Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1922)
Heft: 6

Artikel: Die Wohnverhältnisse in der Stadt Bern
Autor: [s.n.]
Kapitel: VII: Die Mietpreise nach dem Beruf des Wohnungsinhabers
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-847234

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: 14.07.2025

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

VII. Die Mietpreise nach dem Beruf des Wohnungsinhabers.

(Tabellen 48 bis 51.)

Wie schon im Vorwort dieser Arbeit ausgeführt wurde, wäre die vorliegende Mietpreisstatistik unvollständig, wenn sie nicht auch über die Mietpreisverhältnisse der einzelnen Berufsschichten Aufschluss zu geben vermöchte. Was speziell die Frage nach den Beziehungen zwischen Einkommen und Miete betrifft, so beschränkt sich diese Darstellung, wie schon erwähnt, nur auf die Beamten, Angestellten und Arbeiter der öffentlichen Verwaltung und ist deshalb getrennt behandelt worden. Die Beziehungen zwischen Einkommen und Wohnverhältnissen sind aber noch anderer Art, als sie in dem Verhältnis der Zahlen von Miete und Einkommen zum Ausdruck gebracht werden. Deshalb wurde die Gliederung der 17203 mit Mietpreisangaben versehenen Wohnungskarten auch nach dem Beruf des Wohnungsinhabers vorgenommen. Da jeder Beobachter unwillkürlich mit dem Begriff einer bestimmten Berufsgruppe auch die Vorstellung von den ungefähren Einkommensverhältnissen derselben verbinden wird, so dürfte diese Untersuchung, trotzdem sie sich nur auf die Mietpreise beschränkt und von einem zahlenmässigen Nachweis der Lohnverhältnisse absieht, eine wertvolle Ergänzung zu den bereits ausgeführten Darlegungen der Mietpreise in der Stadt Bern darstellen.

Dr. Schorer [1]) schreibt zutreffend zu den Mietpreisverhältnissen in Freiburg: „In der Höhe des Preises, welchen ein Mieter für seine Wohnung aufwenden kann, haben wir im allgemeinen einen Massstab für die Einkommenshöhe, für die Wohlhabenheit wie Dürftigkeit."

1. Die Mietpreise im allgemeinen. (Tabelle 48.)

Die 17203 am 1. Dezember 1920 festgestellten Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Berufsgruppen:

	Zahl der Wohnungen	
	absolut	**in %**
Arbeiter	5638	32,8
Hotel- und Wirtschaftspersonal	66	0,4
Bank- und Versicherungspersonal	356	2,1
Übrige private Beamte und Angestellte	1667	9,7
Personal der öffentlichen Verwaltung	4747	27,6
Berufstätige selbständig Erwerbende	2854	16,6
Mieter ohne Berufsangabe (z. B. „Hausfrau")	1875	10,8
	17203	100,0

Hinsichtlich der Mietpreissummen, die von den einzelnen Berufsgruppen pro 1920 aufgebracht wurden, gelten folgende Zahlen:

	Mietpreissummen	
	absolut Fr.	**in %**
Arbeiter	3248086	19,6
Hotel- und Wirtschaftspersonal	58288	0,3
Bank- und Versicherungspersonal	488735	2,9
Übrige private Beamte und Angestellte	2181312	13,2
Personal der öffentlichen Verwaltung	4833720	29,2
Berufstätige selbständig Erwerbende	3947289	23,8
Mieter ohne Berufsangabe	1818830	11,0
	16576260	100,0

Die Unterschiede fallen sofort auf. Während die Arbeiter 32,8 % der Mietwohnungen innehatten, machten die auf sie entfallenden Mietpreise nur 19,6 % der Gesamtsumme aus; dagegen verzeichnen die selbständig Erwerbenden 16,6 % der Wohnungen und 23,8 % der Mietpreissumme. (Vgl. Graphische Übersicht IX.) Die Kategorie „Mieter ohne Berufsangabe", die teilweise nichts anderes als eine Sammlung mangelhaft ausgefüllter Karten aus allen Berufsschichten darstellt, bleibt im weiteren unberücksichtigt, da sie keine statistisch verwertbaren Ergebnisse liefert.

[1]) Die Mietwohnungen in Freiburg (Schweiz) 1900, S. 42.

Die einzelnen Berufsgruppen weisen folgende Durchschnittsmietpreise auf:

	Durchschnittsmietpreis pro Wohnung Fr.	Durchschnittsmietpreis pro Wohnraum Fr.
Ungelernte Arbeiter	465	226
Gelernte Arbeiter	604	254
Hotel- und Wirtschaftspersonal	898	304
Bank- und Versicherungspersonal	1339	351
Übrige private Beamte und Angestellte	1309	344
Öffentliche Funktionäre	1018	308
Unselbständig Erwerbende überhaupt	867	295
Selbständig Erwerbende	1383	349
Stadtdurchschnitt	964	305

