

Die Mietpreise in Bern nach der Maierhebung 1933

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **7 (1933)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-850242>

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.

DIE MIETPREISE IN BERN NACH DER MAIERHEBUNG 1933

VORBEMERKUNGEN.

1. GESAMTMIETINDEX.
2. MIETPREISENTWICKLUNG SEIT 1914.
3. MIETINDEX NACH BAUALTER UND
WOHNUNGSGRÖSSE.
4. MIETPREISSENKUNGEN UND
-ERHÖHUNGEN.
5. SCHLUSSFOLGERUNGEN.

VORBEMERKUNGEN.

In der Stadt Bern wird seit dem Jahre 1924 alljährlich in der ersten Maihälfte (nach dem Umzugstermin) eine Mietpreiserhebung nach der repräsentativen Methode, die im Teil das Ganze spiegeln soll, durchgeführt, deren Ergebnisse zur Berechnung des stadtbernischen Mietindex dienen. Die diesjährige Aufnahme erstreckte sich auf 7303 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, von denen 784 (z. B. leergestandene oder durch Einbau der Warmwasserheizung im Typ veränderte Wohnungen usw.) als für die Berechnung des Mietindex ungeeignet ausgeschieden wurden. Zur Berechnung sind demnach die Mietpreisangaben von 6519 Wohnungen, das sind 25,4 % des Gesamtbestandes an Mietwohnungen von 2 bis 4 Zimmern, berücksichtigt worden. Bei der Wohnungsauslese wurde anlässlich der ersten Erhebung im Jahre 1924 Gewicht darauf gelegt, alte und neue Wohnungen in einem dem tatsächlichen Bestande an alten und neuen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entsprechenden Verhältnisse zu erfassen; dabei wurde auch auf eine gleichmäßige Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Stadtteile Rücksicht genommen. Seit 1925 werden bei jeder Erhebung auch jene Wohnungen einbezogen, die in dem der Erhebung vorangehenden Jahr erstellt wurden, und zwar ebenfalls entsprechend ihrem Anteil am Gesamtbestand.

Bei richtiger Auswahl der Erhebungsobjekte bietet eine Teilstatistik, die sich auf gut ein Viertel aller Objekte erstreckt, durchaus Gewähr für zuverlässige, der Wirklichkeit entsprechende Ergebnisse. Daß dem in Bern so ist, hat sich eindeutig anlässlich der 1920 und 1930 durchgeführten allgemeinen Wohnungszählungen gezeigt. Beide Male ergab ein Vergleich der anlässlich der Wohnungszählungen auf den Gesamtbeständen ermittelten Mietzinsdurchschnitte mit jenen der Teilstatistiken eine fast vollständige Übereinstimmung.

Die Feststellung der Mietpreise erfolgte diesmal, wie bei den früheren Erhebungen durch die Bezirkspolizei bei den Hauseigentümern oder deren Stellvertretern. Die Revision des Materials ergab, daß die Angaben im großen und ganzen gewissenhaft und vollständig gemacht worden sind.

Nachstehend sollen die wichtigsten Ergebnisse der Mietpreiserhebung vom Mai 1933 einer kurzen Betrachtung unterzogen werden. Die diesjährigen Ergebnisse dürften schon deshalb allgemein interessieren, weil sich erstmals ein Rückgang des Mietindex gegenüber dem Vorjahr ergab.

1. GESAMTMIETINDEX.

Der Berner Mietindex stellte sich nach der Erhebung vom Mai 1932 auf 198,4 und nach der dieses Jahr durchgeführten Erhebung auf 197,4. Das Mietpreisniveau hat sich somit in der Zeit vom Mai 1932 bis zum Mai 1933 um einen Punkt oder 0,5 % gesenkt. Vom Mai 1931 zum Mai 1932 hatte sich dagegen noch eine durchschnittliche Erhöhung von 0,3 % ergeben.

Die Seele der Statistik ist der Vergleich! Wie hat sich der Mietindex in den übrigen größeren Gemeinden der Schweiz entwickelt? Hierüber gibt die ebenfalls alljährlich zur gleichen Zeit wie in Bern stattfindende Mietzinsstatistik der Statistischen Ämter der Städte Zürich und Basel, bzw. der Sektion für Statistik des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit Aufschluß. Die nachstehenden Mietindices sind der „Volkswirtschaft“ (6. Heft, 1933) entnommen.

