

# Die Mietpreisbewegung in der Stadt Bern 1935/36

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **10 (1936)**

Heft 2

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-847293>

## **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 Mietpreisbewegung in der Stadt Bern 1935/36.

Im Mai 1936 ist wiederum in der üblichen Weise die Mietzinsstatistik durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser alljährlichen Erhebung dienen zur Berechnung der Mietindexziffer, die dann in der Zeit zwischen zwei Maierhebungen unverändert fortgeschrieben wird.

Die diesjährige Erhebung erstreckte sich auf 8538 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen oder 35,2 % des Gesamtbestandes an Mietwohnungen dieser Größenklassen. Der Berner Mietindex, in dem die Preislage von 1914 gleich 100 gesetzt ist, stellte sich nach der Erhebung vom Mai 1935 auf 196,2 und nach der Maierhebung 1936 auf 193,4. Das allgemeine Mietpreinsniveau ist somit vom Mai 1935 zum Mai 1936 um 1,4 % gesunken, gegen 0,5 % vom Mai 1934 zum Mai 1935.

Seit dem Höchststand der Gesamtlebenshaltungskosten im Jahre 1920 verlief der Mietindex im Vergleich mit der Indexziffer der übrigen Lebenshaltungskosten und dem Gesamtindex wie folgt:

Zeitpunkt	Index für Nahrung, Brenn- stoffe und Bekleidung	Mietindex	Gesamtindex
2. Vierteljahr 1920 .....	243	131	220
2. „ 1921 .....	219	150	204
2. „ 1922 .....	164	166	165
2. „ 1923 .....	172	174	172
Juni 1924 .....	173	181	175
„ 1925 .....	172	187	175
„ 1926 .....	164	191	170
„ 1927 .....	160	193	167
„ 1928 .....	161	194	168
„ 1929 .....	159	194	166
„ 1930 .....	153	195	162
„ 1931 .....	143	198	154
„ 1932 .....	129	198	143
„ 1933 .....	121	197	137
„ 1934 .....	121	197	137
„ 1935 .....	119	196	135
„ 1936 .....	122	193	137

Der Mietindex stand 1931/32 mit 198 am höchsten; er ist seither — wenn auch nur langsam — auf 193 zurückgegangen. Der Mietindex steht zur Zeit um 58,2 % über dem Index für Nahrung, Brennstoffe und Bekleidung.

Für den höheren Stand, wie auch für den kleineren Rückgang des Mietpreisindex gegenüber den andern Indexzahlen sind verschiedene Gründe, die bei der praktischen Auswertung des Lebenskostenindex leicht übersehen werden, namhaft zu machen. In erster Linie ist zu erwähnen, daß die im Mietindex berücksichtigten alten Wohnungen im Zeitraume 1914—1935 vielfach mit neuzeitlicher Ausstattung versehen wurden; sie erhielten ein Badezimmer, ferner Etagen- oder Zentralheizung, Warmwasserversorgung usw. Dann ist von Jahr zu Jahr die Zahl der mit dem modernsten Komfort versehenen Neuwohnungen größer geworden, wodurch die Durchschnitte, die die Grundlage für die Indexberechnung bilden, stark erhöht wurden. Auch die erhebliche Zunahme der Baumaterialienpreise, der Arbeitslöhne usw., sowie der Steuern und sonstigen den Hausbesitz belastenden Abgaben trugen zur Steigerung der Mietpreise — der Durchschnitte gegenüber 1914 — bei.

Bei einem Vergleiche der obigen Indexzahlen hat man sich daher, wie das Statistische Amt in seiner letzten größeren Untersuchung über die „Mietpreise in der Stadt Bern 1896—1935“ eingehend dargelegt hat <sup>1)</sup>, bewußt zu sein, daß es sich bei den Teuerungsprozenten der Miete, im Gegensatz zu den anderen Indices der Kosten der Lebenshaltung, nicht um eine reine Preissteigerung handelt, sondern daß hier außerdem eine Anzahl Faktoren hineinspielen, die mit einer solchen nichts zu tun haben.

Vorstehende Einwände sprechen indes nicht gegen die Richtigkeit der Berechnungsmethode des Mietindex. Diese ist durchaus einwandfrei und jede andere Berechnungsart wäre falsch. Falsch wäre es insbesondere, den Rückgang vom Höchststande jeder einzelnen Wohnung aus zu berechnen, weil diesen Rückgängen in der gleichen Zeitspanne Erhöhungen auf den Mietpreisen anderer Wohnungen gegenüberstehen. Lediglich die Gesamtwertung aller Bewegungen in beiden Richtungen, wie sie der Mietindex zum Ausdruck bringt, kann daher als statistisch einwandfrei und für die praktische Beurteilung der Mietpreisbewegung zulässig betrachtet werden.