Dem allgemeinen Durchschnitt stehen die öffentlichen Funktionäre am nächsten. Dies erklärt sich daraus, dass hier alle sozialen Schichten (Professoren, Beamte, Angestellte und Arbeiter) vertreten sind. Die Durchschnittsmietpreise pro Wohnung stellen sehr allgemeine, nicht viel sagende Zahlen dar, da sie von zu vielen Faktoren, vor allem von Wohnungsgrösse und Wohnungsgüte abhängig sind. Bedeutend aufschlussreicher sind die Durchschnittsmietpreise pro Wohnraum. Die selbständig Erwerbenden bezahlten durchschnittlich Fr. 349. —, die unselbständig Erwerbenden dagegen Fr. 295. — pro Wohnraum. Besonders die Zahlen für die Mietpreise der unselbständig Erwerbenden sind aufschlussreich und einer näheren Betrachtung wert. Vergleicht man die Durchschnittsmietpreise pro Wohnraum mit der durchschnittlichen Wohnungsgrösse (siehe Seite 51 vorstehend), so erhält man folgende Gegenüberstellung:

	Zahl der Räume pro Wohnung	Durchschnittspreis pro Wohnraum
Ungelernte Arbeiter	2,1	226
Gelernte Arbeiter	2,4	254
Hotel- und Wirtschaftspersonal	3,0	304
Öffentliche Funktionäre	3,3	308
Übrige private Beamte und Angestellte	3,8	344
Bank- und Versicherungspersonal	3,9	351

Die Aufstellung lässt deutlich den Satz erkennen: Je grösser die durchschnittliche Raumzahl der Mietwohnungen einer Berufsgruppe ist, desto grösser ist auch der Durchschnittsmietpreis pro Wohnraum.

Wie hoch sich die Mietpreise innerhalb der einzelnen Berufsgruppen stellen, geht aus den anschliessenden Zahlen, wo die Wohnungen nach Mietpreisstufen zusammengestellt sind, hervor. (Vgl. Graphische Übersicht X.)

Berufsgruppen	Zahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von Fr.			Von je 100 Mietern bezahlten Fr.		
	unter 1000	1001—2000	über 2000	unter 1000	1001—2000	über 2000
Ungelernte Arbeiter	1105	22	—	98,0	2,0	—
Gelernte Arbeiter	4181	318	12	92,7	7,0	0,3
Hotel- und Wirtschaftspersonal	48	17	1	82,9	25,6	1,5
Öffentliche Funktionäre	2964	1554	229	62,4	32,8	4,8
Übrige private Beamte und Angestellte	742	721	204	44,5	43,3	12,2
Bank- und Versicherungspersonal	135	177	44	37,9	49,7	12,4
Unselbständig Erwerbende überhaupt	9175	2809	490	73,6	22,5	3,9

Auch hier finden wir genau die gleiche Reihenfolge wie bei den Durchschnittsmietpreisen. Während die Zahl der Mieter, welche unter 1000 Franken Jahresmiete bezahlen, bei den ungelernten Arbeitern 98,0 % ausmacht, nimmt diese mit steigender sozialer Berufsgruppe ständig ab; beim Bank- und Versicherungspersonal beträgt sie noch 37,9 %. Dass diese Gruppe an erster Stelle steht, ist grossenteils darauf zurückzuführen, dass hier der Prozentsatz an höhern Beamten (Prokuristen etc.) gross ist. Umgekehrt verhält sich die Zahl der Mieter mit einem Mietpreis von über 2000 Franken. Ungelernte Arbeiter mit so hohem Mietpreis finden wir begreiflicherweise überhaupt keine. Auch bei den gelernten Arbeitern sind sie nur vereinzelt vertreten und betreffen vor allem grosse Wohnungen, in welchen Untermieter (zum Teil ganze Haushaltungen) untergebracht sind. Beim Bankpersonal dagegen finden sich schon 12 % der Wohnungen im Mietpreis von über 2000 Franken. Bei einzelnen Untergruppen ist dieser Prozentsatz noch höher, vor allem bei den Selbständigen. Bei Ärzten, Fürsprechern usw. finden wir z. B. 65,6 % aller Wohnungen mit einem Mietpreis von über 2000 Franken, bei den Professoren sogar 75,8 %.

Von den 12474 Mietwohnungen unselbständig Erwerbender entfallen 5638 = 45,2 % auf Arbeiter und 4747 = 38,1 % auf öffentliche Funktionäre. Diese beiden Berufsgruppen haben also in der Stadt Bern nicht weniger als 83,3 % aller von unselbständig Erwerbenden besetzten Mietwohnungen inne. Es lohnt sich daher, die Mietpreisverhältnisse dieser beiden Berufsgruppen etwas eingehender zu untersuchen.

Die Mietpreise der Wohnungen von Arbeitern privater Betriebe.

Nach den Durchschnittsmietpreisen pro Wohnraum geordnet, erhalten wir die anschliessende aufsteigende Reihenfolge:

	Durchschnittsmietpreis pro Raum Fr.
Ungelernte Arbeiter	226
Übrige gelernte Arbeiter	232
Bauarbeiter, gelernte	237
Transport- und Handelsarbeiter, gelernte	246
Textil-, Papier- und Lederarbeiter, gelernte	250
Holzarbeiter, gelernte	254
Nahrungs- und Genussmittelarbeiter, gelernte	262
Metallarbeiter, gelernte	266
Bekleidungsarbeiter, gelernte	268
Graphisches Gewerbe, gelernte Arbeiter	271
Durchschnitt	249

Die Übersicht zeigt, dass im allgemeinen die besser entlöhnten Arbeiter auch etwas besser wohnen als diejenigen mit kleinerem Einkommen, wenn auch ein Unterschied von Fr. 50. — pro Wohnraum nicht als ein besonders grosser bezeichnet werden kann. Wie stark die Arbeiter in der Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses eingeengt sind, geht auch deutlich daraus hervor, dass von sämtlichen 5638 Arbeiterwohnungen nur 352 = 6,2 % einen Mietzins von über 1000 Franken aufweisen. Von den 1127 Wohnungen ungelernter Arbeiter liegen sogar nur 22 = 2 % in einer Mietpreisstufe von über 1000 Franken. Am höchsten stellen sich auch hier die Arbeiter des graphischen Gewerbes, indem für 62 = 16,9 % der 368 in Betracht fallenden Wohnungen über 1000 Franken Miete entrichtet werden.

