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: IV: Der angemessene Mietpreis

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: 12.07.2025

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

IV. Der angemessene Mietpreis.

Mit dem Problem der Preisbildung hat sich die zünftige Nationalökonomie eingehend beschäftigt. Von den verschiedenen Theorien seien die wichtigsten knapp skizziert. Nach der klassischen Nationalökonomie, als deren bedeutendsten Vertreter Adam Smith anzusehen ist, sind die Produktionskosten, im vorliegenden Falle also die Baukosten, jener Faktor, der den Wert der Wohnung, die Miete, bestimmt. Adam Smith verkannte auch den Einfluss des Bodenpreises auf die Mietzinse nicht, indem er schrieb: „Die Höhe des Hauszinses in den grossen Hauptstädten rührt nicht nur von der teuren Arbeit und den teuren Materialpreisen (Produktionskosten) her, sondern vor allem von der teuren Grundrente, da jeder Eigentümer als Monopolist verfährt."

Eine andere Richtung erklärt die Miete mehr als Vorzugs- oder Monopolrente. Sie geht von der Tatsache aus, dass der Wohnboden nicht beliebig vermehrt werden könne, sondern nur in beschränkter Menge vorhanden sei. Der Eigentümer eines besonders vorteilhaft gelegenen oder besonders billig beschafften Grundstückes müsse daher Vorzugsrenten oder sogar eine Monopolrente beziehen. In ersterem Falle würde der Mehrgewinn daraus resultieren, dass eine Durchschnittsmiete auf einem Grundstück von normaler Lage für den Marktpreis massgebend ist; in letzterem Falle würde der Eigentümer den höchsten Preis zu erzielen wissen, den die zahlungsfähigste Konsumentengruppe noch leisten kann.

Der österreichische Nationalökonom Philippovich erklärt die Mietpreise als das Ergebnis von Verhältnissen, auf welche der einzelne Hausbesitzer einen Einfluss auszuüben gar nicht in der Lage ist; die Mietpreise sind etwas Gegebenes, Feststehendes und sind dafür massgebend, ob, bezw. in welchem Aufwande, ein Haus erbaut oder erworben werden kann. Niemals werden die Mietpreise aus den Kosten der Herstellung oder Erwerbung des Gebäudes berechnet.

Die Auffassung von Philippovich wird von den deutschen Wohnungspolitikern Gemünd und Bredt geteilt. Gemünd äussert sich wie folgt: „Die Mieten, welche die Wohnungssuchenden zu zahlen gewillt sind, bestimmen den Preis. Diese sind massgebend für das, was der Hausbesitzer dem Bauunternehmer und dieser wiederum dem Bodenspekulanten zahlen kann."

Diese Richtung (Philippovich, Gemünd und Bredt) ist also der Auffassung, dass Angebot und Nachfrage bei der Preisbildung der

Miete nur preisregulierend wirken. Den Wert der Wohnungen allein bestimmen sie nicht. Bredt glaubt aber immerhin, dass ihr Einfluss so stark sei, dass er bei der Erklärung der tatsächlichen Mietzinserträgnisse nicht vernachlässigt werden dürfe.

Eine besondere Theorie von der Mietpreisbildung haben schliesslich die Grenznutzentheoretiker entwickelt. Unter „Grenznutzen" verstehen sie die bei der Preisbildung massgebende subjektive Wertschätzung, die durch die geringste Verwertungsmöglichkeit des betreffenden Objektes bedingt ist. Der Preis bildet sich nach dieser Theorie da, wo die grösstmögliche Zahl von Anbietenden und Nachfragenden in ihrem annähernd gleichen Grenznutzen zusammentrifft. Die Obergrenze des Preises würde so, soweit das Mietpreisproblem in Betracht kommt, der Grenznutzen des schwächsten Mieters sein, der noch zur Aufnahme des Wohnungsvorrates herangezogen werden muss. Die Untergrenze der Miete läge dagegen dort, wo der Grenznutzen des schwächsten Eigentümers, der für die Preisbildung noch in Betracht kommt, für den Abschluss des Mietvertrages massgebend wird.

