

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1928)
Heft: 12

Artikel: Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu anderen Schweizerstädten
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847282>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 08.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Heft 12

Herausgegeben vom Statistischen Amt

Miet- und Baupreise

in der Stadt Bern

im Vergleich zu andern Schweizerstädten



Bern 1928

Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Heft 12

Herausgegeben vom Statistischen Amt

Miet- und Baupreise

in der Stadt Bern

im Vergleich zu andern Schweizerstädten



Bern 1928

Begleitwort.

Zu den drückendsten Folgen des Weltkrieges gehörte bis in die jüngste Zeit hinein zweifellos die ausserordentliche Spannung auf dem Wohnungsmarkt und die damit verbundene Steigerung der Mietpreise; als Ursache für beide Erscheinungen wird allgemein das fast vollständige Darniederliegen der Wohnbautätigkeit angeführt. In welchem Masse wurde der Wohnungsbau durch den Krieg beeinflusst? Nach dem statistischen Handbuch der Stadt Bern wurden in den 26 grössern Gemeinden der Schweiz in den vier Jahren 1911/1914 im ganzen 20,139 neue Wohnungen erstellt, in den Jahren 1915/1918 bloss 4744. Dagegen sank die Zahl der neuvermählten Ehepaare, welche bekanntlich den Hauptfaktor auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes darstellt, im gleichen Zeitraume bloss von 33,116 auf 26,596.

Nur einige grössere, ostschweizerische Ortschaften blieben vom Wohnungsmangel und seinen Begleiterscheinungen verschont, wie St. Gallen, wo zufolge der Krisis in der dortigen Stickereiindustrie und des daherigen Wegzuges heiratslustiger Leute trotz vollständigen Darniederliegens der Wohnbautätigkeit, die Wohnungsnot nicht in Erscheinung trat.

Die schlimmsten Wohnungsverhältnisse verzeichnete jahrelang die Stadt Bern. War schon vor und nach Ausbruch des Weltkrieges die Wohnungsreserve knapp (1913: 1,6 %; 1914: 0,5 % aller Wohnungen), so schrumpfte sie in den folgenden Jahren zufolge Versagens der Wohnbautätigkeit immer mehr zusammen und von 1918 bis 1920 war eine Leerwohnungsreserve überhaupt nicht mehr vorhanden. In der Stadt Bern wurden von 1911/1914 im ganzen 2020, von 1915/1918 aber nur 753 neue Wohnungen erstellt. Die Zahl der Eheschliessungen belief sich in der ersten Periode auf 3200, in der letzten auf 2996.

Bei einem derartigen Rückgang der Bautätigkeit musste zwangsläufig eine starke Spannung auf dem Wohnungsmarkt entstehen, besonders noch, weil die Nachfrage in den Kriegsjahren 1915/1918 nur unwesentlich nachgelassen hatte und schon im Jahre 1914 bloss 0,5 % leerstehende Wohnungen vorhanden waren. Die misslichen Verhältnisse kamen auch darin scharf zum Ausdruck, dass z. B. am 1. Dezember 1920 827 selbständige Haushaltungen mit 1698 Personen in Unter-

miete standen (die Wohnung mit den eigentlichen Mietern teilten) und weitere 142 Haushaltungen mit 703 Personen in Notwohnungen untergebracht waren.

Mangelndes Angebot hat noch immer preisverteuernd gewirkt; was Wunder, wenn sich daher die ausserordentliche Spannung auf dem Wohnungsmarkte seit dem Jahre 1918 in einer empfindlichen Steigerung der Mietpreise auswirkte!

Im Jahresdurchschnitt betrug der Mietindex (1914 = 100) in der Stadt Bern:

1914 = 100	1920 = 132	1924 = 181
1917 = 100	1921 = 152	1925 = 187
1918 = 110	1922 = 167	1926 = 190
1919 = 119	1923 = 174	1927 = 192

Die im Mai 1928 durchgeführte Mietpreiserhebung ergab für die Stadt Bern einen Mietpreisindex von 194 oder eine durchschnittliche Verteuerung der Mietpreise von 94 % gegenüber der Vorkriegszeit. Die Berner Mietpreissteigerung wurde, soweit Zahlenausweise vorliegen, bis 1926 von keiner andern Schweizerstadt erreicht, und seither lediglich von Zürich überholt.

Angesichts der gewaltigen Mietpreissteigerung ist es begreiflich, dass in der Stadt Bern das Mietzinsproblem in den letzten Jahren im Mittelpunkt oft leidenschaftlicher Erörterungen in den politischen und wirtschaftlichen Organisationen, sowie im Stadtrate stand. Die Tatsache, dass die Wohnungsmieten für weite Bevölkerungskreise fast unerschwinglich geworden waren, und dass sie höher standen als in den andern Schweizerstädten, veranlasste den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21. November 1924 eine gemischte Kommission zur Prüfung dieser Fragen einzusetzen. Die Expertenkommission wurde wie folgt bestellt:

Als Vertreter der <i>Baudirektion II</i> :	Herr <i>Hiller</i> , Stadtbaumeister.
„ „ „ <i>Privatarchitekten</i> :	„ <i>Lutstorf</i> , Architekt.
„ „ des <i>Baumeisterverbandes</i> :	„ <i>Linder</i> , Ingenieur.
„ „ „ <i>Schreinerverbandes</i> :	„ <i>Künzi</i> , Schreinermeister.
„ „ „ <i>Zimmermeisterverbandes</i> :	„ <i>Eichenberger</i> , Architekt.
„ „ „ <i>Gipser- und Malermeisterverbandes</i> :	„ <i>Baumann</i> , Geschäftsführer.
„ „ „ <i>Bau- und Holzarbeiterverbandes</i> :	„ <i>Ryser</i> , Sekretär.
	„ <i>Herzog</i> , „
	„ <i>Ramseier</i> , „

Der Gemeinderat stellte der Kommission als Aufgabe, das schwer umstrittene Mietzinsproblem allseitig, nicht nur vom Standpunkte des Mieters, sondern auch von jenem des Produzenten (des Baugewerbes, sowie des Hausbesitzers überhaupt) abzuklären — eine, wie sich bald zeigte, recht schwierige Aufgabe.

