

# Die Mietpreisentwicklung 1896, 1920 und 1930

Objektyp: **Chapter**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - **(1936)**

Heft 21

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

## II. Die Mietpreisentwicklung 1896, 1920 und 1930.

### 1. Allgemeines.

Anlässlich der Wohnungszählungen von 1896 und 1920 wurden, wie 1930, die Mietpreise sämtlicher reinen Mietwohnungen statistisch bearbeitet. Die Bearbeitungsgrundsätze waren im wesentlichen stets die gleichen. Auch hinsichtlich des Umfanges stimmen die Statistiken überein, indem jedesmal nur die Mietwohnungen unter Ausschluss der Mietwohnungen mit Geschäftslokalen in die Mietpreisstatistik einbezogen wurden.

Einen Gesamtüberblick über die drei Mietpreisstatistiken gewähren folgende Zahlen:

	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen 1896 = 100		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Reine Mietwohnungen . . . .	7 909	17 203	22 537	100	218	285
Mietpreissumme, 1 000 Fr. . .	3 778	16 576	30 735	100	439	813
Durchschnittsmietpreis, Fr. . .	478	964	1 364	100	202	285

Die Mietpreiserhebung von 1920 umfasste doppelt soviele Mietwohnungen als jene von 1896, und die Erhebung von 1930 nahezu dreimal soviele. Die starke Zunahme der Mietpreissumme von 3,8 im Jahre 1896 auf 16,6 im Jahre 1920 und 30,7 Millionen Franken im Jahre 1930 ist daher ohne weiteres verständlich. Eine besondere Beachtung verdienen die Zahlen über die Durchschnittsmietpreise 1896, 1920 und 1930. Die Mietpreise standen 1920 im Durchschnitt rund doppelt (102%) so hoch als 1896, und 1930 betrug die Erhöhung gegenüber 1896 ganze 185%. Im Jahrzehnt 1920/30 erhöhte sich der Durchschnittsmietpreis um 400 Fr. oder 42%.

In der nachstehenden Uebersicht sind die Durchschnittsmietpreise eines Raumes für die Zählungen von 1896, 1920 und 1930 zusammengestellt.

Jahr	Wohnungen	Wohnräume	Mietpreissumme	Durchschnittsmietpreis pro Raum		
			Fr.	absolut	1896 = 100	1920 = 100
				Fr.		
1896. . .	7 909	21 986	3 778 348	172	100	.
1920. . .	17 203	54 408	16 576 260	305	177	100
1930. . .	22 537	73 354	30 735 344	419	244	137

Der Durchschnittsmietpreis pro Raum stieg von 172 im Jahre 1896 auf 305 am 1. Dezember 1920 und 419 Fr. am 1. Dezember 1930. Gegenüber 1896 beläuft sich die Erhöhung auf 77% Ende 1920 und 144% Ende 1930. Von 1920 auf 1930 erhöhte sich der Durchschnittspreis für einen Wohnraum um 37%.

Für diese starke Steigerung der Mietpreise seit 1896 lassen sich verschiedene Gründe namhaft machen. In erster Linie ist zu erwähnen, dass die alten Wohnungen vielfach mit der neuzeitlichen Ausstattung versehen wurden; sie erhielten elektrisches Licht, Kochgas wurde zugeleitet, das Bad eingerichtet usw. Die neueren Wohnungen sind schon deshalb teurer als die alten, weil sie durchwegs besser ausgestattet sind mit dem sogenannten « modernen Komfort ». Dazu kam eine erhebliche Erhöhung der Baumaterialienpreise und eine Verteuerung des Baulandes, was alles zu einer Steigerung der Mietpreise beitrug. Ausserdem ist der Anteil der billigsten Wohnungen, der Einzimmerwohnungen, von 24,6% im Jahre 1896 auf 6,2% 1930 zurückgegangen, wie im nächsten Abschnitt gezeigt wird. Auch dies hätte allein schon eine Erhöhung des Durchschnitts — wenn natürlich auch nur in viel geringerem Ausmasse — bewirkt.