Mietpreisindex nach Städten (Juni 1914 = 100)

	Alte und neue Wohnungen 1932	1933	Mietpreisveränderung 1932/1933 in %
Basel	202	202 ¹⁾	0
Bern	198	197	— 0,5
Genf	199	198 ²⁾	— 0,1
Zürich	207	202	— 2,4
Durchschnitt der Großstädte ³⁾	202	200	— 1,0
Aarau	172	170	— 1,2
Arbon	141	137	— 2,8
Baden	194	181	— 6,4
Biel	188	181	— 4,1
La Chaux-de-Fonds	148	142	— 4,1
Chur	122	125	+ 2,3
Frauenfeld	190	190	+ 0,3
Glarus	170	170	0
Herisau	133	128	— 3,8

¹⁾ Ende Dezember 1932.

²⁾ Provisorisch.

³⁾ Nach der Wohnbevölkerung gewogen.

Mietpreisindex nach Städten (Juni 1914 = 100)

	Alte und neue Wohnungen 1932	1933	Mietpreisveränderung 1932/1933 in %
Langenthal	217	216	— 0,4
Liestal	183	179	— 2,4
Le Locle	151	146	— 3,5
Luzern	190	188	— 1,1
Olten	181	179	— 0,8
Pruntrut	170	170	0
Rorschach	153	149	— 2,2
St. Gallen	144	141	— 2,1
St. Imier	139	126	— 9,6
St. Moritz	141	137	— 3,0
Schaffhausen	171	165	— 3,4
Sitten	184	180	— 1,8
Vevey	172	165	— 3,7
Winterthur	185	182	— 1,8
Durchschnitt d. übr. Städte ¹⁾	166	162	— 2,4
Landesdurchschnitt ¹⁾	187	184	— 1,6

Zu den vorstehenden Mietindices ist zu bemerken, daß die Mietzinsstatistiken der Städte Basel und Zürich in ähnlicher Weise wie in Bern auf umfassenden Erhebungen beruhen. In beiden Städten erstrecken sich die Mietzinsstatistiken auf zirka 30 % aller Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. In den übrigen Städten erfolgen die Angaben durch paritätische Mietpreiskommissionen. Die Erhebungen erstrecken sich hier auf einen Arbeiterwohnungstyp, entweder auf Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen, wobei ebenfalls nur ein bestimmter Teil der vorhandenen Wohnungen für die Statistik herangezogen wird.

Und nun das Resultat der schweizerischen Erhebung vom Mai 1933 im Vergleich zur stadtbernischen! Der Rückgang des Mietindex (alte und neue Wohnungen) vom Mai 1932 zum Mai 1933 beträgt:

	Alte und neue Wohnungen zusammen in %
in allen 27 Gemeinden	— 1,6
in den 4 Großstädten	— 1,0
in der Stadt Bern	— 0,5

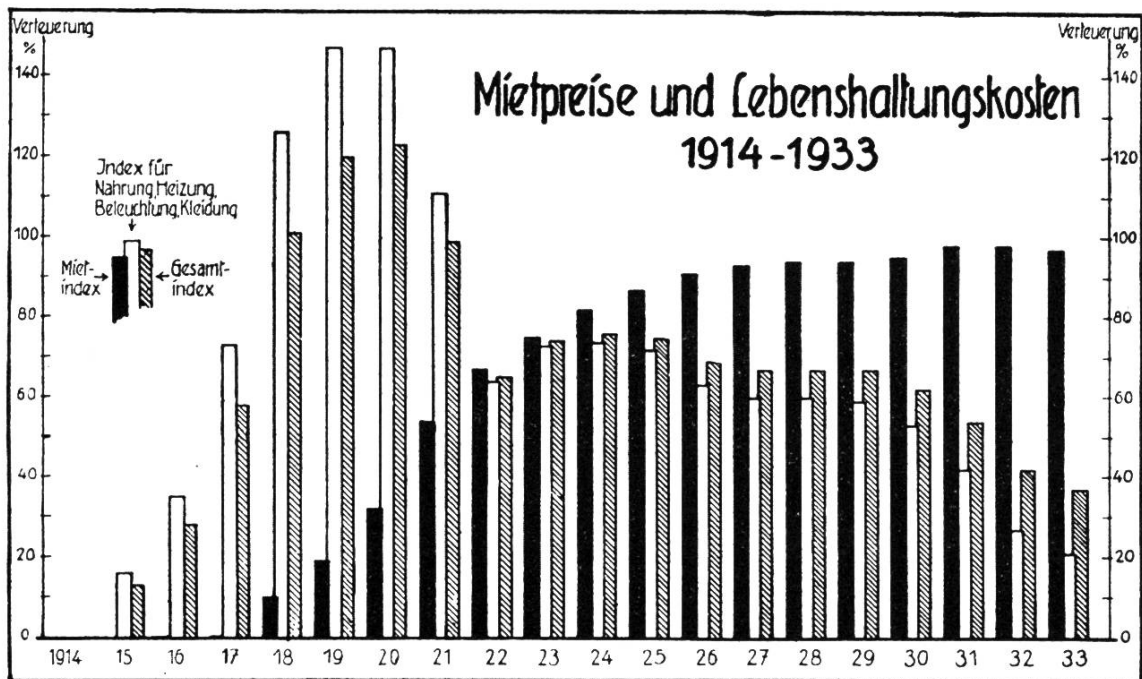
¹⁾ Nach der Wohnbevölkerung gewogen.