Das weitschichtige Problem wurde in mehreren Sitzungen der Kommission eingehend behandelt. Die ersten Beratungen zeigten folgende Ergebnisse: Bern verzeichnet nicht nur höhere Mietpreise, sondern auch höhere Baukosten als andere Schweizerstädte. Neben höheren Baukosten hat Bern offenbar auch höhere Hausbesitzlasten wie Steuern, Versicherungsprämien, Zinssätze für Hypotheken usw. Diese zum Teil gefühlsmässigen Feststellungen galt es zahlenmässig abzuklären zu versuchen. Die Kommission erkannte, dass eine solche Abklärung nur durch ausgedehnte Anwendung des statistischen Verfahrens zu erreichen sei. Dies führte dazu, den Unterzeichneten zu den weiteren Beratungen der Kommission herbeizuziehen. Das ganze Problem gelangte im Schosse der Kommission nochmals zu einer eingehenden Erörterung. Nach den Vorschlägen des Statistischen Amtes gelangten Ende 1925 in verschiedenen grösseren Gemeinden auf einheitlicher Grundlage Erhebungen über die Wohnbaukosten und die Mietpreise in Neubauwohnungen, sowie über die Hausbesitzlasten zur Durchführung. Damit konnte das für die Untersuchung unerlässliche zwischenörtliche Vergleichsmaterial beschafft werden.

Die Wohnbaukosten wurden durch zwei Fragebogen zu erfassen versucht. Der eine bezog sich auf die Baumaterialienpreise und die Löhne im Baugewerbe, wobei sowohl die Löhne, die die Arbeiter erhielten, als auch jene, die das Baugewerbe den Kunden verrechnet, erfragt wurden. Der andere, sehr ausführlich gehaltene Fragebogen diente zur Feststellung der Gesamtbaukosten eines eingebauten Dreifamilienwohnhauses mit Zweizimmerwohnungen, 1914 und 1924, wobei als Grundlage für die Aufstellung des Formulars die Bauabrechnungen der 1924 errichteten Gemeindewohnbauten an der Elisabethenstrasse benützt wurden. Eine vierte Erhebung endlich erstreckte sich auf die Mietpreise für neuerstellte 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Die im Einvernehmen mit Stadtbaumeister Hiller aufgestellten Erhebungsformulare sind dieser Arbeit am Schlusse beigelegt.

Die Fragebogen wurden an die zuständigen Stellen der Stadtverwaltungen: Basel, Genf, Lausanne, La Chaux-de-Fonds, St. Gallen und Zürich verschickt. Mehr oder weniger vollständig beantworteten einzig

die Städte Basel und Zürich die gestellten Fragen, während Lausanne dieselben nur teilweise beantwortete; von den andern Städten waren brauchbare Daten überhaupt nicht beizubringen. Die Stadt St. Gallen konnte den Fragebogen über die Baukosten nicht beantworten, weil in dieser Stadt im Stichjahre 1924 sozusagen keine Wohnungen erstellt worden sind.

Die Erhebung über die Hausbesitzlasten erstreckt sich auf allgemeine Fragen wie Grundstückspreise, Kanalisations- und Strassenbeiträge, Grundsteuern und Brandversicherungsprämien usw., welche die Mietpreise beeinflussen.

Als weitere Erhebung gesellte sich im Frühjahr 1926 zu den vorstehend genannten noch eine solche über die Ausstattung der in den Jahren 1920/1925 erstellten neuen Wohnungen mit Badzimmer und elektrischem Licht, sowie Warmwasserheizung, in einigen grösseren Städten der Schweiz; ferner eine Nacherhebung über die Belastung des Grundbesitzes mit öffentlichen Abgaben. Die Fragebogen der erstgenannten Erhebung waren an die Baudirektionen, jene der zweitgenannten an die zuständigen Wohnungsämter gerichtet; beide hatten einen vollen Erfolg zu verzeichnen.

Die grosse Bedeutung, die den Arbeitslöhnen und Baumaterialienpreisen in der ganzen Untersuchung zukommt, veranlasste im Oktober 1926 das statistische Amt neben der bereits bei der Baudirektion der fünf Städte Basel, Genf, Lausanne, La Chaux-de-Fonds und Zürich durchgeführten Erhebung noch eine weitere Erhebung, und zwar durch das schweizerische Baumeistersekretariat in Zürich, zu veranlassen. Dieses Sekretariat, das sich für die vorliegende Untersuchung von Anfang an sehr interessierte, unterzog sich in verdankenswerter und vorurteilsloser Weise dieser Aufgabe. Die Lohnerhebungen erstreckten sich auf 17 grössere Gemeinden, bezw. Gebiete, jene über die Baumaterialien auf die Bauplätze Basel, Bern und Zürich.

Zu Beginn des Jahres 1927 konnte mit der Sichtung des umfangreichen Erhebungsmaterials begonnen werden. Das Material erlaubte eine umfassende, vergleichende Darstellung der Verhältnisse für die Städte Zürich, Basel und Bern und für einzelne Teilfragen auch für weitere Ortschaften. Um den ganzen Fragenkomplex noch besser zur Abklärung zu bringen, sind für die vorliegende Arbeit ausserdem alle irgendwie vorhandenen Statistiken usw., soweit sie einwandfrei waren, zu Rate gezogen worden. Das Schwergewicht wurde auf den örtlichen Vergleich gelegt, um die Verhältnisse auf dem Bau- und Wohnungs-

markt der Stadt Bern im Rahmen der übrigen Städte darzustellen, wobei es darauf ankam, auch einen zeitlichen Vergleich zwischen der Vorkriegszeit und heute zu ziehen.

