

Die Mietpreise

Objektyp: **Chapter**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - **(1928)**

Heft 12

PDF erstellt am: **23.07.2024**

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.

I. Die Mietpreise.

Wie nehmen sich die Mietpreise in Bern im interlokalen Vergleich aus und wie haben sie sich gegenüber der Vorkriegszeit entwickelt, das ist die erste Frage, die abgeklärt werden soll. Eine solche Abklärung ist nicht leicht, weil Mietzinsvergleiche, sowohl lokale als namentlich interlokale, den allergrössten Schwierigkeiten begegnen, so einfach die Statistik der Mietpreise an und für sich auch scheint. Nur Vergleichbares darf in der Statistik miteinander verglichen werden! Die vorhandenen Wohnungen sind aber qualitativ sehr verschieden; sie sind auch zu verschiedenen Zeitpunkten erstellt worden. Bauarbeiterlöhne und Baumaterialienpreise sind zufolge der stark gestiegenen Lebenskosten in den Kriegs- und Nachkriegsjahren ebenfalls stark gestiegen, was sich in den Herstellungskosten und zwangsläufig in den Mietpreisen dieser Wohnungen auswirken musste. Letztere können daher nicht ohne weiteres mit jenen in Vorkriegswohnungen verglichen werden. Kriegs- und Nachkriegsneuwohnungen sind indessen vorhanden — in Bern in recht erheblicher Anzahl — und ein grosser Teil der Mieterschaft war und ist auf solche Wohnungen angewiesen. Neugegründeten Haushaltungen und zugezogenen Familien blieb überhaupt jahrelang in Bern in der Regel nur die Wahl zwischen der Miete einer teuren Neuwohnung oder dem Verzicht auf die Gründung eines gemeinsamen Haushaltes in eigener Wohnung. Ein Mietpreisindex, der aufgestellt würde ohne Berücksichtigung der Mietpreise der Neuwohnungen, wäre daher ebenso falsch wie ein Mietzinsvergleich zwischen alten und neuen Wohnungen schlechtweg. Auf was es bei der Berechnung des allgemeinen Mietzinsindex ankommt, ist die richtige Gewichtung. Einfache Mietpreisdurchschnitte müssen sowohl für alte als neue Wohnungen gebildet werden. Der durchschnittliche, massgebende Mietpreisindex ist aber nicht das arithmetische Mittel der Mietpreisindices alter und neuer Wohnungen, sondern die Verhältniszahl, die sich ergibt, wenn die beiden vorgenannten Mietpreisindices mit dem Gewichte versehen werden, das dem Anteil der betreffenden Wohnungen im Gesamtwohnungsbestande entspricht.

Es ist nun nicht notwendig, für die Berechnung eines Mietpreisindex, wie er im Vorstehenden skizziert worden ist, alle besetzten Mietwohnungen herbeizuziehen. Die Erfahrung hat gelehrt, dass dem Gesetz der grossen Zahl durchaus entsprochen und ein zuverlässiges Bild von der durchschnittlichen Mietpreisgestaltung gewonnen wird,

wenn für nur 15—20 % des Gesamtwohnungsbestandes der Mietpreis festgestellt wird. Voraussetzung dabei ist natürlich, dass diese Wohnungen aus dem Gesamtbestande richtig ausgewählt, besetzte Wohnungen aller Stadtteile berücksichtigt werden und die Mietpreise zeitlich sich weitgehend stets auf die gleichen Wohnungen erstrecken (Ausstattung, Grösse). Die Berechnung von Mietpreisindices, die zeitlich und interlokal vergleichbar sind, ist keine einfache Sache, da sie stets umfangreiche Erhebungen voraussetzt. Selbst wenn aber für einzelne Ortschaften Mietpreisindices vorliegen und dies trifft für die grössern Schweizerstädte seit dem Jahre 1924 zu, ist bei zwischenörtlichen Vergleichen noch verschiedenes zu berücksichtigen, nämlich die örtlichen Verschiedenheiten in den Baupreisen, Grundsteuern, Hypothekarzinsansätzen etc., sowie die Bedürfnisse und Gewohnheiten, die sich im Verlaufe der Zeit örtlich verschieden herausbilden und die die Bauart und Hand in Hand damit Mietzinshöhe und Mietzinsbewegung beeinflussen können. Hierauf wird an anderer Stelle zurückzukommen sein. Jedenfalls eignen sich für interlokale Mietzinsvergleiche *relative* Zahlen besser als absolute. Mit absoluten Zahlen ist ohne Vorbehalte ein interlokaler Mietzinsvergleich sehr gewagt. *Zu Vergleichszwecken eignen sich daher am besten richtig gebildete, örtliche Verhältniszahlen, die die durchschnittliche, relative Preisveränderung des Mietzinsniveaus gegenüber einem frühern Zeitpunkt ausdrücken.*