Während sich das Mietpreisniveau im Durchschnitt aller 27 Erhebungsgemeinden um 1,6 % (Großstädte 1,0 %) gesenkt hat, ist von 1932 auf 1933 das Wohnen in Bern durchschnittlich um nur 0,5 % billiger geworden. Beachtenswert ist an der Zusammenstellung über die Mietindices in den 27 Gemeinden ferner die sehr unterschiedliche Mietzinssteigerung seit 1914 überhaupt: Chur verzeichnet z. B. einen Mietindex von 125, Herisau 128, Winterthur 182, Bern 197 und Zürich und Basel einen solchen von 202. Die Leser unserer Vierteljahreshefte sind im Lesen statistischer Zusammenstellungen so bewandert, daß sie beim Durchsehen der Zahlen auf S. 92/93 noch viele andere beachtenswerte Einzelheiten betreffend Mietpreisentwicklung und Mietpreisausmaß in den einzelnen Gemeinden selbst herausfinden werden. Auf zwei Punkte sei noch hingewiesen, die bei der praktischen Auswertung von örtlichen Mietindices oft übersehen oder nicht genügend beachtet werden: die unterschiedliche Belastung des Hausbesitzes von Kanton zu Kanton und selbst innerhalb eines Kantons von Gemeinde zu Gemeinde, sowie die unterschiedliche Bautätigkeit in den einzelnen Gemeinden. Die neuen Wohnungen sind bekanntlich viel komfortabler und kommen deshalb teurer zu stehen als seinerzeit die Altwohnungen. Sind in einer Gemeinde viele neue Wohnungen erstellt worden, so muß sich dies natürlich zwangsläufig auch im Mietpreisniveau und Mietindex der betreffenden Gemeinde auswirken. Aus den beiden genannten Gründen — unterschiedliche Hausbesitzlasten und ungleicher Anteil der neuen Wohnungen — erklären sich wenigstens bis zu einem gewissen Ausmaße, die von Gemeinde zu Gemeinde recht verschieden hohen Mietindices von selbst.

2. MIETPREISENTWICKLUNG SEIT 1914.

Der Verlauf der Mietpreisentwicklung seit 1914, gleichzeitig im Rahmen der Gesamtlebenskosten, findet eine anschauliche Darstellung in den folgenden Zahlen und im anschließenden Schaubild:

	Mietindex	Index für Nahrung, Heizung, Beleuch- tung, Kleidung	Gesamt- index
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
3. 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
„ 1929	194	159	167
„ 1930	195	153	162
„ 1931	198	142	154
„ 1932	198	127	142
Juni 1933	197	121	137



Während die Mietpreissteigerung heute gegenüber 1914 97 % beträgt, sind die Lebenshaltungskosten ohne Miete durchschnittlich nur noch um 21 % und einschließlich Miete um 37 % verteuert. Der Mietpreisindex steht somit um ganze 60 Punkte oder 44 % über dem durchschnittlichen Preisniveau der Gesamtlebenskosten.

Das Ergebnis der Mietzinsstatistik 1933, wonach die bis nahezu zur Verdoppelung angestiegene Verteuerung der Wohnungsmieten nunmehr ihr Ende erreicht hat, darf wohl als erfreuliches Zeichen gewertet werden. Die Mietpreise stehen in unserer Stadt nicht mehr außerhalb der allgemeinen rückläufigen Preisbewegung!