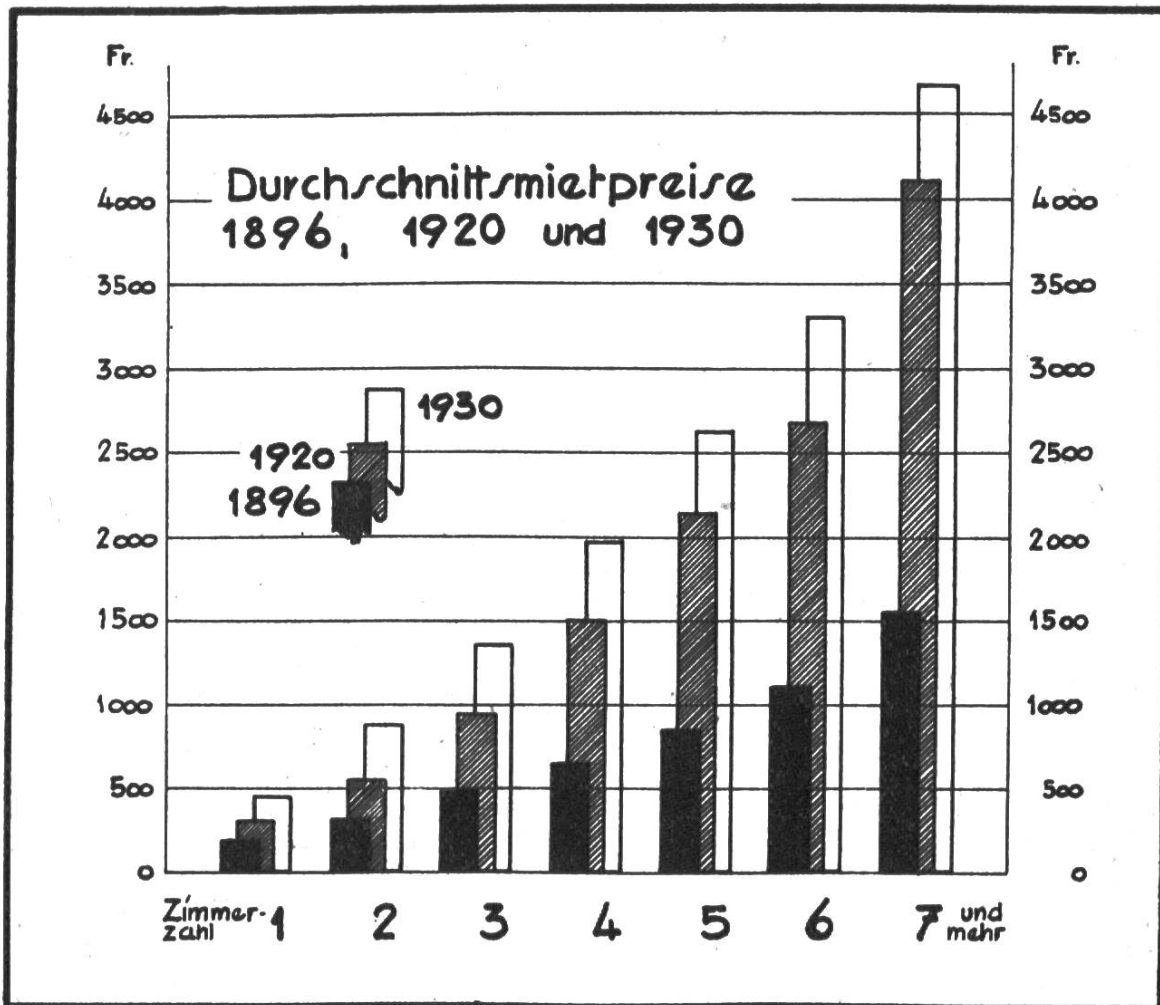
Möge jedermann bei der praktischen Auswertung der vorstehend ausgewiesenen Durchschnittsmietpreise der namhaft gemachten Gründe eingedenk sein, die die zeitliche Steigerung von 1896 auf 1920 und 1920 auf 1930 bewirkt haben, und nicht ausser acht lassen, dass es sich bei einem zeitlichen Mietzinsvergleiche nicht um eine reine Preissteigerung, wie z. B. bei den Nahrungsmitteln handelt, sondern ausserdem um eine Anzahl Faktoren, die mit einer solchen nichts zu tun haben. So sind von den im Jahre 1896 vorhandenen 7 909 Wohnungen, die zu ganz andern Produktionsbedingungen erstellt worden sind, eine ganze Anzahl im Verlaufe der folgenden Jahrzehnte abgebrochen worden und rund 15 000, mit einer besseren Ausstattung versehene, sind neu hinzugekommen. Es wird also, wie in den Schlussfolgerungen noch eingehend dargelegt wird, keineswegs Gleiches mit Gleichem verglichen.

Trotzdem hat die Gegenüberstellung der Durchschnittsmietpreise ihren guten Sinn: es zeigt sich daraus, wie viel mehr die Mieter heute für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses im engern Sinne aufzuwenden haben als vor der Jahrhundertwende.

