

Der stadtbernische Mietindex, 1914 bis 1935

Objektyp: **Chapter**

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

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

Heft 21

PDF erstellt am: **27.06.2024**

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.

III. Der stadtbernische Mietindex, 1914 bis 1935.

1. Zweck und Aufbau.

Nachdem im vorstehenden Kapitel die Mietpreise auf Grund der Wohnungszählungen 1896, 1920 und 1930 zur Darstellung gelangt sind, dürfte es auch von Interesse sein, zu erfahren, welchen Verlauf die Mietpreisentwicklung seit dem Jahre 1914 bis heute genommen hat. Hierüber gibt der Mietindex Aufschluss. Der Mietindex ist, wie der Nahrungsindex, der Bekleidungsindex und der Index für Heizung, Beleuchtung und Reinigung, ein Bestandteil der Indexziffer der Lebenshaltungskosten.

Das Statistische Amt der Stadt Bern hat schon im Jahre 1918 einen Index der Lebenshaltungskosten berechnet. Dieser beschränkte sich zuerst auf die Gruppen « Nahrung » und « Heizung und Beleuchtung », wurde aber schon 1921 durch den Einbezug der Ausgaben für Bekleidung, Miete und Steuern zu einem Vollindex erweitert. Es war dies die erste schweizerische Indexziffer, die sich auf alle Elemente der Lebenshaltungskosten erstreckte. Das Ausmass der Mietpreissteigerung gegenüber 1914 wurde vor dem Jahre 1924 auf Grund der anlässlich der Wohnungszählung von 1920 ermittelten Mietpreiserhöhungen in Wohnungen, die den Mieter von 1914 auf 1920 nicht gewechselt hatten, schätzungsweise festgelegt, wobei u. a. auch die Mietpreisentwicklung der Marktwohnungen zu Rate gezogen wurde. Im Jahre 1924 wurde dann endgültig durch eine besondere Mietpreiserhebung die Mietpreisentwicklung seit 1914 ermittelt.

Der amtliche Index der Lebenshaltungskosten der Schweiz wird seit 1926 von allen beteiligten Stellen auf Grund einer Verständigung zwischen den interessierten Kreisen nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, die im grossen ganzen bereits dem vom Statistischen Amte der Stadt Bern 1918 bis 1925 berechneten Berner Index zugrunde lagen.

Durch den Index der Kosten der Lebenshaltung wird nicht die absolute Höhe der Lebenshaltungskosten festgestellt, sondern lediglich die Bewegung im zeitlichen Verlaufe. Die Berechnung ist auf dem Grundsatz

des gleichbleibenden Verbrauches aufgebaut. Sie soll nur die Wirkung der Preisänderungen auf eine bestimmte, als gleichbleibend angenommene Lebenshaltung, angeben. Die Umschichtungen des Verbrauchs bleiben unberücksichtigt. Der Index der Lebenshaltungskosten besagt, wie sich die Kosten einer bestimmten und gleichbleibenden Lebenshaltung gegenüber 1914 infolge der Preisveränderungen entwickelt haben.

Neben diesen allgemeinen Grundsätzen sind für den Mietindex im besonderen noch einige Leitsätze vereinbart worden. Die Mietpreise, die der Berechnung der Mietindexziffer zugrundeliegen, werden jährlich einmal, und zwar im Mai, durch besondere Erhebungen ermittelt. In der Zwischenzeit wird der Mietpreisindex unverändert fortgeschrieben. Der Mietpreisindex wird nicht nur für alte und neue Wohnungen zusammen berechnet, sondern auch für alte Wohnungen allein, so dass der Einfluss der neuen Wohnungen auf die Endziffer ersichtlich ist. Alte und neue Wohnungen werden im Verhältnisse zu ihrem tatsächlichen Bestande berücksichtigt, wodurch allerdings das Prinzip des gleichbleibenden Verbrauches im Mietindex durchbrochen wird.

