

Die Mietpreise

Objektyp: **Chapter**

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

Band (Jahr): - **(1944)**

Heft 30

PDF erstellt am: **30.06.2024**

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. Die Mietpreise

1. Mietpreise nach der Wohnungsgrösse

Für die am 1. Dezember 1941 vorhandenen 29 384 reinen Mietwohnungen mit eigener Küche belief sich die gesamte Mietpreissumme auf 37 821 274 Franken. Der durchschnittliche Mietpreis für eine Wohnung stellt sich auf 1 287 Franken. Im einzelnen bewegen sich die Mietpreise in sehr weiten Grenzen, entrichteten doch die Mieter der billigsten Wohnungen Mietpreise von weniger als 400, die Mieter der teuersten dagegen solche von über 5000 Franken.

Mietpreisstufe Fr.	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
bis 400	656	2,2
401— 600	1 899	6,5
601— 800	2 711	9,2
801—1000	4 549	15,5
1001—1200	5 165	17,6
1201—1400	4 332	14,7
1401—1600	3 452	11,7
1601—1800	2 751	9,4
1801—2000	1 434	4,9
2001—2200	776	2,6
2201—2400	490	1,7
2401—2600	335	1,1
2601—2800	221	0,8
2801—3000	169	0,6
3001—4000	323	1,1
4001—5000	80	0,3
5001 und mehr	41	0,1
Zusammen	29 384	100,0

Am häufigsten sind die Mietpreise im Betrage zwischen 1000 und 1200 Franken. In diese Mietpreisklasse fallen 5165 oder etwa jede sechste Mietwohnung. Einen Mietpreis zwischen 800 und 1400 Franken verzeichnen 14 046 oder nahezu die Hälfte aller reinen Mietwohnungen.

Die nachstehenden Zahlen zeigen in eindrücklicher Weise die Abhängigkeit der Durchschnittsmieten von Zimmerzahl und Mansardenzubehör.

Zimmerzahl	Zahl der Wohnungen			Durchschnittsmietpreise in Franken der Wohnungen		
	ohne	mit	über- haupt	ohne	mit	über- haupt
	Mansarden			Mansarden		
1	1 708	154	1 862	588	717	599
2	8 089	2 140	10 229	907	1 172	962
3	7 531	4 578	12 109	1 201	1 561	1 337
4	1 579	2 087	3 666	1 526	2 000	1 796
5	285	688	973	1 901	2 558	2 366
6	104	180	284	2 247	3 122	2 801
7	54	68	122	2 869	3 770	3 371
8—10	78	38	116	3 525	4 646	3 892
11 und mehr	19	4	23	5 310	7 393	5 673
Zusammen	19 447	9 937	29 384	1 085	1 683	1 287

x *ref. S. 12 u. 105 21169 - 29384 = 1785*

Was zunächst die Durchschnittsmietpreise der Wohnungen ohne Mansarde betrifft, so steigen diese mit wachsender Zimmerzahl ziemlich regelmässig um 300 und mehr Franken an. Zwischen den Vier- und den Fünfzimmerwohnungen ohne Mansarde beläuft sich der Unterschied auf 375 Franken, zwischen den Fünf- und Sechszimmerwohnungen auf 346 Franken. Die Wohnungen mit Mansarde verzeichnen grössere Mietpreisunterschiede, nämlich von 389 Franken zwischen den Zwei- und den Dreizimmerwohnungen mit Mansarde, von 439 Franken zwischen den Drei- und den Vierzimmerwohnungen und 558 Franken zwischen den Vier- und den Fünfzimmerwohnungen.

Wenn die Dreizimmerwohnungen mit Mansarde einen höhern Durchschnittsmietpreis als die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde, die Vierzimmerwohnungen mit Mansarde einen höhern als die Fünfzimmerwohnungen ohne Mansarde usw. aufweisen, so dürfte der Grund dafür folgender sein. Die neueren Wohnungen werden häufiger mit einer Mansarde versehen als dies früher der Fall war. Unter den Wohnungen ohne Mansarde sind daher die älteren, auch in anderer Hinsicht weniger komfortabel ausgestatteten Wohnungen stärker vertreten als unter den Wohnungen mit Mansarde.

