

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 3 (1929)
Heft: 2

Artikel: Die Mietpreise in der Stadt Bern 1928-1929
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-849832>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.05.2025

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

DIE MIETPREISE IN DER STADT BERN 1928—1929

VORBEMERKUNGEN.

1. DIE MIETPREISENTWICKLUNG VON 1928 AUF 1929.
 2. DIE ENTWICKLUNG DER MIETPREISE SEIT 1914.
 3. INTERLOKALER VERGLEICH.
-

VORBEMERKUNGEN.

Auf Veranlassung des eidgen. Arbeitsamtes wird seit 1924 alljährlich in der zweiten Maihälfte (nach dem Hauptumzugstermin) in der Stadt Bern eine Mietpreiserhebung durchgeführt, deren Ergebnisse zur Berechnung des stadtbernischen Mietpreisindex dienen. Gleichzeitig finden solche Mietpreiserhebungen in 26 andern Schweizergemeinden statt, wodurch die Grundlagen für den eidgenössischen Mietpreisindex gewonnen werden.

Das durch die genannten Erhebungen erhaltene statistische Material über die Mietpreise war bereits mehrmals Gegenstand einläßlicher Darstellungen seitens des Statistischen Amtes; es sei nur auf folgende Arbeiten hingewiesen: Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern, Anfang 1926 (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 7), Mietpreise in der Stadt Bern, 1914—1297 (Beiträge zum Vierteljahresbericht 1927, Heft 2), Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 12, 1928).

Nachstehend sollen die wichtigsten Ergebnisse der Mietpreiserhebung vom Mai 1929 einer kurzen Betrachtung unterzogen werden. Eine besondere Bedeutung kommt der diesjährigen Erhebung insofern zu, weil das seit 1917 ununterbrochene Ansteigen der Mietpreise endlich zum Stillstand gekommen ist.

Die Mietpreiserhebungen werden jeweils in der Weise durchgeführt, daß nur ein gewisser Prozentsatz aller Mietwohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern einbezogen werden. Da der Zweck dieser Erhebungen darin besteht, die durchschnittliche Veränderung der Mietpreise festzustellen, darf die repräsentative Methode ohne Bedenken angewendet werden. Voraussetzung ist allerdings, daß die alten und neuen Wohnungen in einem ihrem tatsächlichen Bestand entsprechenden Verhältnis berücksichtigt werden. Ebenso muß auf die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Wohnungsgrößen (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit und ohne Mansarde) Rücksicht genommen werden.

In der Stadt Bern werden seit 1924 die Mietpreise stets in den gleichen Wohnungen erfragt, wodurch der Grundsatz des Vergleichens gleicher Objekte möglichst weitgehend gewahrt wird. Die durch bauliche Veränderungen, Wechsel im Besitzverhältnis (Mietwohnungen, die zu Eigentümerwohnungen werden u. dgl.) ausscheidenden Wohnungen werden jeweils durch gleichartige ersetzt. Die neuerstellten Wohnungen werden von Jahr zu Jahr ihrem Anteil am Gesamtbestand entsprechend in die Erhebung einbezogen.

Die diesjährige Erhebung erstreckt sich auf 4794 bewohnte 2-, 3- und 4-Zimmer-Mietwohnungen, zusammen rund ein Fünftel aller Mietwohnungen dieser Kategorien.

1. DIE MIETPREISENTWICKLUNG VON 1928 AUF 1929.

Die Entwicklung der Durchschnittsmietpreise der einzelnen Wohnungskategorien von 1928 auf 1929 wird durch folgende Hauptzahlen gekennzeichnet:

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis		Zu- oder Abnahme in %	Von 100 Miet- wohnungen waren (Anteilquote)
	2. Viertel- jahr 1928 Fr.	2. Viertel- jahr 1929 Fr.		
2 Zimmer ohne Mansarde	899	906	+ 0,8	30
2 „ mit „	1086	1088	+ 0,2	6
3 „ ohne „	1258	1259	+ 0,1	29
3 „ mit „	1558	1557	— 0,1	17
4 „ ohne „	1647	1635	— 0,7	7
4 „ mit „	2077	2068	— 0,4	11
			+ 0,2	100

