

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1922)
Heft: 6

Artikel: Die Wohnverhältnisse in der Stadt Bern
Autor: [s.n.]
Kapitel: VI: Die Mietpreise im allgemeinen
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847234>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

VI. Die Mietpreise im allgemeinen.

(Tabellen 28 bis 47.)

Der vorliegenden Mietpreisstatistik liegen, wie bereits in den Vorbemerkungen zu dieser Arbeit näher ausgeführt worden ist, nur die Mietzinsangaben der am 1. Dezember 1920 festgestellten Mietwohnungen zugrunde. Das Amt hält die Einbeziehung der Eigentümer-, wie der Dienst- oder Freiwohnungen, in eine Mietstatistik für zwecklos.

Nach Abzug der im Vorwort aufgeführten 1356 Wohnungen, für die die Mietangaben entweder fehlten oder die sich aus andern Gründen für die Einbeziehung nicht eigneten, verblieben für die vorliegende Mietpreisstatistik die Angaben von 17203 Mietwohnungen. Die 17203 Wohnungen weisen insgesamt 54408 Wohnräume (48443 Zimmer und 5965 bewohnbare Mansarden) auf. Am 1. Dezember 1920 betrug der Jahresmietwert dieser 17203 Wohnungen im ganzen Fr. 16,576,260 oder im Durchschnitt Fr. 964 pro Wohnung und Fr. 305 pro Wohnraum. Die anschliessende Übersicht zeigt, wie sich diese Mietpreissumme auf die einzelnen Wohnungsgrössenklassen verteilt. (Vgl. Graph. Übersicht VI.)

Wohnungsgrösse	Zahl der		Jahres-Mietpreis-Summe	Durchschnittsmietpreis pro	
	Wohnungen	Wohnräume		Wohnung	Raum
			Fr.	Fr.	Fr.
Kleinwohnungen (1—3 Zimmer) . . .	13676	35259	9,788,281	716	278
Mittelwohnungen (4—5 Zimmer) . . .	3000	14953	5,032,722	1678	337
Grosswohnungen (6 und mehr Zimmer)	527	4196	1,755,257	3331	418
Zusammen	17203	54408	16,576,260	964	305

Von der Gesamtmietpreissumme entfallen demnach Fr. 9,788,281 = 59 % auf Kleinwohnungen, Fr. 5,032,722 = 30 % auf Mittelwohnungen und Fr. 1,755,257 = 11 % auf Grosswohnungen. Der durchschnittliche Mietpreis pro Wohnraum beträgt bei den Kleinwohnungen Fr. 278, bei den Mittelwohnungen Fr. 337 und bei den Grosswohnungen Fr. 418. Zu diesen Durchschnittszahlen ist zu bemerken, dass sie das arithmetische Mittel aus verschiedenen Wohnungsgrössen und Qualitäten darstellen, und deshalb auch nur als grobe Durchschnitte gewertet werden dürfen.

Es erwies sich als angezeigt, alle Wohnungen mit besondern, durch die äussern Verhältnisse bedingten Mietpreisen gesondert zu betrachten. So wurden vor allem die Gemeindewohnungen, und sodann alle seit dem Jahre 1916 neu erbauten Wohnungen für sich behandelt. Wie stark diese beiden Kategorien im Gesamtbestand vertreten sind, veranschaulicht die nachstehende Übersicht:

Bauperiode	Mietwohnungen		
	ohne Gemeindewohn.	Gemeindewohn.	Überhaupt
Vor 1916 erstellte Wohnungen	15915	477	16392
Seit 1916 erstellte Wohnungen	420	391	811
Zusammen	16335	868	17203

Von den 17203 in die Untersuchung über die Mietpreise einbezogenen Wohnungen sind also 16335 = 95 % von Privaten erbaute Wohnungen und 868 = 5 % Gemeindewohnungen. Es ist allgemein bekannt, dass die Gemeindewohnungen „billiger“ sind als die Privatwohnungen. Anderseits macht sich die im Jahr 1916 einsetzende allgemeine Teuerung, welche auch Baumaterialien und Arbeitslöhne in die Höhe trieb, in den Mietpreisen der neuen Wohnungen nur zu deutlich bemerkbar. Dass es angezeigt ist, die vorstehenden Kategorien von Wohnungen zur Berechnung von Durchschnittsmietpreisen auseinanderzuhalten, zeigt deutlich die anschliessende Übersicht, in der die Durchschnittsmietpreise der häufigsten Wohnungsgrössenklassen ausgewiesen sind:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis für eine			
	vor 1916	seit 1916	vor 1916	seit 1916
	von Privaten erstellte Wohnung	erstellte Wohnung	erstellte Gemeindewohnung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Zweizimmerwohnungen	575	836	344	617
Dreizimmerwohnungen	940	1370	620	940
Vierzimmerwohnungen	1490	2031	1057	1628

Diese späterhin noch eingehender zu beleuchtenden Feststellungen haben zur folgenden, für die vorliegenden Zwecke dienlichen Einteilung der Wohnungen geführt:

1. In privatem Besitz befindliche Wohnungen:
 - a. Vor 1916 erstellte Wohnungen.
 - b. Seit 1916 erstellte Wohnungen.
2. Gemeindewohnungen:
 - a. Vor 1916 erstellte Wohnungen.
 - b. Seit 1916 erstellte Wohnungen.

1. Die Mietpreise der im privaten Besitze befindlichen Wohnungen.

(Tabellen 28 bis 44.)

Die 16335 am 1. Dezember 1920 besetzten, privaten Eigentümern gehörenden Mietwohnungen in der Stadt Bern weisen zusammen eine Jahres-Mietpreissumme von Fr. 16,030,000 auf, was pro Wohnung einen durchschnittlichen Mietpreis von Fr. 981 ergibt. Die 16335 Wohnungen verzeichnen insgesamt 46457 Zimmer und 5734 Mansarden. Demnach stellt sich der durchschnittliche Jahresmietpreis pro Zimmer auf Fr. 345 und pro Wohnraum auf Fr. 307.

Das Hauptkontingent und zugleich eine zu Vergleichszwecken und Durchschnittsberechnungen genügend homogene Masse stellen die vor 1916 erstellten Wohnungen dar, während die neueren Wohnungen aus genannten Gründen besser für sich betrachtet werden.

A. Die vor 1916 erstellten Wohnungen.

1. Die Mietpreise im allgemeinen (Tabellen 28 und 36).

Die 15915 von Privaten vor 1916 erstellten Wohnungen bilden weitaus den grössten Teil (92,5 %) der in Betracht fallenden 17203 Mietwohnungen in der Stadt Bern. Die Mieter dieser 15915 Wohnungen entrichteten pro 1920 insgesamt den Eigentümern eine Mietpreissumme von Fr. 15,323,787 oder pro Wohnung durchschnittlich 963 Franken. Diese 15915 Wohnungsinhaber hatten zusammen 45039 Zimmer und 5390 Mansarden, im ganzen also 50429 Wohnräume belegt und bezahlten demnach durchschnittlich pro Zimmer Fr. 340 oder pro Wohnraum Fr. 304 Jahresmiete. Die einzelnen Wohnungsgrössenklassen weisen folgende Durchschnittsmietpreise auf:

Grössenklasse	Durchschnittlicher Jahresmietpreis pro		
	Wohnung	Zimmer	Wohnraum
	Fr.	Fr.	Fr.
Kleinwohnungen	713	305	277
Mittelwohnungen	1658	389	333
Grosswohnungen	3317	471	416

Die Zunahme des Durchschnittsmietpreises pro Zimmer und Raum bei zunehmender Wohnungsgrösse ist also unverkennbar. Diese Zunahme ist in der Hauptsache auf den bei steigender Zimmerzahl zunehmenden Wohnungskomfort (Badzimmer, Garten usw.) zurückzuführen.