## 2. Mietpreisentwicklung und Zimmerzahl.

In welcher Weise haben sich die Mietpreise innerhalb der einzelnen Wohnungsgrössenklassen entwickelt? Sind die Mietpreise der grossen Wohnungen gegenüber 1896 stärker erhöht als die der kleinen? Diese Fragen lassen sich an Hand nachstehender Zahlen beantworten:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise					
	Absolute Zahlen in Fr.			Verhältniszahlen		
	1896	1920	1930	1896 = 100	1920 = 100	1930
1 . . . . .	197	316	468	160	238	148
2 . . . . .	324	571	888	176	274	156
3 . . . . .	483	952	1 366	197	283	143
4 . . . . .	647	1 509	1 979	233	306	131
5 . . . . .	849	2 153	2 619	254	308	122
6 . . . . .	1 110	2 682	3 294	242	297	123
7 und mehr. . . . .	1 577	4 113	4 662	261	296	113
	478	964	1 364	202	285	142



Die Kleinwohnungen (1—3 Zimmer) waren 1920 im Mietzins um weniger als das Doppelte höher als 1896, dagegen standen die Mittel- und Grosswohnungen durchgehend um mehr als das Doppelte über den Mieten von 1896. Kurz gesagt, waren die Mieten der Kleinwohnungen 1920 unterdurchschnittlich verteuert, während die Mietpreise der Mittel- und Grosswohnungen eine überdurchschnittliche Verteuerung aufweisen. Diese Unter-

schiede sind erklärlich. Die Kleinwohnungen sind — wenigstens bis in die jüngste Zeit hinein — in geringerem Masse als die übrigen Wohnungen mit allen den Zutaten versehen worden, die mit einer Erhöhung der Mieten verbunden sind.

Von 1920 auf 1930 verlief die Mietpreissteigerung gerade in entgegengesetzter Weise als von 1896 auf 1930. Im letzten Jahrzehnte stiegen die Mietpreise durchschnittlich bei den Kleinwohnungen stärker als bei den Mittel- und Grosswohnungen. In den Jahren 1920 bis 1930 wurden vorzugsweise Kleinwohnungen erstellt, die zur Steigerung der Mietpreise in erster Linie beigetragen haben. Ausserdem zeigt sich in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Dieser Wechsel in der Nachfrage erklärt sich aus der wachsenden Verbreitung der Ein- und Kein-Kind-Ehe, sowie aus der Neigung vieler Mieter, statt einer geräumigen, lieber eine mit allen neuzeitlichen Errungenschaften ausgestattete, dafür aber kleinere Wohnung zu bewohnen.

### 3. Mietpreisentwicklung und Stadtlage.

Die im ersten Kapitel dieses Heftes festgestellten Unterschiede im Mietpreisniveau der verschiedenen Stadtteile lassen sich auch für die Jahre 1920 und 1896 nachweisen.

Stadtteil	Reine Mietwohnungen			Mietpreisdurchschnitte in Fr.		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Altstadt . . . . .	3 385	3 198	2 984	479	783	1 068
Länggasse-Felsenau . . .	1 617	2 859	4 069	507	993	1 408
Mattenhof-Weissenbühl. .	1 232	3 586	5 878	480	1 074	1 429
Kirchenfeld-Schosshalde .	270	1 467	2 833	764	1 403	1 798
Breitenrain-Lorraine . . .	1 405	4 031	5 603	384	900	1 303
Bümpliz . . . . .	*	774	1 170	*	569	880
Stadt Bern	7 909	15 915	22 537	478	963	1 364

Das Kirchenfeld weist bei allen drei Zählungen die höchsten Mietzinsdurchschnitte auf. Anlässlich der Zählung von 1896 standen die Mieten dieses Stadtteils um 60% über dem gesamten Mietpreisniveau, 1920 noch um 46% und 1930 um 27%. Diese Angleichung an den Stand der Mieten in den übrigen Stadtteilen ist wohl in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahrzehnten im Kirchenfeld und in der Schosshalde auch eine ganze Reihe von bescheideneren Wohnbauten erstellt wurden, wie beispielsweise die Wohnungen im Murifeld.

Etwas anders verlief die Entwicklung der Mietpreise in der Altstadt. Zur Zeit der ersten Wohnungszählung standen hier die Mieten fast genau gleich hoch wie im Stadtdurchschnitt. Anlässlich der beiden letzten Wohnungszählungen hingegen standen die Mietpreise der Inneren Stadt um rund ein Viertel unter dem Stadtdurchschnitt. Die Mietpreise der Alt-

stadt waren 1930 um 123%, in der Länggasse dagegen um 178% und im Mattenhof und Breitenrain sogar um 198% bzw. 239% höher als 1896.

