

Die Mietpreise in der Stadt Bern 1914-1927

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1 (1927)**

Heft 2

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-849826>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Mietpreise in der Stadt Bern 1914—1927

1. Allgemeines.

In der Nachkriegszeit ist in der Stadt Bern, wie jedermann weiß, die Mietschraube kräftiger denn je angezogen worden. Zahlenmäßige Feststellungen über die Mietpreise erfolgten seitens des Statistischen Amtes erstmals im Jahre 1920, anlässlich der allgemeinen Wohnungszählung, die in allen schweizerischen Gemeinden mit über 5000 Einwohnern durchgeführt wurde. Die Ergebnisse gelangten im Jahre 1922 als Heft 6 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern zur Veröffentlichung. Seit 1920 wurden die Mietpreise, vor allem zufolge des Ausbleibens der Wohnbautätigkeit und der Revision der Grundsteuerschätzung 1919/20, weiter stark erhöht. So ist es erklärlich, daß das Problem der Mietzinse im Stadtrat und in der Bevölkerung Gegenstand vielfacher Erörterungen wurde. Das Statistische Amt entschloß sich daher, im Anschlusse an die allgemeine Wohnungszählung von 1920 eine *fortlaufende Mietzinsstatistik* einzuführen. Eine solche war auch im Hinblick auf die Teuerungsrechnungen notwendig geworden; wurden doch in den Nachkriegsjahren die Mieten weiter erhöht, während bei Nahrung, Heizung, Beleuchtung und Bekleidung eine rückläufige Bewegung eingesetzt hatte. Die Indexzahlen haben aber einen praktischen Wert nur dann, wenn sie innerhalb kurzer Zeiträume berechnet und bekannt gegeben werden. Es war daher gegeben, die Mietpreisveränderungen, wenn auch nicht monatlich, wie Nahrung, Heizung und Beleuchtung, so doch halbjährlich oder wenigstens jährlich einmal festzustellen. Finanzielle und praktische Gründe bestimmten das Statistische Amt, für die in Aussicht genommene periodische Mietzinsstatistik nur einen Teil der vorhandenen Mietwohnungen heranzuziehen. Die erste Erhebung dieser Art wurde im Mai 1922 durchgeführt und erstreckte sich auf 2848 Personalwohnungen der eidgenössischen und städtischen Verwaltungen. Im Mai 1923 wurde die Erhebung wiederholt und gleichzeitig auf eine breitere Grundlage gestellt (Einbezug der Wohnungen des kantonalen Personals auf dem Platze Bern, sowie der Wohnungen von zirka 700 privaten Arbeitern).

Im Jahre 1924 konnte auf die Wiederholung der Statistik auf der alten Grundlage verzichtet werden, weil das eidgenössische Arbeitsamt in diesem Jahre eine ähnliche Erhebung in den größeren Gemeinden der Schweiz für seine Indexberechnungen angeordnet hatte. In Bern wurden für diese Erhebung 3600 Mietwohnungen nach der repräsentativen

Methode, die im Teil das Ganze spiegeln soll, ausgewählt. Diese Erhebung gelangte seither, gemäß Gemeinderatsbeschluß, alljährlich einmal, in der zweiten Hälfte des Monats Mai (nach dem Hauptumzugstermin) zur Durchführung und erstreckt sich ausschließlich auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Auswahl erfolgte seinerzeit in Verbindung mit dem Wohnungsamte so, daß sowohl die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, als auch innerhalb dieser, alte und neue (seit 1918 erstellte) Wohnungen in einem dem tatsächlichen Bestand entsprechenden Verhältnis berücksichtigt wurden. Bei der Auswahl gelangte das gleiche Prinzip auch hinsichtlich der einzelnen Wohnquartiere zur Anwendung. Die jeweiligen in Abgang kommenden Wohnungen zufolge Wechsels im Besitzverhältnis (Mietwohnungen, die mittlerweile Eigentumswohnungen werden), Abbruch usw., werden durch gleichartige Wohnungen der gleichen Straße, von Erhebung zu Erhebung ersetzt. Die neuerstellten Wohnungen werden von Jahr zu Jahr, ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand entsprechend berücksichtigt.