Derartige abstrakt-theoretische Erörterungen, die leicht ins Uferlose erweitert werden könnten, sind an sich interessant; praktische Resultate zeitigen sie dagegen nicht. Nicht die Herstellungskosten und noch viel weniger die Grundrente sind es, die die Mietpreise bestimmen. Die Herstellungskosten spielen natürlich bei der Festsetzung der Mietpreise eines neuerstellten Gebäudes eine wichtige Rolle, gewiss! Aber wenn ein Gebäude erstellt ist, gelangt es auf den Wohnungsmarkt und hier sind für die Höhe der Mietpreise Angebot und Nachfrage, neben psychologischen, subjektiven Momenten auf seiten der Nachfrage (Lage, Ausstattung usw.) und die durchschnittliche Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit der Mieterschaft bestimmend. Typisch ist in dieser Richtung die Entwicklung der Mietpreise in der Kriegs- und Nachkriegszeit. Die Mietpreiserhöhungen, namentlich in alten Wohnungen, wie sie in dieser Zeit eintraten, lassen sich nicht gut durch eine der üblichen Mietpreisbildungstheorien erklären. Die Mietpreisbewegung der letzten 10 Jahre war (abgesehen von der zwangsmässigen Entwicklung zufolge des Mieterschutzes) zum grossen Teil durch das Spiel von Angebot und Nachfrage und durch subjektive Momente diktiert. In seiner wohldurchdachten Broschüre über das schweizerische Mietnotrecht schreibt der Chef der eidg. Justizabteilung u. a. zutreffend[1]):

„Eine gewisse Erhöhung des Zinsniveaus war zwar unvermeidlich und gerecht, auch für die vor dem Kriege gebauten Häuser, denn auch bei diesen konnte der Vermieter die Gebrauchsüberlassung nicht mehr unter denselben Verhältnissen prästieren wie früher, weil die ihm als Hauseigentümer obliegenden Lasten anwuchsen. Hätte sich das Ansteigen der Mietzinse auf das durch diesen Umstand gerechtfertigte Mass beschränkt, so hätte es durch keine ausserordentlichen Massnahmen gehemmt werden dürfen. Allein das war nicht der Fall. Viel-

[1]) Dr. H. Kuhn: Kritische Würdigung des schweiz. Mietnotrechts. Aarau 1923.

mehr stellen sich gerade die Zinssteigerungen, deren Bekämpfung Aufgabe des Mietnotrechts ist, als typische Konjunkturgewinne dar, die dem Vermieter ohne tatsächlich veränderte und erhöhte Gegenleistung mühelos zufielen, nur weil der Wohnungsmarkt sich gänzlich verändert hatte, weil bei stetig wachsender Nachfrage nach Wohnungen das Angebot so gut wie stabil blieb."

Um für die Praxis einen Anhaltspunkt zu bekommen, wie der Mietpreis bemessen sein soll, kann man sich jedenfalls nicht auf Theorien stützen. Die Praxis weist hier andere Wege. In den uns umgebenden Ländern wurde in den Zeiten der Zwangswirtschaft die Mietzinshöhe gesetzlich festgelegt, was allerdings zur Folge hatte, dass die Bautätigkeit vollständig stockte, so dass diese von der Allgemeinheit an die Hand genommen werden musste. Bei uns wurde anders vorgegangen, indem auch die Mieterschutzgesetzgebung von dem Gedanken ausging, dass *der Mietpreis als Deckung für eine angemessene Verzinsung des im Hausbesitz angelegten Kapitals anzusehen sei.* Die wichtigsten Artikel der bernischen Mieterschutzverordnung vom 14. September 1920 seien hier wörtlich wiedergegeben:

„Art. 21: Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie dem Vermieter eine angemessene Verzinsung des im Grundbesitz angelegten Kapitals sichern. Dabei sind die Zinse der aufhaftenden Hypotheken einschliesslich Provisionen und eine angemessene Verzinsung des eigenen Kapitals zu berücksichtigen. Der Mietzins für die vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung ist im gleichen Verhältnis wie für die vermieteten Wohnungen im Hause zu berechnen.

„Art. 22: Das Kapital ist in der Regel nach dem Anlagewert zu berechnen, der sich aus dem Werte des Gebäudes und des Bauplatzes zusammensetzt.

„Der Anlagewert des Gebäudes bestimmt sich nach dem Erstellungspreis, soweit dieser nachgewiesen werden kann. Ferner sind die nach der Erstellung des Gebäudes aufgelaufenen Kosten für An-, Um- und Aufbauten, Installationsarbeiten und über den ordentlichen Unterhalt hinausgehenden Erneuerungen zu berücksichtigen, sofern diese Bauten einen Mehrwert des Gebäudes darstellen, vom Eigentümer zu tragen sind und dem Mieter zugute kommen.

„Der Bauplatz besteht aus der Gebäudegrundfläche und dem Umschwung. Sein Wert bestimmt sich nach dem ausgelegten Bodenpreis, wo dieser nachgewiesen werden kann, sowie nach den Kosten, die für die Herrichtungsarbeiten ausgelegt werden.