Die durchschnittliche Erhöhung des Mietpreinsniveaus vom 2. Vierteljahr 1928 zum 2. Vierteljahr 1929 beträgt 0,2 %. Die Preise der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde haben noch um 0,8 % angezogen, währenddem die Durchschnittsmietpreise der Zweizimmerwohnungen mit Mansarde, sowie der Dreizimmerwohnungen mit und ohne Mansarde fast gleich geblieben sind. Eine rückläufige Bewegung verzeichnen wiederum die Vierzimmerwohnungen; die Durchschnittsmietpreise sind hier um 0,7 % (ohne Mansarde) bzw. um 0,4 % (mit Mansarde) zurückgegangen.

Die Mietpreisbewegung der vor 1928 erstellten Wohnungen, ausgeschieden nach alten (vor 1917) und neuen (seit 1917 erstellten) ist aus nachstehenden Zahlen ersichtlich:

Wohnungsgröße	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für alte und neue Wohnungen					
	vor 1917 erstellt		1917—1927 erstellt		Gesamt-Durchschnitt ¹⁾	
	2. Viertel- jahr 1928 Fr.	2. Viertel- jahr 1929 Fr.	2. Viertel- jahr 1928 Fr.	2. Viertel- jahr 1929 Fr.	2. Viertel- jahr 1928 Fr.	2. Viertel- jahr 1929 Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	861	862	1020	1015	899	899
2 „ mit „	1021	1018	1295	1286	1086	1082
3 „ ohne „	1182	1182	1474	1446	1258	1251
3 „ mit „	1476	1474	1790	1770	1558	1551
4 „ ohne „	1574	1562	1922	1906	1647	1634
4 „ mit „	2008	2000	2336	2302	2077	2063

Demnach sind einzig die Mietpreise der vor 1917 erstellten Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde gestiegen. Die prozentuale Mietzinssteigerung, bzw. Mietzinssenkung (ohne Berücksichtigung der im Jahre 1928 erstellten Wohnungen) geht aus folgenden Zahlen hervor:

Wohnungsgröße	Prozentuale Veränderung 1928—1929			Von 100 Miet- wohnungen waren (Anteilquote)
	Vor 1917 er- stellte Wohnungen	1917—1927 er- stellte Wohnungen	Über- haupt ¹⁾	
2 Zimmer ohne Mansarde	+ 0,1	— 0,5	—	30
2 „ mit „	— 0,3	— 0,7	— 0,5	6
3 „ ohne „	—	— 1,9	— 0,6	29
3 „ mit „	— 0,1	— 1,1	— 0,4	17
4 „ ohne „	— 0,8	— 0,8	— 0,8	7
4 „ mit „	— 0,4	— 1,5	— 0,7	11
Durchschnitt	— 0,1	— 1,2	— 0,4	100

¹⁾ Ohne die im Jahre 1928 erstellten Wohnungen.

Die durchschnittliche Senkung der Mietpreise der vor 1917 erstellten Wohnungen vom 2. Vierteljahr 1928 zum 2. Vierteljahr 1929 beträgt demnach 0,1 %, die der von 1917 bis 1927 erstellten 1,2 %. Im Gesamtdurchschnitt ist der Mietpreis der bis zum Jahr 1928 erstellten Wohnungen um 0,4 % gesunken; durch Mitberücksichtigung der Mietzinse der im Jahre 1928 erstellten und im Mai 1929 bewohnten Wohnungen ergibt sich dagegen eine durchschnittliche Erhöhung des Mietpreinsniveaus um 0,2 %.

Die stärkere Abnahme der Mietpreise der von 1917 bis 1927 erstellten Wohnungen hat eine langsame Angleichung der Mietpreise der alten an die der neuen Wohnungen zur Folge, was z. B. auch schon für die Jahre 1926 und 1927 festgestellt werden konnte.

