

Der stadtbernerische Mietindex 1914 bis 1945

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **19 (1945)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-850107>

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.

Der stadtbernische Mietindex 1914 bis 1945

VORBEMERKUNGEN.

1. DER MIETPREISINDEX, 1914 BIS 1945.
2. VERGLEICH DES MIETPREISINDEX MIT DEN ERGEBNISSEN
DER WOHNUNGSZÄHLUNGEN VON 1920, 1930 UND 1941.

Der stadtbernische Mietindex 1914 bis 1945.

Vorbemerkungen.

Neben den Nahrungsausgaben bilden die Mietausgaben den wichtigsten Bestandteil der Ausgaben einer Haushaltung. 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 untersucht. Als Ergebnis zeigte sich, daß im Jahre 1941 das durchschnittliche Gehalt der 6581 in die Untersuchung einbezogenen verheirateten öffentlichen Funktionäre Fr. 7628 und die Durchschnittsmiete Fr. 1469 betrug. Im Durchschnitt verausgabten somit die 6581 öffentlichen Funktionäre in der Stadt Bern im Jahre 1941 19,3% oder nicht ganz $\frac{1}{5}$ ihres Gehaltes für die Miete. Die Mietsquote betrug bei der untersten Einkommensstufe — bis Fr. 5000 — 23,6% oder nicht ganz $\frac{1}{4}$ und nimmt bis zu den höchsten Gehaltsstufen ab. Sie beträgt bei Einkommen von Fr. 15 000 und mehr noch 15,7% oder etwas mehr als $\frac{1}{7}$ ¹⁾.

Angesichts der Bedeutung der Miete im Budget der Familien dürfte eine Darstellung über die Bewegung der Mietpreise in der Stadt Bern im Verlaufe der letzten dreißig Jahre allgemeinem Interesse begegnen.

Der vorliegende Aufsatz zeigt zunächst in einem ersten Abschnitt, wie sich die Mietpreise seit 1914 verändert haben. Im Anschluß daran wird der Aufbau des Mietindex eingehend erläutert und schließlich die wichtige Frage abgeklärt, ob der Mietindex, der jedes Jahr auf Grund der Mietpreise eines Teiles aller Mietwohnungen neu berechnet wird, die Mietpreiserhöhung richtig wiedergebe. Diese Frage läßt sich einwandfrei durch einen Vergleich des Mietindex mit den Ergebnissen der allgemeinen Mietpreiserhebungen anlässlich der Wohnungszählungen von 1920, 1930 und 1941 beantworten.

1. Der Mietpreisindex, 1914 bis 1945.

Der Mietindex bildet zusammen mit dem Nahrungsindex, dem Bekleidungsindex und dem Index für Heizung, Beleuchtung und Reinigung den Index der Kosten der Lebenshaltung.

Das Statistische Amt der Stadt Bern hat schon 1918 einen Index der Lebenshaltungskosten berechnet, der sich zuerst auf die Gruppen Nahrung, sowie Heizung und Beleuchtung beschränkte. Im Jahre 1921 wurde der stadtbernische Index durch den Einbezug der Ausgabengruppen Bekleidung, Miete und Steuern zu einem Vollindex erweitert. Es war dies die erste Indexziffer, die sich auf alle Elemente der Lebenshaltungskosten erstreckte.

¹⁾ Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 30 : Berns Gebäude und Wohnungen, II. Teil, S. 69 ff.

Seit 1926 wird der amtliche Index der Kosten der Lebenshaltung der Schweiz von allen beteiligten Stellen auf Grund einer Verständigung zwischen den interessierten Kreisen nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, die im wesentlichen schon dem vom Statistischen Amt der Stadt Bern in den Jahren 1918 bis 1925 berechneten Berner Index zugrunde lagen.

Verglichen mit den übrigen Indexgruppen zeitigten die Mietindexberechnungen folgende Ergebnisse:

Indexzahlen, Juni 1914 = 100.