In den verschiedenen Erhebungsgemeinden weichen die Methoden der Mietindexberechnung im einzelnen voneinander ab. In der Stadt Bern erfolgt die Berechnung durch unser Amt seit dem Jahre 1926 unter strengster Befolgung der oben erwähnten Verständigungsgrundsätze. Die Mietpreis-erhebung und die Berechnung des Mietindexes wickelt sich in Bern wie folgt ab:

In der ersten Hälfte Mai, nach dem Hauptumzugstermin, werden in über einem Drittel der Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern die Mietpreise festgestellt. Wie noch anhand eines Vergleiches mit den Ergebnissen der Wohnungszählung gezeigt wird, genügt es vollkommen, die Mietpreisveränderungen in einem Drittel der Wohnungen festzustellen. Die Erhebungsgrundlage war in früheren Jahren etwas weniger breit, was indessen nach der Theorie der Repräsentativmethode durchaus zulässig ist. Trotzdem hat sich das Statistische Amt bemüht, die Erhebungsgrundlagen nach Möglichkeit zu erweitern.

Als Grundlage gilt die « Mietpreiskarte », die neben der genauen Bezeichnung der Wohnung (Strasse, Hausnummer, Stockwerk) Angaben über die Zahl der Zimmer und Mansarden und über die Ausstattung der Wohnung enthält. Die Mietpreiskarte ist so eingerichtet, dass sie für mehrere Jahre verwendet werden kann. Ferner ist Raum vorhanden, damit allfällige bauliche Veränderungen, die zwischen zwei Erhebungen vorgenommen wurden, vermerkt werden können. Bei jeder Erhebung ist der Name des Mieters anzugeben. Der Hausbesitzer oder sein Stellvertreter hat die Richtigkeit der Angaben unterschriftlich zu bestätigen.

Durch die Bezirkspolizei werden die Mietpreise beim Hauseigentümer oder bei dessen Stellvertreter ermittelt. Für Mietwohnungen, die aus irgend einem Grunde, z. B. weil sie nunmehr durch den Hauseigentümer bewohnt wird, ausser Betracht fallen, wird eine Ersatzwohnung bezeichnet und

für diese eine neue Mietpreiskarte erstellt. Auch von den Wohnungen in neuerstellten Gebäuden werden laufend Mietpreiskarten ausgefertigt und die Mietpreise anlässlich der Maierhebung in die Karte eingetragen.

Nachdem die Erhebung durchgeführt und die Mietpreiskarten an das Statistische Amt abgeliefert sind, wird das gesamte Kartenmaterial eingehend durchgesehen und bereinigt. Ausgeschieden werden alle Karten ohne Mietzinsangaben; es kann sich dabei um leerstehende Wohnungen handeln oder um solche, die nunmehr der Hausbesitzer oder ein Verwandter desselben bezogen hat. Ist im Zeitraum zwischen der letzten und der vorletzten Erhebung eine Veränderung der Zimmerzahl oder der Mansardenzahl eingetreten (Zugabe oder Wegnahme eines Zimmers oder einer Mansarde), so ist die Karte von der Mietzinsberechnung auszuschliessen. Das gleiche gilt, wenn ein Bad, oder Etagen- oder Zentralheizung eingerichtet, oder das Gas im ganzen Hause installiert wurde. Mit einem Wort: Wohnungen, in denen seit der vorletzten Erhebung bauliche Veränderungen eingetreten sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen. Anlässlich der Erhebung vom Mai 1935 wurden beispielsweise 268 Mietpreiskarten wegen baulicher Veränderungen ausgeschieden.

Bei der übernächsten Erhebung werden diese vorübergehend ausgeschalteten Mietpreiskarten wiederum in die Berechnung einbezogen, weil sich dann die Mietpreisangaben der beiden für die Indexberechnung massgebenden Zeitpunkte auf das gleiche, unveränderte Objekt beziehen.

Es verbleiben also zur Berechnung der Mietpreisveränderungen nur jene Mietwohnungen von 2—4 Zimmern, die sowohl im betreffenden Erhebungsjahr als auch im vorhergehenden Jahr besetzt waren und die in der Zwischenzeit nicht baulich verändert wurden.

Eingedenk dessen, dass die Mietangaben in Bern von den Hausbesitzern gemacht werden, wird dem Verbands der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Bern nach der Materialrevision durch das Amt Gelegenheit gegeben, in das Material Einsicht zu nehmen.