1. Die Mietpreise der besetzten Wohnungen.

Es ist erfreulich, dass die Schweiz seit dem Jahre 1924 eine Mietzinsstatistik besitzt, die sich auf 33 grössere Orte erstreckt und die, soweit festgestellt werden kann, den Anforderungen an eine zuverlässige Mietpreisstatistik im grossen ganzen entsprechen dürfte. Sie wurde veranlasst durch die sozialstatistische Kommission des Eidg. Arbeitsamtes und wird alljährlich einmal, im Verlaufe des Monats Mai, im Auftrage und unter Leitung des Eidg. Arbeitsamtes durchgeführt. Erfasst werden in jeder Ortschaft die Mietpreise von 10—20 % der häufigst vorhandenen Wohnungstypen und Wohnungsgrössen, und zwar alte und neue Wohnungen im Verhältnis wie sie im Gesamtwohnungsbestande vertreten sind. Die Tatsache, dass es sich jeweilen nur um eine Teilerhebung und nicht um die Erfassung des gesamten Wohnungsbestandes handelt, tut der Zuverlässigkeit des Resultates nicht Abbruch, wie folgender Vergleich zeigt. Am 1. Dezember 1920 wurden anlässlich der Wohnungszählung die Mietpreise *aller* besetzten Wohnungen erfragt. Im Januar 1924 wurde erstmals die eidgenössische Teilerhebung in der Stadt Bern vom Statistischen Amt der Stadt Bern durchgeführt und dabei auch die Mietpreise für 1920 festgestellt. Die beiden Erhebungen ergaben für Ende 1920 folgende durchschnittliche Jahresmietpreise für 2- und 3-Zimmerwohnungen:

Durchschnittlicher Jahresmietpreis 1920
nach der Wohnungszählung nach der Teilerhebung
vom 1. Dezember 1920 vom Januar 1924

	Fr.	Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	557.—	604.—
2 „ mit „	721.—	732.—
3 „ ohne „	854.—	860.—
3 „ mit „	1127.—	1108.—

Die Resultate beider Erhebungen stimmen nahe miteinander überein.

Für Zürich wurde seinerzeit für alte, vor 1917 erstellte Wohnungen, eine ganz ähnliche Uebereinstimmung zwischen den Ergebnissen der Wohnungszählung und jenen der Teilerhebung festgestellt.

Für Zürich, Basel und Bern werden die Mietpreiserhebungen von den dortigen statistischen Aemtern alljährlich durchgeführt und das eidg. Arbeitsamt übernimmt zur Berechnung des Landesindexes diese örtlichen Mietindices, während es von den andern Ortschaften die Daten selber erheben lässt.

Alle diese Erhebungen haben für die grössern Ortschaften der Schweiz zu folgendem Ergebnis geführt:

Mietpreisindices des eidg. Arbeitsamtes

(1913 = 100)

	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928
Zürich	173	182	195	201
Basel	172	179	186	190
Genf	155	160	166	172
Bern	187	191	193	194
St. Gallen	140	141	139	141
Winterthur	161	167	171	175
Luzern	152	161	173	180
La Chaux-de-Fonds	125	127	136	139
Biel	169	174	184	189
Schaffhausen	157	164	167	168
Chur	132	132	128	127
Herisau	135	132	133	133
Vevey	146	149	151	156
Le Locle	126	135	140	144
Rorschach	132	132	132	132
Olten	173	176	178	179
Aarau	155	158	162	165
Arbon	121	124	125	128
Baden	168	173	180	181