Dabei ist auch nicht ausser acht zu lassen, dass die Kleinwohnungen in der Regel kleine Räume aufweisen und deren Massverhältnisse bei steigender Zimmerzahl zunehmen. Durch Ausmessung der Wohnungen und Berechnung des Mietpreises pro m³ Wohnraum ist z. B. von Bücher für die Basler Verhältnisse im Jahre 1889 und auch durch die Berner Wohnungsenquête von 1896 nachgewiesen worden, dass die kleinen Wohnungen pro m³ berechnet erheblich teurer sind als die grossen. Dass in Bern auch heute noch für die kleineren Wohnungen der Mietpreis pro m³ Wohnraum durchschnittlich zum mindesten nicht niedriger sein wird als derjenige pro m³ in den grösseren Wohnungen, darf füglich angenommen werden. Dagegen ist allerdings zu bemerken, dass eine Statistik über die Mietpreise nach dem Rauminhalt der Wohnungen leicht in die Irre führt, schon allein aus dem Grunde, dass in der Ausmessung der Wohnung oft störende Fehler begangen werden. Eine zahlenmässige Auswertung der Kombination „Mietpreis und Raumgrösse“ hat wohl praktisch weniger Wert als eine Zeitlang angenommen wurde. Ausschlaggebend in bezug auf den Mietpreis sind viel weniger als die Raumgrösse die beiden Faktoren: Wohnungsausstattung und Lage der Wohnung. Man wird es deshalb neben den bereits früher erwähnten Gründen auch in bezug auf die Mietpreisstatistik nicht als Mangel empfinden müssen, dass die Frage nach dem Rauminhalt auf den Wohnungskarten vom 1. Dezember 1920 nicht figurierte. Die sozial und wirtschaftlich wichtigen, möglichen Schlüsse, die aus einer Mietpreiserhebung gezogen werden können, werden trotzdem möglich sein.

Der steigende Durchschnittspreis pro Zimmer und Raum bei zunehmender Wohnungsgrösse macht sich auch schon von einer Grössenklasse zur nächstfolgenden geltend.

Die Durchschnittsmietpreise der vor 1916 von Privaten erstellten Wohnungen, gegliedert nach der Wohnungsgrösse.

Wohnungsgrösse	Zahl der			Jahresmietpreis- summe	Durchschnittsmietpreis pro		
	Woh- nungen	Zimmer	Man- sarden		Woh- nung	Zimmer	Wohn- raum
1 Zimmer	1647	1647	139	521,044	Fr. 316	Fr. 316	Fr. 292
2 „	5017	10034	642	2,883,983	575	287	270
3 „	5922	17766	2134	5,564,113	940	313	280
4 „	2084	8336	1382	3,105,453	1490	373	320
5 „	742	3710	628	1,580,707	2130	426	364
6 „	274	1644	252	726,844	2653	442	383
7—9 Zimmer	201	1550	181	750,377	3733	484	433
10 und mehr Zimmer	28	352	32	191,266	6831	543	498
Überhaupt	15915	45039	5390	15,323,787	963	340	304

Die Zweizimmerwohnungen sind demnach, pro Zimmer berechnet, etwas billiger als die Einzimmerwohnungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Anteil des Mietpreises, der auf die Küche entfällt, sich bei den Einzimmerwohnungen nicht auf mehrere Räume verteilt. Von den Zweizimmerwohnungen an ist das stetige Steigen des Durchschnittsmietpreises pro Raum sehr regelmässig. Die Spannweite zwischen dem Durchschnittsmietpreis und dem niedrigsten und dem höchsten Preis für eine Wohnung bestimmter Grösse ist zufolge der sehr verschiedenen Wohnungsausstattung natürlich sehr gross. So finden sich z. B. am 1. Dezember 1920 in Bern zwei Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde im Mietpreis von weniger als 200 Franken und zwei ebensolche Wohnungen in der Stufe 2401—2600 Franken. In allen Wohnungsgrössen beträgt der Mietpreis für die teuerste Wohnung mehr als das Zehnfache des Mietpreises der billigsten. Immerhin lassen sich die häufigsten Mietpreise für eine bestimmte Wohnungsgrösse deutlich erkennen, indem namentlich bei den Kleinwohnungen die Mehrzahl aller Wohnungen Mietpreisunterschiede von weniger als 200 Franken aufweist. Auch wenn diese häufigsten Mietpreise nicht die absolute Mehrheit der Wohnungen umfassen, so können sie doch als die übliche Preislage angesehen werden, in welcher im allgemeinen die Wohnungen dieser Grösse vermietet sind. Greifen wir diese häufigsten Gruppen für die einzelnen Wohnungsgrössen heraus, so erhalten wir folgendes Bild:

1061 Einzimmerwohnungen = 64,4 % aller Wohnungen dieser Grösse							
	liegen im Mietpreis von				Fr.	201 bis	400
2395 Zweizimmerwohnungen = 47,7 %	„	„	„	„	„	401	600
1908 Dreizimmerwohnungen = 32,2 %	„	„	„	„	„	801	1000
399 Vierzimmerwohnungen = 19,2 %	„	„	„	„	„	1401	1600
116 Fünzimmerwohnungen = 15,6 %	„	„	„	„	„	1801	2000

Je grösser die Zahl der Zimmer ist, um so weniger deutlich tritt eine Gruppe von Wohnungen mit häufigstem Mietpreis hervor. Bei den 274 Sechszimmerwohnungen z. B. finden sich in den Stufen zwischen Fr. 2000. — und 4000. — überall 20 bis 32 Wohnungen, was deutlich zeigt, dass der Begriff des „häufigsten Preises“ bei den grösseren Wohnungen recht dehnbar ist.

Von Interesse ist in dieser Beziehung auch zu wissen, in welchen Preislagen mindestens die Hälfte aller Wohnungen anzutreffen sind. Hier gibt uns die folgende Zahlenreihe Aufschluss:

Über die Hälfte aller	1-Zimmerwohnungen	liegen im Mietpreis zwischen	Fr.	201 und	400
„	2-	„	„	401	800
„	3-	„	„	601	1000
„	4-	„	„	1001	1600
„	5-	„	„	1401	2200
„	6-	„	„	2201	4000
„	7/9-	„	„	2801	4500
„	10 u. mehr	„	„	6001	10000

Auch hieraus ist die immer grösser werdende Spannweite der „üblichen“ Mietpreise bei steigender Zimmerzahl deutlich erkennbar.

Um sich auch ein Bild davon machen zu können, wie sich die einzelnen Mietpreise überhaupt ungefähr gruppieren, sind anschliessend die wichtigsten Zahlen über die Verteilung der 15915 Wohnungen auf die einzelnen Mietpreisstufen wiedergegeben.

Mietpreis	absolut	in %
Fr.		
0 bis 200	293	1,8
201 „ 400	1935	12,2
401 „ 600	3327	20,9
601 „ 800	2874	18,1
801 „ 1000	2497	15,7
1001 „ 2000	4001	25,2
über 2000	988	6,1
	15915	100,0

Von den 15915 Mietern bezahlten also am 1. Dezember 1920 auf das Jahr berechnet 68,7 % weniger und 31,3 % mehr als Fr. 1000. — Miete pro Jahr. 2 % der Mieter bezahlten weniger als Fr. 200. —, 6 % dagegen entrichteten einen Jahresmietzins von über Fr. 2000. —.

2. Mietpreise und Stadtlage (Tabellen 31–33).

Die 15915 Mietwohnungen verteilen sich auf die einzelnen Stadtteile wie folgt:

	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
Innere Stadt	3198	20,1
Länggasse-Felsenau	2859	18,0
Weissenbühl-Mattenhof-Holligen	3586	22,5
Kirchenfeld-Schosshalde	1467	9,2
Breitenrain-Lorraine	4031	25,3
Bümpliz	774	4,9
	15915	100,0

Die Verteilung der Mietpreissumme dagegen ist:

	Mietpreissumme	
	absolut	in %
	Fr.	
Innere Stadt	2503669	16,4
Länggasse-Felsenau	2839822	18,5
Weissenbühl-Mattenhof-Holligen	3852032	25,1
Kirchenfeld-Schosshalde	2057949	13,4
Breitenrain-Lorraine	3629717	23,7
Bümpliz	440698	2,9
	15323787	100,0

In der innern Stadt liegen also 20,1 % aller in der Mietpreisstatistik einbezogenen Wohnungen, dagegen entfallen auf diesen Stadtteil nur 16,4 % der Mietpreissumme, während es z. B. auf das Kirchenfeld 9,2 % der Wohnungen und 13,4 % der Mietzinssumme trifft. Die Gegenüberstellung lässt sofort erkennen, dass die Stadtteile: Kirchenfeld-Schosshalde, Weissenbühl-Mattenhof und Länggasse-Felsenau überdurchschnittliche Mietpreise aufweisen werden, während die Mietpreise der innern Stadt, des Breitenrains und von Bümpliz durchschnittlich betrachtet unter dem Stadtmittel liegen.

