

Der Bundesrat zu den Mietzinsen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **8 (1933)**

Heft 8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100821>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.-; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

Erscheint monatlich einmal

Verlag und Redaktion: NEULAND-VERLAG A.-G.
ZÜRICH 4, Stauffacherstraße 45

Der Bundesrat zu den Mietzinsen

Der Bundesrat wendet sich mit einem Kreisschreiben über die Mietzinse an die Kantonsregierungen, um seine frühern Orientierungen und Wegleitungen zu ergänzen. Das Wohnungsangebot kann im allgemeinen als ausreichend bezeichnet werden, jedoch sind die Mietzinse noch unverhältnismäßig hoch. An einzelnen Orten ist immerhin infolge eines Ueberangebotes an Wohnungen der Mietzins bereits gesunken, wenigstens für die Wohnungen, bei denen ein Mieterwechsel stattgefunden hat. Eine große Rolle spielen die Hypothekarzinsen, machen sie doch durchschnittlich drei Viertel der Lasten des Hausbesitzes aus. Seit 1925 ist der Hypothekarzinsfuß fast durchweg um 1 Prozent gesunken, was allein, je nach den besondern Verhältnissen, einer Verbilligung der Hausbesitzlasten von 7 bis 15 Prozent entspricht. Die Kommission für Mietzinse hat aber festgestellt, daß die Mietzinssenkung noch nicht einen der Zinsfußsenkung entsprechenden Grad erreicht hat.

Eine Herabsetzung der Mieten ist ferner durch eine mäßigere Berechnung der übrigen Hausbesitzlasten möglich. Die Kommission für Mietzinse ist der Ansicht, daß im allgemeinen als Quote für die Reparaturen $1\frac{1}{2}$ Prozent des Assekuranzwertes und für Verwaltungskosten 3 Prozent der Mietzinseinnahmen genügen sollten. Als Verzinsung des Eigenkapitals hält die Kommission ein Mehrprozent gegenüber dem üblichen Zinssatz für erste Hypotheken für angemessen. Eine Risikoprämie für Mietzinsausfall möchte die Mehrheit der Kommission bei der Berechnung des Mietwertes einer Wohnung nicht berücksichtigen wissen.

So wünschbar auch ein Abbau der öffentlichen Abgaben wäre, wird ein solcher im jetzigen Zeitpunkt von den Kantonen und Gemeinden nicht zugebilligt werden können; denn mehr denn je haben die Gemeinwesen Mittel nötig, um den Anforderungen, die an sie gestellt werden, einigermaßen zu genügen. Bei Neubauten wird naturgemäß der Mietzins wesentlich durch die Ausstattung der Wohnungen beeinflußt. In dieser Hinsicht ist man in neuester Zeit wohl oft zu weit gegangen. Durch Verzicht auf übertriebenen Komfort, durch einfachere, aber doch zweckmäßige Ausführung kann gespart und dem Handwerk doch die erwünschte Beschäftigung verschafft werden.

Die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse erheischen, daß die Mietzinse überall im Rahmen des Möglichen herabgesetzt werden. Der Bundesrat erwartet daher, daß die Hausbesitzer und Wohnungsgenossenchaften die bisherigen und allfälligen künftigen Erleichterungen der Hausbesitzlasten in vollem Ausmaß

den Mietern zugute kommen lassen. Dringend zu wünschen ist auch, daß die Hypothekargläubiger, die den Zinsfuß bisher nicht herabgesetzt haben, ihn im Rahmen der Möglichkeit freiwillig auf den heute üblichen Satz ermäßigen, in der Meinung freilich, daß die Reduktion den Mietern zugute kommen soll.

Man kann sich fragen, ob der Bund zur Durchsetzung dieser Wünsche rechtliche Maßnahmen treffen sollte. Diese Frage glaubt der Bundesrat verneinen zu müssen. Nachdem der Nationalrat die Vorlage über Notvorschriften gegen Wohnungsmangel, die vom ordentlichen Recht abweichende Bestimmungen nur für Zeiten außerordentlichen Wohnungsmangels bereit halten wollte, in der Schlußabstimmung vom 17. März 1932 verworfen hat, würden die eidgenössischen Räte heute kaum auf eine neue Vorlage über dasselbe Rechtsgebiet eintreten. Der Bundesrat hat das Schicksal jenes Entwurfes bedauert, zieht aber die Konsequenzen. Eine neue Vorlage wäre ohnehin wieder auf ähnlicher Grundlage aufzubauen. Zu rechtlich zwingenden Eingriffen auf den Mietzins wäre zur Zeit kein hinreichender Grund vorhanden; seit der Erledigung der erwähnten Vorlage haben sich die Verhältnisse eher zugunsten der Mieter geändert.

Wenn also Maßnahmen mit Zwangscharakter heute nicht befürwortet werden, so ist damit nicht gesagt, daß die Behörden sich dem Mietzinsproblem gegenüber völlig passiv verhalten und auf jeglichen Versuch einer Korrektur ungenügender Zustände verzichten müssen. Der Anregung der oben erwähnten Kommission für die Mietzinse folgend, empfiehlt der Bundesrat den Kantonen, da, wo ein Bedürfnis danach besteht, lokale Mietzinskontrollkommissionen einzusetzen, an die sich die Mieter wenden können. Auch wenn diese Organe bloß mit der Aufgabe betraut werden, die Angemessenheit der Mietzinse zu begutachten, so werden sie doch die öffentliche Meinung zum Ausdruck bringen und auf die Hauseigentümer einen moralischen Druck ausüben. Schon die bloße Existenz solcher Kommissionen wird manchen Hauseigentümer veranlassen, von sich aus zu einer Herabsetzung des Mietzinses Hand zu bieten.

Wie schon festgestellt, werden im allgemeinen genügend Wohnungen angeboten. In einzelnen Gemeinden war die Bautätigkeit in den letzten Jahren so rege, daß die Zahl leerer Wohnungen den einem normalen Wohnungsmarkt entsprechenden Bestand überstiegen hat und ein weiteres Anhalten dieser Entwicklung zu einem Ueberfluß an Wohnungen führen muß. Unter diesen Umständen kommt eine Förderung der Bautätigkeit durch den Bund im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Betracht.