Auf die Mietpreisunterschiede pro Raum, wie sie die verschiedenen Arbeitergruppen aufweisen, ist natürlich auch das Halten von Zimmermietern und Schlafgängern von Einfluss. Solche Abmieter einzelner Räume erlauben es dem Mieter, eine grössere Wohnung zu nehmen, als zu seinem eigenen Bedarf erforderlich wäre, und damit steigt für den betreffenden Mieter auch der Mietpreis pro Raum, welcher Mehraufwand aber natürlich durch die Leistungen der Zimmermieter mehr als aufgewogen wird. Die Frage, wie stark diese Zimmermieter in den einzelnen Berufsgruppen vertreten sind, ist an anderer Stelle bereits näher beleuchtet worden (siehe S. 52). Aber nicht nur die Abmieter einzelner Räume sind es, die die obenstehenden Mietpreisunterschiede hervorrufen, sondern man darf zu Recht annehmen, dass auch innerhalb dieser Gruppen die Höhe der Miete (wie auch aller andern Kosten der Lebenshaltung) eine Funktion des Einkommens ist.

Die Mietpreise der Wohnungen der öffentlichen Funktionäre.

Da man es hier, wie schon erwähnt, mit einer Mietergruppe zu tun hat, die sehr verschieden grosse Einkommen umfasst, so erwies es sich als angezeigt, diese noch in mehrere Einzelgruppen zu teilen. Vor allem kam hier die Trennung in Beamte, Angestellte und Arbeiter in Betracht. Obschon auch diese Gruppen, besonders die „Beamten", nicht einheitlich zusammengesetzt sind, lassen sich bereits bei dieser Einteilung typische Unterschiede hinsichtlich der Mietpreise hervorheben. Das Amt hielt es für zweckmässig, die im nachfolgenden Schema aufgeführten Beamtengruppen noch näher zu unterscheiden. Die Trennung zwischen Bundes-, Staats- und Gemeindepersonal war besonders gegeben. Innerhalb dieser drei Zweige liessen sich dann die Unterschiede zwischen Beamten, Angestellten und Arbeitern allerdings nicht überall durchführen, und so musste deshalb teilweise zu anderen Bezeichnungen geschritten werden. So wurden Professoren und Lehrer zu den Beamten, Polizisten sowie Fahrpersonal der Bundesbahnen und der städtischen Strassenbahnen dagegen unter die Angestellten gerechnet, obwohl z. B. gerade die letzteren (nach Gemeindereglement) den Arbeitern zuzuzählen wären. Was speziell die Trennung der Berufsgruppen bei der Postverwaltung, sowie bei den Bundesbahnen betrifft, so wäre es dem Amte nicht gut möglich gewesen, diese Trennung sinngemäss vorzunehmen. Von den Direktionen der beiden genannten Abteilungen wurden jedoch dem Amte in zuvorkommender Weise Beamte, die mit den Verhältnissen vertraut sind, zur Verfügung gestellt, um die betreffenden Karten zu sichten, so dass die einzelnen Berufsgruppen genau und sinngemäss unterschieden werden konnten. Infolgedessen dürfen auch die betreffenden Durchschnittsmietpreise vollwertige Gültigkeit beanspruchen, die bei einer Sichtung des Materials durch Unkundige nie hätte erreicht werden können. Ausserdem ist hervorzuheben, dass die Angaben auf den Wohnungskarten von den öffentlichen Funktionären im allgemeinen genau gemacht wurden und zu wenigen Beanstandungen Anlass gaben, womit dem Amt die eingehende Behandlung dieser für Bern als typische Beamtenstadt wichtigsten Untergruppe ebenfalls erheblich erleichtert wurde.

In der anschliessenden Übersicht sind die Mietpreissummen und Durchschnittsmietpreise für die einzelnen Gruppen öffentlicher Funktionäre zusammengestellt.

Die Mietpreise der öffentlichen Funktionäre.