Werden bei diesen Erhebungen auch nur rund ein Viertel der Wohnungen einbezogen, so können doch die gewonnenen Zahlen unbedenklich als vollgültiger Ausdruck für die Mietpreisbewegung aller besetzten Wohnungen angesehen werden, wie die folgende Gegenüberstellung zeigt:

Für das vierte Quartal 1920 wurden auf Grund der allgemeinen Wohnungszählung am 1. Dezember 1920 einerseits, und durch nachträgliche Erfragung anlässlich der Teilerhebung vom Januar 1924 andererseits folgende Durchschnittsmietpreise ermittelt:

**Durchschnittsmietpreise in der Stadt Bern, IV. Vierteljahr 1920,
nach der Erhebung von**

	1920 (alle Wohnungen)	1927 (Teilerhebung)
	Fr.	Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	557.—	604.—
2 „ mit „	721.—	732.—
3 „ ohne „	854.—	860.—
3 „ mit „	1127.—	1108.—

Eine ähnliche Übereinstimmung der Resultate bei der Gesamt- und der Teil-Erhebung wurde auch für Zürich vom dortigen statistischen Amt festgestellt. Wenn auch die Ergebnisse zweier verschiedener Erhebungen in den *absoluten* Zahlen ein wenig voneinander abweichen, so gewährleisten doch die Zahlen, die die Mietpreisbewegung von Jahr zu Jahr angeben, auch bei einer Teilerhebung genügende Genauigkeit für eine richtige Fortschreibung der Teuerungszahlen.

Die periodische Mietpreisstatistik der Stadt Bern, die zuletzt im Mai dieses Jahres durchgeführt und deren Ergebnisse rückblickend bis auf das Jahr 1914 im nachstehenden bekannt gegeben werden sollen, stützt sich, wenigstens in der Hauptsache, durchgängig auf den gleichen Bestand von Wohnungen, so daß das in der Indexstatistik der Schweiz übliche Prinzip des gleichbleibenden Verbrauchs im großen und ganzen auch hier zur Anwendung gelangt. Bemerkt sei noch, daß ähnliche Er-

hebungen ebenfalls seit dem Jahre 1924 in den Städten Zürich und Basel durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Statistiken in Verbindung mit weiteren Angaben aus 29 andern, größern Gemeinden der Schweiz, benützt das eidgenössische Arbeitsamt zur Berechnung des Landesindexes, in dem Nahrung, Heizung und Beleuchtung, Bekleidung und Miete berücksichtigt sind. Der Stadt Bern dient die lokale Mietzinsstatistik überdies zur Berechnung des Bernerindexes auf der im Jahre 1925 zustande gekommenen eidgenössischen Verständigungsgrundlage.

Neben der Mietpreisbewegung der besetzten Wohnungen werden in Bern auch jene der Marktwohnungen, d. h. der Wohnungen, die neu zur Vermietung ausgeschrieben werden, statistisch erfaßt; außerdem werden noch besonders die Mietpreisverhältnisse der leerstehenden Wohnungen zweimal im Jahr, jeweilen nach den Haupt-Umzugsterminen, auf Grund der Akten des städtischen Wohnungsamtes festgestellt. Um ein möglichst vollständiges Bild über die Mietpreise zu geben, sollen auch die wichtigsten Zahlen über Marktwohnungs- und Leerwohnungsmietpreise der Stadt Bern wiedergegeben werden.

2. Die Mietpreise besetzter Wohnungen.

a) Die Mietpreisentwicklung 1926/27.

Im Mai 1927 wurden im ganzen 4200 Wohnungen = 23 % des Gesamtbestandes an Mietwohnungen von 2 bis 4 Zimmern, in die Erhebung einbezogen. Die Entwicklung der Durchschnittsmietpreise vom Mai 1926 zum Mai 1927 ist durch folgende Haupt-Zahlen gekennzeichnet:

		Durchschnittlicher Jahresmietpreis			Anteil- quoten
		II. Vierteljahr 1926	II. Vierteljahr 1927		
		absolut	absolut	II. V.jahr 1926	
		Fr.	Fr.	= 100	
2	Zimmer ohne Mansarde	877	892	101,7	30
2	„ mit „	1049	1061	101,1	6
3	„ ohne „	1248	1255	100,6	29
3	„ mit „	1545	1551	100,4	17
4	„ ohne „	1651	1662	100,7	7
4	„ mit „	2070	2069	100,0	11
<i>Gesamt-Durchschnitt</i>				<i>100,9</i>	<i>100</i>

Die durchschnittliche Erhöhung des Mietpreisniveaus vom 2. Vierteljahr 1926 zum II. Vierteljahr 1927 beträgt 0,9 %. Bei den Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde ist die Steigerung mit 1,7 % am größten; mit steigender Wohnungsgröße nimmt sie ab, und bei den Vierzimmerwohnungen mit Mansarde ist der Durchschnittsmietpreis von 1926 bis 1927 unverändert geblieben.

