

# Eine neue Formulierung des Entwurfes zur Preiskontrolle

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 2

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102484>

## **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.

# Delegiertenversammlung

*Der Zentralvorstand hat in seiner letzten Sitzung beschlossen, die diesjährige Delegiertenversammlung auf den 6./7. Juni nach Genf einzuladen. Die Verbandsmitglieder sind gebeten, die beiden Tage für den Verband zu reservieren. Die formellen Einladungen folgen.*

## Eine neue Formulierung des Entwurfes zur Preiskontrolle

Zu Anfang dieses Jahres hat die Bundeskanzlei den endgültigen Entwurf des Bundesrates zum Bundesbeschluß über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle herausgegeben. Der erste Entwurf hat den bekannten Proteststurm der einmütigen gewerkschaftlichen und Mieterorganisationen ausgelöst, weil im Gegensatz zum Sinn und Geist des am 23. November angenommenen Verfassungsartikels *imperativ* vorgeschlagen wurde:

*«1. Die Mietpreiskontrolle ist schrittweise zu lokern durch*

*a) generelle oder individuelle Bewilligung von Mietzinserhöhungen oder*

*b) Ausnahme einzelner Kategorien von Mietobjekten oder*

*c) regionale oder örtliche Freigabe der Mieten.*

*2. Die generelle Lockerung ist auf das Ziel der Erreichung eines freien Wohnungsmarktes auszurichten. Dabei ist zur Vermeidung volkswirtschaftlicher Störungen und sozialer Härten auf die Wirtschaftslage, insbesondere auf den Leerwohnungsbestand, die allgemeine Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Einkommensverhältnisse Rücksicht zu nehmen.»*

In seiner Botschaft legt nun der Bundesrat dar, daß diese Vorschriften in der Vernehmlassung der Wirtschaftsverbände zu weit auseinandergehenden Ansichten führte. Er bemerkt dazu:

«Am weitesten ging der Vorschlag der Hausbesitzer, in bestimmten Zeiträumen vorzunehmende generelle Mietpreislockerungen im Gesetzestext aufzunehmen. Es wurden beispielsweise vier Mietpreisaufschläge von je fünf Prozent genannt. Damit sollte der Wohnungsmarkt bis Ende 1956 von allen Preiskontrollvorschriften befreit werden können. Dagegen beantragten eine Reihe von Gewerkschaften sowie die Mieter, die Frauenvereine und der Städteverband, die Mietpreiskontrolle wie bisher fortzuführen. Sie wendeten sich mit Entschiedenheit gegen jede Aufnahme einer Verpflichtung zu einer generellen Mietpreislockerung im Gesetzestext. Einige Vertreter dieser Kreise erklärten sich allerdings damit einverstanden, daß die Möglichkeit zu generellen Lockerungen vorgesehen würde, wenn bestimmte Voraussetzungen in sozialer und volkswirtschaftlicher Hinsicht

erfüllt wären. Die Kantone empfahlen mehrheitlich unter den obwaltenden Umständen eine größere Zurückhaltung bei der Lockerung der Mietpreisvorschriften.»

### Der neue Vorschlag

Auf Grund dieser Proteste und Erwägungen schlägt nun der Bundesrat eine Fassung vor, welcher der imperative Charakter genommen ist und jetzt lautet:

*«1. Die Mietpreiskontrolle kann schrittweise gelockert werden, soweit dies ohne volkswirtschaftliche Nachteile oder soziale Härten möglich ist, durch:*

*a) generelle Bewilligung von Mietzinserhöhungen;*

*b) Freigabe einzelner Kategorien von Mietobjekten;*

*c) regionale oder örtliche Freigabe der Mieten.*

*Dabei ist auf die allgemeine Wirtschaftslage, insbesondere auf den Leerwohnungsbestand und die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Einkommensverhältnisse Rücksicht zu nehmen.»*

Diese vorsichtiger als die erste gehaltene Formulierung wird ergänzt durch folgenden neuen Artikel:

*«Durch Einzelbewilligungen werden höchstzulässige Mietzinse nur noch festgesetzt bei:*

*a) Mehrleistungen des Vermieters, wie Vornahme wertvermehrender Verbesserungen, Erbringung zusätzlicher Nebenleistungen, Vergrößerung des Mietobjektes;*

*b) erstmalig zur Vermietung gelangenden Objekten.*

*2. Bei Mehrleistungen des Vermieters ist ein ihren Kosten entsprechender Mietzinszuschlag zu bewilligen. Bei erstmals zur Vermietung gelangenden Objekten sowie bei Vergrößerung der Mietsache ist der Mietzins nach Maßgabe der quartierüblichen Mietpreise für gleich alte und gleichwertige Objekte festzusetzen.»*

### Beschränkung des Kündigungsrechts

Die diesbezüglichen Bestimmungen sind im endgültigen Entwurf ergänzt worden und lauten nun:

«Gegen Entscheide der Eidgenössischen Preiskontrollstelle über Mietzinse oder nichtlandwirtschaftliche Pachtzinse kann innert dreißig Tagen bei einer eidgenössischen Mietzinsrekurskommission Beschwerde geführt werden. Die Kommission entscheidet endgültig.

