

Der Mietzinsindex in Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **8 (1933)**

Heft 8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100823>

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 Mietzinsindex in Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten

F. In der folgenden Uebersicht ist zunächst der Berner Mietindex Mai 1933 (Mietpreislage von 1914 = 100) ausgewiesen.

Wohnungsgröße	Jahresmietzins		Mietindex Mai 1933 1914=100	Anteil- quote
	1914	Mai 1933		
2 Zimmer ohne Mansarde	Fr. 468	Fr. 930	197,5	29
2 » mit »	576	1121	180,1	6
3 » ohne »	632	1272	204,0	29
3 » mit »	784	1548	193,0	18
4 » ohne »	820	1648	201,1	7
4 » mit »	1060	2061	194,4	11
Mietindex Mai 1933			197,4	100

Der Berner Mietindex stellte sich nach der Erhebung vom Mai 1932 auf 198,4 und nach der dieses Jahr durchgeführten Erhebung auf 197,4. Das Mietpreisniveau hat sich somit in der Zeit vom Mai 1932 bis zum Mai 1933 um einen Punkt oder 0,5 Prozent gesenkt. Vom Mai 1931 zum Mai 1932 hatte sich dagegen noch eine durchschnittliche Erhöhung von 0,3 Prozent ergeben.

Die Seele der Statistik ist der Vergleich! Wie hat sich der Mietindex in den übrigen größeren Gemeinden der Schweiz entwickelt? Hierüber gibt die ebenfalls alljährlich zur gleichen Zeit wie in Bern zur Durchführung gelangende Mietzinsstatistik der Statistischen Aemter der Städte Zürich und Basel bzw. des sozialstatistischen Dienstzweiges des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit Aufschluß. Die nachstehenden Mietindices sind der »Volkswirtschaft« (6. Heft 1933) entnommen:

Mietpreisindex nach Städten (Juni 1914 = 100)

	Alte und neue Wohnungen		Mietpreis- verände- rung in %
	1932	1933	
Basel	202	202 ¹	0
Bern	198	197	-0,5
Genf	199 ²	198 ²	-0,1
Zürich	207	202	-2,4
Durchschnitt aller Großstädte ³	202	200	-1,0
Aarau	172	170	-1,2
Arbon	141	137	-2,8
Baden	194	181	-6,4
Biel	188	181	-4,1
La Chaux-de-Fonds	148	142	-4,1
Chur	122	125	+2,3
Frauenfeld	190	190	+0,3
Glarus	170	170	0
Herisau	133	128	-3,8
Langenthal	217	216	-0,4
Liestal	183	179	-2,4
Le Locle	151	146	-3,5
Luzern	190	188	-1,1
Olten	181	179	-1,8
Pruntrut	170	170	0
Rorschach	153	149	-2,2
St. Gallen	144	141	-2,1
St. Imier	139	126	-9,6
St. Moritz	141	137	-3,0
Schaffhausen	171	165	-3,4
Sitten	184	180	-1,8
Vevey	172	165	-3,4
Winterthur	185	189	+1,8
Durchschnitt aller übr. Städte ³	166	162	-2,4
Landesdurchschnitt ³	187	184	-1,6

¹ Ende Dezember 1932; ² provisorisch; ³ nach der Wohnbevölkerung.

Zu den vorstehenden Mietindices ist zu bemerken, daß die Mietzinsstatistiken der Städte Basel und Zürich in ähnlicher Weise wie in Bern — auf umfassenden Erhebungen — beruhen. In beiden Städten erstrecken sich die Mietzinsstatistiken auf etwa 30 Prozent aller 2-, 3-

und 4-Zimmerwohnungen. In den übrigen Städten erfolgen die Angaben durch paritätische Mietpreiskommissionen. Die Erhebungen erstrecken sich hier auf einen Arbeiterwohnungstyp, entweder auf 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen, wobei ebenfalls nur ein bestimmter Teil der vorhandenen Wohnungen des betreffenden Typs für die Statistik herangezogen wird.

Und nun das Resultat der schweizerischen Erhebung vom Mai 1933 im Vergleich zur stadtbernischen. Der Rückgang des Mietindex (alte und neue Wohnungen) vom Mai 1932 zum Mai 1933 beträgt:

Alte und neue Wohnungen zusammen
in Prozenten

in den 27 Gemeinden	-1,6
in den 4 Großstädten	-1,0
in der Stadt Bern	-0,5

Während sich das Mietpreisniveau im Durchschnitt aller Indexwohnungen der 27 Erhebungsgemeinden um 1,6 Prozent (Großstädte 1,0 Prozent) gesenkt hat, ist von 1932 auf 1933 das Wohnen in Bern durchschnittlich um nur 0,5 Prozent billiger geworden. Beachtenswert ist an der Zusammenstellung über die Mietindices in den 27 Gemeinden ferner die sehr unterschiedliche Mietzinssteigerung überhaupt: Chur verzeichnet z. B. einen Mietindex von 125, Herisau 128, Winterthur 182, Bern 197 und Zürich und Basel einen solchen von 202. Die Leser unserer Zeitschrift sind im Lesen statistischer Zahlen so bewandert, daß sie noch viele andere beachtenswerte Einzelheiten betreffend Mietpreisentwicklung und Mietpreisausmaß in den einzelnen Gemeinden selbst herausfinden werden. Auf zwei Punkte sei noch hingewiesen, die bei der praktischen Auswertung von örtlichen Mietindices oft übersehen oder nicht genügend beachtet werden: die unterschiedliche Belastung des Hausbesitzes von Kanton zu Kanton und selbst innerhalb eines Kantons von Gemeinde zu Gemeinde sowie die unterschiedliche Bautätigkeit in den einzelnen Gemeinden. Die neuen Wohnungen sind bekanntlich viel komfortabler und kommen deshalb teurer zu stehen als seinerzeit die Altwohnungen. Sind in einer Gemeinde viele neue Wohnungen erstellt worden, so muß sich dies natürlich zwangsläufig auch im Mietpreisniveau und Mietindex der betreffenden Gemeinde auswirken. Aus den beiden genannten Gründen — unterschiedliche Hausbesitzlasten und ungleichviele neue Wohnungen — erklären sich, wenigstens bis zu einem gewissen Ausmaße, die von Gemeinde zu Gemeinde recht unterschiedlichen Mietindices von selbst.

Der durchschnittliche Mietpreisrückgang von 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr setzt sich — statistisch betrachtet — aus zwei Faktoren zusammen, nämlich aus dem Rückgang der Mietpreise jener Wohnungen, die schon bei der letztjährigen Erhebung erfaßt wurden (vor 1917 erstellte und 1917—1931 erstellte Wohnungen) und den Veränderungen, die sich aus dem Einbezug der im Jahre 1932 erstellten (und im Mai 1933 bereits vermieteten) Wohnungen ergeben. Näher besehen, sind es also drei Gruppen von Wohnungen, die dem Mietindex zugrunde liegen, nämlich Mietwohnungen, die vor dem Kriege (sogenannte Altwohnungen), solche, die in den Jahren 1917—1931 und endlich Wohnungen, die im Jahre 1932 erstellt wurden. Die vor 1917 erstellten werden im nachfolgenden als Altwohnungen, die seit 1917 erstellten als Neuwohnungen bezeichnet.

Die Mietpreisveränderung 1932/33 beträgt somit durchschnittlich:

Vor 1917 erstellte Wohnungen	—1,0%
1917 bis 1931 erstellte Wohnungen	—2,3%
bis 1931 erstellte Wohnungen	—1,5%
Einfluß der im Jahre 1932 erstellten Wohnungen	+1,0%
Gesamtveränderung	—0,5%

In ähnlicher Weise hat sich der Landesmietindex entwickelt. Das Mietpreisniveau der Altwohnungen hat sich im Durchschnitt der 27 Erhebungsgemeinden um 2,2 Prozent gesenkt, währenddem der Gesamtindex zufolge Einbezugs der neuen Wohnungen nur um 1,6 Prozent zurückgegangen ist.

Die gegenüber der Vorkriegszeit in zahlreichen Gemeinden nahezu bis zur Verdoppelung angestiegene Verteuerung der Wohnungsmieten ist endlich zum Stillstand gekommen. Die Mietzinse haben sich, wie gezeigt worden ist, nach der Maierhebung 1933 sogar leicht gesenkt, und zwar in der Stadt Bern durchschnittlich um 0,5 Prozent und im Landesdurchschnitt um 1,6 Prozent. Die Mietzinse stehen somit nicht mehr außerhalb der allgemeinen rückläufigen Preisbewegung.

Für die Beurteilung der Lage nach dem angemessenen Rückgang der Mietpreise muß man die Hausbesitzlasten kennen. Die Hausbesitzlasten setzen sich neben den Kapitalzinsen aus Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien, Unterhaltskosten und Verwaltungskosten zusammen. Diese Faktoren sind in ihrer Gesamtheit — wenn der Faktor »Angebot und Nachfrage« sowie die subjektiven Momente bei der Wahl einer Wohnung (Lage, Komfort usw.) außer Spiel gelassen werden — bestimmend für die Bemessung und die Veränderung der Mietpreise.