Es galt vor allem, so umfassend wie möglich auf einwandfreier, jeder Kontrolle zugänglicher, statistischer Grundlage das vielerörterte Mietzinsproblem in Bern zu untersuchen und im Lärm des Tageskampfes Wahres und Falsches zu scheiden.

Die Aufarbeitung der Fragebogen und die Zusammenstellung der Ergebnisse besorgte das Statistische Amt. Bei der textlichen Darstellung des Berichtes an die Expertenkommission, die im Juni 1927 zum Abschlusse gelangte, waren ihm Stadtbaumeister Hiller, Liegenschaftsverwalter Jenzer und besonders auch Baumaterialienfabrikant Kramer in Herzogenbuchsee und Bern mit ihren wertvollen Ratschlägen behilflich. Ihnen sei auch an dieser Stelle für ihre wertvolle Mitarbeit der wärmste Dank ausgesprochen.

Die Arbeit wurde vor ihrer Drucklegung folgenden Amtsstellen zur Durchsicht zugestellt: Hochbauamt und Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich; Statistische Aemter der Städte Basel und Zürich und Wohnungsämter der Städte Basel und Zürich; in gleicher Weise wurden ferner das Sekretariat des schweizerischen Baumeisterverbandes in Zürich und Baumeister Höchli in Basel eingeladen, das Manuskript zu der vorliegenden Druckschrift kritisch durchzusehen. Zweck dieser Durchsicht war, sich zu vergewissern, dass die in der Arbeit verwendeten Vergleichszahlen der Städte Zürich und Basel auch richtig sind. Sämtliche vorgenannten Stellen unterzogen sich der gewünschten Mitarbeit, wofür ihnen auch an dieser Stelle der Dank ausgesprochen sei.

Ende des Jahres 1927 hat die gemeinderätliche Kommission die vom Statistischen Amte vorgelegte bereinigte Arbeit in zwei Sitzungen durchberaten. Grundsätzliche Einwendungen wurden einzig gegen zwei Abschnitte der Untersuchung erhoben, und zwar in beiden Fällen von einem Vertreter des Baugewerbes. Herr Stadtrat Künzi machte zum Abschnitt „Arbeitsleistung und Betriebsorganisation“ geltend, dass für unsere Verhältnisse der Einfluss der Rationalisierung nicht übertrieben werden dürfe und von diesem Schlagworte im Baugewerbe nicht zu viel zu erwarten sei; ferner hält Herr Künzi beim Abschnitt „Hausbesitzlasten“ bei den nicht handgeänderten Vorkriegshäusern eine Erhöhung der Mietpreise von mindestens 60 % statt 50 % für angemessen.

Herr Architekt Eichenberger wünschte ferner eine noch bessere Abklärung über die Einkaufsgebühren in die städtische Kanalisation und über die Verschreibungskosten bei Handänderungen. Ueber diese Frage führte das Amt eine Ergänzungs-Erhebung bei verschiedenen Kantons- und Stadtverwaltungen durch, deren Ergebnisse nachträglich der vorliegenden Arbeit einverleibt wurden.

Die „Schlussfolgerungen“, die der Arbeit beigelegt sind, haben die einstimmige Billigung der Kommission gefunden.

Kommission und Statistisches Amt hoffen, mit der vorliegenden Untersuchung einen Beitrag zur Abklärung wohl eines der schwierigsten Gegenwartsprobleme zu leisten. Sie wünschen, dass der Leser und Kritiker an die Beurteilung des Heftchens mit der gleichen Objektivität herangehen möge, mit der es vom Statistischen Amte abgefasst und von der Kommission durchberaten wurde.

Bern, im August 1928.

Statistisches Amt der Stadt Bern:

Dr. FREUDIGER.

Inhaltsverzeichnis.

I. Die Mietpreise.	
1. Die Mietpreise der besetzten Wohnungen	12
2. Die Mietpreise der Marktwohnungen	17
3. Die Mietpreise der leerstehenden Wohnungen	18
4. Die Mietpreise der neuerstellten Wohnungen	19
II. Die Baukosten.	
1. Die Gesamtbaukosten	23
2. Die einzelnen Baukostenelemente	29
a. Die Arbeitslöhne	29
b. Die Materialpreise	32
c. Unkosten, Gewinnanteil und Beteiligung (Anteilscheine)	34
d. Arbeitsleistung und Betriebsorganisation	37
e. Die Grundstückspreise	43
f. Wohnungsausstattung und Bauweise	45
g. Gebühren	50
III. Die Lasten des Hausbesitzes.	
1. Die Kapitalverzinsung	54
2. Die Grundsteuern	55
3. Die Brandversicherungsprämien	58
4. Gebäudeunterhalt	58
5. Uebrige Lasten und Gebühren	59
IV. Der angemessene Mietpreis.	
1. Die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen in nicht handgeänderten Häusern	65
2. Die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen in handgeänderten Häusern	67
3. Die Mietpreise der Neubauwohnungen und ihr Einfluss auf die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen	69
V. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	73
Tabellen und Formulare: Verzeichnis	78