Die höchsten Mietpreise wird das Kirchenfeld, die niedrigsten Bümpliz verzeichnen. Diese Folgerungen werden durch die nachstehende Übersicht bestätigt, aus der die Daten über Wohnungs-, Zimmer- und Raumzahl, sowie über die Durchschnittsmietpreise in den einzelnen Stadtteilen hervorgehen.

Die Durchschnittsmietpreise, gegliedert nach Stadtteilen.

Stadtteile	Zahl der			Jahresmietpreissumme	Durchschnittsmietpreis pro		
	Wohnungen	Zimmer	Wohnräume		Wohnung	Zimmer	Wohnraum
				Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Innere Stadt	3198	7574	8229	2503669	783	331	304
Länggasse-Felsenau	2859	8272	9420	2839822	993	343	301
Kirchenfeld-Schosshalde	1467	5045	5832	2057849	1403	408	353
Weissenbühl-Mattenhof-Holligen	3586	10999	12458	3852032	1074	350	309
Breitenrain-Lorraine	4031	11253	12494	3629717	900	323	291
Bümpliz	774	1896	1996	440698	569	232	221
Total	15915	45039	50429	15323787	963	340	304

Dass die Wohnungen durchschnittlich in den Quartieren, wo mehr Grosswohnungen vorhanden sind, auch teurer sind als in den speziellen Kleinwohnungscentren, ist selbstverständlich. Aber auch die Durchschnittsmietpreise pro Zimmer sind in den einzelnen Quartieren sehr verschieden. Ordnet man die Quartiere nach ihren durchschnittlichen Mietpreisen pro Zimmer, so erhält man folgende aufsteigende Reihenfolge:

Stadtteil	Quartier	Durchschnittsmietpreis pro Zimmer
		Fr.
I.	Matte	221
VII.	Bümpliz	232
III.	Holligen	257
VI.	Lorraine	262
V.	Altenberg-Waldauquartier.	280
I.	Grünes Quartier	301
V.	Breitenrain	302
III.	Marzili-Sandrain	303
I.	Weisses Quartier.	310
IV.	Schosshalde	324
III.	Sulgenbach	327
II.	Muesmatt	331
II.	Enge-Felsenau	332
II.	Neufeld	332
III.	Weissenbühl	345
II.	Innere Länggasse	346
V.	Rabbenthal-Spitalacker	361
IV.	Obstberg	370
II.	Stadtbach.	390
III.	Mattenhof.	421
I.	Rotes Quartier	422
I.	Gelbes Quartier	424
IV.	Unteres Kirchenfeld	426
IV.	Oberes Kirchenfeld	454

Die Durchschnittsmietpreise pro Zimmer für die einzelnen Quartiere schwanken also von Fr. 221. — bis Fr. 454. —. Die grössten Unregelmässigkeiten weist die innere Stadt (I) auf, indem die Matte die niedrigsten (Fr. 221. —), das rote und gelbe Quartier dagegen (Fr. 422. — und Fr. 424. —), ausser dem Kirchenfeld, die höchsten Durchschnittsmietpreise verzeichnen. In der Altstadt übt neben dem Wohnungskomfort eben auch die Geschäftslage starken Einfluss auf die Gestaltung der Mietpreisverhältnisse aus. (Vgl. Graphische Übersicht VII.)

Wie die Durchschnittsmietpreise innerhalb der einzelnen Wohnungsgrössenklassen sich von Stadtteil zu Stadtteil gestalten, geht aus der anschliessenden Übersicht hervor. Die Durchschnittsmietpreise für Klein- und Mittelwohnungen sind deutlich auf dem Kirchenfeld am höchsten, in Bümpliz durchwegs am niedrigsten. Bei den Grosswohnungen ist die Zahl der Fälle innerhalb der einzelnen Stadtteile zu klein, um zuverlässige Aussagen zu gestatten.

Die Durchschnittsmietpreise nach der Wohnungsgrösse, gegliedert nach Stadtteilen.

Stadtteile	Durchschnittsmietpreis für eine Wohnung von ... Zimmern							
	1	2	3	4	5	6	7—9	10 u. mehr
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Innere Stadt	317	559	926	1389	2033	2498	3542	5089
Länggasse-Felsenau	306	593	966	1484	2127	2651	4194	9233
Weissenbühl-Mattenhof-Holligen	330	583	944	1500	2186	2799	3540	7373
Kirchenfeld-Schosshalde	362	676	1102	1703	2167	2795	4292	7875
Breitenrain-Lorraine	322	584	906	1448	2102	2582	3692	5263
Bümpliz	264	429	726	906	1626	1315	—	—
Total	316	575	940	1490	2130	2653	3733	6831

3. Mietpreis und Wohnungsausstattung (Tabellen 29, 30, 37—39).

Mit Hilfe der „Zusatzfragen für die Stadt Bern“ war es auch möglich, den Einfluss der wichtigsten Wohnungszubehörden auf den Mietpreis zu bestimmen. Von einer eingehenden Kombination zwischen Wohnungszubehörden und Mietpreis musste aus praktischen Gründen Abstand genommen werden, weil der Aufwand an Zeit und Arbeit, den eine eingehende Bearbeitung in dieser Richtung erfordert hätte, sicher in keinem Verhältnisse zum Nutzen gestanden wäre. Dass die wichtigsten Wohnungszubehörden, nämlich

Küche und Abort, den Mietpreis erheblich mitbestimmen, ist mit Sicherheit aus den anschliessenden Betrachtungen zu entnehmen. Um diesen Einblick zu gewinnen, wurden die 15915 Wohnungen in 3 qualitativ verschiedene Kategorien eingeteilt, und zwar:

	absolut	in %
1. Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgaseinrichtung und eigenem Abort mit Wasserspülung	10888	68,4
2. Wohnungen mit eigener Küche und eigenem Abort, jedoch ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung	2155	13,5
3. Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort	2872	18,1
Zusammen Wohnungen	15915	100,0

Die Wohnungen der 2. Kategorie sind fast ausschliesslich Wohnungen mit Abort ohne Wasserspülung; Kochgaseinrichtungen sind auch in den Wohnungen dieser Kategorie grösstenteils vorhanden.

Wie sich nun die durchschnittlichen Mietpreise innerhalb der einzelnen Wohnungsgrössenklassen gestalten, ergibt sich aus der nachfolgenden Aufstellung:

Die Durchschnittsmietpreise nach Zimmerzahl und Wohnungszubehör.

Wohnungsgrösse	Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung		Wohnungen mit eigener Küche u. eigenem Abort, jedoch ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung		Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort	
	Fälle	Durchschnittsmietpreis Fr.	Fälle	Durchschnittsmietpreis Fr.	Fälle	Durchschnittsmietpreis Fr.
1-Zimmerwohnungen	275	405	267	310	1105	296
2- „	2631	657	1040	485	1346	484
3- „	4869	991	676	689	377	729
4- „	1908	1539	132	948	44	1015
5- „	721	2156	21	1258	—	—

Auffallend ist zunächst, dass die Wohnungen ohne eigene Küche und ohne eigenen Abort gar nicht wesentlich billiger, sondern zum Teil sogar teurer sind als die Wohnungen mit eigenem Abort ohne Wasserspülung. Dagegen ist der Mietpreisunterschied zwischen diesen und den bessern Wohnungen ganz erheblich, durchschnittlich ca. 100 Franken pro Zimmer.

