

Bundesblatt

85. Jahrgang.

Bern, den 26. Juli 1933.

Band II.

*Erscheint wöchentlich. Preis 20 Franken im Jahr, 10 Franken im Halbjahr, zuzüglich
Nachnahme- und Postbestellungsgebühr.
Einrückungsgebühr: 50 Rappen die Fetitzeile oder deren Raum. — Inserate franko an
Stämpfli & Cie. in Bern.*

Kreisschreiben

des

Bundesrates an die Kantonsregierungen betreffend die Mietzinse.

(Vom 21. Juli 1933.)

Getreue, liebe Eidgenossen!

In unserm Kreisschreiben vom 28. April 1933 betreffend Preisfragen haben wir uns vorbehalten, auf die Frage der Mietzinse zurückzukommen (Bundesbl. Bd. I, S. 724). Wir beehren uns nun, Ihnen hierüber folgendes mitzuteilen:

Die vom Volkswirtschaftsdepartement eingesetzte Kommission für Mietzinse hat ihre Feststellungen und Anregungen in einem vom 21. Oktober 1932 datierten Bericht niedergelegt, der — wie die Berichte der andern Preis-Kommissionen — in Nr. 11 des letzten Jahrgangs der Zeitschrift «Die Volkswirtschaft» (Beilage zum Handelsamtsblatt) veröffentlicht worden ist. Einige Sonderabzüge dieses Berichts, dessen Inhalt in allem wesentlichen noch heute zutrifft, fügen wir diesem Kreisschreiben bei.

Wie im Bericht der Kommission für Mietzinse erwähnt wird, kann das Wohnungsangebot im allgemeinen als ausreichend bezeichnet werden. Jedoch sind die Mietzinse noch unverhältnismässig hoch. An einzelnen Orten ist immerhin infolge eines Überangebots an Wohnungen der Mietzins bereits gesunken, wenigstens für die Wohnungen, bei denen ein Mieterwechsel stattgefunden hat. Senkungen der Mietpreise sind sodann möglich geworden durch Verbilligungen bei den mietpreisbildenden Ursachen. Unter diesen spielen die Hypothekarzinse eine grosse Rolle, machen sie doch durchschnittlich drei Viertel aller Hausbesitzlasten aus. Seit 1925 ist der Hypothekarzinsfuss fast durchwegs um 1 % gesunken, was allein, je nach den besondern Verhältnissen, einer Verbilligung der Hausbesitzlasten von 7—15 % entspricht. Die Kommission für Mietzinse hat aber festgestellt, dass die Mietensenkung noch nicht einen der Zinsfussenkung entsprechenden Grad erreicht hat.

Eine Herabsetzung der Miete 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 1½ % des Asse-

kuranzwertes und als Verwaltungskosten 3 % 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 berücksichtigt wissen.

So wünschbar auch ein Abbau der öffentlichen Abgaben wäre, wird ein solcher im jetzigen Zeitpunkt von den Kantonen und Gemeinden nicht zugestanden werden können; denn mehr denn je hat das Gemeinwesen Mittel nötig, um den Anforderungen, die an es 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. So begrüssenswert das Bestreben ist, allen Bevölkerungsschichten gut ausgestattete und namentlich gesunde Wohnungen verschaffen zu können, so sehr muss doch auch hierin ein vernünftiges Mass eingehalten werden. 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 Wohnungsgenossenschaften die bisherigen und allfällige künftige Erleichterungen der Hausbesitzlasten in vollem Ausmasse den Mietern zugute kommen lassen. Dringend zu wünschen ist auch, dass die Hypothekargläubiger, die den Zinssuss bisher nicht herabgesetzt haben, ihn im Rahmen der Möglichkeit freiwillig auf den heute üblichen Ansatz 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 solle. Diese Frage glauben wir verneinen zu müssen. Nachdem der Nationalrat unsere mit Botschaft vom 17. Dezember 1928 eingebrachte Vorlage über Notvorschriften gegen Wohnungsmangel, die vom ordentlichen Recht abweichende Bestimmungen nur für Zeiten ausserordentlichen Wohnungsmangels bereitstellen wollte, in der Schlussabstimmung vom 17. März 1932 verworfen hat, würden die eidgenössischen Räte heute kaum auf eine neue Vorlage über dasselbe Rechtsgebiet eintreten. Wir haben das Schicksal jenes Entwurfes bedauert, ziehen aber die Konsequenzen. Eine neue Vorlage wäre ohnehin unseres Erachtens wieder auf ähnlicher Grundlage aufzubauen. Zu rechtlich zwingenden Eingriffen auf den Mietzins wäre zurzeit kein hinreichender Grund vorhanden; seit der Erledigung der erwähnten Vorlage haben sich die Verhältnisse eher zugunsten der Mieter geändert.

Wenn wir also Massnahmen mit Zwangscharakter heute nicht befürworten, so ist damit nicht gesagt, dass die Behörden sich den Mietzinsproblemen gegenüber völlig passiv verhalten und auf jeglichen Versuch einer Korrektur ungenügender Zustände verzichten müssen. Der Anregung der oben erwähnten Kommission für die Mietzinse folgend, empfehlen wir den Kantonen, da,

wo ein Bedürfnis dazu 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 blosser 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 Überfluss an Wohnungen führen muss. Unter diesen Umständen kommt eine Förderung der Bautätigkeit durch den Bund im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Betracht.

Wir benützen den Anlass, um Sie, getreue, liebe Eidgenossen, samt uns in Gottes Machtschutz zu empfehlen.

Bern, den 21. Juli 1933.

Im Namen des schweiz. Bundesrates,

Der Vizepräsident:

Pilet-Golaz.

Der Bundeskanzler:

Kaeslin.



Kreisschreiben des Bundesrates an die Kantonsregierungen betreffend die Mietzinse. (Vom 21. Juli 1933.)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1933
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	30
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	26.07.1933
Date	
Data	
Seite	81-83
Page	
Pagina	
Ref. No	10 032 061

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.