Nicht weniger als 26 004 oder nahezu $\frac{9}{10}$ der insgesamt 29 384 reinen Mietwohnungen sind solche mit 2, 3 oder 4 Zimmern. Über die Mietpreisunterschiede innerhalb dieser Wohnungen gibt die nachstehende Übersicht Aufschluss.

Mietpreisstufe Fr.	Zahl der Wohnungen					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	Mansarde		Mansarde		Mansarde	
	Absolute Zahlen					
bis 600	1 047	90	212	7	11	1
601—1000	4 478	443	1 614	93	121	6
1001—1400	2 234	1 193	4 053	1 305	426	72
1401—1800	318	401	1 497	2 420	763	631
1801—2200	11	12	144	671	208	852
2201—2600	1	1	9	73	32	404
2601—3000	—	—	—	9	13	99
3001 und mehr	—	—	2	—	5	22
Zusammen	8 089	2 140	7 531	4 578	1 579	2 087
	Verhältniszahlen					
bis 600	13,0	4,2	2,8	0,2	0,7	0,0
601—1000	55,4	20,7	21,5	2,0	7,7	0,3
1001—1400	27,6	55,8	53,8	28,5	27,0	3,5
1401—1800	3,9	18,7	19,9	52,9	48,3	30,2
1801—2200	0,1	0,6	1,9	14,6	13,2	40,8
2201—2600	0,0	0,0	0,1	1,6	2,0	19,4
2601—3000	—	—	—	0,2	0,8	4,7
3001 und mehr	—	—	0,0	—	0,3	1,1
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Mehr als die Hälfte der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde hat Mietzinse zwischen 600 und 1000 Franken. Bei den Zweizimmerwohnungen mit Mansarde und den Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde liegen mehr als die Hälfte der Mieten zwischen 1000 und 1400 Franken. Die Mietpreisklasse von 1400—1800 Franken ist bei den Dreizimmerwohnungen mit Mansarde und den Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde am stärksten besetzt, während es bei den Vierzimmerwohnungen mit Mansarde die Klasse von 1800—2200 Franken ist. Der Anteil der Wohnungen mit einem Mietpreis von weniger als 1400 Franken beträgt

2	Zimmer	ohne	Mansarde	96,0	%
2	„	mit	„	80,7	%
3	„	ohne	„	78,1	%
3	„	mit	„	30,7	%
4	„	ohne	„	35,4	%
4	„	mit	„	3,8	%

Sozialpolitisch ist von grösster Bedeutung, dass beispielsweise von den Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde mehr als die Hälfte einen Mietpreis zwischen 1000 und 1400 Franken aufweist. Da der Anteil der Miete am Einkommen normalerweise nicht mehr als $\frac{1}{5}$ betragen sollte, müsste der Mieter einer solchen Wohnung über ein Einkommen zwischen 5000 und 7000 Franken verfügen können. Diese Zahlen lassen erkennen, dass es für eine Arbeiterfamilie mit Kindern, die ausschliesslich auf das Einkommen des Haushaltungsvorstandes angewiesen ist, oft nicht leicht ist, eine genügend grosse, dabei aber nicht zu teure Wohnung zu finden.

2. Mietpreise nach Bauzeit und Stadtlage

Der Mietpreis hängt ausser von den Baukosten und der Nachfrage nach Wohnungen insbesondere auch von der Ausstattung ab. Nach den Ausweisen im Abschnitt II, über die Ausstattung, sind die Wohnungen der jüngsten Bauperiode — 1931—1941 — häufiger mit Bad, Warmwasser, Zentral- oder Etagenheizung usw. ausgestattet als die von 1917—1930 erstellten, und diese wiederum sind besser ausgestattet als die vor 1917 erstellten Wohnungen.

In welchem Ausmass die neueren Wohnungen teurer sind als die älteren, geht aus nachstehender Zusammenstellung hervor.