Berufsgruppe	Zahl der Wohnungen	Zahl der Wohnräume	Mietpreissummen	Durchschnittsmietpreis pro Wohnung	Durchschnittsmietpreis pro Wohnraum
			Fr.	Fr.	Fr.
a) Beamte:					
Zentralverwaltung der Eidgenossenschaft	775	3204	1167902	1507	364
Post-, Telegraphen- und Zollverwaltung	394	1529	487265	1237	319
Schweizerische Bundesbahnen	497	1861	600732	1209	323
Professoren und staatliche Lehrer	29	202	85520	2949	423
Staatsbeamte	80	374	127804	1598	342
Lehrer	243	943	311364	1281	330
Gemeindebeamte	235	806	252961	1076	312
Beamte überhaupt	2253	8919	3033548	1346	340
b) Angestellte:					
Zentralverwaltung der Eidgenossenschaft	200	598	176060	881	294
Post-, Telegraphen- und Zollverwaltung	326	950	252083	773	265
S. B. B. Fahrpersonal und Portiers	227	711	203748	898	287
Staatsangestellte	134	436	128589	960	295
Gemeindepolizisten	89	278	81924	921	295
Fahrpersonal der städt. Strassenbahn	224	584	159317	711	273
Angestellte überhaupt	1200	3557	1001721	835	282
c) Arbeiter:					
Zentralverwaltung der Eidgenossenschaft	356	929	227422	639	245
Post-, Telegraphen- und Zollverwaltung	119	293	77822	654	266
Schweizerische Bundesbahnen	287	710	185923	648	262
Staatsarbeiter	54	160	34546	640	216
Gemeindearbeiter	478	1118	272738	571	244
Arbeiter überhaupt	1294	3210	798451	617	249
Öffentliche Funktionäre überhaupt	4747	15686	4833720	1018	308

Die Unterschiede zwischen den drei Hauptkategorien sind in die Augen springend. Die Beamten zahlten durchschnittlich für ihre Wohnungen Fr. 1346. — Jahresmietzins, die Angestellten 835 Franken und die Arbeiter 617 Franken. Auch der Durchschnittsmietpreis pro Wohnraum ist bei den Beamten mit Fr. 340. — am höchsten, bei den Arbeitern mit Fr. 249. — am tiefsten. Die Angestellten bezahlten durchschnittlich 282 Franken Jahresmiete pro Wohnraum.

Unter den Beamten verzeichnen begreiflicherweise die Professoren die höchsten Durchschnittsmietpreise (Fr. 2949. — pro Wohnung und Fr. 432. — pro Wohnraum). Die Gemeindebeamten weisen die niedrigsten Durchschnittsmietpreise (Fr. 1076. — pro Wohnung und Fr. 312. — pro Raum) auf, was davon herrührt, dass hier eine ganze Anzahl Mieter einbezogen werden mussten, die bei den anderen Verwaltungen unter die Gruppe „Angestellte" fielen. Da in der Gemeindeverwaltung kein Unterschied zwischen Beamten und Angestellten gemacht wird, konnten hier aus der Beamtenschaft nur die Polizisten und das Fahrpersonal der Strassenbahnen ausgesondert und der Kategorie „Angestellte" zugezählt werden. Bundes- und Staatsbeamte weisen ungefähr dieselben Durchschnittsmietpreise auf.

Die Durchschnittsmietpreise der Angestellten sind in allen Zweigen der öffentlichen Verwaltung ungefähr gleich hoch. Sie betragen pro Wohnung 711 bis 960 Franken und pro Wohnraum 265 bis 295 Franken.

Auch die Arbeiter haben wenig voneinander abweichende Durchschnittsmietpreise. Pro Wohnung werden von den Arbeitern der öffentlichen Verwaltung durchschnittlich Fr. 571 bis Fr. 654. — Jahresmiete ausgelegt; pro Wohnraum Fr. 216. — bis Fr. 266. —.

Natürlich werden in allen Kategorien teilweise beträchtlich höhere Mietzinse bezahlt, als diese Durchschnitte anzugeben vermögen. Über diese Extremfälle und ihre Wirkung auf das Gesamtbild vermögen die anschliessenden Zahlen über die absolute Höhe der Mietpreise Aufschluss zu geben.

Gruppe	Zahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von Fr.			Von je 100 Mietern bezahlten		
	unter 1000	1000—2000	über 2000	unter 1000	1000—2000	über 2000
Beamte	759	1278	216	33,7	56,7	9,6
Angestellte	969	220	11	80,7	18,4	0,9
Arbeiter	1236	56	2	95,5	4,3	0,2
Öffentliche Funktionäre überhaupt	2964	1554	229	73,6	22,5	3,9

Während also bei den Beamten nur ungefähr $^1/_3$ weniger als 1000 Franken Miete bezahlen, machen die Mietwohnungen im Preise unter 1000 Franken bei den Angestellten der öffentlichen Verwaltung 81 % und bei den Arbeitern 95 % aus. Über 2000 Franken Jahresmiete bezahlen 9,6 % der Beamten, 0,9 % der Angestellten und 0,2 % der Arbeiter. Näheren Aufschluss über die Mietpreisverhältnisse der öffentlichen Funktionäre werden noch im Abschnitt „Einkommen und Miete" (siehe S. 129 ff.) geboten werden.

2. Die Mietpreise nach Bauzeit und Besitzer.

(Tabelle 49.)

Im Vorhergehenden ist nachgewiesen worden, dass in der Stadt Bern im allgemeinen die seit 1916 erbauten Wohnungen erheblich teurer sind als die vor 1916 erstellten, und ferner, dass die Gemeindewohnungen zu niedrigeren Preisen ausgemietet sind als die Privatwohnungen. Das Amt hielt es nun auch für nützlich, zu untersuchen, wie diese beiden Faktoren, Bauperiode und Besitzer, auf die Mietpreise der einzelnen Berufsklassen eingewirkt hatten. Die verhältnismässig kleine Zahl der neuen Wohnungen und der Gemeindewohnungen liess allerdings eine Teilung in zu viele Berufsgruppen für diese Untersuchung nicht als geraten erscheinen, und die textliche Bearbeitung dieses Abschnittes beschränkt sich daher auf die Hauptberufsgruppen. Wie stark die vier Wohnungskategorien in den einzelnen Schichten vertreten sind, ist aus der anschliessenden Übersicht zu ersehen.