„Hat eine Handänderung zu einem den Anlagewert übersteigenden Preis stattgefunden, so ist letzterer massgebend, soweit nicht eine spekulative Ueberzahlung ersichtlich ist. Der Anlagewert ist auch massgebend, wenn der bei der Handänderung bezahlte Preis aus besondern Gründen, wie persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien, erheblich hinter dem Anlagewert zurückbleibt.

„Ist weder der Erstellungs- noch der Erwerbspreis nach den vorhergehenden Vorschriften mit Sicherheit festzustellen, so sind zur Be-

stimmung desselben die Grundsteuerschatzung und die Brandversicherungssumme als Anhaltspunkte heranzuziehen. In zweifelhaften Fällen können Sachverständige beigezogen werden.

„Art. 23. Neben der Verzinsung des Kapitals sind bei der Berechnung des Mietzinses in Anschlag zu bringen:

1. Die vom Eigentümer von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und andern öffentlich-rechtlichen Abgaben;

2. die Versicherungsprämien;

3. die Unterhaltskosten des Gebäudes, in der Regel mit 1 bis 1,5 % vom Wert des Gebäudes (in der Regel wurde auf die Brandversicherungsprämie abgestellt), sowie des Umgeländes, soweit dessen Einbeziehung der Billigkeit entspricht;

4. die Abschreibungen mit 0,3 bis 0,5 % des Gebäudewertes. Bei Neubauten, die seit 1. Januar 1919 ohne Unterstützung aus öffentlichen Mitteln erstellt worden sind, darf ein angemessener Zuschlag gemacht werden;

5. Verwaltungskosten bis 3 % des zulässigen Gesamtmietzinses.

„Die Höhe der Unterhaltskosten, Abschreibungen und Verwaltungskosten bestimmt sich nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes, nach seinem Zweck und der Zahl der Wohnungen."

Diese Gedanken, wie sie in der Mieterschutzverordnung niedergelegt sind, bildeten unter den obgewalteten Verhältnissen die praktisch einzig mögliche Richtlinie zur Berechnung eines „angemessenen" Mietpreiserträgnisses. Die Verordnung hat sich daher in der Mieterschutzpraxis im allgemeinen auch gut bewährt. Gestritten wurde nur gelegentlich über den Begriff der angemessenen Kapitalverzinsung. Auch hier bildeten sich aber gewisse Normen heraus, die rückblickend für Bern wie folgt zusammengefasst werden können: Als angemessene Verzinsung des Anlagekapitals galten bis 1918 6—6½ %, später 7 % und zur Zeit der höchsten Lastensteigerung 7½—8 % (1920/1922). Als dann die Hypothekarzinse eine Senkung erfahren hatten, waren wiederum 7 % üblich. Es ist für die vorliegende Untersuchung wesentlich, dass die vorgenannte Norm der Verzinsung, die bei der stadtbernischen Mietkommission gang und gäbe war, dem entspricht, was auch im Organ des schweizerischen Haus- und Grundeigentümerverbandes als angemessen bezeichnet worden ist. In der genannten Zeitung wies Architekt Doppler nach, dass bei einer Verzinsung von 7½ % des Anlagewertes der Hausbesitzer gut auf seine Rechnung komme.

Zur Beurteilung der Frage nach dem „angemessenen" Mietpreis ist notwendig, von vorneherein zwischen der Mietpreisbildung bei Neubauten und jener bei ältern Häusern zu unterscheiden. Bei den Neubauten stehen die Erstellungskosten, bei den letztern der Anlagewert des Hauses, bezw. dessen Kaufpreis im Vordergrund des Interesses. Bei den Vorkriegswohnungen wird man sich an den vorstehend geschilderten Gedankengang halten und den Mietpreis als Gegenleistung für die dem Hausbesitzer erwachsenden Lasten zu bestimmen versuchen

müssen. Allgemein gültige Zahlenreihen, d. h. gewissermassen ein „Normalschema“ für Mietzinsberechnungen aufzustellen, wäre ein eitles Unterfangen. Immerhin werden an Hand von praktischen Beispielen einige Schlussfolgerungen gezogen werden können.

Vor allem muss ein Unterschied gemacht werden zwischen jenen Häusern, die seit der Vorkriegszeit in andere Hände übergegangen sind und jenen, die den Besitzer nicht gewechselt haben; bei den letztern ist für die Feststellung der Belastung und die Berechnung des Mietzinses vom Anlagewert, bei den ersten dagegen, wie noch näher auszuführen sein wird, zum Teil vom Kaufpreis auszugehen.