Wohnungsgrösse		Durchschnittsmietpreise					
		absolut, in Franken			Vor 1917 erstellte = 100		
		vor 1917	1917– 1930	1931– 1941	vor 1917	1917– 1930	1931– 1941
Zimmer	Mansarden	erstellt			erstellt		
1	ohne	474	607	902	100,0	128,0	190,3
	mit	562	(797)	1056	100,0	141,8	187,9
2	ohne	780	915	1216	100,0	117,3	155,9
	mit	898	1116	1337	100,0	124,3	148,9
3	ohne	1102	1206	1501	100,0	109,4	136,2
	mit	1395	1517	1760	100,0	108,7	126,2
4	ohne	1466	1600	1646	100,0	109,1	112,3
	mit	1876	2032	2403	100,0	108,3	128,1
5	ohne	1824	1996	2493	100,0	109,4	136,7
	mit	2399	2754	3202	100,0	114,8	133,5
6	ohne	2280	2179	(3000)	100,0	95,6	131,6
	mit	3016	3219	4003	100,0	106,7	132,7
7	ohne	2870	2678	(4510)	100,0	93,3	157,1
	mit	3782	(3575)	—	100,0	94,5	—
8—10	ohne	3497	3651	(3675)	100,0	104,4	105,1
	mit	4527	(5084)	4050	100,0	112,3	89,5
11 und mehr	ohne	5310	—	—	100,0	—	—
	mit	(7393)	—	—	100,0	—	—

() Der Durchschnitt ist aus weniger als 10 Angaben berechnet.

Demnach sind die zwischen 1917 und 1930 erstellten Wohnungen um 4,4 bis 41,8 % teurer als die vor 1917 erstellten und die im Jahrzehnt 1931—1941 erstellten um 5,1 bis 90,3 %. Wenn bei einigen Klassen von Grosswohnungen die neueren Wohnungen billiger sind als die älteren, so darf man diesem Umstande keine allzu grosse Bedeutung beimessen, handelt es sich doch dabei um Durchschnitte aus einer kleinen Zahl von Mietpreisen. Für Grosswohnungen sind zudem die Unterschiede im Mietpreis besonders gross, die sich aus dem Vorhandensein von Garten- und Parkanlagen und der Ausstattung mit einem oder mehreren Badezimmern und dergleichen ergeben.

Um einen Einblick in die örtlichen Mietpreisunterschiede innerhalb der Stadt zu gewinnen, muss möglichst Gleiches mit Gleichem verglichen werden. Dies geschieht — mit Beschränkung auf die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen — in der nachstehenden Übersicht, wo die Mietpreisunterschiede nach Bauperioden und Stadtteilen ausgewiesen sind.

Wohnungsgrösse		Erstellt	Mietpreisdurchschnitte in Franken						
			Innere Stadt	Länggasse-Felsenau	Mattenhof-Weissenbühl	Kirchenfeld-Schosshalde	Breitenrain-Lorraine	Bümpliz-Oberbottigen	Stadt Bern
Zimmer	Mansarde								
2	ohne	vor 1917	719	822	795	888	799	624	780
		1917—1930	932	999	940	870	936	764	915
		1931—1941	928	1230	1268	1303	1172	1005	1216
2	mit	vor 1917	938	959	797	1054	874	717	898
		1917—1930	—	1051	1107	1261	1149	865	1116
		1931—1941	—	1379	1359	1473	1240	1152	1337
3	ohne	vor 1917	1090	1160	1118	1253	1067	867	1102
		1917—1930	1157	1285	1244	1222	1193	951	1206
		1931—1941	1336	1518	1623	1677	1401	1271	1501
3	mit	vor 1917	1428	1382	1381	1512	1370	1127	1395
		1917—1930	—	1504	1533	1621	1479	1232	1517
		1931—1941	(1750)	1737	1762	1887	1725	1346	1760
4	ohne	vor 1917	(1506)	(1501)	1478	1495	1460	1065	1466
		1917—1930	—	1502	1614	1749	1519	1225	1600
		1931—1941	1871	1749	1953	1912	1478	1302	1646
4	mit	vor 1917	1905	1881	1848	2036	1774	(1410)	1876
		1917—1930	(3240)	1985	1930	2139	1985	(1870)	2032
		1931—1941	—	2349	2396	2542	2345	—	2403

() Der Durchschnitt ist aus weniger als 10 Angaben berechnet.