Bauperiode und Besitzer der Mietwohnungen, gegliedert nach Berufsgruppen.

Berufe	Zahl der Wohnungen				Auf je 100 Wohnungen entfallen			
	vor 1916 erstellte		seit 1916 erstellte		vor 1916 erstellte		seit 1916 erstellte	
	Privat-Wohn.	Gmde.-Wohn.	Privat-Wohn.	Gmde.-Wohn.	Privat-Wohn.	Gmde.-Wohn.	Privat-Wohn.	Gmde.-Wohn.
Ungelernte Arbeiter	989	85	3	50	87,8	7,5	0,3	4,4
Gelernte Arbeiter	4183	156	19	153	92,7	3,5	0,4	3,4
Hotel- und Wirtschaftspersonal	66	—	—	—	100,0	—	—	—
Bank- und Versicherungspersonal	342	1	11	2	96,0	0,6	3,1	0,3
Übrige private Beamte und Angestellte	1579	6	62	20	94,7	0,4	3,7	1,2
Öffentliche Verwaltung: Beamte	2095	16	121	21	93,0	0,7	5,4	0,9
Öffentliche Verwaltung: Angestellte	1129	20	34	17	94,1	1,7	2,8	1,4
Öffentliche Verwaltung: Arbeiter	1131	63	10	90	87,4	4,9	0,8	6,9
Unselbständige überhaupt	11514	347	260	353	92,3	2,8	2,1	2,8
Selbständige	2707	52	79	16	94,8	1,8	2,8	0,6

Die Wohnungen der beiden Kategorien Hotel- und Wirtschaftspersonal sowie Bankpersonal sind, ihrer geringen Anzahl von Fällen wegen, in den nachstehenden Ausführungen unberücksichtigt geblieben.

Man erkennt, wie die Gemeindewohnungen, speziell die neueren, bei den Arbeiterkategorien bedeutend stärker vertreten sind (3 bis 7 %) als bei den übrigen Berufen (0,3 bis 1,4 %). Dies rührt selbstredend davon her, dass die Gemeinde bei der herrschenden Wohnungsnot die ihr gehörenden und von ihr neuerdings erbauten Wohnungen mit verhältnismässig niedern Mietzinsen den sozial bedrängteren Schichten offen hält. Deshalb sehen wir auch, wie die anderen Berufsschichten mit bedeutend höheren Prozentsätzen (3 bis 5 %) auf neuerstellte Privatwohnungen angewiesen waren als die Arbeiter, welche nur zum verschwindend kleinen Teil (unter 1 %) in neuen Privatwohnungen untergebracht sind. Ähnlich, nur weniger stark ausgeprägt, spiegelt sich diese Verschiebung auch zwischen unselbständig und selbständig Erwerbenden wider. Während von den unselbständig erwerbenden Mietern 2,1 % neue Privatwohnungen und 2,8 % neue Gemeindewohnungen be-

setzt hielten, waren nur 0,6 % der selbständig Erwerbenden in neuen Gemeindewohnungen untergebracht, dagegen auch 2,8 % in neuen Privatwohnungen. Diese Zahlen veranschaulichen unter anderem somit auch ein Stück Sozialpolitik der Gemeinde Bern zur Zeit der grössten Wohnungsnot.

Bei einer Betrachtung der Durchschnittsmietpreise für die so getrennten Kategorien muss man sich stets bewusst bleiben, dass man es, abgesehen von den vor 1916 erstellten Privatwohnungen, meist mit recht wenig Fällen zu tun hat. Die Durchschnittsmietpreise pro Wohnung z. B. werden einem zahlenmässigen Vergleich nur Zufallsresultate zu bieten imstande sein, da hier die verschiedenen Wohnungsgrössen bei der geringen Anzahl von Fällen grosse Willkürlichkeiten bedingen. Eher zulässig zu Vergleichszwecken sind die Durchschnittsmietpreise pro Wohnraum, indem so die Ungleichheit der Wohnungsgrösse teilweise ausgeschaltet werden kann. Aber auch diese Zahlen möchten mit Vorsicht aufgefasst werden. Sie seien im Nachstehenden gleichwohl wiedergegeben, da ihre Beziehungen untereinander immerhin einige interessante Feststellungen gestatten.

Die Durchschnittsmietpreise pro Wohnraum, nach Bauperiode und Besitzer, gegliedert nach dem Beruf des Wohnungsinhabers.