3. MIETINDEX NACH BAUALTER UND WOHNUNGSGRÖSSE.

Zunächst der Einfluß des Baualters der Wohnungen auf die Mietpreisbildung! Der durchschnittliche Mietpreisrückgang von 0,5 % gegenüber dem Vorjahr setzt sich — statistisch betrachtet — aus zwei Faktoren zusammen, nämlich aus dem Rückgang der Mietpreise jener Wohnungen, die schon bei der letztjährigen Erhebung erfaßt wurden (vor 1917 erstellte und 1917—1931 erstellte Wohnungen) und den Veränderungen, die sich aus dem Einbezug der im Jahre 1932 erstellten (und im Mai 1933 bereits vermieteten) Wohnungen ergeben. Näher besehen, sind es also drei Gruppen von Wohnungen, die dem Mietindex zugrunde liegen, nämlich Mietwohnungen, die vor dem Kriege (sogenannte Altwohnungen), solche, die in den Jahren 1917—1931 und endlich Wohnungen, die im Jahre 1932 erstellt wurden. Die vor 1917 erstellten werden im nachfolgenden als Altwohnungen, die seit 1917 erstellten als Neuwohnungen bezeichnet. Die Durchschnittsmietpreise dieser drei Gruppen betragen nach der Erhebung vom Mai 1933:

Wohnungsgröße	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für alte und neue Wohnungen				
	vor 1917 erstellt		1917—1931 erstellt		1932 erstellt
	2. Vierteljahr 1932 Fr.	2. Vierteljahr 1933 Fr.	2. Vierteljahr 1932 Fr.	2. Vierteljahr 1933 Fr.	2. Vierteljahr 1933 Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	863	856	1050	1028	1304
2 „ mit „	1024	1008	1338	1318	1407
3 „ ohne „	1199	1186	1460	1425	1532
3 „ mit „	1468	1451	1784	1737	1734
4 „ ohne „	1584	1566	1887	1841	1845
4 „ mit „	2004	1980	2282	2232	2489

Wohnungsgröße	Prozentuale Veränderung der Mietzinse 1932 auf 1933				
	Vor 1917 erstellte Wohnungen	1917—1931 erstellte Wohnungen	Zusammen bis 1931 erstellte Wohnungen	Einfluß des Einbezugs der im Jahre 1932 erstellten Wohnungen	Mietpreisveränderung überhaupt
2 Zimmer ohne Mansarde	— 0,8	— 2,1	— 1,3	+ 2,1	+ 0,8
2 „ mit „	— 1,5	— 1,6	— 1,5	+ 1,2	— 0,3
3 „ ohne „	— 1,0	— 2,4	— 1,5	+ 0,7	— 0,8
3 „ mit „	— 1,2	— 2,7	— 1,7	+ 0,3	— 1,4
4 „ ohne „	— 1,1	— 2,4	— 1,6	+ 0,2	— 1,4
4 „ mit „	— 1,2	— 2,2	— 1,5	+ 0,3	— 1,2
Durchschnitt	— 1,0	— 2,3	— 1,5	+ 1,0	— 0,5

Die Mietpreisveränderung 1932/33 beträgt somit durchschnittlich:

Vor 1917 erstellte Wohnungen	— 1,0 %
1917—1931 erstellte Wohnungen	— 2,3 %
bis 1931 erstellte Wohnungen	— 1,5 %
Einfluß der im Jahre 1932 erstellten Wohnungen	<u>+ 1,0 %</u>
Gesamtveränderung	— 0,5 %

Wie aus den vorstehenden Zahlen erhellt, ist die Mietpreisveränderung nach dem Baualter der Wohnungen verschieden. Das Mietpreinsniveau der Altwohnungen hat sich von 1932 auf 1933 durchschnittlich um 1,0 % gesenkt, währenddem die Mietpreise der 1917 bis 1931 erstellten Wohnungen um 2,3 % zurückgegangen sind. Im gewogenen Durchschnitt beträgt die Mietzinssenkung bei allen Wohnungen, welche in die vor Jahresfrist durchgeführte Erhebung bereits einbezogen waren, 1,5 %.

Beläuft sich der Mietzinsrückgang auf den Wohnungen überhaupt trotzdem nur auf 0,5 %, so ist dies auf den Einbezug der im Jahre 1932 erstellten Wohnungen zurückzuführen. Die Wohnungen dieses Baujahres sind eben im allgemeinen die teuersten, weshalb es verständlich ist, daß durch ihre Mitberücksichtigung der Indexrückgang auf den andern Wohnungsgruppen abgeschwächt wird.

Noch in keinem Jahre wurde in Bern so komfortabel gebaut wie im Jahre 1932.