1. Die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen in nicht handgeänderten Häusern.

Für die Berechnung des Mietpreises kann bei den Vorkriegswohnungen *nicht* der gleiche Prozentsatz des Anlagekapitals wie in der Vorkriegszeit ausschlaggebend sein. Wohl ist in der Regel das Anlagekapital das gleiche geblieben; die Verzinsung desselben jedoch ist gegenüber jener Zeit infolge Zinsfusserhöhungen gestiegen und die übrigen Lasten haben ebenfalls zugenommen, trotzdem keine Kapitalerhöhung eingetreten ist. Statt von einem bestimmten Prozentsatz des Anlagekapitals, wird man daher zur Beantwortung der Frage nach dem „angemessenen“ Mietpreis besser von den tatsächlichen Lasten des Hausbesitzes in der Vorkriegszeit und heute ausgehen.

Um einen Ueberblick über die Entwicklung zu erhalten, stellte die städtische Liegenschaftsverwaltung auf Anregung des Statistischen Amts hin Rentabilitätsberechnungen für solche Wohnungen auf. Als Grundlage dienten zwei bestimmte, der Gemeinde gehörende, in der Vorkriegszeit erworbene Objekte.

Objekt A: Wohnhaus mit 3 Wohnungen zu je 4 Zimmern mit Küche, Waschküche, Bad, Dienstenzimmer, Estrich und Garten (Mittelstandswohnungen).

Objekt B: Wohnhaus mit 5 Wohnungen zu je 2 Zimmern mit Küche, Keller, Estrich und Garten (Arbeiterwohnungen).

Zur Kapitalverzinsung musste bei beiden Objekten in der Vorkriegszeit mit 4½ %, heute mit 5¼ % des Anlagewertes, d. h. des Erwerbspreises gerechnet werden, der im 1. Fall Fr. 60 900.—, im zweiten Fall Fr. 29 800.— betrug. Die Zinsfusserhöhung um ¾ % entspricht ungefähr der allgemeinen Entwicklung des Hypothekarzinsfusses (siehe Seite 54). Die auf diesen beiden Häusern aufliegenden Lasten vor dem Krieg und heute sind in der anschliessenden Uebersicht zusammengestellt.

Die Hausbesitzlasten zweier Objekte in der Stadt Bern vor dem Krieg und heute.

(Nach Angaben der städt. Liegenschaftsverwaltung.)

Uebersicht 16.

	Objekt A		Objekt B	
	Durchschn. 1907/11	1926	Durchschn. 1902/13	Durchschn. 1922/26
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Grundsteuerschatzung	68 010.—	109 800.—	32 440.—	41 700.—
Brandversicherung	58 200.—	73 500.—	22 100.—	28 100.—
Lasten:				
Kapitalverzinsung[1])	2740.50	3197.25	1341.—	1564.50
Steuern, Abgaben u. Verwaltung	710.—	1520.—	274.—	670.—
Gebäudeunterhalt	340.—	875.—	350.—	500.—
Lasten überhaupt	3790.50	5592.25	1965.—	2734.50

Die Zahlen, wie sie für diese beiden Häuser ausgewiesen sind, dürfen wohl als charakteristisch für eine grosse Zahl von Vorkriegswohnungen angesehen werden.

Die Vermehrung der Lasten heute gegenüber der Vorkriegszeit beträgt bei

Objekt A: Fr. 1801.75 = 47,5 % der Vorkriegslasten
„ B: „ 769.50 = 39,2 % „ „

Um von diesen Gebäuden heute die gleiche Rendite zu haben wie in der Vorkriegszeit, müssten deren Mietzinseinnahmen also um 47,5 %, bezw. 39,2 % höher sein als damals. *Daraus darf wohl gefolgert werden, dass bei Vorkriegswohnungen, die den Besitzer nicht gewechselt haben, selbst bei angemessenen Kosten für Gebäudeunterhalt eine Erhöhung der Mietpreise von rund 50 % der Lastenvermehrung des Eigentümers im allgemeinen Rechnung trägt.* Neueinrichtungen allerdings verursachen grössere Lasten; in solchen Fällen ist eine Erhöhung der Mieten bis 60 % wohl zulässig. Noch höhere Mietzinssteigerungen können in nicht handgeänderten Vorkriegshäusern einzig gerechtfertigt sein, wenn in dem betreffenden Hause grössere erhebliche bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind. Wenige Mieter werden überhaupt dagegen etwas einzuwenden haben, dass der Hausbesitzer, der von sich aus darauf bedacht ist, in seinen Mietobjekten die notwendigen Renovationsarbeiten usw. vorzunehmen, die Mietzinse mit seinen tatsächlichen Auslagen (einschliesslich Verwaltungskosten usw.) fortlaufend in ein richtiges Verhältnis setzt.