Beruf	Durchschnittsmietpreis pro Raum				Mehraufwand für eine seit 1916 erstellte			
	vor 1916 erstellte		seit 1916 erstellte		Privatwohnung		Gemeindewohnung	
	Privatwohnung	Gemeindewohnung	Privatwohnung	Gemeindewohnung	Fr.	%	Fr.	%
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.				
Arbeiter	251	151	363	307	112	44,6	156	103,3
Hotel- und Wirtschaftspersonal	304	—	—	—	—	—	—	—
Bank- und Versicherungspersonal	351	122	362	373	11	3,1	251	205,7
Übr. private Beamte u. Angestellte	343	236	395	316	52	15,1	80	33,9
Öffentliche Funktionäre	306	226	394	314	88	28,8	88	38,9
Unselbständige überhaupt	295	176	391	311	103	32,5	135	76,7
Selbständige	347	243	450	314	97	29,7	71	29,2

Man erkennt sofort, wie infolge der oft kleinen Anzahl von Fällen die Verhältniszahlen recht unregelmässige Schwankungen zeigen. Immerhin lässt sich, wenn man die drei Hauptkategorien der unselbständig Erwerbenden herausgreift, eine gewisse Gesetzmässigkeit in bezug auf den Mehraufwand für eine neue Wohnung erkennen. Die betreffenden Zahlen für die Privatwohnungen sind:

	Mehraufwand pro Raum für eine seit 1916 erstellte Privatwohnung	
	Fr.	%
Arbeiter	112	44,6
Öffentliche Funktionäre	88	28,8
Übrige private Beamte und Angestellte	52	15,1

Mit steigender sozialer Schicht nimmt demnach der Unterschied im Mietpreis zwischen den vor 1916 erstellten und den seit 1916 erstellten Wohnungen ab. Dass diese Gesetzmässigkeit eine bestimmte Gewissheit beansprucht, geht daraus hervor, dass sie auch bei den Gemeindewohnungen zutage tritt. Dort ist:

	Mehraufwand pro Raum für eine seit 1916 erstellte Gemeindewohnung	
	Fr.	%
Arbeiter	156	103,3
Öffentliche Funktionäre	88	38,9
Übrige private Beamte und Angestellte	80	33,9

Dieser sinkende Mehraufwand für eine neue Wohnung gegenüber einer älteren, bei steigender Berufsschicht, lässt sich daraus erklären, dass die neuen Wohnungen, unberücksichtigt um den Beruf des Mieters, zu ungefähr gleichen Mietpreisen abgegeben werden, während bei den älteren Wohnungen die Mietpreise der höheren Berufsklassen erheblich höher liegen als diejenigen der unteren. Dies hängt auch mit dem Umstand zusammen, dass die neueren Wohnungen alles Wohnungen mit einigem Komfort sind, was bei den älteren, besonders bei den Arbeiterwohnungen in der Regel nicht gesagt werden kann. Diese bessere Wohnungsausstattung macht sich nun für diejenigen Berufsgruppen, die sonst viele minderwertige Wohnungen aufweisen, in einem vermehrten Mietpreisaufwand für die neueren, komfortableren Wohnungen geltend.

3. Die Mietpreise der vor 1916 von Privaten erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl und Mansardenzubehör.

(Tabelle 50.)

Die Betrachtungen über die Beziehungen zwischen Mietpreis und Beruf des Wohnungsinhabers wären unvollständig, wenn nicht auch die Durchschnittsmietpreise der einzelnen Wohnungsgrössenklassen ins Auge gefasst würden und auch der Mansardenzubehör Beachtung geschenkt würde. Um dabei möglichst vergleichbare Objekte für die Berechnung der Durchschnitte zu gewinnen, wurden die Gemeindewohnungen und die neuen Wohnungen von der Betrachtung wiederum ausgeschlossen und nur die vor 1916 erstellten Privatwohnungen zur Berechnung herangezogen. Hinsichtlich der

Mansardenzubehör der Kleinwohnungen

fällt sofort ein Unterschied zwischen den verschiedenen Berufsklassen auf:

Beruf	Zahl der Wohnungen ohne Mansarden	Zahl der Wohnungen mit Mansarden	Auf 100 Wohnungen ohne Mansarden entfallen ... Wohnungen mit Mansarden
Arbeiter	4358	566	13
Hotel- und Wirtschaftspersonal	41	17	41
Bank- und Versicherungspersonal	139	84	60
Übrige private Beamte und Angestellte	693	346	50
Öffentliche Funktionäre	2491	962	39
Unselbständige	7722	1975	26
Selbständige	1195	452	38

Während bei den selbständig Erwerbenden auf 100 Kleinwohnungen ohne Mansarden 38 mit Mansarden treffen, beträgt diese Zahl bei den unselbständig Erwerbenden nur 26. Von den unselbständig Erwerbenden steht wiederum das Bankpersonal mit 60 Kleinwohnungen mit Mansarden auf 100 ohne Mansarden obenan. Die Arbeitergruppen weisen dagegen nur 13 % auf. Allgemein darf also gesagt werden: Je besser die sozialen Verhältnisse einer Berufsgruppe, um so grösser die Zahl der Wohnungen mit Mansarden.