Fast durchwegs sind die Mietpreise der Bümplizer Wohnungen am niedrigsten und in den meisten Wohnungskategorien die Mieten im Kirchenfeld am höchsten. Die Unterschiede zwischen den Mietpreisen im Kirchenfeld und in Bümpliz betragen in einzelnen Fällen mehr als Fr. 600.—.

Wie aus den folgenden Verhältniszahlen ersichtlich ist, stehen die Mietpreise der Wohnungen gleicher Grösse und gleicher Bauperiode im Kirchenfeld bis zu 17,4 % über und in Bümpliz bis zu 27,4 % unter dem Stadtdurchschnitt.

Wohnungsgrösse		Erstellt	Verhältniszahlen: Mietpreisdurchschnitte in % des Stadtdurchschnitts						
Zimmer	Man-sarde		Innere Stadt	Läng-gasse-Fel-senau	Matten-hof-Weissen-bühl	Kirchen-feld-Schoss-halde	Breiten-rain-Lorraine	Bümpliz-Ober-bottigen	Stadt Bern
2	ohne	vor 1917	92,2	105,4	101,9	113,8	102,4	80,0	100,0
		1917—1930	101,9	109,2	102,7	95,1	102,3	83,5	100,0
		1931—1941	76,3	101,2	104,3	107,2	96,4	82,6	100,0
2	mit	vor 1917	104,4	106,8	88,8	117,4	97,3	79,8	100,0
		1917—1930	—	94,2	99,2	113,0	103,0	77,5	100,0
		1931—1941	—	103,1	101,6	110,2	92,7	86,2	100,0
3	ohne	vor 1917	98,9	105,3	101,4	113,7	96,8	78,7	100,0
		1917—1930	95,9	106,6	103,2	101,3	98,9	78,8	100,0
		1931—1941	89,0	101,1	108,1	111,7	93,3	84,7	100,0
3	mit	vor 1917	102,0	99,1	99,0	108,4	98,2	80,8	100,0
		1917—1930	—	99,1	101,1	106,9	97,5	81,2	100,0
		1931—1941	(99,4)	98,7	100,1	107,2	98,0	76,5	100,0
4	ohne	vor 1917	(102,7)	(102,4)	100,8	102,0	99,6	72,6	100,0
		1917—1930	—	93,9	100,9	109,3	94,9	76,6	100,0
		1931—1941	113,7	106,7	118,7	116,2	89,8	79,1	100,0
4	mit	vor 1917	101,6	100,3	98,5	108,5	94,6	(75,2)	100,0
		1917—1930	(159,4)	97,7	95,0	105,3	97,7	(92,0)	100,0
		1931—1941	—	97,8	99,7	105,8	97,6	—	100,0

() Die Zahl beruht auf weniger als 10 Angaben.

3. Mietpreise nach der Ausstattung

Ein weiterer Faktor, der den Preis einer Wohnung stark beeinflusst, ist die Ausstattung mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung, mit Boiler usw. Die Mietpreisstatistik kann die Einwirkung aller dieser Zubehören nicht im einzelnen erfassen; sie beschränkt sich in der Regel auf einige wenige zahlenmässige Hinweise in dieser Richtung. Anlässlich der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 wurde im Aufarbeitungsplan einzig die Ausgliederung der

Mietpreise für Wohnungen mit und ohne Bad vorgesehen. Die Hauptergebnisse dieser Auszählung sind in der nachstehenden Übersicht zusammengestellt.