[1]) Verzinsung vor 1913: 4½ %; 1926: 5¼ %.

2. Die Mietpreisbildung d. Vorkriegswohnungen in handgeänderten Häusern.

Für Häuser, die in letzter Zeit den Besitzer wechselten, kommt als Grundlage für die Kapitalverzinsung nicht mehr der Vorkriegs-Anlagewert in Frage, sondern der neue Besitzer muss auf eine angemessene Verzinsung des *Erwerbspreises* rechnen können. Mit der im Jahre 1920 eingeführten, neuen Grundsteuerschatzung sind aber auch die Kaufpreise für Vorkriegshäuser ganz beträchtlich gestiegen. Die Erhöhung der Grundsteuerschatzung betrug nach Berechnungen des Steuerbureaus bei bebauten Grundstücken durchschnittlich rund 50 %. Beim vorstehend betrachteten Objekt A machte die Steigerung 61 %, beim Objekt B nur 29 % aus. Die Mietpreisgestaltung in handgeänderten Häusern lässt sich am besten illustrieren, wenn man gerade diese beiden Objekte betrachtet. In den letzten Jahren bewegte sich der Kaufpreis der Häuser im grossen und ganzen ungefähr in der Höhe der neuen Grundsteuerschatzung. Nimmt man an, die beiden betrachteten Häuser wären zum Schatzungspreis an andere Besitzer übergegangen, so würde sich für diese, unter Voraussetzung gleichen Zinsfusses und sonst gleichbleibender Verhältnisse, folgende Belastung ergeben:

	Objekt A	Objekt B
(Grundsteuerschatzung = Anlagewert) .	(109 800.—	41 700.—)
Kapitalzins 5¼ %	5 764.50	2 189.25
Steuern, Abgaben etc.	1 520.—	670.—
Gebäudeunterhalt	875.—	500.—
	8 159.50	3 359.25

Gegenüber der Vorkriegsbelastung von Fr. 3790.50, bezw. Fr. 1965.— ergibt sich danach eine Lastensteigerung um 115 %, bezw. 71 %. Für das Objekt A (dessen Grundsteuerschatzung um 61 % erhöht wurde) würde in diesem Fall also erst eine Mietpreissteigerung um 115 % dem neuen Besitzer dieselbe Rendite gewähren, wie dem ehemaligen Besitzer die Vorkriegsmiete. Für das Objekt B (Erhöhung der Grundsteuerschatzung 29 %) würde dagegen eine Erhöhung um 71 % genügen. In beiden Fällen aber ist in die Augen springend, wie das Moment der Revision der Grundsteuerschatzung und der Handänderung auf die Rendite und damit auf den angemessenen Mietpreis wirkt. Der Vorkriegsbesitzer kommt bereits mit einer Mietpreiserhöhung um 48 %, bezw. 39 % auf seine Rechnung, ein neuer Besitzer dagegen müsste mit einer Mietzinssteigerung von 115 %, bezw. 71 % rechnen können.

Die Bedeutung dieser Zahlen wird eindrücklich, sobald man sich überlegt, wie viele Häuser seit 1914 den Besitzer gewechselt haben. Hierüber geben folgende Zahlen Aufschluss:

Freihandkäufe bebauter Grundstücke:

	Anzahl Grundstücke	Fläche in Aren	Kaufpreissumme in Mill. Fr.
1912—1915 . .	1125	7 705	80,1
1916—1919 . .	2007	25 727	156,5
1920—1923 . .	2190	39 759	180,7
1924—1927 . .	1776	18 910	168,6

Die Liegenschaftsspekulation der ersten Nachkriegsjahre und der seither immer rege Liegenschaftshandel haben, wie dargelegt, den Anlagewert der Häuser erhöht und die neuen Besitzer waren und sind in der Regel gezwungen, bedeutend höhere Mietpreise zu fordern, ohne dass ihnen deswegen in Bausch und Bogen der Vorwurf des Mietzinswuchers gemacht werden könnte. Die Revision der Grundsteuerschatzung leistete der Möglichkeit, die Häuser teurer zu verkaufen, entschieden Vorschub, und die Besitzer, die ihre Häuser in jenen Jahren verkauften, machten in der Regel zweifellos das bessere Geschäft als die Käufer, die meistens aus den teuer gekauften Objekten nicht mehr als eine annehmbare Verzinsung des Erwerbspreises herauswirtschaften können. Aus diesen Gründen ist es wohl zum Teil begreiflich, dass die durchschnittliche Mietzinssteigerung der Vorkriegswohnungen in Bern nicht nur jene für nichthandgeänderte Wohnungen „angemessenen" 50 % beträgt, sondern höher gestiegen ist, wie die folgende Uebersicht ausweist:

Stadt Bern: Die Mietpreisbewegung der Vorkriegswohnungen.