Wie die vor 1917 erstellten (Vorkriegswohnungen) und die seit 1917 erstellten, neuen Wohnungen an der Bildung des Gesamtdurchschnittes beteiligt sind, geht aus der anschließenden Übersicht hervor, die auch

zeigt, wie die Gesamt-Durchschnittsmietpreise aus jenen für die Wohnungen der einzelnen Bauperioden durch Gewichtung mit Anteilquoten gewonnen werden.

Durchschnittliche Vierteljahresmietpreise in der Stadt Bern.

II. Vierteljahr 1926 und II. Vierteljahr 1927.

Übersicht 1.

Bauzeit	2 Zimmer			3 Zimmer			4 Zimmer		
	Anteil- quote	Durchschnittl. Viertel- jahres-Mietpreis		Anteil- quote	Durchschnittl. Viertel- jahres-Mietpreis		Anteil- quote	Durchschnittl. Viertel- jahres-Mietpreis	
		ohne Mansarde	mit Mansarde		ohne Mansarde	mit Mansarde		ohne Mansarde	mit Mansarde
	%	Fr.	Fr.	%	Fr.	Fr.	%	Fr.	Fr.
a) II. Vierteljahr 1926									
Vor 1917	80	209,4	249,8	79	292,7	367,6	81	394,9	499,5
1917—1923	14	253,8	297,6	13	383,0	442,2	10	485,4	576,6
1924/1925	6	269,8	346,0	8	388,6	480,2	9	492,2	613,8
<i>Gesamt-Durchschnitt</i>	100	219,2	262,3	100	312,1	386,3	100	412,7	517,5
b) II. Vierteljahr 1927									
Vor 1917	79	213,3	252,4	77	296,0	369,2	80	398,0	499,5
1917—1923	13	250,9	294,2	13	373,6	438,2	10	472,2	565,6
1924/1925	6	265,8	342,5	8	371,6	469,2	9	485,8	608,6
1926	2	298,1	355,0	2	379,3	449,9	1	625,2	640,5
<i>Gesamt-Durchschnitt</i>	100	223,0	265,3	100	313,8	387,8	100	415,6	517,3

Die Mietpreisveränderung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus zwei verschiedenen Faktoren zusammen, nämlich aus den Veränderungen der Mietpreise jener Wohnungen, die schon bei der letztjährigen Erhebung erfaßt wurden, und den Veränderungen, die sich aus dem Einbezug der im Jahre 1926 erstellten (und im Frühjahr 1927 bereits vermieteten) Wohnungen ergeben. Wie groß zahlenmäßig der Einfluß dieses Einbezugs neuer Wohnungen ist, läßt sich erkennen, wenn man die durchschnittliche Mietpreisveränderung ohne Berücksichtigung dieser Neubauten berechnet und mit der Gesamtveränderung vergleicht. Im vorliegenden Fall ergibt dies folgendes Resultat:

		Durchschnittl. Jahresmietpreis für vor 1926 erstellte Wohnungen		Veränderung in %	Anteilquoten
		II. Viertelj. 1926	II. Viertelj. 1927		
2	Zimmer ohne Mansarde	877	887	+ 1,1	30
2	„ mit „	1049	1055	+ 0,6	6
3	„ ohne „	1248	1248	—	29
3	„ mit „	1545	1545	—	17
4	„ ohne „	1651	1653	+ 0,1	7
4	„ mit „	2070	2064	— 0,3	11
<i>Gesamt-Durchschnitt</i>				+ 0,3	100

Von der vom II. Vierteljahr 1926 zum II. Vierteljahr 1927 festgestellten Mietpreisverteuerung von 0,9 % entfallen also 0,3 % auf tatsächliche Mietpreissteigerungen der vor 1926 erstellten Wohnungen und 0,6 % auf die Verteuerung durch Mitberücksichtigung der im Jahre 1926 erstellten Wohnungen.

Bei der Veränderung der Mietpreise der vor 1926 erstellten Wohnungen ist zu unterscheiden zwischen den Vorkriegswohnungen und den neuern Wohnungen. Die Bewegung der Mietpreise dieser beiden Gruppen war im Berichtsjahr gerade entgegengesetzt. Während die vor 1917 erstellten Wohnungen im Preise noch etwas stiegen, gingen die Mietpreise der seit 1917 erstellten Wohnungen von 1926 bis 1927 etwas zurück, wie die nachstehende Übersicht zeigt:

Die Mietpreisbewegung für alte und neue Wohnungen in der Stadt-Bern 1926—1927.

Übersicht 2.