Die Mietzinststeuerung ist demnach von Stadt zu Stadt überaus verschieden. Im gesamteten wurden vom eidg. Arbeitsamt folgende Mietpreisindexzahlen veröffentlicht:

Durchschnitt	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928
Vier Grosstädte	171	178	186	190
Uebrige 29 Städte	148	153	156	159
Gesamtdurchschnitt	162	167	174	177

Was unter den Resultaten besonders interessiert, ist, dass in der Stadt Bern 1925 und 1926 die Mietpreisteuerung unverkennbar die höchste ist. Die Maierhebungen 1927 und 1928 zeitigten für Bern erfreulicherweise keine erhebliche Steigerung mehr; was bewirkt, dass nun nicht mehr Bern in der interlokalen Uebersicht über die Mietindices an erster Stelle steht, sondern die Stadt Zürich. In Zürich betrug der Mietindex im Mai 1928 = 200, in Bern = 194. Wird der Index von Bern = 100 gesetzt, so ergibt sich für die übrigen angeführten, grössern Schweizerortschaften folgende Zahlenreihe:

	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928
Bern	100	100	100	100
Zürich	93	95	101	103
Basel	92	96	96	98
Genf	83	86	87	89
Uebrige 29 Städte (Durchschnitt)	79	80	80	82

Als erstes Resultat ist festzustellen, dass Bern bis zum Jahre 1926 die höchste Mietpreisteuerung verzeichnete und seit 1927 einzig von Zürich überflügelt worden ist. Die interlokalen Mietpreisindices lassen aber auch erkennen, dass in letzter Zeit sich das Mietpreisniveau in den übrigen Städten jenem von Bern etwas genähert hat. Auf diese Tatsache hat das Statistische Amt bereits im Heft 7 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern (S. 32) im Aufsatz „Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf“ mit folgenden Worten hingewiesen:

„Es sieht aus, als ob die Angleichung der Mieteuerung an jene der übrigen Lebenskosten, die in Bern, das hier „vorgearbeitet“ hat, bereits vollzogen ist, nun auch in andern Städten nachträglich eintreten werde. Die Stadt Bern hat also hier den Vorsprung, dass sie die peinliche Periode einschneidender Mietzinsaufschläge bereits hinter sich hat, während andere Schweizerstädte noch mitten in dieser Entwicklung drin stehen.“

Die Erhebungen vom Mai 1927 und 1928 haben dieser Ansicht recht gegeben. Der Mietzinsindex veränderte sich in der Stadt Bern wie folgt:

Vom II. Quartal 1924 zum II. Quartal 1925 um	+ 3,3 %
„ II. „ 1925 „ II. „ 1926 „	+ 2,4 %
„ II. „ 1926 „ II. „ 1927 „	+ 0,9 %
„ II. „ 1927 „ II. „ 1928 „	0,4 %

Die Zahlen über die Mietpreisveränderungen lassen für Bern erkennen, dass die Aufwärtsbewegung in den letzten Jahren zum Stillstand gekommen ist. Alte und neue Wohnungen verhalten sich dabei gerade

entgegengesetzt, indem die vor 1917 erstellten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im letzten Jahr noch um 0% bis 1% im Preise gestiegen, die Mietpreise der neuen dagegen um 1% bis 3% gesunken sind; bei den 4-Zimmerwohnungen weisen sowohl alte als neue einen kleinen Rückgang auf.

Die Verlangsamung der Mietpreissteigerungen in Bern, die anderwärts nicht im gleichen Ausmass festzustellen ist, hat, wie gezeigt, die Folge gehabt, dass sich der Mietpreisindex der andern Städte jenem von Bern langsam nähert; Zürich hatte bereits im Jahre 1927 Bern überflügelt; Bern braucht sich jedenfalls über diesen Zürcher Rekord nicht zu grämen.