Vor der eigentlichen Berechnung wird noch ausgezählt, in wie vielen Fällen seit dem Vorjahre eine Erhöhung der Mietpreise eingetreten ist, wie viele Mietpreisherabsetzungen erfolgten und in wie vielen Fällen die Mieten unverändert blieben. Ferner wird noch festgestellt, aus welchen Gründen die Aufschläge und die Abschläge vorgenommen wurden. Auffallend grosse Auf- oder Abschläge werden durch Rückfragen abgeklärt. Auch übermässig hohe oder tiefe Mietpreise werden einzeln überprüft. An die vorgenannte Materialbereinigung schliesst sich die Berechnung des Mietindex an, die in folgenden Schritten vor sich geht:

a) In erster Linie werden die Mietpreiskarten sortiert nach Zimmerzahl und Mansardenzubehör. Es ergeben sich sechs Gruppen:

Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde
» mit »

Dreizimmerwohnungen	ohne	Mansarde
»	mit	»
Vierzimmerwohnungen	ohne	»
»	mit	»

- b) Jede dieser sechs Gruppen wird weiter aufgeteilt in
 vor 1917 erstellte Wohnungen
- | | | |
|---------|---|---|
| 1917—25 | » | » |
| 1926—33 | » | » |
| 1934 | » | » |

Für jede der genannten sechs Gruppen erfolgt die Berechnung in gleicher Weise.

Um dem Leser auch Einblick in die eigentliche Berechnung des Mietindex und der Mietpreisveränderung zu ermöglichen, ist im Nachstehenden die Berechnung der Mietpreisveränderung auf den Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde von 1934 auf 1935 dargestellt. Zunächst werden die Durchschnittsmietpreise für jede Bauperiode innerhalb der Zweizimmerwohnungen ermittelt, und zwar die ab 1. Mai 1935 und die ab 1. Mai 1934 gültigen. Die Ergebnisse sind in nachstehender Zusammenstellung enthalten:

Bauperiode	Ab 1. Mai 1934	Ab 1. Mai 1935
	gültiger, durchschnittlicher Jahresmietpreis	
	Fr.	Fr.
Vor 1917	855,4	848,8
1917—25	926,6	919,4
1926—33	1 277,1	1 199,2
1934	1 309,2

Aus diesen Angaben lässt sich weiter der durchschnittliche Mietzins der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde für den 1. Mai 1935 und für den gleichen Zeitpunkt des Vorjahres feststellen. Es wäre ein grober Fehler, den Durchschnitt einfach als arithmetisches Mittel der oben angeführten Zahlen berechnen zu wollen. Vielmehr muss der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die vor 1917 erstellten Zweizimmerwohnungen 58% des Gesamtbestandes dieser Wohnungen ausmachen, die 1917—25 erstellten 18%, die 1926—33 erstellten 19% und die 1934 erstellten 5%. Mit andern Worten, es muss der Durchschnitt als gewogener Durchschnitt der Mietpreise der einzelnen Bauperioden berechnet werden. Für die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde ergab sich:

Ab 1. Mai 1934	gültiger Durchschnittsmietpreis	Fr. 943,3
» 1. » 1935	»	» 951,1

Somit standen im Mai 1935 die Mietpreise der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde um 0,8% höher als im Vorjahre.

In genau gleicher Weise werden für alle übrigen Wohnungsgrößenklassen die Mietpreisveränderungen seit dem Vorjahre festgestellt.

c) Der dritte Schritt der Rechnung besteht darin, aus den sechs Mietpreisveränderungen der Wohnungsgrössenklassen die Gesamtveränderung der Mietpreise der Wohnungen mit 2—4 Zimmern auszurechnen. Die Gesamtveränderung wird als gewogener Durchschnitt der Einzelveränderungen ermittelt, wobei dem Bestande der Mietwohnungen in den einzelnen Grössenklassen Rechnung getragen wird.

Wohnungsgrösse	Durchschnittlicher Jahresmietpreis			Anteil- quote
	ab 1. Mai 1934	absolut	ab 1. Mai 1935	
	Fr.	Fr.	wenn 1934 = 100	
2 Zimmer ohne Mansarde	943,3	951,1	100,8	29
2 » mit »	1 090,2	1 089,2	99,9	6
3 » ohne »	1 274,5	1 263,7	99,1	29
3 » mit »	1 551,8	1 537,1	99,0	18
4 » ohne »	1 633,3	1 602,0	98,1	7
4 » mit »	2 045,6	2 023,6	98,9	11
		Zusammen	99,5	100

Damit ist gezeigt, wie sich die Berechnung der Mietpreisveränderung seit dem Vorjahre gestaltet.

d) Der Mietindex gibt die Veränderung des Mietpreisstandes gegenüber 1914 an. Infolgedessen müssen die gemäss den vorhergehenden Ausführungen berechneten jährlichen Mietpreisänderungen aneinandergelinkt werden. Diese Art der Indexrechnung wird als Kettenmethode bezeichnet, weil der Index durch das Aneinanderhängen einzelner Glieder entsteht.