	1927	1930	1931	1932
Erstellte Zwei- und Dreizimmerwohnungen	632	448	527	920
	%	%	%	%
davon mit Bad	76,4	98,9	99,6	100,0
„ „ Boiler	7,6	45,3	65,3	66,6
„ „ Warmwasserheizung	47,8	87,5	91,7	98,9

Man sehe einmal die Zahlen genau an! Sie erklären deutlich, warum die im Jahre 1932 erstellten Wohnungen zum Teil erheblich teurer sein müssen, als die in früheren Jahren erstellten, und warum durch deren Einbezug in die Berechnung der Indexrückgang abgeschwächt wird.

In ähnlicher Weise hat sich der Landesmietindex entwickelt. Das Mietpreinsniveau der Altwohnungen hat sich im Durchschnitt der 27 Erhebungsgemeinden um 2,2 % gesenkt, währenddem der Gesamtindex bei Einbezug der neuen Wohnungen nur um 1,6 % zurückgegangen ist.

Die Mietpreisbewegung von 1932 auf 1933 nach der Größe (Zimmerzahl) der Wohnungen ist aus nachstehenden Zahlen ersichtlich:

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis		Prozentuale Veränderung
	Mai 1932	Mai 1933	
	Fr.	Fr.	
2 Zimmer ohne Mansarde	923	930	+ 0,8
2 „ mit „	1124	1121	— 0,3
3 „ ohne „	1282	1272	— 0,8
3 „ mit „	1569	1548	— 1,4
4 „ ohne „	1672	1648	— 1,4
4 „ mit „	2085	2061	— 1,2
Gesamtveränderung			— 0,5

Der Rückgang ist bei den Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde und den Dreizimmerwohnungen mit Mansarde mit 1,4 % am größten und bei den Zweizimmerwohnungen mit Mansarde mit 0,3 % am kleinsten; die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde sind sogar durchschnittlich um 0,8 % teurer geworden. Der Grund für diese unterschiedliche Teuerung besteht wohl darin, daß im Jahre 1932 die Nachfrage nach kleineren Wohnungen stärker war als nach größeren. Je größer aber die Nachfrage ist, desto eher kann eine Wohnung noch ohne Abschlag zum früheren Mietpreis vermietet werden. Aus den im Statistischen Jahrbuch der Stadt Bern, 1932, S. 46, veröffentlichten Zahlen über freigewordene und bezogene Wohnungen ergibt sich, daß auf 100 Wohnungen des Gesamtbestandes mehr bezogen als freigeworden sind:

bei den Zweizimmerwohnungen	4,6 %
„ „ Dreizimmerwohnungen	2,8 %
„ „ Vierzimmerwohnungen	1,3 %

Wie haben sich nun die Mietpreise der einzelnen Wohnungsgrößenklassen gegenüber 1914 verändert? Darüber geben nachstehende Indexzahlen Aufschluß:

Wohnungsgröße	Mietindex Juni 1933 1914 = 100	Anteilquoten
2 Zimmer ohne Mansarde	197,5	29
2 „ mit „	180,1	6
3 „ ohne „	204,0	29
3 „ mit „	193,0	18
4 „ ohne „	201,1	7
4 „ mit „	194,4	11
Gesamt-Mietindex	197,4	100

Die kleinste Verteuerung weisen mit 80 % die Zweizimmerwohnungen mit Mansarde, die größte dagegen mit 104 % die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde auf.

4. MIETPREISSENKUNGEN UND -ERHÖHUNGEN.

Der Mietindex wird seit längerer Zeit in seinen sachlichen Ergebnissen nicht nur mit begreiflicher Spannung beobachtet, sondern er erfährt auch nach der methodischen Seite eingehende, ja oft leidenschaftliche Kritik. Was Wunder, wenn auch der Berner Mietindex schon Gegenstand der Kritik der Parteien und Interessengruppen gewesen ist. Gerade jetzt, wo die im Mai dieses Jahres durchgeführte Mietzinsstatistik einen Rückgang des Mietindex von nur 0,5 % gezeitigt hat, dürfte diese unbedeutende Senkung da und dort wiederum zum mindesten etwas „kritisch“ aufgenommen werden. Hat man doch besonders in Hausbesitzerkreisen eine kräftigere Senkung erwartet! Diese oft unfreundliche Stimmung gegenüber dem Mietindex veranlaßte den Statistiker, das Material der letzten Mietzinsstatistik nach neuen Gesichtspunkten auszuwerten. So wurden u. a. eingehendere Berechnungen über die Mietzinssenkungen und -erhöhungen durchgeführt, als dies bisher zu geschehen pflegte; gleichzeitig wurden die Gründe der Mietzinsaufschläge zu erfassen und zahlenmäßig festzustellen versucht. Einem gewissen Interesse dürften außerdem die ebenfalls neuen Ausweise über das Ausmaß der Abschlüsse und Aufschläge begegnen.