Die Durchschnittspreise pro Zimmer betragen:

Wohnungsgrösse	Eigene Küche mit Kochgas, eigener Abort mit Wasserspülung	Eigene Küche, eigener Abort, jedoch ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung	Keine eigene Küche oder kein eigener Abort
	Fr.	Fr.	Fr.
1-Zimmerwohnungen	405	310	277
2- „	328	242	233
3- „	330	230	233
4- „	385	237	243
5- „	368	242	—

Bei den Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung steigt der Durchschnittsmietpreis pro Zimmer (von den Zweizimmerwohnungen an) deutlich mit steigender Zimmerzahl. Bei den Wohnungen geringer Güte dagegen bleibt derselbe auch mit zunehmender Wohnungsgrösse ziemlich unverändert, indem hier Wohnungen in Frage kommen, die auch mit steigender Zimmerzahl keine Zunahme an Komfort erfahren, der eine Erhöhung des Durchschnittsmietpreises (pro Zimmer) rechtfertigen würde.

Dass die schlechtesten Wohnungen nur unwesentlich billiger sind als die bessern und diejenigen Bevölkerungsschichten, die auf diese schlechten Wohnungen angewiesen sind, somit relativ am teuersten wohnen, ist eine Tatsache, die übrigens schon 1896 für die Stadt Bern nachgewiesen wurde.

4. Mietpreis und Mansardenzugehörigkeit (Tabellen 28 und 29).

Um zu erkennen, wieviel durchschnittlich für eine Mansarde bezahlt werden muss, wird man die durchschnittlichen Mietpreisunterschiede zwischen den Wohnungen ohne Mansarden und denjenigen mit einer

Mansarde ins Auge fassen müssen. Wie gross dieser Unterschied im Gesamtdurchschnitt für die einzelnen Wohnungsgrössen ist, geht aus den anschliessenden Zahlen hervor.

Wohnungsgrösse	Durchschnittspreis für eine Wohnung		
	ohne Mansarde	mit 1 Mansarde	Differenz
	Fr.	Fr.	Fr.
1-Zimmerwohnungen	309	398	89
2- „	554	715	161
3- „	850	1101	251
4- „	1240	1634	394
5- „	1793	2186	393

Die Mansarde fällt also bei steigender Zimmerzahl immer mehr ins Gewicht. Diese Differenzen sind allerdings nicht als vollgültig zu bewerten, indem sie aus zwei nicht direkt vergleichbaren Reihen gewonnen sind. Der Prozentsatz an Wohnungen geringerer Qualität ist nämlich bei denjenigen ohne Mansarde erheblich grösser als bei denjenigen mit Mansarde. Auf 100 Wohnungen ohne Mansarde entfallen bei den Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung 61 Wohnungen mit einer Mansarde; bei den Wohnungen mit Abort ohne Wasserspülung dagegen nur 10, und bei den Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort treffen auf 100 Wohnungen ohne Mansarde sogar nur 8 Wohnungen mit einer Mansarde. In den obigen Zahlen werden also die schlechteren Wohnungen mit niedrigerem Mietpreis in der Reihe der Wohnungen ohne Mansarde stärker vertreten sein als in derjenigen der Wohnungen mit einer Mansarde. Einwandfreier wird man den Mietpreis für eine Mansarde bestimmen können, wenn man die Wohnungen verschiedener Güte wiederum auseinanderhält. Die Durchschnittsmietpreise sind dann die folgenden:

Die Durchschnittsmietpreise nach Wohnungszubehör und Mansardenzugehörigkeit.

Wohnungsgrösse	Wohnungen mit eigener Küche, mit Kochgaseinrichtung und eigenem Abort mit Wasserspülung		Wohnungen mit eigener Küche und eigenem Abort, jedoch ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung		Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort	
	ohne Mansarde Fr.	mit 1 Mansarde Fr.	ohne Mansarde Fr.	mit 1 Mansarde Fr.	ohne Mansarde Fr.	mit 1 Mansarde Fr.
1-Zimmerwohnung . .	392	503	304	364	290	384
2- „ . .	633	772	477	561	474	610
3- „ . .	905	1111	668	880	689	994
4- „ . .	1308	1644	854	1313	1038	—
5- „ . .	1847	2190	1154	1700	—	—
6- „ . .	2206	2952	1465	1657	—	—
7—9 Zimmer	3181	3895	2403	—	—	—
10 und mehr Zimmer	6104	5440	6100	—	—	—

Für die Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgaseinrichtung und eigenem Abort mit Wasserspülung erhält man daraus folgende Differenzen, die den Durchschnittsmietpreis für eine Mansarde darstellen:

Einzimmerwohnungen	Fr. 111
Zwei- „	„ 139
Drei- „	„ 206
Vier- „	„ 336
Fünf- „	„ 343

Die Zunahme des Preises für die Mansarde bei steigender Zimmerzahl kommt auch hier deutlich zum Ausdruck. Wenn das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt konstatiert ¹⁾: „Je grösser die Wohnung, desto grösser die Verteuerung durch die Mansarden“, so trifft diese Aussage nach den vorstehenden Ausführungen in vollem Masse auch für die bernischen Verhältnisse zu. Der Preis für die Mansarde nähert sich bei steigender Zimmerzahl immer mehr dem Preise, der durchschnittlich für ein Zimmer bezahlt wird.

¹⁾ Mitteilung Nr. 34 des Statist. Amtes Basel-Stadt. Die Mietpreise in der Stadt Basel 1910—1920. Basel 1921. S. 24.

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis pro		Unterschied
	Zimmer	Mansarde	
	Fr.	Fr.	Fr.
1-Zimmerwohnungen . .	405	111	294
2- „ . .	328	139	189
3- „ . .	330	206	124
4- „ . .	385	336	49
5- „ . .	368	343	25

5. Mietpreis und Stockwerklage (Tabelle 34).

Zur Untersuchung des Einflusses der Stockwerklage auf den Mietpreis wurden nur die Wohnungen mit eigener Küche und eigenem Abort mit Wasserspülung herangezogen. Die Resultate dieser Untersuchung erwiesen sich nicht als voll beweiskräftig, da die Zahl der Fälle in einzelnen Wohnungsgrössen und Stockwerklagen verhältnismässig klein ist. Immerhin seien die Hauptresultate angeführt. Von einer Bearbeitung der im Sinne der vorliegenden Statistik als „schlecht“ bezeichneten Wohnung in bezug auf Mietpreis und Stockwerklage wurde abgesehen, da hier die Zahl der Fälle noch kleiner ist und den Resultaten deshalb zu viele Zufälligkeiten anhaften würden. Für die gebräuchlichsten Wohnungsgrössenklassen der Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung wurden, nach der Stockwerklage gegliedert, folgende Durchschnittsmietpreise festgestellt:

Mietpreis und Stockwerklage.

Stockwerk ¹⁾	Durchschnittspreis für eine Wohnung von ... Zimmern									
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	ohne Mansarde					mit 1 Mansarde				
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Parterre	376	628	908	1342	1686	582	787	1103	1712	2191
I. Stockwerk.	453	647	942	1383	2003	562	790	1146	1666	2249
II. „	414	638	909	1302	1945	630	756	1103	1650	2132
III. „	375	649	907	1245	1808	448	754	1080	1594	2191
IV. „	421	646	877	1318	1515	454	772	1087	1481	2078
Dachstock	354	566	787	1174	1719	—	—	—	—	—

Von den Wohnungen ohne Mansarden sind für alle Grössenklassen diejenigen im ersten Stock („bel étage“) die teuersten. Bei den Wohnungen mit Mansarden ist diese Bevorzugung des I. Stockwerks nicht so ausgeprägt; die Unregelmässigkeiten sind grösser: auffallend sind die meist ziemlich hohen Durchschnittsmietpreise für Wohnungen im 4. Stockwerk, die wahrscheinlich daher rühren, dass hier eine Anzahl ehemaliger Dachwohnungen inbegriffen sind, die in den letzten Jahren ausgebaut und demzufolge teuer vermietet wurden. Allgemein darf jedenfalls gesagt werden, dass der Wohnungsmangel stark ausgleichend auf die Mietpreise der verschiedenen Stockwerke gewirkt hat, indem auch die Eigentümer der ungünstiger gelegenen Wohnungen weniger mehr zur Ermässigung der Mietpreise genötigt wurden. Dadurch erklären sich auch die unregelmässigen Schwankungen der Durchschnittsmietpreise von Stockwerk zu Stockwerk, in dem heute die Höhenlage der Wohnung viel weniger mietpreisbeeinflussend wirkt als etwa die Wohnungsausstattung oder die Stadtlage.