S. 110 wurde festgestellt, dass der Mietpreisaufwand für eine Mansarde um so höher ist, je grösser die Zahl der Zimmer. Nun ist zu untersuchen, ob dieser auch von Berufsgruppe zu Berufsgruppe eine stetige Veränderung zeigt. Der durchschnittliche Unterschied im Mietpreis für Wohnungen ohne Mansarden und Wohnungen mit Mansarden, der dem durchschnittlichen Mietpreis für eine Mansarde gleichkommt, ist im Nachstehenden wiedergegeben:

	Durchschn. Mietpreis für eine Mansarde in Franken bei 1-Zimmerwohnung	2-Zimmerwohnung	3-Zimmerwohnung
Arbeiter	88	153	155
Hotel- und Wirtschaftspersonal	—	113	251
Bank- und Versicherungspersonal	30	388	162
Übrige private Beamte und Angestellte	76	139	228
Öffentliche Funktionäre	149	178	264

Die Zahlen bestätigen das bereits früher gefundene Ergebnis. Abgesehen vom Bank- und Versicherungspersonal, wo die Gesamtzahl der in Betracht fallenden Wohnungen nur 227 beträgt, und das Resultat infolgedessen als zufällig angesehen werden muss, zeigt sich bei allen Berufskategorien die Tatsache, dass der Preis für die Mansarde mit steigender Zimmerzahl zunimmt.

Die Durchschnittsmietpreise der einzelnen Berufskategorien nach der Grösse der Wohnung sind in der anschliessenden Übersicht zusammengestellt.

Die Durchschnittsmietpreise nach der Wohnungsgrösse gegliedert nach Berufskategorien.

Beruf	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für eine Wohnung von ... Zimmern										
	1		2		3		4	5	6	7 bis 9	10 und mehr
	ohne Mansarden	mit Mansarden	ohne Mansarden	mit Mansarden	ohne Mansarden	mit Mansarden					
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Arbeiter	297	385	505	658	745	907	1051	1390	1865	2446	—
Hotel- u. Wirtschaftsp.	366	—	639	752	954	1205	1375	—	3000	—	—
Bank- u. Versicherungspersonal	510	540	668	1056	1032	1194	1662	2333	2720	4109	7500
Übr. private Beamte u. Angestellte	404	480	681	820	973	1201	1623	2296	2897	4022	5600
Öffentl. Funktionäre	355	504	594	772	879	1143	1441	2046	2496	3628	7413
Unselbständige	309	411	546	725	844	1113	1444	2083	2600	3818	6823
Selbständige	320	462	592	818	922	1159	1613	2213	2798	3762	7110

Die Ergebnisse dieser Übersicht lassen sich in die Sätze zusammenfassen: Für sämtliche Wohnungsgrössenklassen liegen die Durchschnittsmietpreise bei den selbständig Erwerbenden höher als bei den unselbständig Erwerbenden. Ferner lassen sich auch noch innerhalb der unselbständig Erwerbenden deutliche Gesetzmässigkeiten erkennen: Für Wohnungen jeder Grösse weisen die Arbeiterwohnungen die niedrigsten Durchschnittsmietpreise auf, während Bankpersonal und übrige private Beamte die teuersten Wohnungen innehaben. Die öffentlichen Funktionäre, die eine aus Arbeitern und Beamten gemischte Gruppe sind, stehen hinsichtlich ihrer Durchschnittsmietpreise für alle Wohnungsgrössen zwischen den andern Gruppen drin. Daraus darf gefolgert werden, dass für alle Wohnungsgrössen die Tatsache besteht: Je günstiger die soziale Lage einer Berufsschicht ist, desto höher ist auch der Mietpreis für eine Wohnung irgendwelcher Grösse.

In dieser Feststellung findet sich der aus der Lebenskostenstatistik bekannte Satz bestätigt, dass die Ausgaben, speziell auch die Mietausgaben eine Funktion des Einkommens sind, d. h. je höher das Einkommen, um so besser werden in qualitativer Hinsicht die einzelnen Bedürfnisse befriedigt.

Der Unterschied im Mietpreis lässt sich, wie bereits mehrfach erwähnt, wohl auf die bessere Wohnungsausstattung zurückführen. Dieser Schluss lässt sich allerdings zahlenmässig an Hand von Durchschnittsmietpreisen nicht belegen, da die Einteilung in Wohnungsklassen verschiedener Güte innerhalb der einzelnen Berufskategorien die Zahl der Fälle zu stark herabmindern würde. Aber die Untersuchung der Mietpreisunterschiede führt, wie gesehen, von verschiedenen Seiten betrachtet, zwangsläufig zu diesen Schlussfolgerungen.

4. Die Mietpreissteigerungen 1913—1920 für die seit 1913 nicht gewechselten Wohnungen.

(Tabelle 51.)

Nicht nur die Mietpreisverhältnisse im Jahre 1920 an und für sich, sondern auch ihre Veränderungen seit der Vorkriegszeit gestalten sich in den einzelnen Berufsschichten recht verschieden, und gerade dieser Teil des Mietpreisproblems dürften das Interesse weiterer Kreise beanspruchen, da doch diese Veränderungen erst ein abgerundetes Bild über die gesamte Verteuerung der Lebensunterhaltskosten gestatten.

