

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1936)
Heft: 21

Artikel: Die Mietpreise in der Stadt Bern 1896-1935
Autor: Freudiger, H.
Vorwort: Vorwort
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847243>

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: 30.06.2025

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

Vorwort

Die Mietpreisfrage ist heute wiederum eine der am meisten besprochenen öffentlichen Fragen. Von welcher sozialen und volkswirtschaftlichen Bedeutung die Mietpreise sind, ermisst man wohl am besten aus einer von unserem Amte aufgestellten Statistik über die Besitzverhältnisse der Wohngebäude Berns. Die Zahl der Wohngebäude im Gemeindebezirk Bern betrug am 1. Januar 1934 10 011 mit 32 426 Wohnungen und 6 312 Besitzern. Ihre Verteilung auf die einzelnen Erwerbs- bzw. Berufsgruppen ergibt folgendes Bild:

Erwerbs- bzw. Berufsgruppe	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	Besitzer	Wohngebäude	Wohnungen	Besitzer	Wohngebäude	Wohnungen
1. Ortsansässige Einzelpersonen:						
a) Selbständig Erwerbende	1 807	2 876	9 989	28,6	28,7	30,8
Baugewerbe	339	841	3 230	5,4	8,4	10,0
Uebrigcs Gewerbe	585	792	3 022	9,2	7,9	9,3
Handel und Verkehr	486	710	2 314	7,7	7,1	7,1
Freie Berufe	190	245	656	3,0	2,4	2,0
Uebrige	207	288	767	3,3	2,9	2,4
b) Unselbständig Erwerbende	2 046	2 237	6 683	32,4	22,3	20,6
Oeffentliche Funktionäre	1 146	1 252	3 581	18,2	12,5	11,0
Private Beamte und Angestellte	495	553	1 691	7,8	5,5	5,2
Private Arbeiter	405	432	1 411	6,4	4,3	4,4
c) Rentner und Pensionierte	427	566	1 882	6,8	5,7	5,8
d) Hausfrauen	1 172	1 480	4 447	18,6	14,8	13,7
Zusammen	5 452	7 159	23 001	86,4	71,5	70,9
2. Ortsfremde Einzelpersonen	318	505	1 933	5,0	5,1	6,0
3. Erbgemeinschaften	142	203	774	2,3	2,0	2,4
4. Juristische Personen	400	2 144	6 718	6,3	21,4	20,7
Insgesamt	6 312	10 011	32 426	100,0	100,0	100,0

Obige Zahlenaufstellung bringt für den Kenner des stadtbernischen Wohnungswesens keine Ueberraschungen: am Hausbesitze sind in unserer Stadt alle Bevölkerungsschichten beteiligt und, was wichtig ist, Berns Hausbesitz ist in ausgesprochenem Masse Kleinbesitz. Dies geht besonders eindrucklich aus folgender Zahlenaufstellung über den mehrfachen Hausbesitz der in Bern wohnhaften Einzelpersonen hervor, auf welche Gruppe nicht weniger als 86,4% aller Hausbesitzer entfällt:

Besitzer mit . . Wohnungen	Zahl der Besitzer	
	absolut	%
I	1 299	23,8
2—5	3 077	56,4
6—10	766	14,1
11—20	228	4,2
21—50	73	1,3
51—100	6	0,1
101—200	3	0,1
201 und mehr.	—	—
Zusammen	5 452	100,0

Von 5 452 in Bern wohnhaften, am Hausbesitz beteiligten Einzelpersonen verfügen 4 376 oder 80,2% über 1—5 und weitere 766 oder 14,1% über 6—10 Wohnungen. Die Zahl jener Hauseigentümer mit mehr als 10 Wohnungen beträgt bloss 310 oder 5,7%.

Von den 6 718 im Besitze von juristischen Personen befindlichen Wohnungen entfallen 1 130 auf die Gemeinde Bern und von diesen sind 988 Mietwohnungen.

Aus den Zahlenausweisen über die Verteilung des Hausbesitzes in unserer Stadt lässt sich leicht erkennen, welche grosse Rolle die Mietpreise sowohl im Haushalte der Gemeinde, wie des einzelnen Hauseigentümers und Baumeisters spielen. Es ergibt sich gleichzeitig daraus auch die grosse sozial- und wirtschaftspolitische Bedeutung einer umfassenden Mietzinsstatistik, wie sie nun in der vorliegenden Untersuchung für einen beinahe fünfzigjährigen Zeitraum geboten wird.

Die Mietpreisfrage ist nicht nur aus den oben angeführten Gründen so bedeutungsvoll, sondern auch im Hinblick auf die Tatsache, dass die Mietausgaben im Haushalte des Mieters einen der wichtigsten Posten darstellen. Für viele Familien ist der Mietpreis bei der Wahl einer bestimmten Wohnung von ausschlaggebender Bedeutung. Die Mietpreisfrage steht damit in engem Zusammenhange mit der Wohnweise unserer Bevölkerung.