Auf besetzte Wohnungen bezog sich auch die vom Statistischen Amte der Stadt Bern angeregte, von der Generaldirektion der S. B. B. und dem eidg. Finanzbureau im Herbst 1925 durchgeführte Mietzinsstatistik unter dem eidg. Personal der grössern Ortschaften der Schweiz. Die Ergebnisse dieser Statistik wurden vom Eidg. statistischen Bureau bearbeitet und im Juni 1926 als Sonderpublikation veröffentlicht.

Nach dieser Erhebung im Herbst 1925 betrug in Bern die durchschnittliche Mietzinssteuerung für das Personal der allgemeinen Bundesverwaltung 102%, für das Personal der S. B. B. 96%. Die Mietpreisindices der übrigen Ortschaften (einschliesslich Zürich) folgen in mehr oder weniger weitem Abstände jenen von Bern. Diese Mietzinsstatistik ist für die vorliegende Untersuchung insofern noch wertvoll, als sie einigermassen vergleichbare absolute Mietpreise enthält. Die betreffenden Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen einer bestimmten Berufsklasse, die Bundesfunktionäre; vom Weichenwärter der S. B. B. bis zum Abteilungsvorstand sind sämtliche Dienstkategorien vertreten, weshalb man nicht von einer einseitigen statistischen Auslese wird sprechen können. Die Ansprüche an das Wohnen sind wohl unter dem Bundespersonal von Ort zu Ort ziemlich gleich gerichtet, so dass die anlässlich dieser Erhebung von ihm besetzten Wohnungen qualitativ grosse Aehnlichkeit aufgewiesen haben dürften. Ein Vergleich der absoluten Mietpreise ist daher hier, wenigstens in einem gewissen Grade, wohl zulässig.

Auf Grund der genannten Erhebung wurden für die vier personalreichsten Städte Bern, Zürich, Basel und Lausanne die in der anschließenden Uebersicht 1 ausgewiesenen Durchschnittspreise festgestellt:

**Die Durchschnittsmietpreise der Wohnungen des Bundespersonals
in Bern, Zürich, Basel und Lausanne, im Jahre 1925.**

Uebersicht 1.

	2 Zimmer ohne mit Mansarde		3 Zimmer ohne mit Mansarde		4 Zimmer ohne mit Mansarde	
1. Jahres-Durchschnittsmietpreis in Franken						
<i>Allg. Bundesverwaltung</i>						
Bern	927	1102	1309	1615	1799	2083
Zürich	875	940	1083	1240	1385	1780
Basel	701	865	1019	1232	1224	1708
Lausanne	774	807	1035	1207	1290	1578
<i>Schweiz. Bundesbahnen</i>						
Bern	881	991	1184	1509	1688	2163
Zürich	769	836	975	1059	1264	1580
Basel	648	688	938	1094	1396	1533
Lausanne	716		998	1093	1215	1517
2. Verhältniszahlen: Bern = 100						
<i>Allg. Bundesverwaltung</i>						
Bern	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zürich	94,4	85,3	82,7	76,8	77,0	85,5
Basel	75,6	78,5	77,8	76,3	68,0	82,0
Lausanne	83,5	73,2	79,1	74,7	71,7	75,8
<i>Schweiz. Bundesbahnen</i>						
Bern	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zürich	87,3	84,4	82,3	70,2	74,9	73,0
Basel	73,6	69,4	79,2	72,5	82,7	70,9
Lausanne	81,3		84,3	72,4	72,0	70,1

Hier ergeben sich ähnliche Verhältnisse wie beim Vergleich der Mietindexzahlen. Bern steht obenan, gefolgt von Zürich und Basel. Die Unterschiede von Stadt zu Stadt scheinen bei den Wohnungen des Bundespersonals eher etwas grösser zu sein als beim gesamten Wohnungsbestand. Der durchschnittliche Jahresmietzins einer dreizimmerigen Wohnung eines Bundesfunktionärs war im Jahre 1925 in Bern zirka Fr. 300.—höher als in Zürich und zirka Fr. 400.— höher als in Basel; bei den Vierzimmerwohnungen betrug der Unterschied zirka Fr. 400.—, bzw. zirka Fr. 500.—.