Zeitpunkt	Index für					Gesamtindex
	Nahrung	Heizung, Beleuchtung, Reinigung	Beklei- dung	Index ohne Miete	Miete	
Juni 1914	100	100	100	100	100	100
Jahresdurchschnitt 1915 ..	118	103	114	116	100	113
„ 1916 ..	138	110	137	135	100	128
„ 1917 ..	175	146	180	173	100	158
„ 1918 ..	225	216	232	226	110	201
„ 1919 ..	243	243	265	247	119	220
2. Vierteljahr 1920	231	269	278	243	131	220
„ 1921	212	232	237	219	150	204
„ 1922	154	177	197	164	166	165
„ 1923	165	178	194	172	174	172
Juni 1924	169	163	194	173	181	175
„ 1925	169	157	192	172	187	175
„ 1926	161	150	184	164	191	170
„ 1927	158	150	174	160	193	167
„ 1928	158	145	179	161	194	168
„ 1929	156	143	179	159	194	166
„ 1930	149	142	172	153	195	162
„ 1931	139	138	159	143	198	154
„ 1932	125	129	142	129	198	143
„ 1933	117	127	132	121	197	137
„ 1934	118	126	130	121	197	137
„ 1935	115	125	128	119	196	135
„ 1936	122	119	126	122	193	137
„ 1937	132	124	138	132	192	145
„ 1938	131	123	137	132	191	144
„ 1939	132	123	135	132	190	144
„ 1940	147	140	158	148	190	157
„ 1941	178	156	198	180	190	182
„ 1942	200	163	235	204	192	201
„ 1943	213	167	258	217	194	212
„ 1944	218	169	266	223	195	217
„ 1945	219	176	274	226	197	220

Von 1914 bis 1917 blieben die Mietpreise unverändert, während die übrigen im Index berücksichtigten Ausgabengruppen um 73 % anstiegen. Zur Zeit der Höchststeuerung (1919) stand die Miete um 19 %, die übrigen Lebenshaltungskosten um 147 % über dem Stande vom Juni 1914. In der Folge stieg der Mietindex ununterbrochen bis auf 198 in den Jahren 1931/32, während die Indexziffer ohne Miete auf 129 (1932) zurückging. Im Verlauf der Jahre 1933 bis 1939 sank der Mietindex auf 190 hinunter, während der Index der übrigen Lebenskosten, der im Jahre 1935 mit 119 seinen Tiefstand erreicht hatte, infolge der Abwertung auf 132 anstieg.

Trotz des Kriegsausbruchs blieben die Mieten in den Jahren 1939 bis 1941 unverändert, gingen dann aber bis Juni 1945 indexmäßig von 190 auf 197. Die übrigen Lebenshaltungskosten stiegen demgegenüber weit rascher an, von 132 im Juni 1939 auf 226 im Juni 1945 (vergleiche Schaubild Seite 187).

Da der Krieg von 1939 bis 1945 auch wirtschaftlich besondere Verhältnisse schuf, rechtfertigt sich die Berechnung der obigen Indexzahlen auf der Basis August 1939 = 100.

Indexzahlen, August 1939 = 100.

Zeitpunkt	Index für					Gesamtindex
	Nahrung	Heizung, Beleuchtung, Reinigung	Be- kleidung	Index ohne Miete	Miete	
August 1939	100	100	100	100	100	100
Juni 1940	111	114	117	112	100	109
„ 1941	134	126	146	136	100	126
„ 1942	151	132	174	154	101	139
„ 1943	160	136	191	164	102	147
„ 1944	164	137	197	168	103	150
„ 1945	165	143	202	171	104	152

Seit August 1939 sind die Mietpreise im Durchschnitt bis zum Juni 1945 um 4 %, die übrigen Lebenshaltungskosten dagegen um nicht weniger als 71 % gestiegen.

Nach diesem allgemeinen Überblick über die Entwicklung der Mietpreise im Rahmen der übrigen Lebenskosten nun noch einige Angaben über die Mietpreisentwicklung der alten Wohnungen und der Wohnungen verschiedener Größe.

Über die Mietpreise der vor 1917 erstellten Wohnungen, kurz als Altwohnungen bezeichnet, geben die nachstehenden Zahlen Aufschluß.

Mietindex für sämtliche und für alte Wohnungen.