In der vorliegenden Arbeit gelangen zunächst die Ergebnisse der Mietpreisstatistik vom 1. Dezember 1930 zur Darstellung, wobei die Bearbeitung nach den gleichen Grundsätzen erfolgte, die anlässlich der Wohnungszählung 1920 angewandt worden sind.

Zum bessern Verständnis der Ergebnisse der Mietpreisstatistik vom 1. Dezember 1930 seien die wichtigsten Bearbeitungsgrundsätze kurz erwähnt.

Die Mietpreisstatistik erstreckt sich nicht auf sämtliche Mietwohnungen, sondern nur auf die sogenannten «reinen» Mietwohnungen mit eigener Küche. Ausgeschlossen sind also — ausser den Eigentümer- und Dienstwohnungen — zunächst alle Wohnungen ohne Küche, daneben aber auch alle Mietwohnungen mit Geschäftslokal, alle Wohnungen, die möbliert

vermietet wurden und alle an Verwandte des Hauseigentümers vermieteten Wohnungen. Allgemein ist zu sagen, dass Wohnungen, in denen die Mietpreise infolge besonderer Verhältnisse nach oben oder unten vom gewöhnlichen Mietpreise abweichen, von der Bearbeitung ausgeschlossen wurden. Der Mietpreisstatistik 1930 liegen insgesamt 22 537 Wohnungen zugrunde. Nicht bearbeitet wurden die Mietpreise folgender Wohnungen:

	Anzahl
1. Wohnungen mit Geschäftslokal.	653
2. Möblierte Wohnungen, Verwandtenwohnungen usw.	328
3. Reine Mietwohnungen ohne Küche	32
Nicht in die Mietpreisstatistik einbezogen	1 013
In die Mietpreisstatistik einbezogen	22 537
Alle Mietwohnungen	23 550

Als Mietpreis gilt der Jahresmietzins für die Wohnung an sich, einschliesslich Treppenhausbeleuchtung, Minimalwasserzins und allfällige Beiträge für die Waschküchenbenützung.

An die Darstellung der Mietpreisverhältnisse im Jahre 1930 schliesst sich ein zeitlicher Vergleich mit den Ergebnissen der Mietpreisstatistiken der Jahre 1896 und 1920 an, die sich ebenfalls auf sämtliche in jenen Jahren in unserer Stadt vorhandenen reinen Mietwohnungen erstreckten.

In einem besonderen Kapitel wird ein Ueberblick über die Ergebnisse der repräsentativen Mietpreisstatistiken, die zur Berechnung des Mietindex alljährlich einmal vorgenommen werden, geboten. Da die letzte derartige Erhebung im Mai 1935 stattgefunden hat, macht dieses Kapitel den Leser mit der Mietpreisentwicklung bis in die allerjüngste Gegenwart bekannt.

Endlich findet auch das Verhältnis von Einkommen und Miete, 1920 und 1930, bei den öffentlichen Funktionären eingehende Würdigung. Es darf erwähnt werden, dass eine derartige Untersuchung für keine andere Schweizer Stadt vorliegt.

Das V. Kapitel bringt eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse der in Bern vorgenommenen Mietpreiserhebungen im Zeitraume von 1896 bis 1935. Dabei wird u. a. auch auf die vielen Momente, von denen der Mietpreis abhängt und weiter darauf hingewiesen, dass erst in Berücksichtigung aller dieser Momente ein zutreffendes Urteil über die Mietpreissteigerungen und den gerechten Mietpreis zulässig ist.

Die Bilder in dieser Abhandlung, die das Hochbauamt auf unsere Veranlassung aufnehmen liess, und wofür ihm hiermit der verbindlichste Dank ausgesprochen sei, verdeutlichen unsere Ausführungen in augenfälliger Weise. Sie erleichtern dem Leser die Wandlung zu erkennen, welche die Ausstattung der Wohnungen seit den Neunzigerjahren des vorigen

Jahrhunderts durchgemacht hat. Die objektive Würdigung dieser Wandlung wird eine gerechte Beurteilung der Mietpreisentwicklung erst ermöglichen.

Das Mietzinsproblem, das gerade jetzt wieder von grosser praktischer Bedeutung ist, gehört zu den schwierigsten Problemen, mit denen sich unser Amt in bald fünfundzwanzigjähriger Tätigkeit zu befassen hatte. Zuverlässige Schlüsse setzen vielseitige Erhebungen und unbeeinflusstes Auswerten der Ergebnisse voraus. Die vorliegende Arbeit lässt erkennen, dass diese Grundsätze für sie begleitend und massgebend waren. Unsere nicht geringe Mühe und Zeitaufwendung werden sich gelohnt haben, wenn diese Darlegungen dem Leser eine gerechte und zuverlässige Würdigung der Mietpreise und ihrer Entwicklung in der Stadt Bern erleichtern.

Bern, im Januar 1936.

Statistisches Amt der Stadt Bern:

Dr. H. Freudiger.