B. Die seit 1916 erstellten Wohnungen.

(Tabellen 28, 30 und 40.)

Den folgenden Untersuchungen über die seit 1916 durch das private Baugewerbe erstellten Wohnungen konnten die Mietpreisangaben von 420 Mietwohnungen zugrunde gelegt werden. Auf die einzelnen Stadtteile verteilen sich diese 420 neuen Wohnungen folgendermassen:

¹⁾ Die auf mehrere Stockwerke verteilten, sowie die in Einfamilienhäusern befindlichen Wohnungen sind nicht aufgeführt, weil hier meist andere Faktoren (Garten usw.) mietpreisbestimmend sind und Unregelmässigkeiten verursachen.

	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
Innere Stadt	7	1,7
Länggasse-Felsenau	13	3,1
Weissenbühl-Mattenhof-Holligen . .	128	30,4
Kirchenfeld-Schosshalde	166	39,5
Breitenrain-Lorraine	91	21,7
Bümpliz	15	3,6
	420	100,0

Kirchenfeld und Weissenbühl sind diejenigen Stadtteile, in welchen der Mietwohnbau in den letzten Jahren am kräftigsten einsetzte. Die Zahl der Fälle in den einzelnen Stadtteilen ist zu klein, um zuverlässige, quartierweise Durchschnittsmietpreise berechnen zu können.

Die Jahresmietpreissumme dieser 420 Wohnungen betrug Fr. 706513. — oder durchschnittlich pro Wohnung Fr. 1682. —. Diese Summe verteilt sich auf 1762 Wohnräume (1418 Zimmer und 344 Mansarden), womit sich der Durchschnittsmietpreis pro Zimmer auf Fr. 498. — und pro Wohnraum auf Fr. 401. — stellt. Einzimmerwohnungen, sowie Wohnungen von mehr als 8 Zimmern finden sich unter den 420 Wohnungen keine. 212 = 50,5 % davon sind Dreizimmerwohnungen. 99 Wohnungen haben keine Mansarden, während die andern 321 Wohnungen zusammen 344 Mansarden aufweisen. Wie sich auch hier bei steigender Zimmerzahl steigende Durchschnittsmietpreise pro Zimmer geltend machen, zeigt die anschliessende Übersicht.

Die Durchschnittsmietpreise der seit 1916 erbauten Wohnungen.

Wohnungsgrösse	Zahl der			Jahresmietpreissumme	Durchschnittlicher Mietpreis pro		
	Wohnungen	Zimmer	Mansarden		Wohnung	Zimmer	Wohnraum
				Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1-Zimmerwohnungen .	—	—	—	—	—	—	—
2- „	62	124	145	51806	836	418	357
3- „	212	636	807	298878	1409	470	370
4- „	94	376	468	190875	2031	508	408
5- „	37	185	227	102234	2763	553	450
6- „	9	54	65	34620	3847	641	533
7—9 Zimmer	6	43	50	28100	4683	653	562
10 und mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—
Total . . .	420	1418	1762	706513	1682	498	401

Die Einwirkung der allgemeinen Teuerung auf den Mietpreis tritt deutlich zutage, wenn man die Durchschnittsmietpreise der einzelnen Wohnungsgrössenklassen älterer Wohnungen mit denjenigen der neuern Wohnungen vergleicht. Dabei ist zu bedenken, dass die 420 seit 1916 erstellten Wohnungen alle Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung sind, so dass ihren Mietpreisen nur diejenigen der ältern Wohnungen gegenübergestellt werden, welche ebenfalls dieses Minimum an Ausstattung aufweisen.

Wohnungsgrösse	Durchschnittl. Mietpreis für eine		Mehraufwand für eine seit 1916 erbaute Wohnung	
	vor 1916	seit 1916		
	erbaute Wohnung	Wohnung	Fr.	%
	Fr.	Fr.		
2-Zimmerwohnung ohne Mansarde	633	809	176	27,8
2- „ mit 1 „	772	888	116	15,0
3- „ ohne „	905	1204	299	33,0
3- „ mit 1 „	1111	1447	336	30,2
4- „ ohne „	1308	1839	531	40,6
4- „ mit 1 „	1644	2038	394	24,0

Durchschnittlich liegen also die Mietpreise der neuen Wohnungen über $\frac{1}{4}$ höher als die der ältern, ungefähr gleichwertigen Wohnungen gleicher Grösse. Bei den Wohnungen ohne Mansarden ist der Mehraufwand für eine neue Wohnung gegenüber dem Preis für eine ältere im allgemeinen grösser als bei den Wohnungen mit Mansarden, d. h. bei den neuern Wohnungen verteuert die Mansarden zu behördlichen Wohnungen weniger stark als bei den ältern. (Vergl. graphische Übersicht VIII.)

Interessant sind auch die anschliessenden Verhältniszahlen, die besagen, wieviele Wohnungen (abgesehen von der Wohnungsgrösse) in einer bestimmten Mietpreislage zu finden sind.

Mietpreis	Von je 100 Wohnungen entfallen auf die nebenstehende Mietpreisstufe bei den	
	vor	seit
	1916 erstellten Wohnungen	
unter 1000 Franken . . .	68,7	18,6
1001—2000 Franken . . .	25,2	56,4
über 2000 Franken . . .	6,1	25,0
	100,0	100,0

Für $\frac{1}{4}$ aller seit 1916 erbauten Wohnungen wird ein Mietpreis von über 2000 Franken entrichtet. (Vergl. graphische Übersicht VIII.)

C. Mietpreis und Wohnungswechsel.

(Tabelle 41.)

Von allgemeinem Interesse dürfte es wohl sein, den Einfluss des Mieterwechsels auf den Mietpreis zahlenmässig festzuhalten. Von den 16335 in Betracht fallenden Wohnungsinhabern hatten 5883 dieselbe Wohnung schon 1913 inne, während 10452 Mieter ihre am 1. Dezember 1920 besetzte Wohnung seit 1913 bezogen hatten. Naturgemäss mussten die Durchschnittsmietpreise der seit 1913 vom gleichen Mieter besetzten Wohnungen tiefer liegen als bei den seither bezogenen. Bei den letztern war dem Eigentümer infolge ein- oder mehrmaligem Mieterwechsel leichter Gelegenheit geboten, den Mietpreis der Wohnung zu erhöhen. Unter den 10452 seit 1913 bezogenen Wohnungen befinden sich 420 in Häusern, die seit 1916 erstellt wurden. Diese weisen, wie festgestellt wurde, höhere Mietpreise auf als diejenigen, welche sich in ältern Häusern befinden. Betrachtet man diese Wohnungen für sich, so lassen sich die 16335 Mietwohnungen in folgende 3, in bezug auf die Mietpreisverhältnisse verschiedenen Gruppen einteilen:

Gruppe A: Vor 1913 bezogene Wohnungen	5883
„ B: Seit 1913 bezogene, aber vor 1916 erstellte Wohnungen	10032
„ C: Seit 1916 erstellte Wohnungen	420
im ganzen	16335

Hält man diese 3 Gruppen hinsichtlich ihrer Mietpreise am 1. Dezember 1920 auseinander, so erhält man folgende Aufstellung:

	Durchschnittsmietpreis		
	A	B	C
Zweizimmerwohnungen . . .	Fr. 541	Fr. 593	Fr. 836
Drei- „ . . .	„ 886	„ 976	„ 1409
Vier- „ . . .	„ 1380	„ 1567	„ 2031
Fünf- „ . . .	„ 1880	„ 2303	„ 2763

Die stark bevorzugte Stellung der sesshaften Mieter, die seit 1913 dieselbe Wohnung innehatten, ist unverkennbar, wenn man daraus die nachstehenden Zahlen berechnet.

