

AUSBAU DER MIETPREISERHEBUNG

Entwicklung der Mietpreise

Vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

Anlässlich der Revision des Landesindex der Kosten der Lebenshaltung ist der Mietindex als einzige Bedarfsgruppe unverändert in den neuen Index übernommen worden. Wie dem im Januarheft 1950 der «Volkswirtschaft» publizierten Bericht der Indexexperten zu entnehmen ist, vertraten diese die Ansicht, dass die Mietpreisstatistik ihren Zweck erfüllt, das heisst, dass der sich aus dieser Statistik ergebende Mietpreisindex die *Mietpreisbewegung* im Landesindex und *für die Wohnungen aller Bauperioden* den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend wiedergebe. Immerhin wurde als wünschbar erachtet, die Erhebungsgrundlage durch Einbezug neuer Gemeinden auszubauen sowie das Erhebungsverfahren auf Grund des Erhebungsmaterials und der Ergebnisse einer Wohnungszählung zu reorganisieren.

Nachdem im Zusammenhang mit der Volkszählung vom 1. Dezember 1950 auch eine Wohnungszählung durchgeführt worden ist, die mit Ausnahme von Sankt Moritz sämtliche bisher an der Mietpreiserhebung beteiligten Gemeinden erfasste und auch für den Einbezug weiterer Gemeinden in die Mietpreiserhebung die Beschaffung der benötigten Unterlagen ermöglichte, hat das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit im Einverständnis mit der Sozialstatistischen Kommission und gemäss den Empfehlungen der Indexexperten eine Revision der Mietpreiserhebung in die Wege geleitet.

Dem Wunsche nach Erweiterung der Erhebungsgrundlage ist insofern Rechnung getragen worden, als nunmehr auch Lausanne, Bellinzona und Lugano in den Kreis der erfassten Gemeinden einbezogen werden konnten, womit die West- und Südschweiz eine angemessenere Berücksichtigung erfuhren; im weiteren sind Horgen, Uster und Wädenswil neu vertreten.

Gleichzeitig ist das Erhebungsverfahren für sämtliche Gemeinden auf eine einheitliche Grundlage gestellt worden, indem anhand des Materials der Wohnungszählung für jede Gemeinde die in die Erhebung einzubeziehenden repräsentativen Wohnungstypen und die innerhalb dieser Typen zu erfassenden Wohnungen vermittelt des Stichprobeverfahrens ausgewählt worden sind. Dabei wurde unterschieden zwischen Wohnungen, die vor 1940 und solchen die 1940 und später erstellt wurden. Die frühere Unterscheidung in Wohnungen, die

vor 1917 und Wohnungen, die seither erbaut wurden, ist damit weggefallen. Für jede ausgewählte Wohnung wurde eine Mietpreis- bzw. eine Erhebungskarte erstellt, auf der alle wichtigeren Merkmale wie Lage der Wohnung, Vermieter, Mieter, Wohnungstyp, Bauperiode und Ausstattung vermerkt sind.