		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
		ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde
Durchschnittlicher Jahresmietpreis in Fr.							
Vor 1917 erstellte Wohnungen	II. Quartal 1926	838	999	1171	1470	1580	1998
	II. Quartal 1927	853	1010	1184	1477	1592	1998
1917—1925 erstellte Wohnungen	II. Quartal 1926	1034	1248	1540	1827	1954	2377
	II. Quartal 1927	1022	1235	1491	1800	1915	2343
Prozentuale Veränderung 1926—1927.							
Vor 1917 erstellte Wohnungen	.....	+1,8	+1,1	+1,1	+0,5	+0,7	—
1917—1925 „	„	—1,2	—1,0	—3,2	—1,8	—2,0	—1,4

Die gegenteilige Bewegung der Mietpreise alter und neuer Wohnungen hat zur Folge, daß sich die Durchschnittsmietpreise der Vorkriegswohnungen immer mehr jenen der neueren Wohnungen nähern, eine Erscheinung, auf die noch zurückzukommen sein wird.

b) Die Mietpreisentwicklung seit 1914.

Die Mietpreisveränderungen von 1926 bis 1927 sind die Ausläufer der großen Mietzinsentwicklung der Nachkriegsjahre. Die Mietpreisbewegung in der Stadt Bern seit 1914 spiegelt sich in den folgenden Mietindexzahlen wider:

Berner Mietpreis-Index

(für besetzte 2- bis 4-Zimmerwohnungen)

Jahresdurchschnitt	1914: 100	II. Vierteljahr	1921: 150
„	1915: 100	II. „	1922: 166
„	1916: 100	II. „	1923: 174
„	1917: 100	II. „	1924: 181
„	1918: 110	II. „	1925: 187
„	1919: 119	II. „	1926: 191
„	1920: 132	II. „	1927: 193

Die Mietpreisteuerung setzte in Bern, wie übrigens in der ganzen Schweiz, entgegen der Teuerung der übrigen Lebenskosten erst im Jahre 1918 ein; von 1919 bis 1922 war sie in Bern am stärksten, um dann langsam abzuflauen; im II. Vierteljahr 1926 hatte der Berner Mietpreis-Index (1914 = 100) 191 Punkte erreicht; die durchschnittliche Steigerung von 0,9 % vom II. Vierteljahr 1926 zum II. Vierteljahr 1927 hat die Berner Mietindexzahl auf 193 erhöht, d. h. die Mietpreise der besetzten Wohnungen von 2 bis 4 Zimmern stehen in Bern zurzeit im Gesamtdurchschnitt 93 % höher als 1914.

Die neuen, seit 1917 erstellten Wohnungen werden, wie gesehen, durchschnittlich teurer vermietet als die ältern Wohnungen. Ein höherer Durchschnittsmietpreis ist bei den Neuwohnungen bis zu einem gewissen Grade auch gerechtfertigt, da die Baukosten dieser Wohnungen zum Teil sehr hoch waren, und da diese im allgemeinen auch mit Wohnungszubehörden besser ausgestattet sind als die ältern. In den letzten Jahren haben sich die Mietpreise der Vorkriegswohnungen jenen der Neubauwohnungen stark genähert:

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für eine		Unterschied
	vor 1917 erstellte Wohnung	seit 1917 Wohnung	
	Fr.	Fr.	%
<i>I. Quartal 1924:</i>			
2 Zimmer ohne Mansarde ..	774	992	28,2
3 „ „ „ ..	1081	1564	44,7
4 „ „ „ ..	1479	1931	30,6
<i>II. Quartal 1927:</i>			
2 Zimmer ohne Mansarde ..	853	1038	21,7
3 „ „ „ ..	1184	1494	26,2
4 „ „ „ ..	1592	1944	22,1