Folgende Zahlenreihen geben Aufschluß über den Index der alten Wohnungen, verglichen mit dem Gesamt-Mietindex:

Wohnungsgröße	Mietpreisindex 1929	
	Index der alten Wohnungen (vor 1917 erstellt)	Gesamt-Mietindex
2 Zimmer ohne Mansarde	184,4	191,2
2 „ mit „	174,2	178,2
3 „ ohne „	187,5	200,6
3 „ mit „	188,4	193,4
4 „ ohne „	189,7	201,1
4 „ mit „	187,0	193,0
Überhaupt	186,0	194,4

Der Index der alten Wohnungen steht mit 186 um 8,4 Punkte unter dem gesamten Mietindex. Die Erhöhung der Mietzinse der alten Wohnungen wird auch als Mietzinssteigerung, die Erhöhung der Mietpreise, die durch den gesamten Mietpreisindex (sowohl alter wie neuer Wohnungen) angegeben wird, als Wohnungsverteuerung bezeichnet. Die letztere setzt sich zusammen aus der Mietzinssteigerung und der Erhöhung des Mietzinsniveaus durch den vermehrten Komfort, den größeren Baukosten und anderen verteuernden Faktoren des Wohnungsbaues.

Ohne auf diese vielleicht etwas theoretische Auseinanderhaltung näher einzutreten, sei darauf hingewiesen, daß schon im Jahre 1873 der damalige bernische Kantonsstatistiker A. Chatelanat¹⁾ darauf hingewiesen hat, daß beim Preis- und Teuerungsproblem ganz allgemein zwischen Preissteigerung und Lebensverteuerung unterschieden werden müsse. Derselbe Chatelanat forderte übrigens auch als erster bei Teuerungsrechnungen die heutzutage selbstverständliche Gewichtung der Artikelpreise mit den Gebrauchsmengen.

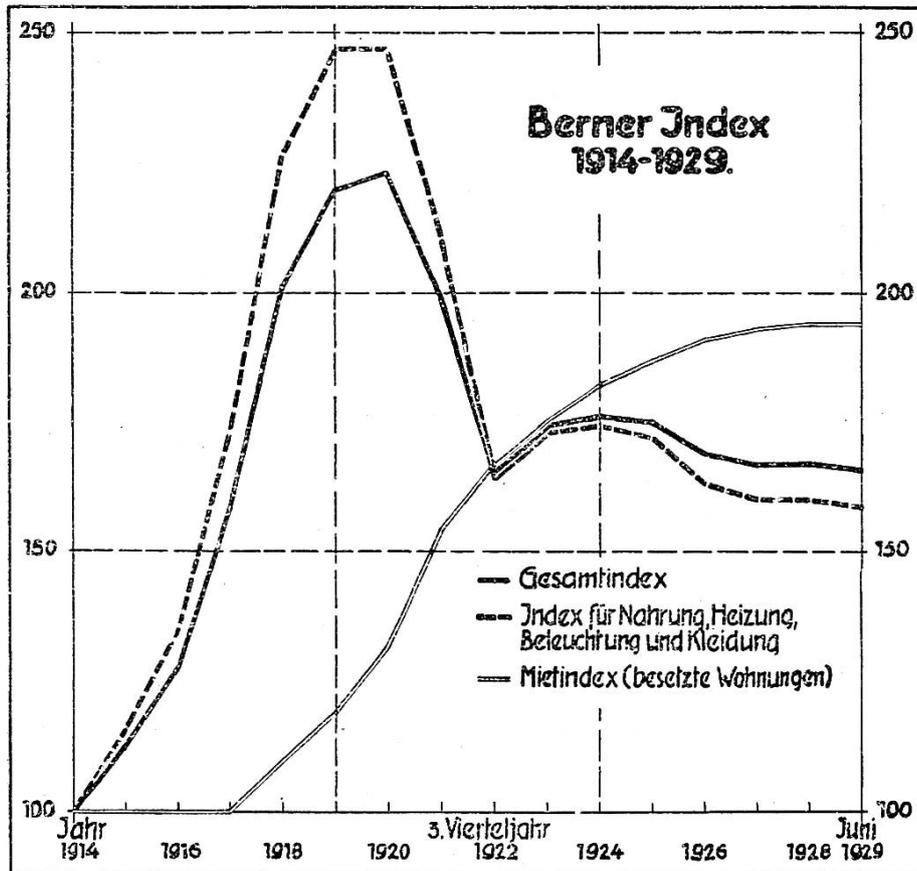
Der Unterschied zwischen den Mietpreisen der alten (Vorkriegs-) und neuen Wohnungen ist aus bekannten Gründen nicht mehr groß; er beträgt im gewogenen Durchschnitt bei den Kleinwohnungen noch Fr. 230 und Fr. 318 bei den Vierzimmerwohnungen. In einzelnen Fällen ist dieser Unterschied überhaupt nahezu verwischt. Das Statistische Amt hat in Heft 12 seiner „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“ den Zahlenbeweis erbracht, daß dieser allgemeine Ausgleich der Mietpreise zwischen alten und neuen Wohnungen, namentlich bei Miethäusern, die seit 1914 im gleichen Besitze sind, Renditen zur Folge hat, die eine „angemessene“ Verzinsung des Kapitals erheblich überschreiten.