Auf den stadtbernischen Mietindex angewendet ergaben sich nach der Kettenmethode für den Mai 1935 folgende Zahlen:

Mietindex Mai 1934: 197,2.

Veränderung Mai 1934/Mai 1935 (wenn Mai 1934 = 100): 99,5.

Mietindex Mai 1935: (197,2 · 99,5): 100 = 196,2.

e) Neben der Gesamtveränderung der Mietpreise wird auch die Mietpreisveränderung der vor 1917, der 1917—23 und der 1926—33 erstellten Wohnungen gesondert errechnet. Dies wird wiederum am Beispiel der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde gezeigt. In der folgenden Uebersicht sind erneut die Durchschnittsmietpreise für die Wohnungen der drei genannten Bauperioden und zugleich die Veränderung gegenüber dem Vorjahre zusammengestellt.

Bauzeit	Durchschnittsmietpreise, gültig		
	ab 1. Mai 1934	absolut	ab 1. Mai 1935
	Fr.	Fr.	wenn 1934 = 100
Vor 1917 erstellt	855,4	848,8	99,2
1917—25 »	926,6	919,4	99,2
1926—33 »	1 277,1	1 199,2	93,9
Zusammen bis 1933 erstellt	943,3	932,3	98,8

Die Art, wie der stadtbernische Mietindex berechnet wird, hat den Vorzug, über alle Elemente der Mietpreisänderungen zahlenmässig Auf-

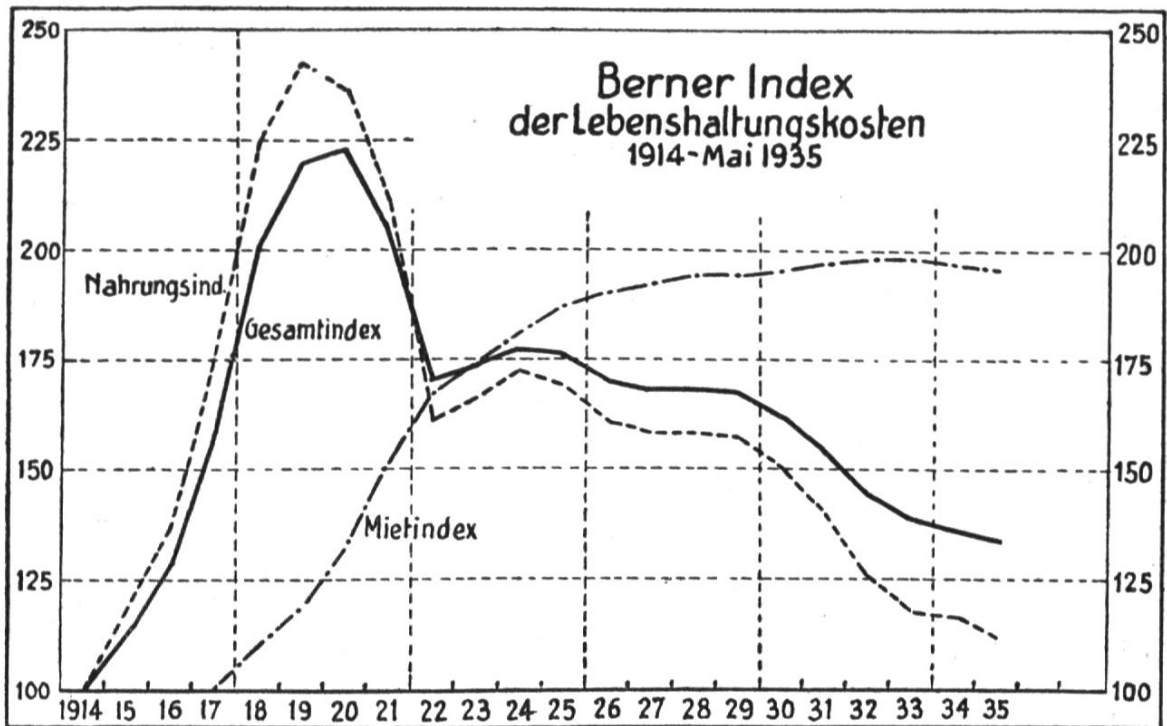
schluss zu geben. Sie macht ersichtlich, wie die Mietpreise der Altwohnungen (vor 1917 erstellt) steigen oder fallen, wie sich die Mieten der 1917—25 und 1926—33 erstellten Wohnungen verändern und schliesslich auch, welchen Einfluss der Einbezug der neuesten, im Jahre 1934 erstellten Wohnungen auf den Mietindex ausübt.