Wohnungsgrösse		Durchschnittsmietpreise in Franken							
Zimmer	Mansarde	Wohnungen ohne eigenes Bad				Wohnungen mit eigenem Bad			
		Vor 1917	1917-1930	1931-1941	insgesamt	Vor 1917	1917-1930	1931-1941	insgesamt
		erstellt				erstellt			
1	ohne	450	560	584	462	830	789	963	935
	mit	535	(749)	(710)	550	(928)	(835)	1091	1044
2	ohne	711	833	778	743	1010	1039	1235	1125
	mit	774	920	902	812	1068	1172	1341	1266
3	ohne	932	992	956	942	1283	1294	1509	1355
	mit	1119	1145	(1176)	1121	1455	1521	1760	1592
4	ohne	1087	1284	(1020)	1102	1628	1624	1649	1631
	mit	1364	(1500)	—	1368	1907	2033	2403	2021
5	ohne	1353	(1302)	—	1349	1920	2032	2493	1986
	mit	1601	—	—	1601	2431	2754	3202	2584
6	ohne	1350	—	—	1350	2459	2179	(3000)	2343
	mit	(2812)	—	—	(2812)	3020	3219	4003	3127
7	ohne	(1737)	—	—	(1737)	3153	2678	(4510)	2984
	mit	—	—	—	—	3782	(3575)	—	3770
8—10	ohne	(1430)	—	—	(1430)	3563	3651	(3678)	3580
	mit	—	—	—	—	4527	(5084)	(4050)	4646
11 u. mehr	ohne	—	—	—	—	5310	—	—	5310
	mit	—	—	—	—	(7393)	—	—	(7393)
Zusammen		780	877	733	797	1575	1517	1516	1539

() Der Durchschnitt ist aus weniger als 10 Angaben berechnet.

Die Wohnungen mit Bad sind durchwegs — zum Teil ganz beträchtlich — teurer als die Wohnungen ohne Bad.

Bei den vor 1917 erstellten Mietwohnungen ist der Mietpreisunterschied der Wohnungen ohne und mit Bad am kleinsten für die Zweizimmerwohnungen, wo er sich auf rund 300 Franken beläuft. Für die grösseren Altwohnungen beträgt der Unterschied 500 Franken und mehr. Auch für die neueren Wohnungen ergeben sich höhere absolute Mietpreisunterschiede bei den grösseren Wohnungen.

Aus den Zahlenausweisen dieses Abschnittes lässt sich entnehmen, dass die Mietpreisunterschiede für Wohnungen mit und ohne eigenes Bad erheblich stärker ins Gewicht fallen als die Unterschiede der Wohnungen mit und ohne Mansarde.

4. Mietpreise nach dem Beruf des Mieters

Für die sozialpolitische Beurteilung der Wohnverhältnisse sind Angaben über die von den verschiedenen Berufsgruppen aufgewendeten Mietpreise unentbehrlich. Einen Gesamtüberblick vermitteln die nachstehenden Zahlen.

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise	
	absolut Fr.	in % des Gesamtdurchschnittes
A. Unselbständig Erwerbende	1240	96,4
I. Arbeiter in Privatbetrieben	943	73,3
1. Gelernte Arbeiter	1020	79,2
2. Ungelernte Arbeiter	815	63,3
II. Private Beamte und Angestellte	1505	116,9
3. Direktoren in Grossunternehmungen ..	2768	215,1
4. Kaufmännisches und Bankpersonal ...	1443	112,1
5. Technisches Personal	1603	124,6
III. Öffentliche Funktionäre	1424	110,6
6. Höhere Beamte, einschl. Hochschullehrer	2468	191,8
7. Lehrer an öffentlichen Schulen	1662	129,1
8. Übrige öffentliche Beamte u. Angestellte	1519	118,0
9. Polizei-, SBB.-, Post- u. Tramangestellte	1291	100,3
10. Arbeiter	1086	84,4
B. Selbständig Erwerbende	1592	123,7
1. Grossunternehmer	3131	243,3
2. Hoteliers, Wirte usw.	2069	160,8
3. Fürsprecher, Ärzte, Architekten usw. .	2715	203,2
4. Künstler, Journalisten	1452	112,8
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel)	1389	107,9
6. Übrige Berufe	1154	89,7
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose	1291	100,3
1. Pensionierte	1393	108,2
2. Rentner	1681	130,6
3. Wohnungsinhaber ohne Beruf	896	69,6
Zusammen	1287	100,0