Als hauptsächlich mietpreisbildender Faktor sind die Hypothekarzinsen zu bezeichnen, die bei uns durchschnittlich etwa 65 bis 75 Prozent der Hausbesitzlasten ausmachen. Der Hypothekarzinsfuß ist nun in der letzten Zeit zurückgegangen. Das Statistische Amt der Stadt Bern hat versucht, das Ausmaß dieses Rückganges festzustellen, indem es dieses Frühjahr bei sämtlichen Banken Berns (10) sowie bei vier großen schweizerischen Versicherungsgesellschaften eine Erhebung über die hypothekarische Belastung des stadtbarnischen Grundbesitzes durchgeführt hat; gleichzeitig wurde auch der mittlere Hypothekarzinsfuß erfragt. Die Hauptergebnisse der Erhebung, die das genannte Amt in seinen Vierteljahreshäften unlängst veröffentlichte¹, sind außerordentlich aufschlußreich. Bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,3 Prozent im Jahre 1925 und 4,5 im Jahre 1932 macht der Rückgang bei Annahme einer gleichbleibenden hypothekarischen Belastung im gewogenen Durchschnitt rund 15 Prozent aus. Unter der Annahme, daß die Hypothekarzinse 65 bis 75 Prozent der gesamten Hausbesitzlasten betragen, ergibt sich somit aus dem Rückgang der Hypothekarzinse heute gegenüber 1925 eine Erleichterung der Hausbesitzlasten um rund 10 Prozent. Die Erleichterung ist begreiflicherweise sehr unterschiedlich, je nachdem die Darlehen von diesem oder jenem Geldinstitut herrühren. Bei Schuldner z. B. des einen Geldinstitutes beträgt die Erleichterung nur 7,7 bzw. 4,2 Prozent, währenddem sie bei einem andern Institut 20 bzw. 15 Prozent beträgt.

Eine eingehendere Erörterung der Frage der Hausbesitzlasten und des angemessenen Mietpreises geht über den Rahmen dieses Aufsatzes hinaus. Leser, die Mehreres wissen wollen, seien auf Heft 12 der »Beiträge zur Statistik der Stadt Bern« (Miet- und Baupreise in der Schweiz²) sowie auf die Abhandlung des Berner Statisti-

¹ Jahrgang 1933, Heft 2 (Bezugspreis jährlich 4 Fr.).

² Zu beziehen durch das Statistische Amt der Stadt Bern.



Motiv aus der Altstadt in Zürich

kers Dr. Freudiger über die »Mietpreisfrage in der Schweiz«, Vortrag, gehalten am Schweizerischen Städte-tag in Vevey (1932), verwiesen³.

Die Ergebnisse der Mietzinsstatistik 1933, wonach die in einzelnen Gemeinden bis nahezu zur Verdoppelung angestiegene Verteuerung der Wohnungsmieten nunmehr ihr Ende erreicht hat, darf wohl als erfreuliches Zeichen gewertet werden. Die Mietpreise stehen — wie gesagt — nicht mehr außerhalb der allgemeinen rückläufigen Preisbewegung. Die Untersuchungen des Statistischen Amtes in Bern zeigen indes auch, daß die Mietzinssenkung in vielen Gemeinden — von einzelnen Fällen abgesehen — im allgemeinen noch nicht einen der Senkung der Hausbesitzlasten entsprechenden Grad erreicht hat. Haben sich doch bis heute die Mietpreise im Landesdurchschnitt um nur 1,6 Prozent (alte und neue) bzw. um 2,2 Prozent (alte Wohnungen) gesenkt, währenddem einzig aus dem Rückgang der Hypothekarzinse bis jetzt die Erleichterung durchschnittlich etwa 10 Prozent betragen dürfte. Ein weiterer freiwilliger Abbau der Mietpreise ist daher im allgemeinen wohl möglich und mit einzelnen Ausnahmen durch die Entwicklung der Hausbesitzlasten gegeben. Dieser Auffassung sind auch verschiedene Haus- und Grundeigentümerverbände, deren Vorstände in Aufrufen usw. ihren Mitgliedern eine individuelle Senkung der Mietpreise im Rahmen des Rückganges der Hausbesitzlasten empfohlen haben. Die nächstjährige Statistik wird zeigen, wie weit dieser Aufruf bei unsern Hausbesitzern in die Tat umgesetzt worden ist.

Durch eine freiwillige Anpassung der Mietpreise an die veränderten Hausbesitzlasten trägt der Hausbesitzer seinen Teil zur Behebung der Wirtschaftskrise bei, und er hilft gleichzeitig mit, noch stärkere Erschütterungen von unserer Wirtschaft abzuwenden.

³ Vergleiche auch den aufschlußreichen Bericht der eidgenössischen Kommission für Mietpreise in »Die Volkswirtschaft«, Jahrgang 1932, Heft 11, S. 436 ff.