Aus der Darstellung des Aufbaues und der Berechnungsweise des Mietindex geht hervor, dass bei der Berechnung des Mietindex streng zwischen Alt- und Neuwohnungen unterschieden wird. Bei den Index-Neuwohnungen werden sogar, wie gezeigt worden ist, drei Gruppen — 1917—25, 1926—33 und die im Vorjahre erstellten, am Erhebungstage besetzten — auseinander gehalten. Dementsprechend werden auch die Mietindexzahlen getrennt für die vorgenannten Gruppen — Alt- und Neuwohnungen — alljährlich im Mai neu berechnet und in der Tagespresse, sowie in den Vierteljahresberichten des Amtes veröffentlicht.

2. Ergebnisse.

Ueber die Ergebnisse der Mietindexberechnungen, verglichen mit den übrigen Bestandteilen des Lebenshaltungsindex, geben folgende Zahlen und die anschliessende graphische Darstellung Auskunft:

Zeitpunkt	Nahrung	Indexziffern für			Miete	Gesamt-Index
		Brennstoffe usw.	Bekleidung	Nahrung Brennstoffe Bekleidg. zusammen		
Juni	1914	100	100	100	100	100
Jahresdurchschnitt	1915	118	103	114	116	113
»	1916	138	110	137	135	128
»	1917	175	146	180	173	158
»	1918	225	216	232	226	201
»	1919	243	243	265	247	220
2. Vierteljahr	1920	231	269	278	243	220
2. »	1921	212	232	237	219	204
2. »	1922	154	177	197	164	165
2. »	1923	165	178	194	172	172
Juni	1924	169	163	194	173	175
»	1925	169	157	192	172	175
»	1926	161	150	184	164	170
»	1927	158	150	174	160	167
»	1928	158	145	179	161	168
»	1929	156	143	179	159	166
»	1930	149	142	172	153	162
»	1931	139	138	159	143	154
»	1932	125	129	142	129	143
»	1933	117	127	132	121	137
»	1934	118	126	130	121	137
»	1935	115	125	128	119	135



Bis ins Jahr 1917 blieben die Mietpreise unverändert auf dem Vorkriegsstand, während die übrigen im Index berücksichtigten Ausgaben-
gruppen um 73% anstiegen. Zur Zeit der Höchststeuerung (1919) stand
die Miete um 19%, die übrigen Lebenshaltungskosten um 147% über
dem Stande vom Juni 1914. Seither ist die Indexziffer ohne Miete sehr
stark zurückgegangen, bis auf 119 im Juni 1935, während der Mietindex
bis 1926 auf 191 anstieg. In den letzten zehn Jahren blieb der Mietindex
andauernd zwischen 190 und 200, d. h. die Mieten waren in dieser Zeit
nahezu doppelt so hoch als 1914.

Bemerkenswerte Ergebnisse zeitigt der Vergleich des Mietindex für
alte Wohnungen mit dem Mietindex für alte und neue Wohnungen. Der
Mietindex für alte Wohnungen veranschaulicht die Mietpreisveränderungen
für die vor 1917 erstellten Wohnungen.