Durchschnittlich betrachtet, zahlen die selbständig Erwerbenden einen Mietpreis, der um nahezu $\frac{1}{4}$ höher ist als der gesamte Mietpreisdurchschnitt. Für die unselbständig Erwerbenden liegt der Durchschnittsmietpreis um 3,6 % unter dem Gesamtdurchschnitt. Unter den selbständig Erwerbenden verzeichnen die Grossunternehmer mit 3131 Franken (143,3 % über dem Gesamtdurchschnitt) den höchsten Mietpreisdurchschnitt. Der Mietpreisdurch-

schnitt der Fürsprecher, Ärzte, Architekten usw. ist fast genau doppelt so hoch wie das Mietpreinsniveau sämtlicher Mietwohnungen. Die Wohnungsinhaber ohne Beruf wenden für die Wohnung durchschnittlich 896 Franken oder 30,4 % weniger auf als der Gesamtdurchschnitt.

Für weitere Einzelheiten sei auf die Anhangstabellen 30—32 verwiesen.

5. Mietpreise nach dem Hauseigentümer

Die 29 384 reinen Mietwohnungen verteilen sich wie folgt nach den Hauseigentümergruppen:

Eigentümer	Reine Mietwohnungen	
	absolut	in %
Private	27 355	93,1
Gemeinnützige Baugenossenschaft	132	0,5
Mieterbaugenossenschaften	664	2,3
Grössere Arbeitgeber	11	0,0
Bund	33	0,1
Kanton	38	0,1
Einwohnergemeinde	1 121	3,8
Bürgergemeinde	24	0,1
Kirchgemeinden	6	0,0
Zusammen	29 384	100,0

Neben dem privaten Hausbesitz, auf den nicht weniger als 93,1 % aller reinen Mietwohnungen entfallen, nimmt sich der Besitz der Mieterbaugenossenschaften (664 oder 2,3 %) und der Einwohnergemeinde (1121 oder 3,8 %) eher bescheiden aus. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern verfügt über 132 reine Mietwohnungen. Der Wohnungsbesitz der grösseren privaten Arbeitgeber, des Bundes, des Kantons, der Bürger- und der Kirchgemeinden fällt für die Mietpreisstatistik nicht in Betracht. Die folgende textliche Darstellung beschränkt sich daher auf die Gegenüberstellung der Mietpreise in den Wohnungen der Privaten, der Einwohnergemeinde, der Mieterbaugenossenschaften und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft. Der folgende kleine Ausschnitt aus den Ergebnissen der Mietpreisstatistik nach dem Eigentümer ist recht aufschlussreich. (Vergleiche Anhangstabellen 33 und 34.)