I. Die Mietpreise.

Wie nehmen sich die Mietpreise in Bern im interlokalen Vergleich aus und wie haben sie sich gegenüber der Vorkriegszeit entwickelt, das ist die erste Frage, die abgeklärt werden soll. Eine solche Abklärung ist nicht leicht, weil Mietzinsvergleiche, sowohl lokale als namentlich interlokale, den allergrössten Schwierigkeiten begegnen, so einfach die Statistik der Mietpreise an und für sich auch scheint. Nur Vergleichbares darf in der Statistik miteinander verglichen werden! Die vorhandenen Wohnungen sind aber qualitativ sehr verschieden; sie sind auch zu verschiedenen Zeitpunkten erstellt worden. Bauarbeiterlöhne und Baumaterialienpreise sind zufolge der stark gestiegenen Lebenskosten in den Kriegs- und Nachkriegsjahren ebenfalls stark gestiegen, was sich in den Herstellungskosten und zwangsläufig in den Mietpreisen dieser Wohnungen auswirken musste. Letztere können daher nicht ohne weiteres mit jenen in Vorkriegswohnungen verglichen werden. Kriegs- und Nachkriegsneuwohnungen sind indessen vorhanden — in Bern in recht erheblicher Anzahl — und ein grosser Teil der Mieterschaft war und ist auf solche Wohnungen angewiesen. Neugegründeten Haushaltungen und zugezogenen Familien blieb überhaupt jahrelang in Bern in der Regel nur die Wahl zwischen der Miete einer teuren Neuwohnung oder dem Verzicht auf die Gründung eines gemeinsamen Haushaltes in eigener Wohnung. Ein Mietpreisindex, der aufgestellt würde ohne Berücksichtigung der Mietpreise der Neuwohnungen, wäre daher ebenso falsch wie ein Mietzinsvergleich zwischen alten und neuen Wohnungen schlechtweg. Auf was es bei der Berechnung des allgemeinen Mietzinsindex ankommt, ist die richtige Gewichtung. Einfache Mietpreisdurchschnitte müssen sowohl für alte als neue Wohnungen gebildet werden. Der durchschnittliche, massgebende Mietpreisindex ist aber nicht das arithmetische Mittel der Mietpreisindices alter und neuer Wohnungen, sondern die Verhältniszahl, die sich ergibt, wenn die beiden vorgenannten Mietpreisindices mit dem Gewichte versehen werden, das dem Anteil der betreffenden Wohnungen im Gesamtwohnungsbestande entspricht.

Es ist nun nicht notwendig, für die Berechnung eines Mietpreisindex, wie er im Vorstehenden skizziert worden ist, alle besetzten Mietwohnungen herbeizuziehen. Die Erfahrung hat gelehrt, dass dem Gesetz der grossen Zahl durchaus entsprochen und ein zuverlässiges Bild von der durchschnittlichen Mietpreisgestaltung gewonnen wird,

wenn für nur 15—20 % des Gesamtwohnungsbestandes der Mietpreis festgestellt wird. Voraussetzung dabei ist natürlich, dass diese Wohnungen aus dem Gesamtbestande richtig ausgewählt, besetzte Wohnungen aller Stadtteile berücksichtigt werden und die Mietpreise zeitlich sich weitgehend stets auf die gleichen Wohnungen erstrecken (Ausstattung, Grösse). Die Berechnung von Mietpreisindices, die zeitlich und interlokal vergleichbar sind, ist keine einfache Sache, da sie stets umfangreiche Erhebungen voraussetzt. Selbst wenn aber für einzelne Ortschaften Mietpreisindices vorliegen und dies trifft für die grösseren Schweizerstädte seit dem Jahre 1924 zu, ist bei zwischenörtlichen Vergleichen noch verschiedenes zu berücksichtigen, nämlich die örtlichen Verschiedenheiten in den Baupreisen, Grundsteuern, Hypothekarzinsansätzen etc., sowie die Bedürfnisse und Gewohnheiten, die sich im Verlaufe der Zeit örtlich verschieden herausbilden und die die Bauart und Hand in Hand damit Mietzinshöhe und Mietzinsbewegung beeinflussen können. Hierauf wird an anderer Stelle zurückzukommen sein. Jedenfalls eignen sich für interlokale Mietzinsvergleiche *relative* Zahlen besser als absolute. Mit absoluten Zahlen ist ohne Vorbehalte ein interlokaler Mietzinsvergleich sehr gewagt. *Zu Vergleichszwecken eignen sich daher am besten richtig gebildete, örtliche Verhältniszahlen, die die durchschnittliche, relative Preisveränderung des Mietzinsniveaus gegenüber einem frühern Zeitpunkt ausdrücken.*

1. Die Mietpreise der besetzten Wohnungen.

Es ist erfreulich, dass die Schweiz seit dem Jahre 1924 eine Mietzinsstatistik besitzt, die sich auf 33 grössere Orte erstreckt und die, soweit festgestellt werden kann, den Anforderungen an eine zuverlässige Mietpreisstatistik im grossen ganzen entsprechen dürfte. Sie wurde veranlasst durch die sozialstatistische Kommission des Eidg. Arbeitsamtes und wird alljährlich einmal, im Verlaufe des Monats Mai, im Auftrage und unter Leitung des Eidg. Arbeitsamtes durchgeführt. Erfasst werden in jeder Ortschaft die Mietpreise von 10—20 % der häufigst vorhandenen Wohnungstypen und Wohnungsgrössen, und zwar alte und neue Wohnungen im Verhältnis wie sie im Gesamtwohnungsbestande vertreten sind. Die Tatsache, dass es sich jeweilen nur um eine Teilerhebung und nicht um die Erfassung des gesamten Wohnungsbestandes handelt, tut der Zuverlässigkeit des Resultates nicht Abbruch, wie folgender Vergleich zeigt. Am 1. Dezember 1920 wurden anlässlich der Wohnungszählung die Mietpreise *aller* besetzten Wohnungen erfragt. Im Januar 1924 wurde erstmals die eidgenössische Teilerhebung in der Stadt Bern vom Statistischen Amt der Stadt Bern durchgeführt und dabei auch die Mietpreise für 1920 festgestellt. Die beiden Erhebungen ergaben für Ende 1920 folgende durchschnittliche Jahresmietpreise für 2- und 3-Zimmerwohnungen:

Durchschnittlicher Jahresmietpreis 1920
nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 nach der Teilerhebung vom Januar 1924

	Fr.	Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	557.—	604.—
2 „ mit „	721.—	732.—
3 „ ohne „	854.—	860.—
3 „ mit „	1127.—	1108.—

Die Resultate beider Erhebungen stimmen nahe miteinander überein.