Die Mietpreise der alten Wohnungen haben sich jenen der Neuwohnungen zweifellos stärker angeglichen als dies zur Deckung der vermehrten Hausbesitz-Lasten notwendig gewesen wäre; bei der Steigerung der Mieten in Vorkriegshäusern wurde teilweise die Konjunktur stark ausgenützt. Dabei ist allerdings noch lange nicht gesagt, daß die heutigen Besitzer von Vorkriegshäusern ohne weiteres des Mietprei-wuchers angeklagt werden können. Zunächst ist zu bemerken, daß die Großzahl der Hausbesitzer, die ihre Liegenschaften erst in den letzten Jahren erworben haben, dafür Preise bezahlen mußten, die sie oft zwangen, übersetzt scheinende Mietpreise zu fordern. Etwas anders verhält es sich wohl bei den Wohnungen, die den Besitzer seit der Vorkriegszeit nicht gewechselt haben. In diesen Fällen richtet sich die Kapitalverzinsung, die den Hauptteil der Hausbesitzlasten ausmacht, nach dem Vorkriegs-anlagewert. Hypothekarzinsfuß-, Grundsteuerschätzungs- und Steuer-erhöhungen haben allerdings auch hier Mehrkosten mit sich gebracht, die aber, nach sorgfältigen Berechnungen des Amtes, höchstens Mietzins-erhöhungen um 50 % bis 60 % gegenüber 1914 rechtfertigen können. Einen starken Ansporn zum Anziehen der Mietzinsschraube gab die *Grundsteuerschätzungs-Revision* in den Jahren 1919/20. Dadurch be-kamen die Häuser erhöhten Verkehrswert; die Kaufpreise paßten sich den neuen Schätzungen an. Verkaufte ein Eigentümer sein Haus, so war der neue Besitzer gezwungen, auf Grund des Kaufpreises höhere Miet-zinse zu verlangen; es lag daher nahe, daß auch jene Besitzer, die ihre Häuser nicht veräußerten, dem gestiegenen Liegenschaftswert ent-sprechend die Mietpreise steigerten.

Das Problem der Mietpreisbildung soll hier nicht näher erörtert werden; es wurde vom Amt in einem Bericht über die Bau- und Miet-preise in der Stadt Bern, zuhanden der vom Gemeinderat zur Unter-suchung dieser Verhältnisse eingesetzten Kommission ausführlich be-handelt. Hier sei nur die statistisch erhärtete Tatsache festgehalten, daß in den letzten Jahren die Mietpreise in den Vorkriegswohnungen in Bern stets gestiegen sind, während jene der neuen Wohnungen eher etwas zurückgingen, womit sich die Durchschnittspreise der alten Woh-nungen immer mehr jenen der neuen näherten. Ganz verschwinden werden die Mehrkosten für neue Wohnungen allerdings kaum, schon deshalb nicht, weil die neuern Wohnungen in der Regel komfortabler ausgestattet sind als die ältern.

Die langsam verebbenden Mietpreissteigerungen in der Stadt Bern treten noch deutlicher hervor, wenn die prozentuale Steigerung des Mietpreisindex von Jahr zu Jahr berechnet wird. Sie betrug:

II. Quartal	1920	bis	II. Quartal	1921	.....	16,3 %
II.	„		II.	„	1922	..... 10,7 %
II.	„		II.	„	1923	..... 4,8 %
II.	„		II.	„	1924	..... 4,0 %
II.	„		II.	„	1925	..... 3,3 %
II.	„		II.	„	1926	..... 2,4 %
II.	„		II.	„	1927	..... 0,9 %

Bern hat in dieser Beziehung einen Vorsprung vor den andern größern Schweizerstädten. Basel und Zürich hatten bis dahin einen niedrigeren Mietpreisindex als die Stadt Bern. In den letzten Jahren aber waren dort die Mietpreissteigerungen erheblich größer; das hatte zur Folge, daß sich das Mietpreisniveau dieser beiden Städte jenem Berns langsam näherte und heute ist in Zürich die Mietpreisverteuerung durchschnittlich sogar etwas größer als in Bern. Für Mai 1925 und Mai 1927 galten für die drei Städte folgende Mietpreis-Indexzahlen:

	Mai 1925	Mai 1927	(Mietpreis-Index 1914—100) Veränderung 1925—1927
Zürich	173	195	+ 12,7 %
Basel	172	181	+ 5,2 %
Bern	187	193	+ 3,2 %

Der Mietpreisindex steht in allen drei Städten bedenklich hoch. Erträglicher sind die Mietpreise in der Ostschweiz; so verzeichnet die Stadt St. Gallen bloß eine durchschnittliche Mietzinssteigerung von 39 % gegenüber 1914.

Während der Mietpreisindex in Zürich in den letzten zwei Jahren um 12,7 % und in Basel um 5,2 % stieg, betrug diese Zunahme in Bern nurmehr 3,2 %; im Mai 1925 verzeichnete Bern noch eine um 14 Punkte höhere Mietzinssteuerung als Zürich; im Mai 1927 stand dagegen der Zürcher Mietindex 2 Punkte höher als der Berner Index.

Wenn vorstehend auch festgestellt wurde, daß sich das Mietpreisniveau in Bern seit Jahresfrist „nur“ um 0,9 % gehoben hat, so ist dabei nicht zu vergessen, daß bei den großen absoluten Zahlen der Mietpreise, auch jede kleine prozentuale Steigerung einen namhaften Geldbetrag ausmacht.