Die Gegenüberstellung der Mietpreise für die Stadt Bern, wie sie sich aus dieser und aus der allgemeinen, vom Statistischen Amt durchgeführten Erhebung ergeben, zeigt, dass die vom Bundespersonal bezahlten Durchschnittsmieten etwas höher sind als der allgemeine Stadtdurchschnitt:

Durchschnittlicher Jahresmietpreis
 Stadtb. Erhebung Bundesfunktionäre
 Mai 1926 auf dem Platze Bern
 Sommer 1925

	Fr.	Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde . . .	874.—	914.—
2 „ mit „ . . .	1032.—	1063.—
3 „ ohne „ . . .	1247.—	1270.—
3 „ mit „ . . .	1533.—	1580.—
4 „ ohne „ . . .	1641.—	1771.—
4 „ mit „ . . .	2077.—	2104.—

Für den Vergleich von Stadt zu Stadt hat dieser Unterschied zwischen den Mietpreisen der Personalwohnungen und jenen des Gesamtbestandes keine Bedeutung, solange nur die Wohnungen des Personals unter sich verglichen werden.

Diese allgemeinen Ausführungen beziehen sich auf *besetzte* Wohnungen. Bei diesen sind die Mietzinse weniger rasch Aenderungen unterworfen als bei den Marktwohnungen, d. h. den Wohnungen, die im Laufe der Beobachtungszeit vermietet wurden, für welche die Verhältnisse im folgenden kurz beleuchtet seien.

2. Die Mietpreise der Marktwohnungen.

In der Mietzinsstatistik spielen auch die Mietpreise der *Marktwohnungen* eine gewisse Rolle. Unter Marktwohnungen sind jene Wohnungen zu verstehen, die im Verlaufe eines Jahres auf den Wohnungsmarkt gelangen. Die Vermietung derselben erfolgt in der Regel in den grössern Gemeinden durch die Wohnungsämter, die auf Jahresende jeweiligen Zusammenstellungen über die bei ihnen zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen machen. Den Wohnungsämtern gelangen nur die *gewünschten* Mietpreise zur Kenntnis; die Mietpreise, zu denen die betreffenden Wohnungen schliesslich vermietet werden, dagegen nur unvollständig. Es ist daher klar, dass bei der praktischen Auswertung von Marktwohnungsmietpreisen der Wohnungsämter Vorsicht am Platze ist. Hinzu kommt noch, dass der Zufall in der Statistik der Marktwohnungen oft eine grosse Rolle spielen kann, z. B. wenn das eine Jahr mehr qualitativ schlechte Wohnungen, das andere mehr bessere dem Wohnungsamte zur Vermittlung aufgegeben werden, was sich in verschiedenen Mietzinsdurchschnitten auswirkt, die mit der Mietzinsbewegung als Teuerungserscheinung nichts zu tun haben. Ferner ist auch die Lage der Wohnung ein Mietpreisbildungsfaktor; es kommt nun oft vor, dass in einem Jahr dieses, im andern Jahr jenes Quartier am meisten Marktwohnungen aufweist, wodurch Veränderungen im durchschnittlichen Marktwohnungs-Mietpreis hervorgerufen werden, die nicht als Teuerungserscheinungen zu werten sind. Ein Vergleich der Marktwohnungsmietpreise stösst jedenfalls — sowohl örtlich als interlokal — auf grosse Schwierigkeiten.

In der Stadt Bern waren die Marktwohnungen gegenüber 1914 im Jahre 1923 rund 100 %, im Jahre 1925 rund 107 % und im Jahre 1927 rund 100 % verteuert. Der Stillstand und teilweise Rückgang der Mietzinststeuerung in Bern wird durch diese Zahlen deutlich charakterisiert. Interlokale Angaben über die Preise der Marktwohnungen liegen für die Städte Zürich, Basel und Bern vor, die in der nachstehenden Uebersicht ausgewiesen sind.

**Marktwohnungsmietpreise in Zürich, Basel und Bern
1924, 1925 und 1926**

(Reine Mietwohnungen ohne und mit Mansarden, ohne Einfamilienhäuser).

Uebersicht 2.