Für Zürich wurde seinerzeit für alte, vor 1917 erstellte Wohnungen, eine ganz ähnliche Uebereinstimmung zwischen den Ergebnissen der Wohnungszählung und jenen der Teilerhebung festgestellt.

Für Zürich, Basel und Bern werden die Mietpreiserhebungen von den dortigen statistischen Aemtern alljährlich durchgeführt und das eidg. Arbeitsamt übernimmt zur Berechnung des Landesindexes diese örtlichen Mietindices, während es von den andern Ortschaften die Daten selber erheben lässt.

Alle diese Erhebungen haben für die grössern Ortschaften der Schweiz zu folgendem Ergebnis geführt:

Mietpreisindices des eidg. Arbeitsamtes

(1913 = 100)

	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928
Zürich	173	182	195	201
Basel	172	179	186	190
Genf	155	160	166	172
Bern	187	191	193	194
St. Gallen	140	141	139	141
Winterthur	161	167	171	175
Luzern	152	161	173	180
La Chaux-de-Fonds	125	127	136	139
Biel	169	174	184	189
Schaffhausen	157	164	167	168
Chur	132	132	128	127
Herisau	135	132	133	133
Vevey	146	149	151	156
Le Locle	126	135	140	144
Rorschach	132	132	132	132
Olten	173	176	178	179
Aarau	155	158	162	165
Arbon	121	124	125	128
Baden	168	173	180	181

Die Mietzinststeuerung ist demnach von Stadt zu Stadt überaus verschieden. Im gesamtten wurden vom eidg. Arbeitsamt folgende Mietpreisindexzahlen veröffentlicht:

Durchschnitt	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928
Vier Grosstädte	171	178	186	190
Uebrige 29 Städte . .	148	153	156	159
Gesamtdurchschnitt . .	162	167	174	177

Was unter den Resultaten besonders interessiert, ist, dass in der Stadt Bern 1925 und 1926 die Mietpreisteuerung unverkennbar die höchste ist. Die Maierhebungen 1927 und 1928 zeitigten für Bern erfreulicherweise keine erhebliche Steigerung mehr; was bewirkt, dass nun nicht mehr Bern in der interlokalen Uebersicht über die Mietindices an erster Stelle steht, sondern die Stadt Zürich. In Zürich betrug der Mietindex im Mai 1928 = 200, in Bern = 194. Wird der Index von Bern = 100 gesetzt, so ergibt sich für die übrigen angeführten, grössern Schweizerortschaften folgende Zahlenreihe:

	Mai 1925	Mai 1926	Mai 1927	Mai 1928
Bern	100	100	100	100
Zürich	93	95	101	103
Basel	92	96	96	98
Genf	83	86	87	89
Uebrige 29 Städte (Durchschnitt) . . .	79	80	80	82

Als erstes Resultat ist festzustellen, dass Bern bis zum Jahre 1926 die höchste Mietpreisteuerung verzeichnete und seit 1927 einzig von Zürich überflügelt worden ist. Die interlokalen Mietpreisindices lassen aber auch erkennen, dass in letzter Zeit sich das Mietpreisniveau in den übrigen Städten jenem von Bern etwas genähert hat. Auf diese Tatsache hat das Statistische Amt bereits im Heft 7 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern (S. 32) im Aufsatz „Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf“ mit folgenden Worten hingewiesen:

„Es sieht aus, als ob die Angleichung der Mieteuerung an jene der übrigen Lebenskosten, die in Bern, das hier „vorgearbeitet“ hat, bereits vollzogen ist, nun auch in andern Städten nachträglich eintreten werde. Die Stadt Bern hat also hier den Vorsprung, dass sie die peinliche Periode einschneidender Mietzinsaufschläge bereits hinter sich hat, während andere Schweizerstädte noch mitten in dieser Entwicklung drin stehen.“

Die Erhebungen vom Mai 1927 und 1928 haben dieser Ansicht recht gegeben. Der Mietzinsindex veränderte sich in der Stadt Bern wie folgt:

Vom II. Quartal 1924 zum II. Quartal 1925 um	+ 3,3 %
„ II. „ 1925 „ II. „ 1926 „	+ 2,4 %
„ II. „ 1926 „ II. „ 1927 „	+ 0,9 %
„ II. „ 1927 „ II. „ 1928 „	0,4 %

Die Zahlen über die Mietpreisveränderungen lassen für Bern erkennen, dass die Aufwärtsbewegung in den letzten Jahren zum Stillstand gekommen ist. Alte und neue Wohnungen verhalten sich dabei gerade

entgegengesetzt, indem die vor 1917 erstellten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im letzten Jahr noch um 0% bis 1% im Preise gestiegen, die Mietpreise der neuen dagegen um 1% bis 3% gesunken sind; bei den 4-Zimmerwohnungen weisen sowohl alte als neue einen kleinen Rückgang auf.