Was die neuen Wohnungen betrifft, können diese nicht aus den Indexberechnungen ausgeschlossen werden. Dies wäre schon deswegen nicht angängig, weil damit das tatsächliche Mietzinsniveau, auf Alt- und Neu-

---

<sup>1)</sup> Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 21: Die Mietpreise in der Stadt Bern 1896—1935, S. 31 ff. und 57 ff.

wohnungen, das doch durch den Index zum Ausdruck gebracht werden soll, ja gar nicht erfaßt werden könnte. Der Mietindex soll und will nicht die Veränderungen im Einzelfalle, sondern die Gesamtveränderung des Mietpreisniveaus darstellen.

Schließlich wird gegen den Mietindex vielfach auch der Einwand erhoben, er gebe die Veränderung der Mietpreise nicht richtig wieder, weil er nur auf die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen beschränkt ist und die Großwohnungen nicht einbezieht. In der Stadt Bern werden die Mietpreise der Fünf- und Sechszimmerwohnungen ebenfalls regelmäßig festgestellt, obschon sie im Verständigungsindex nicht berücksichtigt werden. Von 1935 auf 1936 ergab sich im gewogenen Durchschnitt bei den Fünfzimmerwohnungen ein Rückgang von 2,5, bei den Sechszimmerwohnungen ein solcher von 2,7 %. Dieser Rückgang ist — wie aus den untenstehenden Zahlen zu ersehen ist — etwas größer als jener der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Trotzdem ändert der Einbezug der Großwohnungen — wie durchgeführte Berechnungen gezeigt haben — am Ergebnis der Indexberechnungen nichts, da sie angesichts der verhältnismäßig geringen Zahl im Mietindex nur mit einem sehr kleinen Gewicht zu berücksichtigen wären.

Die besondere Struktur des Mietindex erheischt aber auch eine richtige Auslegung. Die ausgewiesene Preissteigerung ist hier zum Teil eine Folge der verfeinerten Wohnweise. Der objektive Betrachter wird es daher verstehen, wenn die rückläufige Bewegung beim Mietindex seit dem Höchststande der Lebenshaltungskosten eine andere ist als z. B. bei dem Nahrungs- und Bekleidungsindex, wo Gleiches mit Gleichem verglichen wird.

In diesem Zusammenhange verdient noch betont zu werden, daß der Mietindex als Bestandteil des Index der Lebenshaltungskosten einzig die Aufgabe zu erfüllen hat, die Veränderung der Mietkosten mit Bezug auf die Lebenshaltung der breiten Massen richtig anzuzeigen. Dagegen kann der Mietindex seinem Wesen nach nicht Antwort geben auf die Frage nach dem gerechten Mietpreis. Ob die Mietzinse mit den Hausbesitzlasten im richtigen Verhältnis stehen, kann nur durch eine eingehende Gegenüberstellung des Mietertrages und der Lasten des Hausbesitzes festgestellt werden, worüber ebenfalls das schon erwähnte Heft 21 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern die nötigen Angaben enthält.

Doch nun zurück zu den Ergebnissen der Mietzinsstatistik im Mai 1936. Die Mietpreise der größeren Wohnungen sind von 1935 auf 1936 stärker zurückgegangen als die der kleinen Wohnungen.

Wohnungsgröße		Rückgang der Mietpreise in %
2	Zimmer ohne Mansarde	0,5
2	„ mit „	0,7
3	„ ohne „	1,5
3	„ mit „	1,9
4	„ ohne „	2,4
4	„ mit „	2,3

Während die Mietpreise der Zweizimmerwohnungen durchschnittlich um weniger als 1 % sanken, belief sich der Rückgang bei den Vierzimmerwohnungen im Durchschnitt auf mehr als 2 %.

Die Mietpreiserhebung gibt auch Aufschluß darüber, wie sich die Mietpreislage bei den Alt- und Neuwohnungen verändert hat, und welchen Einfluß der Einbezug der im Jahre 1935 erstellten Mietwohnungen auf die Mietpreislage ausgeübt hat.

Bauzeit der Wohnungen	Mietpreisveränderung in %
Vor 1917	— 1,8
1917—1925	— 2,4
1926—1934	— 2,4
bis 1934 zusammen	— 2,0
Einfluß der 1935 erstellten Wohnungen	+ 0,6
Gesamtveränderung	— 1,4

Im Durchschnitt gingen die Mietpreise der Altwohnungen um 1,8 %, die der 1917—1925 wie auch der 1926—1934 erstellten um 2,4 % zurück. Im gewogenen Durchschnitt beträgt die Mietzinssenkung bei den bis 1934 erstellten Wohnungen 2,0 %. Wenn sich trotzdem der Rückgang auf allen im Mietindex berücksichtigten Wohnungen auf 1,4 % beläuft, so ist das auf den Einbezug der im Jahre 1935 erstellten Wohnungen zurückzuführen. Diese verzeichnen zum Teil erheblich höhere Durchschnittsmietzinse als die bis 1934 erstellten, weshalb es verständlich ist, daß durch ihre Mitberücksichtigung der Indexrückgang abgeschwächt wird.