Ueber die Veränderungen der Mietpreise seit 1896 geben folgende Zahlen Aufschluss:

Stadtteil	Veränderung der Durchschnittsmietpreise		
	1896 = 100	1920 = 100	1930 = 100
Altstadt . . . . .	163	223	136
Länggasse-Felsenau . . . . .	196	278	142
Mattenhof-Weissenbühl . . . . .	224	298	133
Kirchenfeld-Schosshalde . . . . .	184	235	128
Breitenrain-Lorraine . . . . .	234	339	145
Bümpliz . . . . .	*	*	155
Stadt Bern	202	285	142

Von 1896 auf 1920 sind die Mietpreise in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine mit 124 und 134% am stärksten gestiegen. Von 1920 auf 1930 ist die Steigerung am grössten in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau (42%), Breitenrain-Lorraine (45%) und Bümpliz (55%).

#### 4. Mietpreisentwicklung und Ausstattung.

Nirgends ist der Wandel in unserem Wohnungswesen so tiefgehend wie bei der Ausstattung. Die Ausführungen im Heft 18 der «Beiträge zur Statistik der Stadt Bern» geben darüber eingehend Aufschluss. Im Jahre 1896 waren erst 302 Mietwohnungen mit einem Bad versehen; kein Wunder, dass man damals noch nicht daran dachte, den Einfluss dieser Wohnungszubehör auf die Mietpreise festzustellen. Auch 1920 unterblieb eine solche Bearbeitung der Mietpreise. Dagegen ist schon anlässlich der Zählung von 1896 eine gesonderte Bearbeitung der Mietpreise der Wohnungen mit eigenem und jener mit gemeinschaftlichem Abort vorgenommen worden. Für 1920 liegt ausserdem eine getrennte Auszählung für die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem Abort mit und ohne Wasserspülung vor.

Ueber die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem und gemeinschaftlichem Abort geben folgende Zahlen Aufschluss:

	Wohnungen mit					
	eigenem Abort		gemeinschaftlichem Abort			
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Reine Mietwohnungen . . . . .	4 658	13 043	20 155	3 251	2 872	2 382
Durchschnittsmietpreise						
absolut in Fr. . . . .	618	1 075	1 451	277	452	628
Verhältniszahlen 1896 = 100	100	174	235	100	163	227
» 1920 = 100	.	100	135	.	100	139

Die vorstehenden Zahlen sind in zweifacher Hinsicht aufschlussreich. Gemessen an den absoluten Beträgen zeigt sich, dass eine Wohnung ohne

eigenen Abort durchschnittlich immer erheblich weniger kostete als eine solche mit eigenem Abort. Dieser Preisunterschied ist verständlich, wenn man sich die unterschiedliche Ausstattung der beiden Wohnungsgruppen vergegenwärtigt. Auch ist zu beachten, dass es sich bei den Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort nahezu ausschliesslich um Kleinwohnungen handelt.

Wie verhält es sich nun mit der Steigerung der Mietpreise in den beiden Wohnungsgruppen? Gegenüber 1896 waren sowohl 1920 als auch 1930 die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem Abort nur wenig stärker verteuert als die der Wohnungen ohne eigenen Abort. Die ersteren standen 1920 um 74, 1930 um 135% und die letzteren 63, bzw. 127% über dem Mietpreisniveau von 1896. Die allgemeine Steigerung der Mietpreise ist somit nicht auf die besseren Wohnungen beschränkt, auch die weniger gut ausgestatteten Wohnungen stiegen im Preise fast gleich stark. Von 1920 auf 1930 stiegen die Mieten der Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort um 39%, jene der Wohnungen mit eigenem Abort um 35%.

Wie schon erwähnt, liegen etwas weitergehende Auszählungen vor für die beiden letzten Wohnungsstatistiken. Sowohl 1920 wie 1930 wurden die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem Abort gesondert bearbeitet, je nachdem es sich um Wohnungen mit oder ohne Wasserspülung im Abort handelte. Dabei wurden auch nach der Zimmerzahl der Wohnungen gesonderte Durchschnittsmietpreise berechnet. Die Ergebnisse für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind in folgender Aufstellung zusammengefasst:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr. der Wohnungen mit eigenem Abort				Veränderung 1920/30 in % Wohnungen mit Abort	
	ohne Wasserspülung		mit		ohne Wasserspülung	mit Wasserspülung
	1920	1930	1920	1930		
2. . . . .	485	630	657	967	30	47
3. . . . .	689	813	991	1 416	18	43
4. . . . .	948	990	1 593	2 012	4	26

Die Durchschnittsmietpreise der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit eigenem Abort ohne Wasserspülung standen 1930 um 30, 18 und 4% höher als 1920, während sich bei den Wohnungen mit Wasserspülung die entsprechenden Prozentzahlen auf 47, 43 und 26 beliefen. Gegenüber 1920 waren also die Wohnungen mit Abort ohne Wasserspülung weniger stark verteuert als jene mit Wasserspülung. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Zahl der Wohnungen ohne Wasserspülung von 1920 auf 1930 stark zurückgegangen ist, während umgekehrt die Zahl der Wohnungen mit Wasserspülung zunahm.