Die Verlangsamung der Mietpreissteigerungen in Bern, die anderwärts nicht im gleichen Ausmass festzustellen ist, hat, wie gezeigt, die Folge gehabt, dass sich der Mietpreisindex der andern Städte jenem von Bern langsam nähert; Zürich hatte bereits im Jahre 1927 Bern überflügelt; Bern braucht sich jedenfalls über diesen Zürcher Rekord nicht zu grämen.

Auf besetzte Wohnungen bezog sich auch die vom Statistischen Amte der Stadt Bern angeregte, von der Generaldirektion der S. B. B. und dem eidg. Finanzbureau im Herbst 1925 durchgeführte Mietzinsstatistik unter dem eidg. Personal der grössern Ortschaften der Schweiz. Die Ergebnisse dieser Statistik wurden vom Eidg. statistischen Bureau bearbeitet und im Juni 1926 als Sonderpublikation veröffentlicht.

Nach dieser Erhebung im Herbst 1925 betrug in Bern die durchschnittliche Mietzinssteuerung für das Personal der allgemeinen Bundesverwaltung 102 %, für das Personal der S. B. B. 96 %. Die Mietpreisindices der übrigen Ortschaften (einschliesslich Zürich) folgen in mehr oder weniger weitem Abstände jenen von Bern. Diese Mietzinsstatistik ist für die vorliegende Untersuchung insofern noch wertvoll, als sie einigermaßen vergleichbare absolute Mietpreise enthält. Die betreffenden Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen einer bestimmten Berufsklasse, die Bundesfunktionäre; vom Weichenwärter der S. B. B. bis zum Abteilungsvorstand sind sämtliche Dienstkategorien vertreten, weshalb man nicht von einer einseitigen statistischen Auslese wird sprechen können. Die Ansprüche an das Wohnen sind wohl unter dem Bundespersonal von Ort zu Ort ziemlich gleich gerichtet, so dass die anlässlich dieser Erhebung von ihm besetzten Wohnungen qualitativ grosse Aehnlichkeit aufgewiesen haben dürften. Ein Vergleich der absoluten Mietpreise ist daher hier, wenigstens in einem gewissen Grade, wohl zulässig.

Auf Grund der genannten Erhebung wurden für die vier personalreichsten Städte Bern, Zürich, Basel und Lausanne die in der anschliessenden Uebersicht 1 ausgewiesenen Durchschnittspreise festgestellt:

**Die Durchschnittsmietpreise der Wohnungen des Bundespersonals
in Bern, Zürich, Basel und Lausanne, im Jahre 1925.**

Uebersicht 1.

	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	Mansarde		Mansarde		Mansarde	
1. Jahres-Durchschnittsmietpreis in Franken						
<i>Allg. Bundesverwaltung</i>						
Bern	927	1102	1309	1615	1799	2083
Zürich	875	940	1083	1240	1385	1780
Basel	701	865	1019	1232	1224	1708
Lausanne	774	807	1035	1207	1290	1578
<i>Schweiz. Bundesbahnen</i>						
Bern	881	991	1184	1509	1688	2163
Zürich	769	836	975	1059	1264	1580
Basel	648	688	938	1094	1396	1533
Lausanne	716		998	1093	1215	1517
2. Verhältniszahlen: Bern = 100						
<i>Allg. Bundesverwaltung</i>						
Bern	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zürich	94,4	85,3	82,7	76,8	77,0	85,5
Basel	75,6	78,5	77,8	76,3	68,0	82,0
Lausanne	83,5	73,2	79,1	74,7	71,7	75,8
<i>Schweiz. Bundesbahnen</i>						
Bern	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zürich	87,3	84,4	82,3	70,2	74,9	73,0
Basel	73,6	69,4	79,2	72,5	82,7	70,9
Lausanne	81,3		84,3	72,4	72,0	70,1

Hier ergeben sich ähnliche Verhältnisse wie beim Vergleich der Mietindexzahlen. Bern steht obenan, gefolgt von Zürich und Basel. Die Unterschiede von Stadt zu Stadt scheinen bei den Wohnungen des Bundespersonals eher etwas grösser zu sein als beim gesamten Wohnungsbestand. Der durchschnittliche Jahresmietzins einer dreizimmerigen Wohnung eines Bundesfunktionärs war im Jahre 1925 in Bern zirka Fr. 300.—höher als in Zürich und zirka Fr. 400.— höher als in Basel; bei den Vierzimmerwohnungen betrug der Unterschied zirka Fr. 400.—, bzw. zirka Fr. 500.—.

Die Gegenüberstellung der Mietpreise für die Stadt Bern, wie sie sich aus dieser und aus der allgemeinen, vom Statistischen Amt durchgeführten Erhebung ergeben, zeigt, dass die vom Bundespersonal bezahlten Durchschnittsmieten etwas höher sind als der allgemeine Stadtdurchschnitt:

Durchschnittlicher Jahresmietpreis
 Stadth. Erhebung Bundesfunktionäre
 Mai 1926 auf dem Platze Bern
 Sommer 1925

		Fr.	Fr.
2	Zimmer ohne Mansarde . .	874.—	914.—
2	„ mit „ . .	1032.—	1063.—
3	„ ohne „ . .	1247.—	1270.—
3	„ mit „ . .	1533.—	1580.—
4	„ ohne „ . .	1641.—	1771.—
4	„ mit „ . .	2077.—	2104.—

Für den Vergleich von Stadt zu Stadt hat dieser Unterschied zwischen den Mietpreisen der Personalwohnungen und jenen des Gesamtbestandes keine Bedeutung, solange nur die Wohnungen des Personals unter sich verglichen werden.