	Durchschnittlicher Mehraufwand für eine seit 1913 bezogene seit 1916 erstellte Wohnung	
	Fr.	Fr.
Zweizimmerwohnungen	52	295
Drei- „	90	523
Vier- „	187	651
Fünf- „	423	883

Ein in einer ältern, aber erst seit 1913 bezogenen Dreizimmerwohnung untergebrachter Mieter hat also durchschnittlich 90 Franken mehr Miete zu bezahlen als einer, der seit 1913 dieselbe Wohnung innehat. Ist er in einer Wohnung, die in einem seit 1916 erbauten Hause sich befindet, untergebracht, so hat er durchschnittlich über 500 Franken mehr für Miete auszulegen als der seit 1913 eine gleiche Wohnung inhabende Mieter.

D. Die Mietpreissteigerungen 1913--1920.

(Tabellen 42—44.)

Eine Untersuchung über die Veränderung der Mietpreise seit Kriegsausbruch ist sowohl für Wohnungspolitiker als Konsumentenkreise beim heutigen Stand der ganzen Frage nach der Verteuerung der Lebenshaltung von grösster Bedeutung. Es ist deshalb zu begrüßen, dass anhand der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 die Mietpreise auch für das Jahr 1913 wenigstens teilweise erfragt wurden, und im Nachstehenden ist versucht worden, diese Verhältnisse, soweit dies aus den Angaben auf den Wohnungskarten vom 1. Dezember 1920 möglich ist, zu beleuchten.

Dr. A. Busch¹⁾ hat die Umstände, welche seiner Ansicht nach auf die Mietpreise von Einfluss sind, für die Stadt Frankfurt s. Zt. in drei Gruppen eingeteilt. Wir entnehmen seinen interessanten Ausführungen folgendes: „Man wird drei grosse Gruppen unter den Einflüssen, welche auf die Bewegung der Mietpreise einwirken, unterscheiden können: zunächst wird mit der allgemeinen Steigerung des Lohn- und Preisniveaus auch eine Steigerung der Wohnungsmieten nicht zu vermeiden sein. . . . Als zweite Gruppe mögen Gesetze und Statute angesehen werden, welche sich auf das Bauwesen beziehen und den gesteigerten Forderungen der Hygiene, sowie des modernen Städtebaues Rechnung tragen. Man kann füglich behaupten, dass fast jede Beschränkung des Bauens durch Bauordnungen und baupolizeiliche Vorschriften eine Verteuerung der Wohnungsmieten mit sich bringt, und es wird nicht andres möglich sein, als diese Verteuerung mit in Kauf zu nehmen, wenn man anderseits im Interesse der öffentlichen Ordnung und der allgemeinen Gesundheitspflege erlassene Vorschriften aufrecht erhalten will. Als dritte Gruppe müssen wir die Einflüsse von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in quantitativer, wie auch in qualitativer Hinsicht nennen, und hierbei können wir vielfach die Betrachtung machen, wie das Publikum sich die Mieten seiner Wohnungen selbst verteuern hilft. Hierher gehört der Einfluss der ausserordentlich grossen Zahl der Umzüge. . . . Es gehören ferner hierher die erheblich gesteigerten Ansprüche des Publikums an die Wohnungsausstattung, welche Umbauten in ältern Wohnungen veranlassen und die Bautätigkeit bei der Schaffung neuer Wohnungen beeinflussen.“

Von ähnlichen Gesichtspunkten ausgehend sind die Mietpreiserhöhungen für die Stadt Bern, wie sie seit 1913 eingetreten sind, für drei Gruppen von Wohnungen getrennt untersucht worden. Erstens kommen die Mietpreissteigerungen für diejenigen Mieter in Frage, die seit 1913 ihre Wohnung nicht gewechselt haben und für welche also vor allem die allgemeine Teuerung und Entwertung des Geldes, die auch die Erhöhung der Grundsteuerschätzungen und Hypothekarzinsen im Gefolge hatten, ausschlaggebend sind. Von diesen Mietern ist die zweite Gruppe zu unterscheiden, die seit 1913 ihre Wohnung gewechselt haben und bei welchen sich somit das preistreibende Moment der Wohnungsänderung geltend machen konnte, indem die Vermieter den Wohnungswechsel des Mieters wie bereits erwähnt, wohl meistens dazu benützen, um die Wohnung zu einem höheren Preise neu zu vermieten. Als dritte Gruppe für sich sind diejenigen Mieter anzusehen, die in eine neue (d. h. seit dem Jahr 1916 erstellte) Wohnung ziehen mussten, für welche ausser den erwähnten verteuernden Umständen auch noch die allgemeine Verteuerung der Baukosten in Betracht fällt. Als eine Kategorie für sich sind die am Schlusse dieses Kapitels angeführten Marktwohnungspreise anzusehen, indem sie lediglich einen Massstab dafür ergeben, wieviel zur betreffenden Zeit durchschnittlich jemand für eine zu beziehende Wohnung auslegen muss, nicht aber, wie hoch die Ausgaben für Miete im allgemeinen sind. Letztere Ziffern dürfen aber in ihrer Bedeutung für die Mieter nicht überschätzt werden, weil die Marktwohnungen vom Gesamtwohnungsbestande jeweilen nur einen kleinen Bruchteil (1,5—3 %) ausmachen.

1. Die Mietpreiserhöhungen der seit 1913 vom gleichen Mieter besetzten Wohnungen.

Frage 9 der Wohnungskarte lautete:

„Hatten Sie Ihre jetzige Wohnung schon im Jahre 1913 mietweise inne? Ja* — Nein*. Wenn ja, so ist anzugeben, der damalige Mietpreis per Jahr Fr. oder per Monat Fr.“

Im ganzen wurde die Frage von 5883 Mietern (= 37 % der 15915 Mieter) in bejahendem Sinne und mit Angabe des Mietpreises von 1913 beantwortet. Für diese 5883 Wohnungen mit zusammen 19268 Wohnräumen, die seit 1913 den Mieter nicht gewechselt hatten, konnten die Mietpreissteigerungen seit 1913 genau erfasst werden, während man bei den seither bezogenen Wohnungen auf später noch zu erörternde Schätzungen angewiesen bleibt.

Die 5883 vom gleichen Mieter seit 1913 besetzten Wohnungen wiesen im Jahre 1913 eine Gesamtmietpreissumme von Fr. 3,944739. — oder durchschnittlich Fr. 671. — aus, während sie am 1. Dezember 1920 einen Jahresmietwert von insgesamt Fr. 5466659. — (oder im Durchschnitt pro Wohnung Fr. 929. —) darstellten. Die gesamte Mietpreissumme dieser 5883 Wohnungen hat also von 1913 bis 1920 um Fr. 1521920. — = 38,6 % zugenommen. Die anschliessende Übersicht orientiert über die Mietpreissteigerungen in den einzelnen Wohnungsgrössenklassen.

¹⁾ Beiträge zur Stadt Frankfurt, Heft 11, S. 106.

Die Mietzinssteigerungen in der Stadt Bern. 1913—1920.

(Für seit 1913 vom gleichen Mieter besetzte Wohnungen.)