Vorgängig der Bekanntgabe der Resultate der neuen Auszählungen sei versucht festzustellen, was unter dem Mietindex überhaupt zu verstehen ist. Der Mietindex, wie er sich in den letzten Jahren herausgebildet hat, bestrebt sich, die verschiedenartigen Teuerungssätze der alten und neuen Wohnungen und innerhalb dieser Gruppen in den einzelnen Wohnungsgrößen auf eine einheitliche Formel zu bringen, die zugleich die zahlenmäßige Bedeutung der einzelnen Gruppenindices berücksichtigt, also ihr „Gewicht“ in Rechnung stellt. Der Mietindex gibt somit ein „gewogenes Mittel“ der verschiedenen Teuerungssätze. Die Konsumenten des Mietindex sollten sich dieser Feststellung bei der praktischen Auswertung von Mietindexzahlen stets bewußt sein.

Beträgt der Berner Mietindex nach der neuesten Erhebung vom Mai 1933 197 und der Rückgang von 1932 auf 1933 0,5 %, so handelt es sich bei diesen Zahlen einfach um gewogene Durchschnittssätze. Ein Teil der Mieten hat gegenüber 1914 eine kleinere Erhöhung erfahren als 97 %, ein ansehnlicher Teil dagegen ist um mehr als 97 % gesteigert worden. Ähnlich

verhält es sich mit dem festgestellten Rückgang um 0,5 % von 1932 auf 1933. Ein Teil der Indexwohnungen hat noch weniger als ½% abgeschlagen, ein Teil erheblich mehr und wiederum andere sind im Preise überhaupt gleichgeblieben.

Das Hauptergebnis der Zählung in dieser Richtung ist folgendes: Waren bei der vorletzten Erhebung (1930 auf 1931) die Aufschläge noch zahlreicher als die Abschlüge, so ist dieses Jahr ein starkes Überwiegen der Abschlüge festzustellen. Ihre Zahl beläuft sich bereits auf 1573, währenddem Aufschläge nur mehr 134 zu verzeichnen sind; bei 4811 Wohnungen von den 6519 Indexwohnungen insgesamt, ist der Mietpreis unverändert geblieben. Folgende zeitliche Zahlen verdeutlichen das Bild und lassen besser als die durchschnittlichen 0,5 % erkennen, daß die Mietpreise auch in Bern sich im „Rutschen“ befinden:

Wohnungen:	1932/1933		1931/1932	1930/1931
	absolut	Fälle %	Fälle %	Fälle %
mit Mietpreissenkung	1573	24,1	10,4	6,0
mit Mietpreiserhöhung	134	2,1	4,4	7,4
mit unverändertem Mietpreis	4812	73,8	85,2	86,6
Zusammen	6519	100,0	100,0	100,0

Wenn trotz der 1573 Abschlüge der Mietindex aller Wohnungen sich nur um 0,5 % gesenkt hat, so ist dies einmal — wie bereits gesagt — auf den Einbezug der komfortablen und zugleich teuren 1932er Wohnungen und sodann auf den Umstand zurückzuführen, daß sich die von den Hausbesitzern bis jetzt gewährten Abschlüge im großen und ganzen in sehr bescheidenen Grenzen hielten.

Aufschlußreich sind noch folgende Zahlen. Bei den 1573 Wohnungen mit Mietpreissenkung betrug der Abschlag durchschnittlich 3,5 % (886 Altwohnungen: 2,8 %; 687 Neuwohnungen — 1917—1931 erstellt: 5,1%). Nach der Wohnungsgröße kommt die Abbautendenz ziemlich gleichmäßig zum Ausdruck, wie folgende Zusammenstellung zeigt:

	Altwohnungen	1917—1931 erstelte	Zusammen
	Abschlag in %		
Zweizimmerwohnungen . .	2,7	4,3	3,2
Dreizimmerwohnungen . .	2,6	5,1	3,4
Vierzimmerwohnungen . . .	3,4	6,4	4,1

Die 134 Mietpreiserhöhungen! Der Aufschlag beträgt hier durchschnittlich 5,3 % (Altwohnungen 5,6 % und Neuwohnungen 2,7 %). Bei den Wohnungen mit Mietpreiserhöhung kommt also die Tendenz des Aufschlages am stärksten bei den Altwohnungen zum Ausdruck (die bekannte Angleichung der Mietpreise der Altwohnungen an jene der neuen!).