Diese allgemeinen Ausführungen beziehen sich auf *besetzte* Wohnungen. Bei diesen sind die Mietzinse weniger rasch Änderungen unterworfen als bei den Marktwohnungen, d. h. den Wohnungen, die im Laufe der Beobachtungszeit vermietet wurden, für welche die Verhältnisse im folgenden kurz beleuchtet seien.

2. Die Mietpreise der Marktwohnungen.

In der Mietzinsstatistik spielen auch die Mietpreise der *Marktwohnungen* eine gewisse Rolle. Unter Marktwohnungen sind jene Wohnungen zu verstehen, die im Verlaufe eines Jahres auf den Wohnungsmarkt gelangen. Die Vermietung derselben erfolgt in der Regel in den grössern Gemeinden durch die Wohnungsämter, die auf Jahresende jeweiligen Zusammenstellungen über die bei ihnen zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen machen. Den Wohnungsämtern gelangen nur die *gewünschten* Mietpreise zur Kenntnis; die Mietpreise, zu denen die betreffenden Wohnungen schliesslich vermietet werden, dagegen nur unvollständig. Es ist daher klar, dass bei der praktischen Auswertung von Marktwohnungsmietpreisen der Wohnungsämter Vorsicht am Platze ist. Hinzu kommt noch, dass der Zufall in der Statistik der Marktwohnungen oft eine grosse Rolle spielen kann, z. B. wenn das eine Jahr mehr qualitativ schlechte Wohnungen, das andere mehr bessere dem Wohnungsamte zur Vermittlung aufgegeben werden, was sich in verschiedenen Mietzinsdurchschnitten auswirkt, die mit der Mietzinsbewegung als Teuerungserscheinung nichts zu tun haben. Ferner ist auch die Lage der Wohnung ein Mietpreisbildungsfaktor; es kommt nun oft vor, dass in einem Jahr dieses, im andern Jahr jenes Quartier am meisten Marktwohnungen aufweist, wodurch Veränderungen im durchschnittlichen Marktwohnungs-Mietpreis hervorgerufen werden, die nicht als Teuerungserscheinungen zu werten sind. Ein Vergleich der Marktwohnungsmietpreise stösst jedenfalls — sowohl örtlich als interlokal — auf grosse Schwierigkeiten.

In der Stadt Bern waren die Marktwohnungen gegenüber 1914 im Jahre 1923 rund 100 %, im Jahre 1925 rund 107 % und im Jahre 1927 rund 100 % verteuert. Der Stillstand und teilweise Rückgang der Mietzinststeuerung in Bern wird durch diese Zahlen deutlich charakterisiert. Interlokale Angaben über die Preise der Marktwohnungen liegen für die Städte Zürich, Basel und Bern vor, die in der nachstehenden Uebersicht ausgewiesen sind.

**Marktwohnungsmietpreise in Zürich, Basel und Bern
1924, 1925 und 1926**

(Reine Mietwohnungen ohne und mit Mansarden, ohne Einfamilienhäuser).

Uebersicht 2.

	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
Bern			
Durchschn. Jahresmietpreis 1924 . . .	913	1485	2221
„ „ 1925 . . .	948	1501	2219
„ „ 1926 . . .	948	1516	2096
Veränderung 1924/25 in %	+ 3,8	+ 1,1	— 0,1
„ 1925/26 „ „	—	+ 1,0	— 5,5
Basel			
Durchschn. Jahresmietpreis 1924 . . .	660	1138	1702
„ „ 1925 . . .	726	1246	1868
„ „ 1926 . . .	746	1275	1844
Veränderung 1924/25 in %	+ 10,0	+ 9,5	+ 9,8
„ 1925/26 „ „	+ 2,8	+ 2,3	— 1,3
Zürich			
Durchschn. Jahresmietpreis 1924 . . .	856	1282	1886
„ „ 1925 . . .	911	1357	2040
„ „ 1926 . . .	962	1332	2020
Veränderung 1924/25 in %	+ 6,4	+ 5,8	+ 8,2
„ 1925/26 „ „	+ 5,6	+ 1,9	— 1,0

Das Bild ist ähnlich wie bei den besetzten Wohnungen: Bern hat absolut betrachtet, 1925 die höchsten Mietzinse. Von 1925 auf 1926 sind sie jedoch, im Gegensatz zu Basel und Zürich nicht mehr gestiegen, wodurch sich die Zürcher und Basler Mietzinse jenen von Bern näherten.

3. Die Mietpreise der leerstehenden Wohnungen.

Ein interlokaler Vergleich der *Mietpreise der Leerwohnungen* lässt sich leider nicht durchführen; sowohl in Zürich als auch in Basel war in den letzten Jahren die Zahl der leerstehenden Wohnungen so klein, dass keine zuverlässigen Durchschnittsmietpreise ausgerechnet werden konnten. Für Bern ist die Bewegung der Leerwohnungspreise seit 1924 durch folgende Zahlen charakterisiert:

**Durchschnittliche Jahresmietpreise der Leerwohnungen in der Stadt Bern,
1924 bis 1928.**

Uebersicht 3.

Stichtag	Durchschn. Mietpreis für 1 Wohnung von		
	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern
	Fr.	Fr.	Fr.
12. November 1924	1030.—	1797.—	2440.—
5. Mai 1925	1091.—	1779.—	2451.—
12. Mai 1926	1019.—	1493.—	2160.—
12. Mai 1927	956.—	1481.—	2087.—
12. Mai 1928	—	—	—

Die Leerwohnungen waren im Mai 1925 am stärksten verteuert. Seither ist ein allmählicher Rückgang des Durchschnittsmietpreises der Leerwohnungen festzustellen, was aus dem zunehmenden Leerwohnungsangebot für unmöblierte Wohnungen erklärlich ist.

