Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern

Band: - (1928)

Heft: 12

Artikel: Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu anderen

Schweizerstädten

Autor: [s.n.]

Kapitel: I: Die Mietpreise

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-847282

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: 17.07.2025

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

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 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 Mietzinsindexes 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 Mietpreisindexes, 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	17 3	182	195	201
Basel	17 2	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	17 3	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	14 6	14 9	151	156
Le Locle	12 6	135	140	144
Rorschach	132	132	132	132
Olten	17 3	17 6	178	17 9
Aarau	155	158	162	165
Arbon	121	124	125	128
Baden	168	17 3	180	181

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

Durchschnitt	M	[ai 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	10 3
Basel	92	96	96	98
Genf	83	86	- 87	89
Uebrige 29 Städte				
(Durchschnitt)	7 9	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 Mietteuerung 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:

\mathbf{Vom}	II.	Quartal	1924	zum	II.	Quartal	1925	um	+3,3 %
	II.	٠,,	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 Mietzinsteuerung 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 Abstande 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.

Ueber sicht 1.

	2 Zimmer ohne mit Mansarde		3 Zimmer ohne mit Mansarde		ohne	mmer mit sarde
1. Jahres-D	urchschn	ittsmietp	reis in F	ranken		543
Allg. Bundesverwaltung Bern	927 875 701 774	1102 940 865 807	1309 1083 1019 1035	1615 1240 1232 1207	1799 1385 1224 1290	2083 .1780 .1708 .1578
Schweiz. Bundesbahnen Bern	881 769 648 716	991 836 688	1184 975 938 998	1509 1059 1094 1093	1688 1264 1396 1215	2163 1580 1533 1517
2. Verl	ıältniszal	hlen: Bei	rn = 10	0		
Allg. Bundesverwaltung Bern	100,0 94,4 75,6 83,5	100,0 85,3 78,5 73,2	100,0 82,7 -77,8 79,1	100,0 76,8 76,3 74,7	100,0 77,0 68,0 71,7	100,0 85,5 82,0 75,8
Schweiz. Bundesbahnen Bern	100,0 87,3 73,6 81,3	100,0 84,4 69,4	100,0 82,3 79,2 84,3	100,0 70,2 72,5 72,4	100,0 74,9 82,7 72,0	100,0 73,0 70,9 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.—, bezw. 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

Stadtbern. Erhebung Bundesfunktionäre Mai 1926 auf dem Platze Bern Sommer 1925

					Fr.	Fr.
2	Zimmer	ohne	Mansarde		874.—	914
2	"	\mathbf{mit}	,,		1 032.—	1063.—
3	"	ohne	"		1247.—	1270.—
3	"	$_{ m mit}$	"		1 533.—	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 jeweilen 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 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 Mietzinsteuerung 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 ,, ,, 1925 Veränderung 1924/25 in % ,, 1925/26 ,, ,,	$913 \\ 948 \\ 948 \\ +3,8 \\ -$	1485 1501 1516 $+ 1,1$ $+ 1,0$	$egin{array}{c} 2221 \ 2219 \ 2096 \ - 0.1 \ - 5.5 \ \end{array}$
Basel Durchschn. Jahresmietpreis 1924 ,, , , , 1925 Veränderung 1924/25 in % ,, 1925/26 ,, ,,	$ \begin{array}{r} 660 \\ 726 \\ 746 \\ + 10,0 \\ + 2,8 \end{array} $	1138 1246 1275 $+ 9,5$ $+ 2,3$	1702 1868 1844 $+ 9,8$ $- 1,3$
Zürich Durchschn. Jahresmietpreis 1924	$856 \\ 911 \\ 962 \\ + 6,4 \\ + 5,6$	$egin{array}{c} 1282 \\ 1357 \\ 1332 \\ +5,8 \\ +1,9 \end{array}$	$egin{array}{c} 1886 \\ 2040 \\ 2020 \\ +8,2 \\ -1,0 \end{array}$

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					
Stontag	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern			
12. November 1924	Fr. 1030.— 1091.— 1019.— 956.—	Fr. 1797.— 1779.— 1493.— 1481.— .—	Fr. 2440.— 2451.— 2160.— 2087.— .—			

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:

			Uni 1	möblie 2	erte Wo 3 4 Zim	hnun 5 mern	6 t	mit 1. m.	Einfamilien- häuser und Villen	Ueber- haupt
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	17 6	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. 1	Minimal- und	Maximalprei	se.	
2 Zimmer ohne Mansarde 2 ,, mit ,, 3 ,, ohne ,, 4 ,, ohne ,, 4 ,, mit ,,	$ \begin{vmatrix} 840 - 1300 \\ 900 - 1460 \\ 1380 - 2200 \\ 1750 - 2500 \\ - \\ 2000 - 3100 \end{vmatrix} $	$ \begin{vmatrix} 860 - 1000 \\ - \\ 1200 - 1400 \\ - \\ 1400 - 1700 \\ - \\ - \end{vmatrix} $	$\begin{array}{c c} 720-1000 \\ 760-1260 \\ 740-1760 \\ 960-1900 \\ 1300-2100 \\ 1460-2800 \end{array}$	$ \begin{vmatrix} 700 - 1100 \\ 800 - 1200 \\ 1000 - 1500 \\ 1150 - 1700 \\ 1400 - 1900 \\ 1500 - 2100 \end{vmatrix} $
	2. Durchsch	nittspreise.		
2 Zimmer ohne Mansarde 2 ,, mit ,, 3 ,, ohne ,, 3 ,, mit ,, 4 ,, ohne ,, 4 ,, mit ,,	1095 1340 1580 1915 2145 2580	930 — 1300 — 1550 —	772 844 1288 1268 1700 1924	750 850 1100 1250 1500 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 (gemein-	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
nützige):	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 Mietshäuser mit Erdgeschoss und 3—4 Stockwerken mit 8—10 Wohnungen. Die Mietzinse von Fr. 1855 bezw. 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	7 9	7 0
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 Bei	h Basel Bern = 100	
2 Zimmer ohne Mansarde 2 ,, mit ,, 3 ,, ohne ,, 3 ,, mit ,, 4 ,, ohne ,, 4 ,, mit ,,	Fr. 906 1359 1783 2739	Fr. 840 880 1288 1340 1656 2128	Fr. 1038 1255 1494 1800 1944 2355	85,3 88,9 89,0 123,3	80,9 70,1 86,2 74,4 85,2 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:

	350							Zürich	Bern
2	Zimmer	ohne	Mansarde		٠			+18,3	+3,8 %
3	Zimmer	ohne	Mansarde	•	•	•	•	+ 17,5	-4.0 %
			Mansarde						-1,3 %
4	Zimmer	mit I	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.