3. Marktwohnungs- und Leerwohnungsmietpreise.

Für alle jene Haushalte, die ihre Wohnung wechseln müssen, oder die bis dahin keine eigene Wohnung innehatten, sind nicht die Mietpreise der besetzten Wohnungen ausschlaggebend, sondern jene der *Marktwohnungen*. Die von den Eigentümern von vermietbaren Wohnungen geforderten Durchschnittsmietpreise in der Stadt Bern betragen nach den Notierungen des städtischen Wohnungsamts:

	Durchschnittl. Marktwohnungs-Jahresmietpreise			
	1913	1920	1925	1926
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
2 Zimmer	440	772	948	948
3 „	660	1307	1501	1516
4 „	960	2223	2219	2096
5 „	1300	2843	2860	2864
6 „	1650	4000	3296	3458

Im Gesamtdurchschnitt standen die Marktwohnungsmietpreise in der Stadt Bern im Jahre 1926 um 119 % höher als 1913. Die Entwicklung des Marktwohnungsindex (1913 = 100) war folgende:

Berner Marktwohnungsindex

1913	100	1920	196
1914	106	1921	200
1915	107	1922	195
1916	110	1923	212
1917	102	1924	216
1918	122	1925	220
1919	150	1926	219

Der Marktwohnungsindex blieb, wie auch jener der besetzten Wohnungen, bis zum Jahre 1917 ungefähr auf Vorkriegshöhe; von da an stieg er rasch, und zwar bedeutend stärker als der allgemeine Mietpreisindex besetzter Wohnungen; schon im Jahre 1920 standen die Mietpreise der Marktwohnungen nahezu doppelt so hoch wie vor dem Krieg, während damals die Teuerung der besetzten Wohnungen nach dem Berner Index durchschnittlich erst 32 % betrug. Seit 1920 verlangsamte sich die Bewegung der Marktwohnungsmietpreise und seit 1924 sind nur noch geringe Veränderungen zu verzeichnen.

Zum zeitlichen Vergleich von Marktwohnungsmietpreisen müssen verschiedene Vorbehalte gemacht werden. Zunächst ist zu bedenken, daß jedes Jahr wieder andere Wohnungen auf den Wohnungsmarkt gelangen; im einen Jahr sind es vielleicht mehr ältere, im nächsten Jahr mehr neue Wohnungen, einmal mehr einfach ausgestattete, ein anderes Mal mehr komfortablere usw. Diese Unterschiede beeinträchtigen die Vergleichbarkeit der Marktwohnungsmietpreise erheblich, so daß geringe Schwankungen von Jahr zu Jahr ebensogut Qualitätsverschiebungen im Wohnungsangebot, wie tatsächliche Mietpreisveränderung als Ursache haben können. Überdies ist festzuhalten, daß es sich bei den Marktwohnungspreisen nicht um bezahlte, sondern vielmehr nur um *geforderte* Mietpreise handelt. In den Marktwohnungsmietpreisen kommen nur die Wünsche der Hausbesitzer zum Ausdruck. In letzter Zeit mußten aber die Wohnungen zufolge des vermehrten Angebots oft billiger vermietet werden, als sie dem Wohnungsamt angemeldet worden waren.

Die Zahl der beim Wohnungsamt zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen betrug:

Jahr	Wohnungen überhaupt	Kleinwohnungen (1—3 Zimmer)	Größere Wohnungen	Einfamilienhäuser
1913	1446	1133	298	15
1920	564	379	159	26
1922	1604	1260	300	44
1924	2446	1819	556	71
1926	3371	2636	687	48

Die Bewegung der Marktwohnungsmietpreise wird durch diese Zahlen erklärlich; 1920 hatte das Wohnungsangebot ein solches Minimum erreicht, daß die starke Preissteigerung, die in gar keinem Verhältnis zu jener der besetzten Wohnungen mehr stand, wohl verständlich ist. Seit die Wohnungsnot, dank der wiedereinsetzenden Bautätigkeit gewichen ist und das Angebot sich entsprechend vermehrt hat, sind auch die Mieter wieder wählerischer geworden, und sie sind nicht mehr gezwungen, von vornherein jeden geforderten Mietpreis zu bezahlen; die Vermieter müssen die Preise wieder mehr der allgemeinen Wohnungsmarktlage anpassen.

Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird auch durch die Zahlen über die *Leerwohnungen* bestätigt.