Die Mietpreiserhebungen werden in Basel, Bern, Genf,

Mietpreiserhebung Frühjahr 1954

Gemeinden	Mietpreisveränderung seit 1953 in Prozenten		
	vor 1940 erstellte Wohnungen	1940-1952 erstellte Wohnungen	sämtliche Wohnungen ¹⁾
Aarau	+0,9	+0,1	+0,8
Arbon	+0,6	0	+3,2
Baden	0	0	+1,9
Basel	+0,5	0	+1,6
Bellinzona	+0,5	0	+1,5
Bern	+0,3	+0,3	+1,3
Biel	+0,6	-0,1	+1,4
La Chaux-de-Fonds	+0,4	0	+3,2
Chur	+0,8	+0,3	+2,3
Frauenfeld	+0,8	-0,5	+4,0
Genf	+0,1	-0,3	+2,4
Glarus	+0,3	0	+1,6
Herisau	+0,4	0	+0,7
Horgen	+1,8	-0,5	+2,9
Langenthal	+1,1	0	+2,4
Lausanne	+0,9	+0,1	+2,5
Liestal	+1,2	+0,3	+1,1
Le Locle	+0,3	+0,1	+1,4
Lugano	+0,6	+1,4	+1,3
Luzern	+0,2	0	+1,4
Olten	+0,4	+0,1	+2,0
Pruntrut	+0,7	0	+1,8
Rorschach	+2,1	+0,3	+2,7
St. Gallen	+1,5	+0,3	+1,8
St. Immer	+0,1	0	+0,9
Schaffhausen	+0,2	0	+1,7
Sitten	+1,3	-0,7	+3,0
Uster	+1,2	-0,8	+2,4
Vevey	+0,9	0	+1,5
Wädenswil	+0,9	+0,7	+1,7
Winterthur	+1,4	+0,1	+1,9
Zürich	+0,3	+0,1	+1,4
Gesamtdurchschnitt ²⁾	+0,5	+0,1	+1,8

¹⁾ Unter anteilmässiger Berücksichtigung der 1953 neuerstellten Wohnungen.

²⁾ Mit der Wohnbevölkerung vom 1. Dezember 1950 gewogen.

St.Gallen, Winterthur und Zürich durch die lokalen Statistischen Ämter, in Horgen, Uster und Wädenswil durch das Statistische Büro des Kantons Zürich durchgeführt. In den übrigen Gemeinden sind Gemeindebehörden oder Mietpreiskommissionen Erhebungsorgane, denen vor der Durchführung einer Erhebung die Mietpreiskarten durch das Bundesamt jeweils zur Verfügung gestellt werden. Im weiteren wird darauf geachtet, dass die seit der letzten Erhebung neuerstellten Wohnungen angemessen berücksichtigt werden. Die Überprüfung und Verarbeitung des Erhebungsmaterials erfolgt durch das Bundesamt. Mit Einführung dieser Erhebungsmethode ist Gewähr geboten für eine einwandfreie Auswahl der zu erfassenden Wohnungen sowie auch dafür, dass sich die Erhebungen stets auf die gleichen Mietobjekte (mit Ausnahme der neuesten Wohnungen) beziehen.

Für die Berechnung der lokalen Mietpreisveränderungen werden alte, neue und neueste (seit der letzten Erhebung neuerstellte) Wohnungen je im Verhältnis ihres tatsächlichen Bestandes berücksichtigt. In Basel, Bern und Zürich wird auf die von den zuständigen Statistischen Ämtern berechnete lokale Mietpreisveränderung abgestellt. Für das Total der Erhebungsgemeinden wird die durchschnittliche Mietpreisveränderung in der Weise ermittelt, dass die Preisveränderungsziffern der einzelnen Gemeinden mit der Wohnbevölkerung vom 1. Dezember 1950 gewogen und zu einem Gesamtdurchschnitt zusammengefasst werden.

Für die erstmals im Frühjahr 1954 auf revidierter Grundlage durchgeführte Feststellung der Mietpreisveränderung wurden die Mietpreise folgender Gemeinden berücksichtigt:

Aarau, Arbon, Baden, Basel, Bellinzona, Bern, Biel, La Chaux-de-Fonds, Chur, Frauenfeld, Genf, Glarus, Herisau, Horgen, Langenthal, Lausanne, Liestal, Le Locle, Lugano, Luzern, Olten, Pruntrut, Rorschach, St. Gallen, St. Immer, Schaffhausen, Sitten, Uster, Vevey, Wädenswil, Winterthur und Zürich.

Bei dieser Erhebung wurden in den 32 angeführten Gemeinden die Mietpreise von rund 71 000 Wohnungen erfasst, was bei einem Gesamtbestand von rund 412 000 in Betracht fallenden Mieter- und Genossenschaftswohnungen einem durchschnittlichen Anteil von 17% entspricht.