Uebersicht 17.

Wohnungsgrösse	Durchschn. Jahresmietpreis in Franken				Steigerung in % gegenüber 1914		
	1914	1920	1924	1928	1920	1924	1928
2 Zimmer ohne Mansarde . .	468	596	786	861	27,3	67,9	84,0
2 „ mit „ . .	576	713	914	1005	23,8	58,7	74,5
3 „ ohne „ . .	632	844	1164	1185	33,5	84,2	87,5
3 „ mit „ . .	784	1074	1441	1480	37,0	83,8	88,8
4 „ ohne „ . .	820	1109	1486	1566	35,2	81,2	91,0
4 „ mit „ . .	1068	1486	1915	2006	39,1	79,3	87,8

Dass die Vorkriegswohnungen durchschnittlich um 86 % verteuert sind, beruht nach vorstehenden Ausführungen zweifellos auf der in den Jahren 1918 bis 1925 ins Kraut geschossenen Häuserspekulation, die ihrerseits wiederum durch die Revision der Grundsteuerschatzung begünstigt wurde. Rund die Hälfte aller Häuser sind heute gegenüber 1914 wohl in andern Händen; für die Wohnungen in diesen Objekten ist aus den erwähnten Gründen eine grosse Mietpreiserhöhung zum Teil verständlich. Weniger verständlich ist es aber, dass auch die Besitzer, die ihre Häuser nicht veräusserten, im grossen und ganzen dieser Bewegung stärker gefolgt sind, als die rein rechnerische Deckung ihrer Hausbesitzlasten es erfordert hätte. Auf diese *Ausnützung der Konjunktur*, die in Bern in den Jahren 1920 bis 1925 Platz griff, wurde schon in Heft 7 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern hingewiesen (S. 30): „Die Frage der Begründetheit der hohen Mietzinse kann hier nicht untersucht werden. Sie ist auch keine in erster Linie statistische Frage. Soviel sei aber gesagt und darf rückhaltlos gesagt werden: wenn auch die vermehrten Lasten des Hausbesitzes, wie es durchaus recht und billig ist, anständig in Anschlag gebracht werden müssen, darf doch

bezweifelt werden, ob bei den besetzten Wohnungen — lobenswerte Ausnahmen stets ausgenommen — nicht eine Ueberspannung der Preise erfolgt ist, die sich auf die Dauer nicht aufrechterhalten lassen dürfte. Die Preise der Vorkriegswohnungen sind, das steht fest, in Bern zu viel mit jenen der neuerstellten mitgestiegen. Eine Untersuchung, ob Mietpreise und Belastung des Hausbesitzes in sehr verschiedenen Proportionen gestiegen sind, wäre für Bern sehr nützlich, freilich sehr schwer durchzuführen. Vielleicht bringt die Enquete, die dieses Jahr die Baudirektion II in Verbindung mit dem Statistischen Amte über Baukosten und Mietzinse in einigen Schweizerstädten durchgeführt hat, hierfür etlichen Anhalt."

Diese Untersuchung ist nun durchgeführt und bestätigt die gemachten Ausführungen. Die Besitzer von nicht handgeänderten Vorkriegswohnungen deswegen von vorneherein als Mietzinswucherer hinzustellen, wäre verfehlt. Konjunkturausnützung bis zu einem gewissen Grade ist jedem Geschäftsmann, schon angesichts seiner Risiken zuzugestehen. Beim Hausbesitz soll das Risiko, zufolge längern Leerstehens einer Wohnung oder unerwarteter grosser Reparaturen nicht gering zu veranschlagen sein. Auch solche Risiken können jedoch auf ein Minimum reduziert werden. Voraussetzung dabei ist, dass der Hausbesitzer einen Teil des Mietzinses in Form von Reparatur- und Erneuerungsbeträgen, wie dies in den letzten Jahren da und dort üblich geworden sein soll, anlegt. Kenner der Verhältnisse glauben allerdings, diese Beträge seien vom Hausbesitzer häufig für eigene Privat- oder Geschäftszwecke verwendet und so ihrem eigentlichen Zwecke entfremdet worden; die betreffenden Mieter seien von Mietzinsaufschlägen zufolge durchgeführter Renovationsarbeiten usw. nicht verschont geblieben. Es wäre ein Verdienst der Haus- und Grundbesitzerverbände, hier Wandel zu schaffen, den Gedanken der Anlegung solcher Risikofonds zu popularisieren und die richtige Verwendung dieser Reserven zu überwachen.