	Leerwohnungen	
	absolut	in % aller Mietwohnungen
1. Mai 1913	326	1,9
12. November 1919	35	0,2
16. November 1923	104	0,5
12. November 1925	348	1,6
12. November 1926	410	1,9
12. Mai 1927	542	2,4

Rein zahlenmäßig ist ein Leerwohnungsprozentsatz von 2,4 % aller Mietwohnungen, wie er am 12. Mai 1927 für Bern festgestellt wurde, als reichlich zu bezeichnen, solange gleichzeitig genügend neue Wohnungen erstellt werden. Einige Vorbehalte sind aber hier am Platze. Zunächst ist festzustellen, daß der Leerwohnungsvorrat bei den Kleinwohnungen geringer ist als bei den größeren Wohnungen.

	absolut	in % aller Mietwohnungen d. betr. Größe
Kleinwohnungen (1—3 Zimmer) ...	380	2,2
Mittelwohnungen (4—5 Zimmer) ...	128	3,2
Großwohnungen (6 und mehr Zimmer)	34	5,1

Da bekanntlich die Inhaber von Kleinwohnungen nicht nur absolut, sondern auch relativ häufiger umziehen als jene von größeren Wohnungen, so sollte womöglich der Kleinwohnungsvorrat verhältnismäßig *größer*, und nicht kleiner sein als der Großwohnungsvorrat.

Im fernern ist darauf hinzuweisen, daß von den 542 Leerwohnungen vom 12. Mai 1927 nicht weniger als 321 = 59 % neue, seit 1918 erstellte Wohnungen waren, für die großenteils sehr hohe Mietzinse verlangt wurden.

Stadt Bern: Die Mietpreise der leerstehenden, reinen Mietwohnungen,
am 12. Mai 1927.

Uebersicht 3.

Mietpreis Fr.	Wohng. über- haupt	Vor 1918 erstellte Wohnun- gen mit ... Zimmern						Seit 1918 erstellte Wohnun- gen mit ... Zimmern						
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Bis 600	19	13	5	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
601—1000 ..	78	—	22	12	—	—	—	1	43	—	—	—	—	—
1001—1500 .	174	—	9	46	1	1	—	—	46	70	1	—	—	—
1501—2000 .	140	—	—	23	27	1	—	—	—	76	13	—	—	—
2001—2500 .	41	—	—	1	12	6	—	—	—	4	18	—	—	—
2501—3000 .	25	—	—	—	2	9	1	—	—	—	11	2	—	—
über 3000 ..	44	—	—	—	—	4	13	—	—	—	—	13	14	—
	521	13	36	83	42	21	14	1	89	150	43	15	14	—

Für 55, vornehmlich neue Zweizimmerwohnungen beträgt der geforderte Mietpreis über 1000 Franken, für 5 Dreizimmerwohnungen über 2000 Franken. Solche Mietpreise müssen für den Großteil der Bevölkerung, für welche Wohnungen dieser Größe in Frage kommen, als sehr hoch, vielfach als unerschwinglich bezeichnet werden. Auch die *Durchschnittsmietpreise* der Leerwohnungen sind zurzeit noch sehr hoch. Sie betragen:

		Durchschnittsmietpreise der Leerwohnungen			
		vor 1918 erstellte		seit 1918 erstellte	
		12. Nov. 1926	12. Mai 1927	12. Nov. 1926	12. Mai 1927
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
2	Zimmer ohne Mansarde	857	864	1048	987
2	„ mit „	—	974	1600	1320
3	„ ohne „	1315	1229	1412	1449
3	„ mit „	1529	1612	1962	1739
4	„ ohne „	1992	1771	—	—
4	„ mit „	2083	2058	2342	2357

Vom November 1926 bis zum Mai 1927 hat sich das Mietpreisniveau der Leerwohnungen nicht wesentlich verändert. Unter der Voraussetzung, daß nicht mehr als $\frac{1}{5}$ des Einkommens für Miete ausgegeben werden soll, mußte jemand 7245 Franken pro Jahr verdienen, um im Mai 1927 den Durchschnittsmietzins einer leerstehenden, neuen Wohnung von 3 Zimmern ohne Mansarde bezahlen zu können; für eine neue 4-Zimmerwohnung mit Mansarde beträgt der entsprechende Einkommensbetrag sogar Fr. 11 785. Solche Zahlen mahnen, trotz des quantitativ befriedigenden Leerwohnungsangebots, zum Aufsehen.