Eigentümer	Mietpreisdurchschnitte				
	Alle Woh- nungen	2 Zimmer		3 Zimmer	
		ohne	mit	ohne	mit
		eigenem Bad		eigenem Bad	
	Absolute Zahlen, Franken				
Private	1 306	757	1174	982	1472
Gemeinnützige Baugenossenschaft	929	834	965	1098	1321
Mieterbaugenossenschaften	1482	993	1042	883	1350
Einwohnergemeinde	788	658	913	811	1173
Zusammen	1287	749	1171	959	1468
	Verhältniszahlen, Gesamtdurchschnitt = 100				
Private	101,5	101,1	100,3	102,4	100,3
Gemeinnützige Baugenossenschaft	72,2	111,4	82,4	114,5	90,0
Mieterbaugenossenschaften	115,2	132,6	89,0	92,1	92,0
Einwohnergemeinde	61,2	87,8	78,0	84,6	79,9
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die Mietpreise der Gemeindewohnungen stehen — gesamthaft betrachtet — um 499 Franken oder 38,8 % unter dem Durchschnitt aller reinen Mietwohnungen. Auch bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind die Mietpreise der Gemeindewohnungen durchwegs die niedrigsten. Eine Betrachtung der Mietpreisdurchschnitte der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern und der Mieterbaugenossenschaften zeigt, wie vorsichtig Mietpreisdurchschnitte beurteilt werden müssen. Stützt man sich einzig auf den Durchschnittsmietpreis aller Wohnungen, so hat es den Anschein, als ob die Mietpreise der Gemeinnützigen Baugenossenschaft durchwegs erheblich niedriger wären als die der übrigen privaten Wohnungen. In Wirklichkeit stehen aber die Mietpreise der Zwei- und Dreizimmerwohnungen ohne Bad der Gemeinnützigen Baugenossenschaft über dem Durchschnitt aller Eigentümergruppen. Diese scheinbaren Widersprüche lassen sich einfach erklären. Im allgemeinen handelt es sich nämlich bei den Wohnungen ohne Bad mehr um ältere, bei den Wohnungen mit Bad mehr um neuere Wohnungen. Nun besitzt aber die Gemeinnützige Baugenossenschaft eine Anzahl neuere Wohnungen ohne Bad. Diese sind im grossen und ganzen besser ausgestattet als die Wohnungen ohne Bad der privaten Eigentümer, woraus sich unschwer der etwas höhere Mietzins erklärt.

Bei der Auswertung der Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Eigentümergruppen ist demnach alle Vorsicht am

Platze. Ob gleichartige Wohnungen von den verschiedenen Eigentümern zu ungleich hohen Mietpreisen vermietet werden, lässt sich an Hand der Mietpreisdurchschnitte, mit denen wir es in der vorliegenden Darstellung zu tun haben, nicht ohne weiteres entscheiden. Was insbesondere die Gemeindewohnungen und die Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern betrifft, so sind diese meist eher einfach ausgestattet und können daher schon aus diesem Grunde billiger vermietet werden. Diese Wohnungen wurden übrigens, von den erworbenen Wohnungen abgesehen, eigens zu dem Zwecke erstellt, um den weniger kaufkräftigen Kreisen der Bevölkerung einfache, aber gesunde Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Zu beachten ist endlich auch, dass die Mietpreisunterschiede ausser von der Ausstattung und dem Alter auch von der Stadtlage beeinflusst werden.

6. Einkommen und Miete der öffentlichen Funktionäre

Neben den Nahrungsausgaben bilden die Mietausgaben den wichtigsten Bestandteil der Ausgaben im Haushalt eines unselbständig Erwerbenden. Wie schon 1920 und 1930 wurde daher auch anlässlich der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete bei den öffentlichen Funktionären mit besonderer Sorgfalt untersucht. Zu diesem Zwecke wurden die in Betracht fallenden Wohnungskarten an die entsprechenden Verwaltungen geschickt mit dem Ersuchen, die Jahresbesoldung (einschliesslich Orts-, Kinder- und Teuerungszulagen) auf den Karten anzugeben. Funktionäre, die allein eine Wohnung innehaben (Einzelhaushalte), wurden nicht in die Statistik über Einkommen und Miete einbezogen. Ausser Betracht fielen auch die Wohnungskarten jener Funktionäre, in deren Familie noch weitere Erwerbspersonen vorhanden waren, oder jene Fälle, wo zwei Einzelpersonen zusammen eine Wohnung gemietet hatten.

Von den 29 384 in der allgemeinen Mietpreisstatistik berücksichtigten Wohnungen entfallen 6 581 auf öffentliche Funktionäre, die gemäss den erwähnten Einschränkungen in die Statistik über Einkommen und Miete einbezogen werden konnten. Diese 6 581 öffentlichen Funktionäre verzeichneten insgesamt eine Gehaltssumme von 50 202 537 Franken, wogegen sie für die Miete 9 669 121 Franken aufwendeten. Das durchschnittliche Gehalt beträgt 7628 Franken, die Durchschnittsmiete 1469 Franken. Im Durchschnitt verausgabten somit die öffentlichen Funktionäre in der Stadt Bern im Jahre 1941 19,3 % des Gehaltes für die Miete.