Für 52 von 134 Wohnungen mit Mietpreiserhöhung wurde angegeben, es seien Renovationen im Laufe des letzten Jahres vorgenommen worden.

Über das Ausmaß der erfolgten 1573 Mietpreissenkungen bzw. der 134 Aufschläge geben folgende Zusammenstellungen ein Bild:

Abschläge in %	Zahl der Fälle
bis 2,5	218
2,6 — 5,0	732
5,1 — 7,5	415
7,6 — 10,0	117
10,1 — 15,0	66
über 15	25
Zusammen	1573

Aufschläge in %	Zahl der Fälle
bis 2,5	40
2,6 — 5,0	31
5,1 — 7,5	30
7,6 — 10,0	20
über 10,0	13
Zusammen	134

5. SCHLUSSFOLGERUNGEN.

Die gegenüber der Vorkriegszeit nahezu bis zur Verdoppelung angestiegene Verteuerung der Wohnungsmieten in unserer Stadt ist nicht nur zum Stillstand gekommen, sondern die Mietzinse haben sich, wie gezeigt worden ist, nach der Maierhebung 1933 erstmals sogar gesenkt, und zwar durchschnittlich um 0,5 %. Die Mietzinse stehen somit — worauf bereits hingewiesen wurde — auch in Bern nicht mehr außerhalb der allgemeinen rückläufigen Preisbewegung.

Für die Beurteilung der Frage nach dem angemessenen Rückgang der Mietpreise ist die Kenntnis der Hausbesitzlasten erste Voraussetzung. Die Hausbesitzlasten setzen sich neben den Kapitalzinsen aus Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien, Unterhaltskosten und Verwaltungskosten zusammen. Diese Faktoren sind in ihrer Gesamtheit — wenn der Faktor „Angebot und Nachfrage“, sowie die subjektiven Momente bei der Wahl einer Wohnung (Lage, Komfort usw.) außer Spiel gelassen werden — bestimmend für die Bemessung und die Veränderung der Mietpreise.

Als hauptsächlich mietpreisbildender Faktor sind die Hypothekarzinse zu bezeichnen, die in unserer Stadt durchschnittlich zirka 65—75 % der Hausbesitzlasten ausmachen. Der Hypothekarzinsfuß ist in der letzten Zeit zurückgegangen. Unser Amt hat versucht, das Ausmaß dieses Rückganges festzustellen, indem es dieses Frühjahr bei sämtlichen Banken Berns (10), sowie bei vier großen Versicherungsgesellschaften eine — dank dem großen Verständnis der betreffenden Direktionen — erfolgreiche Erhebung über die hypothekarische Belastung des stadtbernischen Grundbesitzes durchgeführt hat; gleichzeitig wurde auch der mittlere Hypothekarzinsfuß erfragt.

Der auf die Stadt Bern entfallende Hypothekenbestand und der entsprechende Zinssatz dieser vierzehn Institute betragen:

	1925	1931	1932
Hypothekenbestand in Millionen Fr.	181,1	267,9	275,4
Mittlerer gewogener Zinssatz in %	5,4	4,8	4,6

Bei einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 5,4 % im Jahre 1925 und 4,6 % im Jahre 1932, macht der Rückgang bei Annahme einer gleichbleibenden hypothekarischen Belastung rund 15 % aus. Unter der

weitem Annahme, daß die Hypothekarzinse 65—75 % der gesamten Hausbesitzlasten betragen, ergibt sich somit aus dem Rückgang der Hypothekarzinse heute gegenüber 1925 eine Erleichterung der Hausbesitzlasten um rund 10 %. Die Erleichterung ist begreiflicherweise sehr unterschiedlich, je nachdem die Darlehen von diesem oder jenem Geldinstitut herrühren. Bei Schuldnern des Geldinstitutes 1 (siehe Anhangübersicht) beträgt die Erleichterung seit 1925 z. B. nur 7,7 bzw. 5,2 %, währenddem sie bei Institut Nr. 10 20 % bzw. 13,2 % beträgt.