Wohnungsgrösse	Zahl der Fälle	Durchschnittsmietpreis		Aufschlag	
		1913	1920	absolut Fr.	in %
1-Zimmerwohnungen	415	232	292	60	26,0
2- „	1735	413	541	128	31,0
3- „	2387	641	886	245	38,2
4- „	854	959	1380	421	43,9
5- „	303	1309	1880	571	43,6
6- „	111	1831	2551	720	39,3
7—9 Zimmer	72	2202	3153	951	43,2
10 und mehr Zimmer	6	(2848)	(5611)	(1763)	(45,8)
Wohnungen überhaupt	5883	671	929	258	38,6

Demnach weisen die Vierzimmerwohnungen die stärkste Mietpreiserhöhung seit 1913, nämlich 44 % auf. Am wenigsten, nämlich um 26 % wurden die Mietpreise der Einzimmerwohnungen erhöht. Wesentliche Unterschiede weisen die Mietpreiserhöhungen der Wohnungen ohne Mansarden gegenüber denjenigen mit Mansarden auf. In den hauptsächlichsten Wohnungsgrössenklassen wurden folgende prozentuale Mietpreissteigerungen festgestellt:

Mietpreiserhöhungen 1913—1920 in % Wohnungen ohne Mansarde Wohnungen mit Mansarde

Einzimmerwohnungen	25,4	30,9
Zwei- „	30,2	35,5
Drei- „	36,0	41,1
Vier- „	44,5	43,7
Fünf- „	46,0	42,8
Sechs- „	39,2	39,4

Beiden Kleinwohnungen ist die prozentuale Verteuerung seit 1913 für die Wohnungen **mit** Mansarde ungefähr 5 % grösser als für diejenigen **ohne** Mansarde; bei den grösseren Wohnungen tritt dieser Unterschied zurück. Im Durchschnitt wurden die Mietpreise der Wohnungen **ohne** Mansarde seit 1913 um 35,7 %, diejenigen für Wohnungen **mit** Mansarde um 41,8 % erhöht.

In Basel hat sich gerade ein umgekehrtes Verhältnis gezeigt. Dort sind von 1910—1920/III. Quartal die Wohnungen **ohne** Mansarde um 57,4 %, diejenigen **mit** Mansarde dagegen nur um 40,1 % im Mietpreis gestiegen.¹⁾

Auch die Wohnungen verschiedener Qualität sind in Bern prozentual verschieden verteuert worden:

Wohnungsgrösse	Mietpreiserhöhung 1913—1920 in % des Mietpreises von 1913		
	Wohnung mit eigener Küche und eigenem Abort		Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort
	mit Kochgas und mit Wasserspülung	ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung	
1-Zimmerwohnungen	26,3	24,3	26,4
2- „	32,3	27,9	30,0
3- „	38,5	35,2	36,0
4- „	44,3	40,2	34,2

Bei den Kleinwohnungen, wo auch die Wohnungen geringerer Güte zahlreich vertreten sind, zeigt sich die Eigentümlichkeit, dass die schlechtesten Wohnungen (ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort) **nicht** am wenigsten verteuert worden sind. Auf Seite 109 wurde festgestellt, dass auch die Mietpreise dieser Wohnungen im allgemeinen nicht tiefer liegen als diejenigen der Wohnungen mittlerer Qualität (d. h. mit eigener Küche und eigenem Abort, aber ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung).

¹⁾ Mitteilungen des Statistischen Amtes Basel-Stadt, a. a. O. Nr. 38. S. 17.

Die Höhe der Mietpreissteigerung bei den 5883 seit 1913 vom gleichen Mieter besetzten Wohnungen in den einzelnen Fällen ist anschliessend zusammengestellt:

Mietpreiserhöhung 1913—1920 Fr.	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
0	142	2,4
1— 200	3096	52,7
201— 400	1636	27,8
401— 600	567	9,7
601— 800	213	3,6
801—1000	114	1,9
über 1000	115	1,9
	5883	100

142 = 2,4 % der Wohnungen haben am 1. Dezember 1920 noch den gleichen Mietpreis gehabt wie im Jahre 1913. Am meisten Wohnungen (53 %) wurden bis um 200 Fr. gesteigert. Eine Mietpreiserhöhung von über 1000 Fr. verzeichnen 115 Wohnungen; davon haben 7 sogar eine Erhöhung von über 2000 Fr. erfahren. (Es betrifft dies allerdings alles grosse Wohnungen; nämlich eine Fünfzimmerwohnung und 6 Wohnungen von 7 oder mehr Zimmern.)

2. Die Mietpreiserhöhungen für die seit 1913 gewechselten Wohnungen.

Um nun auch das Ausmass der Wohnungsverteuerung für diejenigen Wohnungen bestimmen zu können, welche vom Mieter erst seit 1913 bezogen worden sind, wird man nicht weit fehl gehen, wenn man annimmt, dass für diese Wohnungen im Jahre 1913 die gleichen Durchschnittsmietpreise Gültigkeit hatten wie für die seither gewechselten. Lassen wir dabei vorläufig die 420 seit 1916 erstellten Wohnungen ausser Betracht, so ergibt sich unter den gemachten Annahmen folgende Aufstellung:

Wohnungsgrösse		Durchschnittsmietpreis		Erhöhung 1913—1920	
		1913	1920	absolut	in %
		Fr.	Fr.	Fr.	
2-Zimmerwohnung	ohne Mieterwechsel	413	541	128	31,0
3-	mit „	641	593	180	43,6
4-	ohne „	959	886	245	38,2
	mit „		976	335	52,3
	ohne „		1380	421	43,9
	mit „		1567	608	63,3

Während demnach für die gebräuchlichsten Wohnungsgrössenklassen die Mietpreiserhöhung für die seit 1913 vom gleichen Mieter besetzten Wohnungen durchschnittlich 31—44 % ausmacht, betrug sie für diejenigen Wohnungen, die seit 1913 den Mieter wechselten, 43—64 %.

3. Die Mietpreisverteuerung für seit 1916 erstellte Wohnungen.

Noch deutlicher tritt die bevorzugte Stellung der seit 1913 in der gleichen Wohnung untergebrachten Mieter hervor, wenn man deren Mietpreise mit denen der seit 1916 erstellten Wohnungen vergleicht. Die Durchschnittsmietpreise vom Jahre 1913 verglichen mit denjenigen für seit 1916 erstellte Wohnungen am 1. Dezember 1920, ergibt folgende Unterschiede:

Wohnungsgrösse		Durchschnittsmietpreis		Unterschied	
		1913	1920 seit 1916 erst. Wohnungen	absolut	%
		Fr.	Fr.	Fr.	
2-Zimmerwohnungen		413	836	423	102,4
3-	„	641	1409	768	119,8
4-	„	959	2031	1072	111,8
5-	„	1309	2763	1454	111,1

Die Verteuerung des Mietpreises für eine seit 1916 erstellte Wohnung (am 1. Dez. 1920) gegenüber den durchschnittlichen Preisen vom Jahre 1913 beträgt also 102—120 %.

Für die Wohnungen ohne Mieterwechsel haben wir demnach von 1913—1920 mit einer durchschnittlichen Mietpreisverteuerung von 31—44 % zu rechnen. für die erst seit 1913 bezogenen, aber vor 1916 erbauten Wohnungen mit einer solchen von 43—64 % und für die seit 1916 erstellten Wohnungen mit 102—120 %.

4. Die Mietpreisentwicklung der Marktwohnungen (Neuvermietungen).

Nach den Angaben des städtischen Wohnungsamtes wurden für die zur Vermietung angemeldeten Wohnungen in den Jahren 1914—1920 folgende Durchschnittsmietpreise vermerkt:

Jahr	Durchschnittsmietpreis für eine Wohnung, bestehend aus ... Zimmern						
	1	2	3	4	5	6	7 u. mehr
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1914	270	450	740	980	1300	1800	2300
1915	260	475	700	1070	1480	1860	2700
1916	276	480	740	1100	1420	1660	2320
1917	285	467	625	989	1146	1733	2000
1918	343	508	761	1131	1902	2300	3960
1919	352	495	989	1930	2703	2300	4669
1920	433	772	1307	2223	2843	4000	5563
Steigerung (abs.)	163	322	567	1243	1543	2200	3263
1914/1920 (%)	60,4	71,6	76,6	126,8	118,7	122,2	141,8

Die Mietpreiserhöhungen bei den Marktwohnungen sind naturgemäss wesentlich grösser als bei den besetzten Wohnungen. Deutlicher als bei den besetzten Wohnungen ist hier die Zunahme der prozentualen Steigerung mit zunehmender Zimmerzahl ersichtlich.

2. Die Mietpreise der Gemeindewohnungen¹⁾.

(Tabellen 45 - 47.)