4. Schlußbemerkungen.

Bis vor kurzem waren in der Stadt Bern erhebliche Unterschiede zwischen den Mietpreisen der besetzten Wohnungen und jenen der

Marktwohnungen festzustellen. Seit 1922 aber näherten sich diese Preise einander immer mehr, indem einerseits die Marktwohnungen zufolge des zunehmenden Wohnungsangebots nicht mehr im Preise gesteigert werden konnten, zum Teil vielmehr Preisrückgänge verzeichneten, während andererseits die Mietpreise der besetzten Wohnungen noch weiter, wenn auch immer langsamer stiegen. Heute stehen die Durchschnittsmietpreise für besetzte Wohnungen nicht mehr erheblich unter jenen der Marktwohnungen.

Durchschnittsmietpreise in der Stadt Bern				
		Besetzte Wohnungen	Leerwohnungen	Marktwohnungen
		Mai 1927	Mai 1927	Jahr 1926
		Fr.	Fr.	Fr.
2	Zimmer ohne Mansarde	892	953	} 948
2	„ mit „	1061	1089	
3	„ ohne „	1255	1369	} 1516
3	„ mit „	1551	1696	
4	„ ohne „	1662	1748	} 2096
4	„ mit „	2069	2229	

Im Jahre 1920 betrug der Mietpreisindex der besetzten Wohnungen (1914 = 100) 132, der Marktwohnungsindex 196; die Marktwohnungen waren damals rund dreimal stärker verteuert als die Besetzten. Heute steht der Marktwohnungsmietindex auf 220, gegenüber einem Index für die besetzten Wohnungen von 193.

Diese starke Angleichung der Mietpreise der besetzten Wohnungen an jene der Markt- und Leerwohnungen war nur möglich durch unverhältnismäßig starke Mietpreisaufschläge bei den erstern. Für Neubauwohnungen waren, der hohen Baukosten wegen höhere Mietpreise wohl gerechtfertigt; bei den alten Wohnungen gingen diese Erhöhungen aber teilweise weit über die angemessene Grenze hinaus. Als angemessener Mietpreis für eine Vorkriegswohnung kann wohl jener Mietpreis bezeichnet werden, der dem Besitzer eine angemessene Verzinsung des Anlagewerts des Hauses, sowie eine genügende Quote für Steuern, Amortisationen, Reparaturen und Verwaltungskosten gestattet. Den Hauptteil dieser Lasten bildet die Kapitalverzinsung. Für Vorkriegshäuser, die den Besitzer nicht gewechselt haben, ist aber das Kapital, d. h. der Vorkriegserwerbspreis der gleiche geblieben; der Zinsfuß ist allerdings etwas gestiegen. Die gesamte Lastenvermehrung für Vorkriegs-Hausbesitzer ist aber, wie schon erwähnt, jedenfalls nicht so stark gewesen, daß sie eine durchschnittliche, nahezu hundertprozentige Mietzinserhöhung rechtfertigen würde. Die höhern Preise, die in der Nachkriegszeit auf Grund der neuen Grundsteuerschätzungen für Häuser bezahlt wurden, und die in keinem Verhältnis zum Vorkriegspreis standen, brachten in den handgeänderten Häusern entsprechende Mietzinssteigerungen mit sich, die der neue Besitzer auf Grund des Kaufpreises meist wohl rechtfertigen konnte. Dadurch wurden auch die Mietpreise in den Häusern, die den Besitzer nicht gewechselt hatten, beeinflußt.

Wenn auch die Mietpreisbewegung in letzter Zeit etwas zum Stillstand zu kommen scheint, so ist doch bei der Beurteilung des Mietpreisproblems nicht außer acht zu lassen, daß die Mietpreise bis jetzt fortwährend gestiegen sind, während die Teuerung der übrigen Lebenskosten schon 1920 den Höhepunkt erreicht hatte.

Berner Index			
	Nahrung, Heizung, Beleuchtung und Kleidung	Miete	Gesamtindex
1914	100	100	100
1920	247	132	223
1924	176	181	177
1926	165	190	170
Juni 1927	160	193	167

Das Steigen der Mietpreise ist tatsächlich wohl kaum mehr gerechtfertigt, wenn man bedenkt, daß der Hypothekarzinsfuß in letzter Zeit eine Reduktion erfahren hat, und der Baukostenindex von 276 (1914=100) in den Jahren 1919/20 auf 172 im Jahre 1926 zurückgegangen ist. Die Resultate der Erhebung von 1927 lassen allerdings darauf schließen, daß die Mietpreisbewegung nun zum Stillstand kommt. Dabei ist aber nicht zu vergessen, daß die Mietpreisverteuerung seit 1923 größer ist als jene der übrigen Lebenskosten; heute stehen die Mietpreise durchschnittlich 93 % höher als vor dem Krieg und übersteigen damit die Teuerung aller andern Bedarfsgruppen wesentlich.