	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
Bern			
Durchschn. Jahresmietpreis 1924 . . .	913	1485	2221
„ „ 1925 . . .	948	1501	2219
„ „ 1926 . . .	948	1516	2096
Veränderung 1924/25 in %	+ 3,8	+ 1,1	— 0,1
„ 1925/26 „ „	—	+ 1,0	— 5,5
Basel			
Durchschn. Jahresmietpreis 1924 . . .	660	1138	1702
„ „ 1925 . . .	726	1246	1868
„ „ 1926 . . .	746	1275	1844
Veränderung 1924/25 in %	+ 10,0	+ 9,5	+ 9,8
„ 1925/26 „ „	+ 2,8	+ 2,3	— 1,3
Zürich			
Durchschn. Jahresmietpreis 1924 . . .	856	1282	1886
„ „ 1925 . . .	911	1357	2040
„ „ 1926 . . .	962	1332	2020
Veränderung 1924/25 in %	+ 6,4	+ 5,8	+ 8,2
„ 1925/26 „ „	+ 5,6	+ 1,9	— 1,0

Das Bild ist ähnlich wie bei den besetzten Wohnungen: Bern hat absolut betrachtet, 1925 die höchsten Mietzinse. Von 1925 auf 1926 sind sie jedoch, im Gegensatz zu Basel und Zürich nicht mehr gestiegen, wodurch sich die Zürcher und Basler Mietzinse jenen von Bern näherten.

3. Die Mietpreise der leerstehenden Wohnungen.

Ein interlokaler Vergleich der *Mietpreise der Leerwohnungen* lässt sich leider nicht durchführen; sowohl in Zürich als auch in Basel war in den letzten Jahren die Zahl der leerstehenden Wohnungen so klein, dass keine zuverlässigen Durchschnittsmietpreise ausgerechnet werden konnten. Für Bern ist die Bewegung der Leerwohnungspreise seit 1924 durch folgende Zahlen charakterisiert:

**Durchschnittliche Jahresmietpreise der Leerwohnungen in der Stadt Bern,
1924 bis 1928.**

Uebersicht 3.

Stichtag	Durchschn. Mietpreis für 1 Wohnung von		
	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern
	Fr.	Fr.	Fr.
12. November 1924	1030.—	1797.—	2440.—
5. Mai 1925	1091.—	1779.—	2451.—
12. Mai 1926	1019.—	1493.—	2160.—
12. Mai 1927	956.—	1481.—	2087.—
12. Mai 1928	—	—	—

Die Leerwohnungen waren im Mai 1925 am stärksten verteuert. Seither ist ein allmählicher Rückgang des Durchschnittsmietpreises der Leerwohnungen festzustellen, was aus dem zunehmenden Leerwohnungsangebot für unmöblierte Wohnungen erklärlich ist.

Es standen leer:

		Unmöblierte Wohnungen mit						Einfamilien- häuser und Villen	Ueber- haupt
		1	2	3	4	5	6 u. m.		
		Zimmern							
am	12. November 1924	4	29	69	60	32	9	18	221
„	5. Mai 1925	7	44	109	77	16	14	28	295
„	12. November 1925	9	92	129	72	25	6	15	348
„	12. Mai 1926	15	109	147	72	21	12	19	395
„	12. November 1926	14	118	163	72	17	12	14	410
„	12. Mai 1927	14	126	237	87	38	30	10	542
„	12. Mai 1928	24	176	199	99	40	21	18	559

Auf die Mietpreise der besetzten Wohnungen vermochte der Rückgang der Leerwohnungspreise noch nicht einzuwirken, da die geforderten Mietpreise absolut immer noch erheblich über jenen für besetzte Wohnungen stehen. Immerhin ist, wie bereits gesehen, auch die Aufwärtsbewegung der Mietpreise der besetzten Wohnungen im Mai 1927 wenigstens zum Stillstand gekommen.

4. Die Mietpreise der neuerstellten Wohnungen.

Die vorliegende Untersuchung hat nicht nur die Mietpreisverhältnisse abzuklären, sondern gleichzeitig auch die Baukosten in Bern, im Vergleich zu andern Orten. Die Baukosten sind neben der Wohnungsmarktlage ausschlaggebend für die Festsetzung der Mietpreise der neuen Wohnungen, die ihrerseits wiederum jene der Altwohnungen beeinflussen. Eine Untersuchung der Mietpreise der neuen Wohnungen ist daher zur Abklärung des ganzen Fragenkomplexes notwendig.