Mit steigendem Einkommen sinkt im allgemeinen der Anteil, der für die Miete ausgegeben wird, oder umgekehrt; je kleiner das Gehalt, desto grösser die Mietquote. Dieser Satz, der nach seinem Entdecker, dem Berliner Statistiker Hugo Schwabe, als „Schwabesches Gesetz“ in die volkswirtschaftliche Literatur eingegangen ist, hat sich anlässlich der Zählung vom 1. Dezember 1941 aufs neue bewahrheitet.

Gehaltsstufe Fr.	Mietquote in %				
	Alle öffentlichen Funktionäre	Arbeiter	Beamte und Angestellte	Lehrer	Polizisten
Bis 5 000	23,6	21,4	25,4	26,8	—
5 001— 6 000	21,3	19,6	22,8	29,7	21,5
6 001— 7 000	20,1	18,5	21,6	20,5	19,2
7 001— 8 000	19,4	18,3	20,0	21,1	18,5
8 001— 9 000	19,1	17,0	19,0	20,0	18,7
9 001—10 000	18,2	—	18,0	19,5	16,3
10 001—12 500	17,4	—	17,3	18,4	—
12 501—15 000	16,9	—	16,9	19,5	—
15 000 und mehr	15,7	—	15,7	—	—
Zusammen	19,3	19,1	19,3	19,3	18,9

Ausser der Bestätigung des „Schwabeschen Gesetzes“, das sich innerhalb der einzelnen Sozialschichten besonders deutlich ausprägt, zeigen die Zahlen der vorstehenden Übersicht des weiteren, dass der Beamte bei gleicher Besoldung für seine Wohnung mehr auslegt als der Arbeiter.

Bemerkenswerte Ergebnisse zeitigt der nachfolgende zeitliche Vergleich über das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete 1920, 1930 und 1941.

Verwaltung	Mietquote in %					
	Alle Funktionäre			Arbeiter		
	1920	1930	1941	1920	1930	1941
Gemeinde	12,6	19,9	19,0	10,1	18,5	18,6
Kanton	17,1	21,8	19,6	13,3	22,8	19,7
Bund, Zentralverwaltung.	14,6	21,2	19,1	11,8	22,0	18,9
Bund, PTT.....	14,5	21,0	19,9	12,4	21,2	20,4
Bund, SBB.....	13,9	20,4	19,1	12,1	21,4	20,7
Zusammen	14,1	20,7	19,3	11,3	20,7	19,1

Im Gesamtdurchschnitt verzeichneten die öffentlichen Funktionäre 1920 eine Mietquote von 14,1 %, 1930 eine solche von 20,7 % und 1941 noch von 19,3 %. Die öffentlichen Funktionäre gaben 1920 etwa $\frac{1}{7}$, 1930 und 1941 dagegen rund $\frac{1}{5}$ ihres Gehaltes für die Miete aus.

Die nachstehenden Zahlen aus den stadtbernischen Indexberechnungen geben die Erklärung für die Zunahme der Mietquote von 1920 auf 1930 und die Abnahme von 1930 auf 1941.

Jahres- durchschnitt	Index der Kosten der Lebenshaltung		
	Miete	Nahrung, Heizung, Beleuchtung und Bekleidung	Gesamtindex
1914	100	100	100
1920	132	247	223
1930	195	154	162
1941	190	179	182

Die kleine Mietquote von 1920 rührt davon her, dass damals die Mieten gegenüber 1914 noch wenig verteuert waren, dagegen alle übrigen Kostenelemente um mehr als das Doppelte. Von 1920 bis 1930 verlief die Preisbewegung dagegen so, dass die Mietpreise weiter um rund 48 % anstiegen, die „übrigen“ Indexgruppen um rund 38 % zurückgingen. Von 1930 auf 1941 ist der Verlauf wiederum anders: Rückgang der Mieten und Zunahme der „übrigen“ Lebenshaltungskosten.