Zeitpunkt	Mietindex für		Unterschied in % des Altwohnungsindex
	alte Wohnungen	sämliche Wohnungen	
Juni 1914	100	100	—
Ende 1920	132	135	2,3
Juni 1925	180	187	4,1
„ 1926	183	191	4,1
„ 1927	185	193	4,1
„ 1928	186	194	4,2
„ 1929	186	194	4,5
„ 1930	187	196	4,7
„ 1931	187	198	5,6
„ 1932	187	198	6,0
„ 1933	185	197	6,5
„ 1934	183	197	7,9
„ 1935	180	196	8,7
„ 1936	177	193	9,1
„ 1937	175	192	9,4
„ 1938	174	191	9,5
„ 1939	173	190	10,0
„ 1940	172	190	10,4
„ 1941	172	190	10,8
„ 1942	172	192	11,6
„ 1943	172	194	12,2
„ 1944	173	195	13,2
„ 1945	173	197	14,2

Der Mietindex der Altwohnungen erreichte wie der Gesamtmietindex seinen Höchststand in den Jahren 1931/32, ging dann bis 1940/43 zurück, um seither wiederum leicht anzusteigen. Der Altwohnungsindex verzeichnet von 1932 auf 1939 mit 7,8% einen erheblich stärkeren Rückgang als der Gesamtmietindex, der innerhalb der gleichen Zeitspanne um 4,3% sank. Der Gesamtmietindex stand 1920 bloß um 2,3% über dem Altwohnungsindex; im Juni 1945 beläuft sich der Unterschied dagegen auf nicht weniger als 14,2%. Die zunehmende Überhöhung des Gesamtmietpreinsniveaus ist nicht verwunderlich, da Jahr für Jahr neue Wohnungen auf den Markt kommen, deren Mietpreise allein schon wegen der erhöhten Baukosten weit über dem Durchschnittsmietpreis der vor 1917 erstellten Wohnungen stehen.

Bemerkenswerte Ergebnisse zeitigt die Betrachtung der Entwicklung des Mietindex nach der Wohnungsgröße, wobei wir uns auf die Bewegung seit dem Höchststand im Jahre 1932 beschränken.

Mietindex nach Wohnungsgröße, 1932 und 1945.

Wohnungsgröße	Mietindex		Unterschied in %
	Juni 1932	Juni 1945	
2 Zimmer ohne Mansarde	196	210	+ 7,0
2 „ mit „	181	183	+ 1,4
3 „ ohne „	206	202	— 1,6
3 „ mit „	196	186	— 4,7
4 „ ohne „	204	190	— 7,1
4 „ mit „	197	182	— 7,3
Zusammen	198	197	— 0,6

Am stärksten verteuert sind die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde mit einem Mietindex von 210, am wenigsten die Vierzimmerwohnungen mit Mansarde mit einem Index von 182. Seit dem Höchststand der Mietpreisteuerung im Juni 1932 sind insbesondere die Mietpreise der größeren Wohnungen zurückgegangen, beträgt doch der Rückgang bei den Vierzimmerwohnungen 7,1 (ohne Mansarde) bzw. 7,3 % (mit Mansarde). Bei den Zweizimmerwohnungen ergibt sich dagegen seit jenem Zeitpunkt eine Erhöhung von 1,4 % für jene mit Mansarden und von 7,0 % für jene ohne Mansarden.

Von besonderer Bedeutung ist die Frage, wie sich seit dem Jahre 1939 die Mietpreise der bis 1938 erstellten Wohnungen veränderten. Darüber gibt die nachstehende Zusammenstellung Aufschluß.

Mietindex für vor 1939 erstellte und für sämtliche Wohnungen, 1939 = 100.

Zeitpunkt	Mietindex für	
	vor 1939 erstellte Wohnungen	sämtliche Wohnungen
Juni 1939	100,0	100,0
„ 1940	99,6	100,0
„ 1941	99,6	100,3
„ 1942	99,8	101,2
„ 1943	100,0	102,0
„ 1944	100,1	102,9
„ 1945	100,2	103,9

Der Gesamtmietindex stieg seit Kriegsbeginn bis Mai 1945 um 3,9 %, der Mietindex der vor 1939 erstellten Wohnungen blieb dagegen nahezu unverändert, steht er doch im Juni 1945 bloß um 0,2 % über dem Stand vom Juni 1945.