Für eine solche Statistik kommen zum vornherein nur einzelne wenige Ortschaften in Betracht, weil in zahlreichen grössern Gemeinden in den letzten Jahren die Wohnbautätigkeit so gering war, dass keine massgeblichen Durchschnittsmietzinse für Neuwohnungen hätten festgestellt werden können.

Die Ergebnisse der durchgeführten Rundfrage über die Mietpreise in neuerstellten Wohnungen sind in der nachstehenden Uebersicht zusammengestellt.

**Die Mietpreise der im Jahre 1924 neu erstellten Wohnungen in Bern,
verglichen mit Zürich, Basel und Lausanne.**

Uebersicht 4.

Wohnungsgrösse	Bern	Zürich	Basel	Lausanne
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1. Minimal- und Maximalpreise.				
2 Zimmer ohne Mansarde	840—1300	860—1000	720—1000	700—1100
2 „ mit „	900—1460	—	760—1260	800—1200
3 „ ohne „	1380—2200	1200—1400	740—1760	1000—1500
3 „ mit „	1750—2500	—	960—1900	1150—1700
4 „ ohne „	—	1400—1700	1300—2100	1400—1900
4 „ mit „	2000—3100	—	1460—2800	1500—2100
2. Durchschnittspreise.				
2 Zimmer ohne Mansarde	1095	930	772	750
2 „ mit „	1340	—	844	850
3 „ ohne „	1580	1300	1288	1100
3 „ mit „	1915	—	1268	1250
4 „ ohne „	2145	1550	1700	1500
4 „ mit „	2580	—	1924	1650

Die Stadtverwaltungen wurden ersucht, als Grundlage für die vorliegenden Minimal- und Maximalmietpreise, sowie die Berechnung der Durchschnittsmietpreise alle im Jahre 1924 erstellten reinen Mietwohnungen (ohne Einfamilienhäuser), die im Frühjahr 1925 vermietet waren, zu benützen. Es entzieht sich unserer Kenntnis, wie weit diesem Ersuchen entsprochen worden ist; aber selbst, wenn ihm durchgehends entsprochen worden wäre, müsste zu einem direkten zahlenmässigen Vergleich dieser absoluten Beträge ein Fragezeichen gemacht werden, indem bekanntlich Baupreise und Wohnungsansprüche örtlich sehr verschieden sind. Auch ist zu beachten, dass die Mietpreise neuer Wohnungen sehr verschieden hoch sind, je nachdem es sich um Wohnungen handelt, die von Genossenschaften oder Privaten erstellt wurden; jene sind schon an sich billiger, weil sie in den letzten Jahren in der Regel mit Hilfe öffentlicher Gelder erstellt wurden, was ermöglichte, die Mietpreise entsprechend tiefer festzusetzen. Aufschlussreich sind in dieser Hinsicht folgende Angaben des Wohnungsamtes der Stadt Zürich. Diese Amtsstelle gibt für die Jahre 1924 und 1925 folgende Mietpreise für neuerstellte Wohnungen bekannt:

Genossenschaftswohnungen (gemeinnützige):	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
	Fr.	Fr.	Fr.
a. mit Subvention (10,%)	870	1215	1515
b. ohne Subvention	875	1365	1760
Reine Unternehmerwohnungen:			
a. Einzelunternehmer	—	1220	1465
b. Einfache Gesellschaften	—	1855	2737

Bei den Angaben, die unter „Einzelunternehmer“ eingesetzt sind, handelt es sich, nach den Mitteilungen des Zürcher Wohnungsamtes, um Mietpreise von Wohnungen in Häusern, die von einem Bauunternehmer unter Ausschaltung des Architekten und aller übrigen Bauhandwerker in einfacher, aber solider Ausführung erstellt worden sind. Der Wohnungskomfort beschränkt sich auf das Notwendigste.