Der Bundesrat wird Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechts erlassen; dieselben können von den Kantonsregierungen für das ganze Gebiet oder für bestimmte Gemeinden anwendbar erklärt werden.»

### Landwirtschaftliche Pachtzinse

Diese Bestimmungen im ersten Entwurf waren im großen und ganzen unbestritten. Der Pachtzinskontrolle unterliegen:

«Einzelparzellen, ganze Heimwesen, Alpen und Weiden; Weidegelder und Sömmerungszinse sowie Zinse für unbewegliche und bewegliche Mietsachen, die mit einer wirtschaftlich überwiegenden Pacht verbunden sind.»

Gestrichen wurde der wichtige Satz: «Außerdem

können bestehende, offensichtlich übersetzte Pachtzinse auf Begehren des Pächters herabgesetzt werden.» sbp.

\*

Die «Soll»-Form ist also in der neuen Vorlage durch die «Kann»-Form abgelöst und durch weniger imperative Formulierung gemildert worden. Damit ist den vielfachen Forderungen der Mieterschaft teilweise Rechnung getragen. Immerhin, es geschah dies zum Teil auf Kosten der Klarheit. Denn was heißt schon «ohne volkswirtschaftliche Nachteile»? Und was wieder «ohne ... soziale Härten»? Ähnlich wäre noch bei verschiedenen Ausdrücken zu fragen.

Ob der Kompromiß das Richtige getroffen hat oder ob er nicht doch noch der einen und anderen Umformung bedarf, das wird nun die Diskussion in den interessierten Verbänden und wird späterhin die Aussprache in den Parlamenten zeigen. Auch der Schweizerische Verband für Wohnungswesen wird sich mit der neuen Fassung zu beschäftigen haben, ist er doch, als Spitzenorganisation gemeinnütziger Baugenossenschaften unseres Landes, ganz besonders interessiert an einer möglichst erschütterungsfreien Entwicklung der Wohnungsmarktlage und insbesondere der Mietpreissfrage.

## DIE WOHNUNGSMARKTLAGE

### Leerwohnungen am 1. Dezember 1952 (Nach «Die Volkswirtschaft»)

Nach der Dezembererhebung über den Leerwohnungsbestand ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den 42 Städten mit 10 000 und mehr Einwohnern vom 1. Dezember 1951 auf den 1. Dezember 1952 von 1261 auf 889 zurückgegangen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand machten die leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1952 0,16 Prozent aus gegenüber 0,23 Prozent vor Jahresfrist. Für das Total der fünf Großstädte ergibt sich eine Leerwohnungsziffer von 0,15 Prozent (Vorjahr 0,24 Prozent), für die 37 übrigen Städte eine solche von 0,18 Prozent (0,23 Prozent).

Diese Zahlen sind um so bemerkenswerter, als die Zahl

der neuerstellten Wohnungen seit dem Jahre 1941 mit wenigen Ausnahmen stetig gestiegen ist, nämlich von 3328 auf 15 596 im Jahre 1951. Erst 1952 sank die Produktion etwas ab, nämlich auf 14 274 Wohnungen, immer in den 42 Städten. Auch im Jahre der höchsten Vorkriegsproduktion, nämlich 1932, erreichte sie «nur» 13 567 Wohnungen. Auch die Baubewilligungen sind zwar an Zahl etwas gesunken, doch verzeichnete man pro 1952 immerhin noch 14 840 (Vorjahr 15 918) Bewilligungen. Es ist zu hoffen, daß ein Gutteil der laufenden Bewilligungen auch zur Ausführung gelangt. st.

### Der Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt 1952

Die periodischen Berichte des Statistischen Amtes ließen schon vor Monaten voraussehen, daß die Wohnungsproduktion 1952 wiederum mit einem recht unbefriedigenden Ergebnis abschließen werde. Nachdem nun die Meldungen für alle 12 Monate vorliegen, ergibt sich in der Tat folgender Wohnungszuwachs.

#### Der Wohnungszuwachs nach Gebieten 1952

Gebiete	Neubau <sup>1</sup>	Umbau	Abbruch usw.	Reinzuwachs
Großbasel	783	14	— 50	747
Kleinbasel	329	2	— 54	277
Ganze Stadt	1112	16	— 104	1024
Landgemeinden	56	3	— 12	47
Ganzer Kanton	1168	19	116	1071

<sup>1</sup> Von der Baupolizei abgenommene Wohnungen

Von den Umbauten abgesehen, wurden somit im vergangenen Jahre nicht mehr als 1168 Wohnungen vollendet. Dieses Ergebnis bleibt um nahezu 40 Prozent hinter den rund 1900 Wohnungen zurück, die im Durchschnitt von 1948/50 unter Dach kamen. Und selbst im Vergleich mit der gedrosselten Wohnungsproduktion von 1951 ist ein Rückgang um 200 Wohnungen zu verzeichnen. Über die Größenordnung des 1952er Resultates in langer Sicht geben die folgenden Zahlen Aufschluß.

#### Die Neubauwohnungen 1911 bis 1952

Jahresmittel	Wohnungen	Jahre	Wohnungen
1911/15	649	1946	705
1916/20	138	1947	799
1921/25	545	1948	1762
1926/30	1386	1949	1964