2. Vergleich des Mietpreisindex mit den Ergebnissen der Wohnungszählungen von 1920, 1930 und 1941.

Das Statistische Amt berechnet den Mietindex alljährlich auf Grund einer Erhebung bei über einem Drittel aller Mietwohnungen von 2 bis 4 Zimmern. Die letzte Erhebung — im Mai 1941 — erstreckte sich auf insgesamt 11 086 Wohnungen von 2—4 Zimmern, das sind 38,4 % des Gesamtbestandes an Mietwohnungen dieser Kategorie.

Der statistische Fachmann weiß, daß damit eine vollkommen genügende Grundlage für eine genaue Berechnung des Mietindex gegeben ist. Um auch den statistischen Laien davon zu überzeugen, daß eine derartige Teilerhebung repräsentativ ist, werden im folgenden die Ergebnisse der Mietindexberechnungen mit jenen der erschöpfenden Mietpreisstatistiken der Wohnungszählungen von 1920, 1930 und 1941 verglichen.

Anläßlich der Wohnungszählungen wurden die Mietpreise in allen sogenannten „reinen“ Mietwohnungen erfragt und statistisch ausgewertet. Außer Betracht fallen für die Mietpreisstatistik die Mietwohnungen mit Geschäftslokalen, die möbliert vermieteten Wohnungen, sowie jene, deren Mieter mit dem Vermieter verwandt sind. Ebenfalls aus der Mietpreisstatistik ausgeschlossen werden die sogenannten Arbeitgeberwohnungen, die von größeren Unternehmungen (Tobler AG., von Roll'sche Eisenwerke Gießerei Bern, Gugelmann & Co. Spinnerei Felsenau) ihren Arbeitern ohne Benützungszwang zur Verfügung gestellt werden, wobei der Mietpreis in der Regel etwas niedriger angesetzt wird als dies für eine gleichwertige „reine“ Mietwohnung der Fall wäre.

Da somit bei den Wohnungszählungen sämtliche „reinen“ Mietwohnungen statistisch bearbeitet werden, geben deren Ergebnisse ein einwandfreies Bild über die Bewegung der Mietpreise von 1920 auf 1930 und auf 1941. Für den Vergleich mit dem Mietpreisindex fallen nur die Angaben über die Mietpreise der Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern in Betracht.

Ergebnisse der Wohnungszählungen 1920, 1930 und 1941.

Wohnungsgröße	Durchschnittsmietpreise in Franken		
	1920	1930	1941
2 Zimmer ohne Mansarde	552	857	907
2 „ mit „	699	1052	1172
3 „ ohne „	854	1221	1201
3 „ mit „	1137	1615	1561
4 „ ohne „	1240	1612	1526
4 „ mit „	1675	2187	2000
Zusammen	892	1282	1254

Wie stimmen nun die Ergebnisse der Mietindexberechnungen mit den obigen Zahlen überein? Darüber gibt die anschließende Zusammenstellung Aufschluß.

Jahr	Durchschnittsmietpreise gemäß Wohnungszählung		Mietpreisindex	
	absolut Fr.	1920 = 100	1914 = 100	1920 = 100
1920	892	100,0	135,0	100,0
1930	1282	143,7	195,0	144,4
1941	1254	140,6	190,4	141,0

Nach den Ergebnissen der umfassenden Mietpreisstatistik anlässlich der Wohnungszählungen erhöhten sich die Mietpreise der 2- bis 4 Zimmerwohnungen von 1920 auf 1930 um 43,7%. Nach einem leichten Rückgang standen 1941 die Mietpreise der genannten Wohnungskategorien noch um 40,6% über dem Niveau von 1920.

Der Mietindex verzeigt von 1920 auf 1930 eine Erhöhung um 44,4% und 1941 noch eine solche von 41,0% gegenüber 1920.

Die tatsächlichen Mietpreisveränderungen, wie sie sich auf Grund der Wohnungszählungsergebnisse in einwandfreier Weise bestimmen lassen, werden demnach durch den Mietindex getreu wiedergegeben; die Unterschiede zwischen dem Mietindex und den Ergebnissen der Wohnungszählungen sind so geringfügig, daß sie praktisch überhaupt nicht ins Gewicht fallen.

Entgegen allen Einwänden, die da und dort etwa gegen den Mietpreisindex erhoben werden, ist festzustellen, daß der Berner Mietindex ein vollkommen zuverlässiges Instrument zur Beurteilung der Mietpreisveränderungen darstellt.

Berner Indexziffern (1914 = 100)