3. Die Mietpreise der Neubauwohnungen und ihr Einfluss auf die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen.

In den Neubauten richtet sich der Mietpreis in den ersten Jahren vor allem nach den *Erstellungskosten.* Die Steuern und Abgaben und namentlich auch die Reparaturen spielen hier nur eine untergeordnete Rolle. In den Zeiten höchster Baupreise war es überhaupt nicht möglich, den Mietpreis in Form einer angemessenen Verzinsung des Anlagekapitals zu bestimmen, wie folgendes schematische Beispiel zeigen mag:

Im Jahre 1920 waren die Baukosten (ohne Grund und Boden) der Stadt Bern gegenüber der Vorkriegszeit um 176 % gestiegen. Das vorstehend untersuchte Objekt A, ein Vorkriegshaus mit 3 Vierzimmerwohnungen verzeichnete einen Vorkriegs-Anlagewert von Fr. 60 900.—. Wollte man im Jahre 1920 ein gleiches Haus in genau gleicher Ausführung erstellen, so hätte man also mit einem Erstellungspreis von

$$\frac{276}{100} \times \text{Fr. } 60\,900 = \textit{Fr. } 168\,000.—$$

rechnen müssen. Bei Annahme einer Verzinsung von 7 % des Anlagekapitals, hätte dieses Haus im Jahre 1920 eine Gesamtmietpreissumme von Fr. 11,760.—, d. h. pro Vierzimmerwohnung einen Mietzins von Fr. 3920.— abwerfen müssen. Dieses rein schematische Beispiel zeigt, dass es in diesen Jahren rein unmöglich war, nach den gleichen Grundsätzen zu bauen wie in der Vorkriegszeit, weil so hohe Mietpreise nicht hätten eingebracht werden können. Der Ausweg wurde durch Verbilligung des Wohnungsbaues (vereinfachte Bauweise und Ausstattung, niedrig verzinsliche Hypotheken oder Subventionen etc.) gesucht und auch gefunden, weshalb dem für die Jahre 1919/1920 ausgewiesenen Baukostenindex von 276 (Höchststand) nur eine bedingte Richtigkeit zukommt.

Alle diese Umstände verunmöglichen es vollständig, die Mietpreisbildung der neuen Wohnungen überhaupt mit jener der Vorkriegswohnungen zu vergleichen. Für die Mietpreisfestsetzung in Neubauten sind die wirklichen Erstellungskosten, die, wie im II. Teil dieser Arbeit gesehen, leider schwer festzustellen sind, ausschlaggebend. In den Nachkriegsjahren setzten z. B. die Bauunternehmer die Einheitspreise oft willkürlich hinauf, weil mit Subventionen gebaut, sie auf diese Weise die Subventionsgelder auf ihre Mühle leiten konnten. Nicht die ganzen Baukosten manches in den Jahren 1919 bis 1924 erstellten Hauses sind in Wirklichkeit als solche anzusehen. Es ist eine Tatsache, dass heute die Wohnungen in gewissen Nachkriegs-Subventionsbauten *ohne Verlust* unter den angeblichen Herstellungskosten abgegeben werden, weil die ursprünglich hohen Mietpreise für diese Wohnungen nicht mehr bezahlt werden wollen.

Allgemein haben die Mietpreise der Neubauwohnungen in den letzten Jahren jene der ältern Wohnungen stark beeinflusst.

Das Angebot der neuen Wohnungen war in den Jahren 1914 bis 1919 ein so geringes, dass zufolge der fast unverändert gebliebenen Nachfrage in Bern sich ein ausgesprochener Wohnungsmangel herausgebildet hatte. Die Entwicklung wussten die Inhaber der Vorkriegshäuser auszunützen und die Mietpreise der Vorkriegswohnungen wurden teilweise weit stärker gesteigert, als einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals und einer üblichen Entschädigung für die Verwaltungskosten entsprochen hätte. Die Steigerung ist so weit gegangen, dass der Unterschied zwischen ungefähr gleichwertigen alten und neuen Wohnungen heute nahezu verwischt ist. Und doch mussten die in den letzten Jahren erstellten Häuser unter den ungünstigsten Verhältnissen erstellt werden.