Durch eine Sonderauszählung wurde wiederum festgestellt, wie viele Wohnungen Mietpreisaufschläge und -abschläge verzeichnen, und in wie vielen die Mieten unverändert blieben. Gegenüber der Vorjahreserhebung ergaben sich folgende Zahlen. (Siehe S. 77.)

MIETPREIS-INDEX.  
(Juni 1914 = 100.)

Städte	Alte Wohnungen (vor 1917 erstellt)		Alte und neue Wohnungen		Mietpreisveränderung 1935/36 in %	
	Mai 1935	Mai 1936	Mai 1935	Mai 1936	Alte Wohnungen	Alte u. neue Wohnungen
Basel .....	179	176 <sup>2)</sup>	196	193 <sup>2)</sup>	— 1,5	— 1,3
Bern .....	181	177	196	193	— 1,8	— 1,4
Genf (Aggl.) .....	172	167 <sup>2)</sup>	194	190 <sup>2)</sup>	— 2,5	— 2,1
Zürich .....	191	187	195	190	— 2,5	— 2,6
Großstädte <sup>1)</sup> .....	182	178	195	191	— 2,1	— 2,0
Aarau .....	147	144	168	166	— 1,8	— 1,0
Arbon .....	136	136	135	136	+ 0,1	+ 0,2
Baden .....	160	158	173	170	— 1,3	— 1,7
Biel .....	150	147	172	169	— 1,7	— 1,8
La Chaux-de-Fonds	131	129	135	133	— 1,8	— 1,6
Chur .....	114	114	128	129	—	+ 0,8
Frauenfeld .....	173	172	186	184	— 0,6	— 0,9
Glarus .....	170	170	170	170	—	—
Herisau .....	128	128	128	128	—	—
Langenthal .....	200	197	210	209	— 1,4	— 0,8
Liestal .....	164	161	176	173	— 1,4	— 1,3
Le Locle .....	128	126	139	137	— 1,0	— 0,9
Luzern .....	171	170	184	184	— 0,8	— 0,2
Olten .....	162	162	177	177	—	— 0,1
Pruntrut .....	167	167	170	171	—	+ 0,7
Rorschach .....	146	144	146	144	— 1,3	— 1,3
St. Gallen .....	138	137	138	137	— 0,9	— 0,9
St. Immer .....	124	121	124	121	— 1,8	— 1,8
St. Moritz .....	128	122	128	122	— 4,9	— 4,9
Schaffhausen .....	143	142	159	158	— 0,9	— 0,8
Sitten .....	179	179	179	178	—	— 0,5
Vevey .....	160	150	170	160	— 6,2	— 5,6
Winterthur .....	167	167	179	178	— 0,3	— 0,3
Übrige Städte <sup>1)</sup> ..	150	148	158	157	— 1,1	— 0,9
Gesamt- durchschnitt <sup>1)</sup> .	168	166	180	177	— 1,7	— 1,5

<sup>1)</sup> Nach der Wohnbevölkerung gewogen.

<sup>2)</sup> Provisorisch.

Wohnungen mit	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	1936	1935	1936	1935
Mietpreisaufschlag . . . . .	102	227	1,2	2,8
unverändertem Mietpreis .	5393	5811	63,2	71,5
Mietpreisabschlag . . . . .	3043	2092	35,6	25,7
Zusammen	8538	8130	100,0	100,0

Mietpreisaufschläge waren von 1934 auf 1935 noch in 2,8 % der Wohnungen eingetreten, von 1935 auf 1936 dagegen nur noch in 1,2 %. Umgekehrt ist von 1935 auf 1936 in 35,6 % aller Fälle eine Mietpreissenkung festzustellen, während es von 1934 auf 1935 25,7 % waren. Die rückläufige Bewegung der Mietpreise hat sich somit deutlich verstärkt.

Über die Mietpreisentwicklung vom Mai 1935 zum Mai 1936 in den übrigen größeren Schweizerstädten geben die Zahlen der Tabelle auf S. 76 Aufschluß. (Siehe „Die Volkswirtschaft“, Juni-Heft 1936).

Der schweizerische Mietpreisindex beläuft sich heute auf 177, gegen 180 im Mai 1935. Der Rückgang beträgt von 1935 auf 1936 im Durchschnitt 1,5 %, gegen 1,4 % in der Stadt Bern. Von den 27 in die Mietpreisstatistik einbezogenen Städten weisen 18 einen kleineren und 9 einen stärkeren Rückgang der Mietpreise auf als Bern. In Vevey beläuft er sich auf 5,6 %, in St. Moritz auf 4,9 % und in Zürich auf 2,6 %. Demgegenüber verzeichnen Arbon, Chur und Pruntrut eine leichte Erhöhung des Mietpreises.