Am 1. Dezember 1920 wurden im ganzen 868 der Gemeinde Bern gehörende, besetzte Mietwohnungen gezählt, für die auf den Wohnungskarten Mietpreisangaben gemacht wurden. Hinsichtlich ihrer Stadtlage verteilen sich diese 868 Wohnungen folgendermassen:

	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
Innere Stadt	34	3,9
Länggasse-Felsenau	38	4,4
Weissenbühl-Mattenhof-Holligen	372	42,8
Kirchenfeld-Schosshalde	21	2,4
Breitenrain-Lorraine	287	33,1
Bümpliz	116	13,4
im ganzen	868	100,0

Von den einzelnen Quartieren weisen Holligen mit 219, Breitenrain²⁾ mit 202 und Bümpliz mit 116 Wohnungen die grösste Zahl von Gemeindewohnungen auf. Keine Gemeindewohnungen verzeichnen dagegen die Quartiere: Matte, Neufeld, Innere Länggasse, Muesmatt, Stadtbach, unteres Kirchenfeld und Obstberg. Von den 868 Wohnungen hatte die Gemeinde 477 = 55 % vor dem Jahre 1916 erworben oder errichten lassen, währenddem die andern 391 Wohnungen = 45 % von der Gemeinde seit 1916 erstellt wurden. Die Mietpreisverhältnisse sind auch hier in beiden Gruppen sehr verschieden. Der Gesamtertrag an Miete der 868 Wohnungen betrug im Dezember 1920, auf das Jahr berechnet, Fr. 545960. — oder Fr. 629. — im Durchschnitt pro Wohnung. Die 868 Wohnungen enthalten zusammen 2217 Wohnräume, so dass sich der durchschnittliche Mietpreis pro Wohnraum auf Fr. 246. — stellt.

a. Die vor 1916 erstellten Wohnungen.

Von der Gesamtmietpreissumme der Gemeindewohnungen entfallen Fr. 221343. — = 40 % auf die 477 vor 1916 erstellten Wohnungen. Ihr Durchschnittsmietpreis pro Wohnung beträgt Fr. 464. —. Die 477 Wohnungen enthalten zusammen 971 Zimmer und 191 Mansarden, womit sich ein Durchschnittsmietpreis von Fr. 190. — pro Wohnraum ergibt. Für die Privatwohnungen in vor 1916 erbauten Häusern ist dieser Durchschnitt, wie gesehen, Fr. 304. —. Der grosse Unterschied zwischen den Durchschnittsmietpreisen der Gemeinde- und der Privatwohnungen erhellt auch aus den nachstehenden Zahlen:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis einer vor 1916 erstellten :		Mietpreis- unterschied
	Gemeindewohnung	Privatwohnung	
	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer ohne Mansarde	219	309	90
1 „ mit 1 „	279	398	119
2 „ ohne „	333	554	221
2 „ mit 1 „	367	715	348
3 „ ohne „	564	850	286
3 „ mit 1 „	918	1101	183

Am grössten ist der Unterschied bei den Zweizimmerwohnungen mit Mansarde. Dass die Gemeindewohnungen bei so niedrigen Mietpreisen keine Rendite abwerfen können, ist selbstverständlich. Beim Vergleich dieser Mietpreise mit denjenigen der Privatwohnungen sind aber auch die Qualitätsunterschiede in Betracht zu ziehen. Bei den älteren Gemeindewohnungen sind eine ganze Anzahl sehr primitiver Wohnungen zu finden; teilt man sie in dieselben Kategorien wie die Privatwohnungen, so erhält man 92 Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung; 248 Wohnungen mit eigenem Abort und eigener Küche, jedoch ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung, und 137 Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort. Der Vergleich mit den Verhältniszahlen der Privatwohnungen bei dieser Qualitätseinteilung liefert folgendes Bild:

Von je 100 vor 1916 erstellten Wohnungen sind bei den

Gemeindewohnungen	Privatwohnungen	
19	68	Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgaseinrichtung und eigenem Abort mit Wasserspülung
52	14	Wohnungen mit eigener Küche und eigenem Abort, jedoch ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung
29	18	Wohnungen ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort
100	100	

Siehe auch Beilage Nr. 17 zum Halbjahresbericht 1920, 1. Heft: Gemeindewohnungen und Mietzinse.

²⁾ Hauptzahl: Die Wohnungen auf dem Wyler.

Nur $\frac{1}{5}$ aller vor 1916 erstellten Gemeindewohnungen hat einen eigenen Abort mit Wasserspülung und mehr als $\frac{1}{4}$ haben gemeinsamen Abort mit andern Parteien. Die Durchschnittsmietpreise für die der Gemeinde gehörenden ältern Kleinwohnungen gestalten sich je nach den Zubehörenden wie folgt:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis für eine Wohnung		
	mit eigener Küche und eigenem Abort		ohne eigene Küche oder ohne eigenen Abort
	mit Kochgas und mit Wasserspülung	ohne Kochgas oder ohne Wasserspülung	
	Fr.	Fr.	Fr.
1-Zimmerwohnungen	307	305	242
2- „	550	327	303
3- „	684	562	530

b. Die seit 1916 erstellten Gemeindewohnungen.

Die 391 seit 1916 erstellten Gemeindewohnungen wiesen am 1. Dezember 1920 eine gesamte Jahresmietpreissumme von Fr. 324617. — aus, was einen durchschnittlichen Mietpreis von Fr. 830. — per Wohnung ergibt. Zusammen weisen diese 391 Wohnungen 1015 Zimmer und 40 Mansarden auf, womit sich der Mietpreis pro Wohnraum für die neuen Gemeindewohnungen durchschnittlich auf Fr. 308. — stellt. Für seit 1916 von Privaten erbaute und vermietete Wohnungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Wohnraum Fr. 401. —. Die seit 1916 erbauten Gemeindewohnungen sind ebenso wie die seit 1916 erstellten Privatwohnungen alles Wohnungen mit eigener Küche mit Kochgas und eigenem Abort mit Wasserspülung. Unter diesen neuern Gemeindewohnungen befinden sich 8 Einzimmerwohnungen mit je 2 Mansarden, für welche ein durchschnittlicher Mietpreis von 900 Franken pro Wohnung entrichtet wird. Die übrigen 383 Wohnungen enthalten alle 2—4 Zimmer; davon sind 359, also der grösste Teil, Wohnungen ohne Mansarden. Die erheblichen Mietpreisunterschiede, die auch diese Gemeindewohnungen gegenüber den ungefähr zur gleichen Zeit entstandenen Privatwohnungen verzeichnen, werden durch die nachstehenden Zahlen bekräftigt:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis einer seit 1916 erstellten		Mietpreisunterschied
	Gemeindewohnung	Privatwohnung	
	Fr.	Fr.	Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	614	809	195
2 „ mit 1 „	644	888	244
3 „ ohne „	940	1204	264
3 „ mit 1 „	1029	1447	418

Auch die Gemeinde konnte natürlich die neuen Wohnungen nicht zu annähernd gleichen Preisen vermieten wie die ältern. Die durchschnittliche Mehrbelastung für eine seit 1916 erbaute 2- oder 3-Zimmerwohnung der Gemeinde, gegenüber einer früher erbauten, spiegelt sich in der nachstehenden Aufstellung wider. Der Mehraufwand für eine neuere Gemeindewohnung gegenüber einer ältern ist also verhältnismässig bedeutend grösser als bei den Privatwohnungen, und gleichwohl sind die Mietpreise in den neuen Gemeindewohnungen noch erheblich niedriger als in den von Privaten in den letzten Jahren erstellten Häusern.

Wohnungsgrösse	Durchschnittlicher Mietpreis einer		Mehraufwand	
	vor 1916 erbauten	seit 1916 Gemeindewohnung	absolut Fr.	%
	Fr.	Fr.		
2 Zimmer ohne Mansarde	333	614	281	84,4
2 „ mit 1 „	367	644	277	75,5
3 „ ohne „	564	940	376	66,7
3 „ mit 1 „	918	(1029) ¹⁾	(111)	(12,1)

¹⁾ Einzelner Fall.