Außer den Hypothekarzinsen haben sich gegenüber 1925 auch noch andere Hausbesitzlasten leicht gesenkt. Die Prämien für die obligatorische Gebäudeversicherung (Brandversicherung) verzeichnen folgende Entwicklung:

	I. Klasse ‰	II. Klasse ‰	III. Klasse ‰	IV. Klasse ‰
1925	1,2	1,4	1,5	1,6
1926/28	1,1	1,28	1,37	1,46
1929	1,0	1,18	1,27	1,36
1930/33	0,9	1,06	1,14	1,22

Der Gemeindesteueransatz für die Grundsteuereinschätzung betrug 1925: 3,7 ‰; 1931 3,5 ‰ und seit 1931: 3,3 ‰. Was die Senkung der Grundsteuern betrifft, kann indes der Hausbesitz geltend machen, daß die eingetretene Erleichterung durch die mit 1. Januar 1933 in Kraft getretene kantonale Sondersteuer (0,1 ‰), gemäß Art. 10 des Gesetzes über die Arbeitslosenversicherung etwas abgeschwächt wird.

Eine eingehendere Erörterung der Frage der Hausbesitzlasten und des angemessenen Mietpreises geht über den Rahmen dieses Aufsatzes hinaus. Leser, die Mehreres wissen wollen, seien auf Heft 12 unserer Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, sowie auf die Abhandlung des Herausgebers der Vierteljahreshefte über die „Mietpreisfrage in der Schweiz“, Vortrag, gehalten am Schweizerischen Städtetag in Vevey (1932) verwiesen¹⁾.

Unsere Untersuchung hat gezeigt, daß die Mietzinssenkung in unserer Stadt — von einzelnen Fällen abgesehen (vgl. Zusammenstellung auf S. 102) — im allgemeinen noch nicht einen der Senkung der Hausbesitzlasten entsprechenden Grad erreicht hat. Haben sich doch bis heute die Mietpreise der Altwohnungen um nur 1,0 % und jene der 1917—1931 erstellten um 2,3 % gesenkt, währenddem einzig aus dem Rückgang der Hypothekarzinse bis jetzt die Erleichterung durchschnittlich zirka 10 % beträgt.

¹⁾ Vergleiche auch den aufschlußreichen Bericht der eidg. Kommission für Mietpreise in „Die Volkswirtschaft“, Jahrgang 1932, Heft 11, S. 436 ff.

Ein weiterer freiwilliger Abbau der Mietpreise ist daher in unserer Stadt im allgemeinen wohl möglich und mit einzelnen Ausnahmen durch die Entwicklung der Hausbesitzlasten gegeben. Dieser Auffassung ist auch die Leitung des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer von Bern und Umgebung, die unlängst in einem Aufrufe im Anzeiger der Stadt Bern ihren Mitgliedern eine individuelle Senkung der Mietpreise im Rahmen des Rückganges der Hausbesitzlasten empfohlen hat. Die nächstjährige Erhebung wird zeigen, wie weit dieser Aufruf bei unseren Hausbesitzern in die Tat umgesetzt worden ist.

Durch eine freiwillige Anpassung der Mietpreise an die veränderten Hausbesitzlasten trägt der Hausbesitzer sein Teil zur Behebung der Wirtschaftskrise bei und er hilft gleichzeitig mit, noch stärkere Erschütterungen von unserer Wirtschaft abzuwenden.

**DIE ENTWICKLUNG DES ZINSFUßES FÜR HYPOTHEKEN
BEI 10 STADTBERNISCHEN BANKEN UND
VIER VERSICHERUNGSGESELLSCHAFTEN 1925, 1931 UND 1932.**

(Nr. 1—10 = Banken; 11—14 = Versicherungsgesellschaften).

Jahr	Mittlerer Zinsfuß in %													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1925	5,2	4,7	5,9	5,3	5,5	4,8	5,2	5,1	5,0	5,0	5,6	5,2	5,4	5,1
1931	4,9	4,7	5,3	4,5	4,7	.	4,7	4,9	4,7	4,5	4,8	5,0	4,9	4,9
1932	4,8	4,3	5,0	4,4	4,5	4,4	4,5	4,6	4,3	4,0	4,7	4,5	4,7	4,4
	Absolute Abnahme des Zinsfußes													
1925/1932..	0,4	0,4	0,9	0,9	1,0	0,4	0,7	0,5	0,7	1,0	0,9	0,7	0,7	0,7
1931/1932..	0,1	0,4	0,3	0,1	0,2	.	0,2	0,3	0,4	0,5	0,1	0,5	0,2	0,5
	Rückgang in % der effektiven Aufwendungen für Verzinsung der Hypothekarschulden													
1925/1932..	7,7	8,5	15,3	17,0	18,2	8,3	13,5	9,8	14,0	20,0	16,1	13,5	13,0	13,7
1931/1932..	2,0	8,5	5,7	2,2	4,3	.	4,3	6,1	8,5	11,1	2,1	10,0	4,1	10,2