Zeitpunkt	Mietindex für	
	Altwohnungen	sämtliche Wohnungen
Juni 1914.	100	100
Ende 1920.	132	135
Juni 1925.	180	187
» 1926.	183	191
» 1927.	185	193
» 1928.	186	194
» 1929.	186	194
» 1930.	187	195
» 1931.	187	198

Zeitpunkt	Mietindex für	
	Altwohnungen	sämtliche Wohnungen
Juni 1932.	187.	198
» 1933.	185	197
» 1934.	183	197
» 1935.	180	196

Im grossen und ganzen zeigen die beiden Indexreihen den gleichen Verlauf. In den letzten Jahren sind indessen gewisse Verschiedenheiten erkennbar. Von 1930 auf 1931 stieg der Gesamtmietindex noch von 195 auf 198, während der Mietindex der Altwohnungen mit 187 unverändert blieb. Von 1932 auf 1935 ging der Mietindex für alle Wohnungen nur von 198 auf 196, derjenige für die vor 1917 erstellten dagegen von 187 auf 180 zurück.

Durch den Einbezug der seit 1917 erstellten Wohnungen wurde der Mietindex nicht in dem Ausmasse erhöht, wie etwa behauptet wird, stand doch der Gesamtmietindex nie um mehr als 9% über dem Index der Altwohnungen. Der Einfluss der Neuwohnungsmietpreise ist erst in den letzten Jahren stärker geworden. Folgende Zahlen zeigen, um wieviel Prozent der Gesamtmietindex in den letzten sechs Jahren über dem Index für alte Wohnungen allein stand:

Zeitpunkt	Der Mietindex für alte und neue Wohnungen stand um ... % über dem Index für alte Wohnungen
Juni 1930.	4,3
» 1931.	5,9
» 1932.	5,9
» 1933.	6,5
» 1934.	7,7
» 1935.	8,9

Der verstärkte Einfluss der Neuwohnungsmietpreise ist zu einem guten Teil der luxuriösen Ausstattung der in den letzten drei Jahren entstandenen Wohnungen zuzuschreiben. Die in den Jahren 1933 bis 1935 entstandenen Wohnungen sind komfortabler als alle früher erstellten.

Die auf Grund der repräsentativen Mietpreiserhebungen errechneten absoluten Durchschnittsmietpreise sind in nachstehender Uebersicht zusammengestellt:

Frühjahr	Durchschnittsmietpreise in Fr.					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit
1914. . .	468	576	632	784	820	1 068
1920. . .	592	704	840	1 064	1 106	1 472
1921. . .	656	796	964	1 248	1 304	1 712
1922. . .	732	872	1 076	1 336	1 504	1 868
1923. . .	772	916	1 132	1 384	1 528	1 912
1924. . .	818	952	1 169	1 495	1 549	1 983

Frühjahr	Durchschnittsmietpreise in Fr.					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit
1925. . .	850	992	1 212	1 541	1 578	2 034
1926. . .	874	1 032	1 247	1 533	1 641	2 077
1927. . .	892	1 061	1 255	1 551	1 662	2 069
1928. . .	900	1 077	1 260	1 556	1 655	2 062
1929. . .	906	1 088	1 259	1 557	1 635	2 068
1930. . .	916	1 086	1 263	1 566	1 659	2 093
1931. . .	922	1 090	1 284	1 511	1 706	2 107
1932. . .	930	1 106	1 269	1 574	1 665	2 076
1933. . .	930	1 121	1 272	1 548	1 648	2 061
1934. . .	913	1 126	1 267	1 533	1 589	2 032
1935. . .	951	1 089	1 264	1 537	1 602	2 024

Wie im nächsten Abschnitt gezeigt wird, stimmen die absoluten Mietpreise auf Grund der repräsentativen Erhebungen recht gut mit jenen der Wohnungszählungen von 1920 und 1930 überein.

Zum Abschluss noch einige Zahlen über die Mietpreisveränderungen von 1934 auf 1935! Die im Mai 1935 durchgeführte repräsentative Mietpreisstatistik ergab einen Rückgang des Mietindex vom Mai 1934 zum Mai 1935 von 197,2 auf 196,2 oder um 0,5%. Wie in früheren Jahren wurde berechnet, wie sich der Mietpreisindex der Alt- und der Neuwohnungen verändert hat und welchen Einfluss der Einbezug der im Jahre 1934 erstellten Mietwohnungen auf den Mietpreisindex ausgeübt hat.