Auf 5085 Wohnungskarten mit Berufsangabe des Mieters war sowohl der Preis der Wohnung für 1920 als auch für 1913 aufgeführt. Wie stark der Wohnungswechsel in den einzelnen Berufskategorien war, geht aus den anschliessenden Zahlen hervor:

Beruf	Zahl der am 1. Dez 1920 besetzten Wohnungen	Davon seit dem Jahr 1913	Auf 100 Wohnungen entfallen ... vom gleichen Mieter seit 1913 besetzte Wohnungen
Arbeiter	5638	1744	30,9
Hotel- und Wirtschaftspersonal	66	17	25,8
Bank- und Versicherungspersonal	356	103	28,9
Übrige private Beamte und Angestellte	1667	437	26,2
Öffentliche Funktionäre	4747	1711	36,0
Unselbständige	12474	4012	32,2
Selbständige	2854	1073	37,6

Die Sesshaftigkeit der selbständig Erwerbenden war also während des Krieges entschieden grösser als die der unselbständig Erwerbenden. Von den letzteren wiesen wiederum die öffentlichen Funktionäre, deren Auskommen auch während des Krieges am sichersten war, den geringsten Mieterwechsel auf, wogegen bei den privaten Beamten und Angestellten bedeutend weniger am 1. Dezember 1920 noch dieselbe Wohnung innehatten wie im Jahre 1913. Auch die Arbeiter verzeichnen überdurchschnittlichen Mieterwechsel.

Über die durchschnittliche Mietpreissteigerung für Wohnungen, welche seit 1913 den Mieter nicht gewechselt haben, gibt die folgende Übersicht Auskunft. (Vergl. graphische Übersicht X.)

Die Mietpreiserhöhungen 1913—1920 gegliedert nach Berufskategorien.

(Seit 1913 vom gleichen Mieter besetzte Wohnungen.)

Beruf	Zahl der Wohnungen	Durchschnittsmietpreis		Mietpreiserhöhungen	
		1913	1920	Fr.	%
		Fr.	Fr.		
Arbeiter	1744	437	590	153	35,0
Hotel- und Wirtschaftspersonal	17	670	920	250	37,4
Bank- und Versicherungspersonal	103	940	1370	430	45,8
Übrige private Beamte und Angestellte	437	845	1213	368	43,6
Öffentliche Funktionäre	1711	699	992	293	41,9
Unselbständige	4012	607	850	243	40,1
Selbständige	1073	906	1273	367	40,5

Für die unselbständig Erwerbenden beträgt die durchschnittliche Mietpreissteigerung seit 1913 also 40,1 %. Auch innerhalb der unselbständig erwerbenden Mieter zeigen sich deutliche Unterschiede. Die Arbeiterwohnungen wurden um 35 %, die der öffentlichen Funktionäre um 42 % und die des Bank- und Versicherungspersonals um 46 % gesteigert. Vergleicht man diese Zahlen überdies mit den Durchschnittsmietpreisen der betreffenden Berufsgruppe, so ergibt sich deutlich das Resultat: Je höher der Durchschnittsmietpreis einer Berufsklasse ist, umso grösser ist auch die prozentuale Mietpreiserhöhung seit der Vorkriegszeit. Dieses Resultat erscheint auf den ersten Blick vielleicht etwas auffallend. Es ist aber zu bedenken, dass es sich hier um die seit 1913 vom gleichen Mieter besetzten Wohnungen, also durchwegs um sesshafte Mieter handelt; dabei ist begreiflich, dass die Hauseigentümer in diesen Fällen die besser gestellten Mieter auch mit erheblicheren Mietpreisaufschlägen bedachten, abgesehen davon, dass der Mieterschutz sicher den weniger gut gestellten Wohnungsinhaber auch wirksamer unterstützt hat.

Interessant mag auch noch sein, zu erfahren, in welchem Ausmasse die Mietpreissteigerungen in den einzelnen Berufsgruppen erfolgten. Hierüber geben die nachstehenden Zahlen Aufschluss:

Berufsgruppe	Von je 100 Wohnungen wurden gesteigert um		
	0	1—500 Franken	über 500 Franken
Arbeiter	2,5	95,9	1,6
Hotel- und Wirtschaftspersonal	—	72,3	17,7
Bank- und Versicherungspersonal	—	76,7	23,3
Übrige private Beamte und Angestellte	0,7	79,6	19,7
Öffentliche Funktionäre	1,5	85,2	13,3
Unselbständige überhaupt	1,8	89,1	9,1
Selbständige	6,2	70,2	23,5

Die Zahl der Wohnungen mit grossen Mietpreiserhöhungen (über 500 Franken) ist natürlich um so grösser, je höher die Mietpreise einer Berufsklasse im allgemeinen sind. Auch scheint der Mieterwechsel nicht ohne Einfluss geblieben zu sein auf die nicht gewechselten Wohnungen innerhalb der Berufsgruppen. Wie gesehen, wiesen die Selbständigen am wenigsten gewechselte Wohnungen auf. 37,6 % aller Selbständigen hatten am 1. Dezember 1920 noch dieselbe Wohnung inne wie 1913. In 6,2 % aller Fälle ist aber bei den Selbständigen auch der Mietpreis gar nicht erhöht worden. Bei den Arbeitern, wo 30,9 % der Mieter die Wohnung seit 1913 nicht wechselten, und bei den öffentlichen Funktionären, wo 36 % noch am 1. Dezember 1920 dieselbe Wohnung innehatten wie 1913, war die Zahl der seit 1913 im Mietpreis gleichgebliebenen Wohnungen 2,5 % bezw. 1,5 %. Bei den andern Berufsklassen, die weniger als 30 % seit 1913 in derselben Wohnung untergebrachte Mieter aufweisen, ist dagegen auch die Zahl der im Mietpreis seit 1913 gleichgebliebenen Wohnungen ganz verschwindend.