¹⁾ Zeitschrift für Schweiz. Statistik, Bd. 9 (1873).

2. DIE ENTWICKLUNG DER MIETPREISE SEIT 1914.

Die Mietpreisbewegung seit 1914, gleichzeitig im Rahmen der Gesamtlebenskosten, veranschaulichen die folgenden Zahlen:

	Miete	Index für Nahrung, Heizung Beleuchtung, Kleidung	Gesamtindex
Jahr 1914	100	100	100
„ 1915	100	116	113
„ 1916	100	135	128
„ 1917	100	173	158
„ 1918	110	226	201
„ 1919	119	247	220
„ 1920	132	247	223
2. Vierteljahr 1921	154	211	199
„ 1922	167	164	165
„ 1923	175	173	174
„ 1924	182	174	176
„ 1925	187	172	175
„ 1926	191	163	169
„ 1927	193	160	167
„ 1928	194	160	167
Juni 1929	194	159	166



Der Index für Nahrung, Heizung und Beleuchtung und Bekleidung wies bereits in den Jahren 1915/16 eine beträchtliche Steigerung auf. Nachdem er 1918/19 seinen Höhepunkt erreicht hatte, nahm er ab, um in den letzten zwei Jahren auf einem Stand von 160 zu verbleiben.

Dieselbe Bewegung, wenn auch nicht so ausgeprägt, ist für den Gesamtindex zu beobachten, der die Preisbewegung von Nahrung, Heizung und Beleuchtung, Kleidung und Miete wiedergibt. Der Gesamtindex stieg von 1914 an bis zu einem Höchststand von 223 im Jahre 1920 und sank dann auf 167 in den Jahren 1927 und 1928.

Der Mietpreisindex für sich betrachtet, weist eine etwas andere Bewegung auf. Die Mietpreisteuerung setzt in Bern, ähnlich wie in andern Gemeinden, entgegen der Teuerung der übrigen Lebenskosten erst im Jahre 1918 ein; von 1919 bis 1922 war die Steigerung in Bern am stärksten, um dann langsam abzuflauen; im 2. Vierteljahr 1928 hatte der Berner Mietpreisindex (1914 = 100) 194 Punkte erreicht, genau die gleiche Zahl, die sich nach der Mai-Erhebung 1929 aufgerundet für das 2. Vierteljahr 1929 ergeben hat. Die Mietpreise für besetzte alte und neue Wohnungen sind gegenüber der Vorkriegszeit, somit heute, wie im Jahre 1928, durchschnittlich um 94 % verteuert, d. h. der Mietpreisindex überragt den Gesamt-Index um ganze 28 Punkte oder 17,0 % (Juni 1929).