Vorstehende Zusammenstellung gibt für die einzelnen Gemeinden sowie für das mit der Wohnbevölkerung gewogene Total der erfassten Gemeinden einen Überblick über die seit dem Frühjahr 1953 eingetretenen Mietpreisveränderungen, wobei zwischen vor 1940 erstellten, von 1940 bis 1952 erstellten Wohnungen sowie Wohnungen sämtlicher Bauperioden (unter anteilmässiger Berücksichtigung der 1953 neuerstellten Wohnungen) unterschieden wird.

Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich bei den vor

1940 erstellten Wohnungen im gewogenen Durchschnitt eine Erhöhung um 0,5%. Mit einer Ausnahme verzeichnen alle in die Erhebung einbezogenen Gemeinden leicht höhere Mieten für Altwohnungen. Verursacht wurden diese einmal dadurch, dass die durch Verfügung der Eidg. Preiskontrolle vom 30. August 1950 bewilligte generelle zehnprozentige Mietzinserhöhung noch nicht bei allen in Frage kommenden Mietobjekten in Anspruch genommen worden ist, sodass immer noch Nachholungen vorkommen. Im weiteren wirken sich auch Neufestsetzungen der Mieten bei bisher unterbewerteten Wohnungen sowie Renovationen und wertvermehrnde Verbesserungen in der Richtung einer Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus für Altwohnungen aus. Bei den 1940 bis 1952 erstellten Wohnungen ist die Veränderung im gewogenen Durchschnitt mit +0,1% nur unbedeutend. Auf den einzelnen Plätzen ist die Veränderung der Mietpreise uneinheitlich, bewegt sich jedoch in engen Grenzen. Neben dreizehn Gemeinden mit unveränderten Mieten verzeichnen dreizehn erhöhte und sechs leicht sinkende Mietpreise für neue Wohnungen. Ausschlaggebend für diese unterschiedliche Entwicklung war vor allem der Umstand, dass die endgültigen Mietpreise, deren Festlegung erst nach Vorliegen der Bauabrechnung vorgenommen werden kann, Korrekturen gegenüber den bisher gemeldeten provisorischen Mietpreisen erfahren haben. Bei den in den Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegsjahren erstellten Wohnungen erfolgte in vermehrtem Masse eine nachträgliche Umstellung auf Ölheizung, was in einigen Gemeinden ebenfalls eine leichte Erhöhung der ermittelten Mietpreisdurchschnitte für neue Wohnungen zur Folge hatte. Bei den Wohnungen sämtlicher Bauperioden beträgt die Veränderung im gewogenen Durchschnitt +1,8%. Alle erfassten Gemeinden weisen eine Erhöhung des durchschnittlichen Gesamtmietpreisniveaus auf, deren unterste Grenze bei +0,7% und die oberste bei +4,0% liegt.

Für eine richtige Beurteilung dieser jährlichen Veränderungsziffern ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass, wie bereits erwähnt, alte, neue und neueste Wohnungen je im Verhältnis ihres tatsächlichen Bestandes berücksichtigt werden. Bei der ausserordentlichen Wohnbautätigkeit des letzten Jahres bedeutet dies für viele Gemeinden einen relativ grossen Anteil der neuesten Wohnungen am Gesamtbestand, was sich, je nach dem Verhältnis der Durchschnittsmieten für die einzelnen Bauperioden, in einer entsprechenden Veränderung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus für Wohnungen sämtlicher Bauperioden auswirken muss. Im weiteren ist zu beachten, dass das Verhältnis zwischen alten, neuen und neuesten Wohnungen in den einzelnen Gemeinden je nach der Stärke der Neubautätigkeit sehr verschieden ist, welcher Umstand bei einem Vergleich der Städteziffern untereinander ebenfalls berücksichtigt werden muss.