	Mietpreiserhöhung in %
Vor 1917 erstellte Wohnungen	— 1,2
1917—25 » »	— 1,5
1926—33 » »	— 3,3
Bis 1933 erstellte Wohnungen zusammen	— 1,5
Einfluss der im Jahre 1934 erstellten Wohnungen	+ 1,0
Gesamtveränderung	— 0,5

Den stärksten Mietpreisrückgang zeigen die Wohnungen der Bauperiode 1926—33 mit 3,3%. Die 1917—25 erstellten Wohnungen gingen durchschnittlich im Mietpreis um 1,5 und die vor 1917 erstellten um 1,2% zurück. Insgesamt weisen die bis 1933 erstellten Wohnungen im gewogenen Durchschnitt ein Sinken des Mietzinses um 1,5% auf.

Beläuft sich der Mietzinsrückgang auf den Wohnungen überhaupt trotzdem nur auf 0,5%, so ist dies auf den Einbezug der Mietpreise der im Jahre 1934 erstellten Wohnungen zurückzuführen, die infolge ihrer reichlichen Ausstattung mit Bad, Warmwasserheizung usw. erheblich teurer sind als die bis 1933 erstellten Wohnungen.

Auf Grund von Sonderauszählungen wurde auch die Zahl der seit der letzten Erhebung eingetretenen Mietpreisaufschläge und -abschläge ermittelt.

Wohnungen mit	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	1935	1934	1935	1934
Mietpreisaufschlägen	227	110	2,8	1,7
Unverändertem Mietpreis.	5 811	4 468	71,5	69,4
Mietpreisabschlag	2 092	1 863	25,7	28,9
Zusammen	8 130	6 441	100,0	100,0

In rund einem Viertel der in die Erhebung einbezogenen Wohnungen erfuhren die Mietpreise eine Herabsetzung. Ueber das Ausmass dieser Abschläge geben folgende Zahlen einige Anhaltspunkte:

Abschläge in %	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	1935	1934	1935	1934
Bis 2,5	314	285	15,0	15,3
2,6—5,0	1 011	814	48,3	43,7
5,1—7,5	412	447	19,7	24,0
7,6—10,0	227	167	10,9	8,9
10,1—15,0	97	100	4,6	5,4
15,1 und mehr	31	50	1,5	2,7
Zusammen	2 092	1 863	100,0	100,0

Die meisten Abschläge sind verhältnismässig klein, indessen waren 1935 immerhin 355 Abschläge von mehr als 7,5% zu verzeichnen.

3. Vergleich der Mietpreisindexziffer mit den Ergebnissen der Wohnungszählungen von 1920 und 1930.

Eine Frage möchte sicher mancher Leser dieser Statistik noch beantwortet wissen: gibt der Mietindex, wie er in Bern und in andern Schweizer Städten seit einer Reihe von Jahren alljährlich im Mai nach dem Repräsentativverfahren ermittelt wird, die jeweiligen gegenüber dem Vorjahre und dem Jahre 1914 eingetretene Veränderung richtig wieder? Diese Frage ist von der allergrössten Wichtigkeit, da gelegentlich — nicht nur in Bern — in Unkenntnis der tatsächlichen Verhältnisse die Richtigkeit der Ergebnisse der Mietindexstatistik deshalb angezweifelt wird, weil es sich bei diesen Erhebungen nur um Teilerhebungen handle!

Spiegeln tatsächlich die Mietindexzahlen die wirklichen Mietpreisverhältnisse nicht richtig wieder?

Die Ergebnisse der Mietpreisstatistik der allgemeinen Wohnungszählungen von 1920 und 1930, die sich auf sämtliche Mietwohnungen

erstrecken, bilden nun die zuverlässigste und einwandfreiste Grundlage zur Ueberprüfung der Ergebnisse der Repräsentativmietzinsstatistiken.