## 5. Mietpreisentwicklung und Beruf des Mieters.

Die Berufsgliederungen der drei Wohnungszählungen weichen im einzelnen nicht unerheblich voneinander ab. Es ist nicht ohne weiteres möglich, zeitliche Vergleiche für die verschiedenen Berufsgruppen durch-

zuführen. Der nachstehende Vergleich der Mietpreise beschränkt sich infolgedessen auf die fünf wichtigsten Hauptgruppen der Gliederung nach dem persönlichen Berufe.

Berufsgruppe	Reine Mietwohnungen			Durchschnittsmietpreise Fr.		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Arbeiter in Privatbetrieben. . .	3 530	5 638	7 596	282	576	918
Private Beamte und Angestellte	480	2 020	2 868	640	1 267	1 728
Oeffentliche Funktionäre . . .	1 537	4 816	5 850	616	1 039	1 541
Selbständig Erwerbende . . .	1 552	2 303	2 835	627	1 362	1 775
Rentner, Pensionierte, Berufslose . . . . .	810	2 426	3 388	686	1 084	1 404
Zusammen	7 909	17 203	22 537	478	964	1 364

Das Ausmass der in den verschiedenen Berufsgruppen seit 1896 und 1920 eingetretenen Erhöhungen der Mietpreise ist aus folgenden Zahlen ersichtlich:

Berufsgruppe	Veränderung der Durchschnittsmietpreise		
	1896 = 100		1920 = 100
	1920	1930	1930
Arbeiter in Privatbetrieben. . . . .	204	326	159
Private Beamte und Angestellte . . . . .	198	270	136
Oeffentliche Funktionäre . . . . .	169	250	148
Selbständig Erwerbende . . . . .	217	283	130
Rentner, Pensionierte, Berufslose . . . . .	158	205	130
Zusammen	202	285	141

Von 1896 auf 1920 zeigt sich die stärkste Steigerung bei den selbständig Erwerbenden, deren Mietpreise um 117% anstiegen. Die Privatarbeiterschaft verzeichnete eine Mietzinssteigerung von 104%. Am kleinsten ist die Erhöhung bei den Rentnern, Pensionierten und Berufslosen, wo sie 58% ausmacht. Auch von 1920 auf 1930 ist die Erhöhung der Mietpreise in den einzelnen Berufsgruppen unterschiedlich. In diesem Zeitraume war sie mit 59% am grössten bei den privaten Arbeitern. An zweiter Stelle folgen die öffentlichen Funktionäre mit einer Mietpreissteigerung von 48%. Die kleinste Mietpreiserhöhung ist bei den selbständig Erwerbenden und den Rentnern, Pensionierten und Berufslosen mit 30% eingetreten.

Die Arbeiter in Privatbetrieben weisen stets die niedrigsten Durchschnittsmietpreise auf. Anlässlich der Zählung von 1896 verzeichneten die Rentner, Pensionierten und Berufslosen, 1920 und 1930 dagegen die selbständig Erwerbenden die höchsten Mieten. Ueber die Mietpreisunterschiede der fünf Berufsgruppen vermitteln folgende Verhältniszahlen ein eindruckliches Bild:



Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise in % des Gesamtdurchschnitts		
	1896	1920	1930
Arbeiter in Privatbetrieben . . .	59	60	67
Private Beamte und Angestellte .	134	131	127
Oeffentliche Funktionäre . . . .	129	108	113
Selbständig Erwerbende. . . . .	131	141	130
Rentner, Pensionierte, Berufslose .	144	112	103
Zusammen	100	100	100

Die Mietpreise der Privatarbeiterschaft standen 1896 und 1920 um rund 40% unter dem Gesamtmietpreisniveau, 1930 noch um 33%. Allgemein ist festzustellen, dass die Durchschnittsmietpreise der verschiedenen Gruppen anlässlich der letzten Zählung näher beim Gesamtdurchschnitt lagen als bei den frühern Zählungen. Immerhin waren die Mietpreise der selbständig Erwerbenden 1930 um 30% und die der privaten Beamten um 27% höher als der Durchschnittsmietpreis aller Mietwohnungen.