Dieser allgemeine Ausgleich der Mietpreise zwischen neuen und alten Wohnungen hat namentlich bei Miethäusern, die seit 1914 im gleichen Besitze sind, Renditen zur Folge, die eine „angemessene" Verzinsung des Kapitals erheblich überschreiten. Von einer krassen

Ausnützung der Konjunktur sind viele Alt-Hauseigentümer jedenfalls nicht freizusprechen. Es ist aber in diesem Zusammenhange recht interessant festzustellen, dass in Bern auf alle Fälle *alle* Volkskreise am Werden dieser Verhältnisse ihren Anteil haben, und die Hausbesitzer nicht etwa in einer besondern Bevölkerungsklasse vorwiegen.

Steuerpflichtige und Grundeigentümer in der Stadt Bern, 1925.

Uebersicht 18.

Berufsgruppe	Steuerpflichtige	Davon Grundeigentümer		Prozentuale Verteilung der Grundeigentümer
		absolut	in %	
A. Unselbständig Erwerbende:				
1. *Oeffentliche Funktionäre*	**8 971**	**1098**	**12,2**	**22,8**
a. Pfarrer und Lehrer	876	164	18,7	3,4
b. Gemeindefunktionäre	1 652	176	10,7	3,7
c. Staatsfunktionäre	926	108	11,7	2,2
d. Bundesfunktionäre (Zentralverwaltung)	3 125	332	10,6	6,9
e. Postbeamte und Angestellte .	857	100	11,7	2,1
f. Bahnpersonal (einschl. Privatbahnen)	1 535	218	14,2	4,5
2. *Angestellte und Arbeiter in Privatbetrieben*	**24 088**	**859**	**3,6**	**17,8**
a. Direktoren, Sekretäre, Geschäftsführer	296	108	36,5	2,3
b. Bankpersonal	822	107	13,0	2,2
c. Angestellte, Techniker, Ingenieure etc.	549	38	6,9	0,8
d. Handelspersonal	5 118	208	4,1	4,3
e. Hotelpersonal	764	12	1,6	0,3
f. Gelernte Arbeiter	7 666	275	3,6	5,7
g. Handlanger, Magaziner	3 351	89	2,7	1,9
h. Dienstmädchen, Fabrikarbeiterinnen	5 522	22	0,4	0,5
3. *Pensionierte*	**1 126**	**254**	**22,6**	**5,3**
Unselbständige überhaupt	34 185	2211	6,5	45,9
B. Selbständig Erwerbende:				
1. Architekten, Baugeschäftsinhaber	226	135	59,7	2,8
2. Handwerksmeister	639	281	44,0	5,9
3. Hoteliers, Wirte, Pensionsinhaber	350	114	32,6	2,4
4. Handel	2 885	816	28,3	17,0
5. Aerzte, Apotheker, Fürsprecher, Notare	493	179	36,3	3,7
6. Privatlehrer, Redaktoren, Künstler	488	64	13,1	1,3
7. Rentiers	2 443	810	33,2	16,8
Selbständige überhaupt	7 524	2399	31,9	49,9
C. Banken, Genossenschaften und andere juristische Personen	715	203	28,4	4,2
Ueberhaupt	**42 424**	**4813**	**11,3**	**100,0**

Nach dieser Uebersicht entfallen von den 4813 Hausbesitzern Berns 45,9 % auf Unselbständige und 49,9 % auf Selbständige. Architekten, Baumeister und Handwerksmeister machten 1925 nur 8,7 % der Grundeigentümer aus. Auf die Gruppe öffentliche Funktionäre entfallen dagegen 22,8 %. Alle diese Volksschichten haben das Ihre beigetragen, die Mietzinsschraube anzuziehen, solange dies möglich war. Dabei sind auch öffentliche Funktionäre (Beamte und Arbeiter), die vom Bunde eine auf Steuern und Mietzinse (!) aufgebaute, höhere Ortszulage zu ihrem Lohn beziehen, nicht selten.

Aber auch die Mieter haben das Ihre dazu beigetragen, die Mietzinse erhöhen zu helfen, indem die *Untervermietung* und *Zimmervermietung* immer gebräuchlicher wurde. Anfänglich durch den vom Vermieter verlangten, hohen Mietzins vielleicht fast dazu gezwungen, einzelne Teile der gemieteten Wohnung weiter zu vermieten, fand man bald allgemein Geschmack an diesem Vorgehen und trieb nun nicht selten ebenfalls Wucher mit der Weitervermietung. Dabei war von Preisunterschieden für Zimmer oder Teilwohnungen zwischen alten und neuen Wohnungen wohl nie viel zu spüren. So haben auch die Mieter an der Tatsache der Angleichung der Mietpreise in alten Wohnungen an jene in neuen Wohnungen einen redlichen Teil der Verantwortung mitzutragen.