Zunächst ein Vergleich der absoluten Mietpreise, die dem Mietindex zugrunde liegen mit jenen der Wohnungszählungen 1920 und 1930. Die Wohnungszählungen wurden beide am 1. Dezember durchgeführt, wogegen die repräsentativen Mietpreiserhebungen jeweilen im Mai, nach dem Hauptumzugstermin, vorgenommen werden. Es ist daher zweckmässig, die Ergebnisse der allgemeinen Mietpreisstatistiken vom 1. Dezember 1920 und 1930 mit denen der Repräsentativerhebungen vom Frühjahr 1920 und 1921 bzw. 1930 und 1931 zu vergleichen. Für die Mietpreisstatistik von 1920 ergibt sich folgender Zahlenvergleich:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr.		
	Wohnungszählung 1. Dezember 1920	Teilerhebung im Frühjahr	
		1920	1921
2 Zimmer ohne Mansarde	557	592	656
2 » mit »	733	704	796
3 » ohne »	854	840	964
3 » mit »	1 138	1 064	1 248
4 » ohne »	1 245	1 106	1 304
4 » mit »	1 679	1 472	1 712

Im Jahre 1920 sind die Mieten rasch angestiegen. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Mietpreisdurchschnitte der Erhebung vom Frühjahr 1921 durchwegs höher stehen als die aus der erschöpfenden Statistik vom 1. Dezember 1920 stammenden Zahlen. Umgekehrt sind die Durchschnitte der Mietpreise auf Grund der Teilerhebung vom Frühjahr 1920 mit einer Ausnahme alle unterhalb den aus den Ergebnissen der Wohnungszählung berechneten Durchschnittsmieten. Die aus den Teilerhebungen erhaltenen Mietpreisdurchschnitte stimmen daher mit jenen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 durchaus überein.

Der Vergleich mit den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 führt zu folgender Uebersicht:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr.		
	Wohnungszählung 1. Dez. 1930	Teilerhebung im Frühjahr	
		1930	1931
2 Zimmer ohne Mansarde	857	916	922
2 » mit »	1 052	1 086	1 090
3 » ohne »	1 221	1 263	1 284
3 » mit »	1 615	1 566	1 511
4 » ohne »	1 612	1 659	1 706
4 » mit »	2 187	2 093	2 107

Die Uebereinstimmung der Ergebnisse der Teilerhebung mit der Vollerhebung war 1930 etwas weniger gut als 1920, immerhin ist sie auch 1930 befriedigend.

Wie in den vorangegangenen methodischen Bemerkungen erläutert ist, wird der Mietindex nach der Kettenmethode berechnet. Aus diesem

Grunde ist die absolute Höhe der Durchschnittsmieten der Teilerhebung nicht von entscheidender Bedeutung; wichtig ist vielmehr, dass die Erhebungen die seit dem Vorjahre eingetretene Mietpreisveränderung richtig wiedergeben. Dies ist nun tatsächlich der Fall, wie aus dem Vergleich der von 1920 auf 1930 eingetretenen Veränderung des Mietpreisstandes einwandfrei festgestellt werden kann.

Die Wohnungszählungen ergaben für sämtliche Zwei- bis Vierzimmerwohnungen folgende Mietpreisgestaltung:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr. Stand 1. Dez. 1930		
	1. Dez. 1920	1. Dez. 1930	wenn 1920 = 100
2	571	888	156
3	952	1 366	144
4	1 509	1 979	131
2—4	892	1 283	144

Nach den Ergebnissen der Wohnungszählungen, bei denen die Mietpreise sämtlicher in Betracht fallender Wohnungen verwertet wurden, ergab sich somit eine Erhöhung des Mietpreisstandes vom Dezember 1920 zum Dezember 1930 um 44%.

Welche Veränderung zeigt nun der Mietindex im gleichen Zeitraume an? Der Mietindex betrug:

	Juni 1914 = 100	Dezember 1920 = 100
Dezember 1920 . . .	135	100
Dezember 1930 . . .	195	144

Der Mietindex zeigt also vom Dezember 1920 zum Dezember 1930 genau wie die umfassende Erhebung eine Erhöhung der Mietpreise um 44% an.

Die soeben angeführten Zahlen lassen keinen Zweifel darüber, dass der Mietindex die tatsächlichen Veränderungen des Mietpreisstandes der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in den Jahren 1920 bis 1930 richtig angegeben hat. Es liegt kein Grund vor, anzunehmen, dass der Mietindex die Entwicklung seit 1930 nicht richtig gespiegelt hätte. Jede gegenteilige Äusserung ist eine blosser Behauptung, für die der Beweis noch zu leisten wäre. Alle statistischen Erfahrungen sprechen dafür, dass der Mietindex, entgegen allen Einwänden, auch heute noch das zuverlässigste Instrument zur Beurteilung der Entwicklung des Mietpreisstandes darstellt.