Ferner weist das Amt darauf hin, dass in Zürich die gemeinnützigen Baugenossenschaften mehr Flachbauten, d. h. Häuser mit Erdgeschoss und 1—2 Stockwerken mit zusammen 6 Wohnungen pro Haus erstellen, der betreffende private Bauherr dagegen aber fast ausschliesslich Miethäuser mit Erdgeschoss und 3—4 Stockwerken mit 8—10 Wohnungen. Die Mietzinse von Fr. 1855 bzw. 2737 beziehen sich auf Wohnungen, die von Privaten in Verbindung mit Unternehmern und Lieferanten erstellt wurden und meistens luxuriöser eingerichtet sind (Konsortiums-Bauten). Separates Badezimmer mit Toilette event. mit Zentral- oder Etagenheizung, Stockwerkhöhe zwischen 2,60—2,90 m statt 2,50 m (Gemeinnützige Baugenossenschaften usw.).

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass örtliche Verschiedenheiten in den Mietpreisen von neuen Wohnungen, ähnlich wie dies bei Marktwohnungen der Fall ist, in hohem Masse auch ein Spiel des Zufalles sein können. Aus den bekannt gegebenen Zahlen soll daher einzig der Schluss gezogen werden, dass Bern die höchsten Durchschnittsmietpreise auch für Neubauwohnungen verzeichnet. Auf die Frage des „Warum“, d. h. des „Berechtigtseins“, soll später eingegangen werden.

Werden die Durchschnittsmietpreise neuerstellter Wohnungen pro 1924 für Bern = 100 gesetzt, so ergibt sich folgendes Bild:

	Bern	Zürich	Basel	Lausanne
Zweizimmerwohnungen ohne Mansarden	100	85	71	68
Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden	100	82	82	70
Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden	100	72	79	70
Durchschnitt.	100	80	77	69

Leider ist es nicht möglich, auf Grund der erhaltenen Angaben, einen zeitlichen Vergleich anzustellen, der gestatten würde, die Entwicklung der Mietpreise in Neubauwohnungen in den verschiedenen Städten zu verfolgen. Für Bern, Basel und Zürich stehen einige Angaben der städtestatistischen Aemter zur Verfügung, die einen Einblick in diese Entwicklung erlauben. In Bern sowohl als auch in Zürich und Basel

werden die Mietpreise für die seit Beginn der Bauteuerung (1916) erstellten Wohnungen, von jenen für ältere Wohnungen getrennt erhoben.

Im Frühjahr 1927 verzeichneten diese Wohnungen folgende durchschnittliche Jahresmietpreise:

**Die Durchschnittsmietpreise der seit 1916 erstellten Wohnungen
in Zürich, Basel und Bern, im Frühjahr 1927.**

Uebersicht 5.

	Zürich	Basel	Bern	Zürich wenn Bern = 100	Basel
	Fr.	Fr.	Fr.		
2 Zimmer ohne Mansarde	906	840	1038	85,3	80,9
2 „ mit „	—	880	1255	—	70,1
3 „ ohne „	1359	1288	1494	88,9	86,2
3 „ mit „	—	1340	1800	—	74,4
4 „ ohne „	1783	1656	1944	89,0	85,2
4 „ mit „	2739	2128	2355	123,3	90,4

Dem absoluten Betrage nach, stehen die Mietpreise neuerstellter Wohnungen in Bern also am höchsten. Anders verhält sich dagegen die *Veränderung* der Mietpreise dieser Wohnungen seit 1924; nach den für Bern und Zürich vorliegenden Zahlen betrug die Mietpreisveränderung 1924/27 für neue (seit 1917 erstellte) Wohnungen:

	Zürich	Bern
2 Zimmer ohne Mansarde	+ 18,3	+ 3,8 %
3 Zimmer ohne Mansarde	+ 17,5	— 4,0 %
4 Zimmer ohne Mansarde	+ 8,2	— 1,3 %
4 Zimmer mit Mansarde	+ 10,1	— 7,7 %

Während in den letzten Jahren in andern Städten, jedenfalls also in Zürich, die Mieten in neuen Wohnungen immer noch stark stiegen, haben sich in Bern die Verhältnisse stabilisiert.