3. INTERLOKALER VERGLEICH.

Der Mietpreisindex ist in den letzten Jahren in der Mehrzahl der größeren Schweizerstädte immer noch angestiegen. Wie aus der anschließenden Vergleichsübersicht hervorgeht, ist, soweit die Großstädte in Frage kommen, einzig in Bern ein Stillstand eingetreten.

Stadt	Mietpreisindex des Eidg. Arbeitsamtes				
	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928	Mai 1929
Zürich	173	182	195	200	203
Basel	172	179	186	190	194
Genf	155	160	166	172	179 ¹⁾
Bern	187	191	193	194	194

Einen Vergleich über die absolute Höhe der Mietpreise lassen die angegebenen Indices allerdings nicht zu, da ihre Ausgangswerte — die Durchschnittsmietpreise des Jahres 1914 — voneinander verschieden sind. Hingegen ersieht man aus ihnen die Bewegung der Mietpreise. Besseren Aufschluß als obige Indexreihen geben die prozentualen Veränderungen der Indices.

Stadt	Prozentuale Steigerung des Mietpreisindex			
	Mai 1925/Mai 1926	Mai 1926/Mai 1927	Mai 1927/Mai 1928	Mai 1928/Mai 1929
Zürich	5,2	7,1	2,6	1,5
Basel	4,1	3,9	2,2	2,1
Genf	3,2	3,8	3,6	4,1
Bern	2,1	1,0	0,5	—

¹⁾ Provisorische Zahl.

Zürich, Basel und Bern verzeichnen in den letzten vier Jahren eine Abnahme, Genf dagegen eine Zunahme der prozentualen Mietpreissteigerung.

Der schweizerische Mietpreisindex zeigt nach den letzten fünf Erhebungen folgende Entwicklung:

	Mietpreisindex				
	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928	Mai 1929
Schweiz	162	167	174	177	181

Demnach ergab sich in den letzten fünf Jahren die größte Zunahme des Landes-Mietpreisindex von 1926 auf 1927, die schwächste von 1927 auf 1928. Von 1928 auf 1929 wurde die Zunahme des Index wieder etwas größer.

Abschließend sei nochmals die erfreuliche Tatsache festgehalten, daß das Steigen der Mietpreise in der Stadt Bern abweichend vom schweizerischen Durchschnitt, erstmals 1928/29 zum Stillstand gekommen ist, ein Zeichen, daß sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wohl ausgeglichen hat. Dabei darf aber nicht außer acht gelassen werden, daß nicht nur der Mietpreisindex noch nahezu 30 Punkte über dem Gesamtindex steht, sondern daß auch die Mietpreise absolut noch sehr hoch sind und in vielen Fällen überhaupt in einem Mißverhältnis zum Einkommen stehen.



Wir machen auf folgende, soeben erschienene Publikation
des Amtes aufmerksam:

Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 13:

I. DIE VERKEHR SUNFÄLLE IN DER STADT BERN, 1926, 1927 UND 1928.

Inhalt:

1. Zahl und Art der Straßenverkehrsunfälle.
 2. Zeit und Ort der Unfälle.
 3. Unfall-Folgen.
 4. Unfall-Verschulden.
 5. Kinder-Unfälle.
- 42 Seiten Text.

II. DIE MOTORFAHRZEUGE IN DER STADT BERN, AM 15. DEZEMBER 1928.

Inhalt:

1. Zahl und Art der Motorfahrzeuge.
 2. Herkunft, Alter, Motorstärke und Tragkraft der Motorfahrzeuge.
 3. Der Beruf der Motorfahrzeugbesitzer.
- 30 Seiten Text.

III. UNFALLPLÄNE, 1926, 1927 UND 1928.

Preis Fr. 3. —

(für Abonnenten des Vierteljahresberichtes Bern Fr. 2. —).

Zu beziehen durch:

**Statistisches Amt der Stadt Bern,
Gurtengasse 3 Tel. Bollw. 35.24.**

NORMAL - FORMAT A 5

N° 1174 — 600 — VIII. 29.