Es standen leer:

	Unmöblierte Wohnungen mit							Einfamilien- häuser und Villen	Ueber- haupt
	1	2	3	4	5	6 u. m.	Zimmern		
am 12. November 1924	4	29	69	60	32	9		18	221
„ 5. Mai 1925	7	44	109	77	16	14		28	295
„ 12. November 1925	9	92	129	72	25	6		15	348
„ 12. Mai 1926	15	109	147	72	21	12		19	395
„ 12. November 1926	14	118	163	72	17	12		14	410
„ 12. Mai 1927	14	126	237	87	38	30		10	542
„ 12. Mai 1928	24	176	199	99	40	21		18	559

Auf die Mietpreise der besetzten Wohnungen vermochte der Rückgang der Leerwohnungspreise noch nicht einzuwirken, da die geforderten Mietpreise absolut immer noch erheblich über jenen für besetzte Wohnungen stehen. Immerhin ist, wie bereits gesehen, auch die Aufwärtsbewegung der Mietpreise der besetzten Wohnungen im Mai 1927 wenigstens zum Stillstand gekommen.

4. Die Mietpreise der neuerstellten Wohnungen.

Die vorliegende Untersuchung hat nicht nur die Mietpreisverhältnisse abzuklären, sondern gleichzeitig auch die Baukosten in Bern, im Vergleich zu andern Orten. Die Baukosten sind neben der Wohnungsmarktlage ausschlaggebend für die Festsetzung der Mietpreise der neuen Wohnungen, die ihrerseits wiederum jene der Altwohnungen beeinflussen. Eine Untersuchung der Mietpreise der neuen Wohnungen ist daher zur Abklärung des ganzen Fragenkomplexes notwendig.

Für eine solche Statistik kommen zum vornherein nur einzelne wenige Ortschaften in Betracht, weil in zahlreichen grössern Gemeinden in den letzten Jahren die Wohnbautätigkeit so gering war, dass keine massgeblichen Durchschnittsmietzinse für Neuwohnungen hätten festgestellt werden können.

Die Ergebnisse der durchgeführten Rundfrage über die Mietpreise in neuerstellten Wohnungen sind in der nachstehenden Uebersicht zusammengestellt.

**Die Mietpreise der im Jahre 1924 neu erstellten Wohnungen in Bern,
verglichen mit Zürich, Basel und Lausanne.**

Uebersicht 4.

Wohnungsgrösse	Bern	Zürich	Basel	Lausanne
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1. Minimal- und Maximalpreise.				
2 Zimmer ohne Mansarde	840—1300	860—1000	720—1000	700—1100
2 „ mit „	900—1460	—	760—1260	800—1200
3 „ ohne „	1380—2200	1200—1400	740—1760	1000—1500
3 „ mit „	1750—2500	—	960—1900	1150—1700
4 „ ohne „	—	1400—1700	1300—2100	1400—1900
4 „ mit „	2000—3100	—	1460—2800	1500—2100
2. Durchschnittspreise.				
2 Zimmer ohne Mansarde	1095	930	772	750
2 „ mit „	1340	—	844	850
3 „ ohne „	1580	1300	1288	1100
3 „ mit „	1915	—	1268	1250
4 „ ohne „	2145	1550	1700	1500
4 „ mit „	2580	—	1924	1650

Die Stadtverwaltungen wurden ersucht, als Grundlage für die vorliegenden Minimal- und Maximalmietpreise, sowie die Berechnung der Durchschnittsmietpreise alle im Jahre 1924 erstellten reinen Mietwohnungen (ohne Einfamilienhäuser), die im Frühjahr 1925 vermietet waren, zu benützen. Es entzieht sich unserer Kenntnis, wie weit diesem Ersuchen entsprochen worden ist; aber selbst, wenn ihm durchgehends entsprochen worden wäre, müsste zu einem direkten zahlenmässigen Vergleich dieser absoluten Beträge ein Fragezeichen gemacht werden, indem bekanntlich Baupreise und Wohnungsansprüche örtlich sehr verschieden sind. Auch ist zu beachten, dass die Mietpreise neuer Wohnungen sehr verschieden hoch sind, je nachdem es sich um Wohnungen handelt, die von Genossenschaften oder Privaten erstellt wurden; jene sind schon an sich billiger, weil sie in den letzten Jahren in der Regel mit Hilfe öffentlicher Gelder erstellt wurden, was ermöglichte, die Mietpreise entsprechend tiefer festzusetzen. Aufschlussreich sind in dieser Hinsicht folgende Angaben des Wohnungsamtes der Stadt Zürich. Diese Amtsstelle gibt für die Jahre 1924 und 1925 folgende Mietpreise für neuerstellte Wohnungen bekannt:

Genossenschaftswohnungen (gemeinnützige):	2 Zimmer Fr.	3 Zimmer Fr.	4 Zimmer Fr.
a. mit Subvention (10,%)	870	1215	1515
b. ohne Subvention	875	1365	1760

Reine Unternehmerwohnungen:

a. Einzelunternehmer	—	1220	1465
b. Einfache Gesellschaften	—	1855	2737

Bei den Angaben, die unter „Einzelunternehmer“ eingesetzt sind, handelt es sich, nach den Mitteilungen des Zürcher Wohnungsamtes, um Mietpreise von Wohnungen in Häusern, die von einem Bauunternehmer unter Ausschaltung des Architekten und aller übrigen Bauhandwerker in einfacher, aber solider Ausführung erstellt worden sind. Der Wohnungskomfort beschränkt sich auf das Notwendigste.

Ferner weist das Amt darauf hin, dass in Zürich die gemeinnützigen Baugenossenschaften mehr Flachbauten, d. h. Häuser mit Erdgeschoss und 1—2 Stockwerken mit zusammen 6 Wohnungen pro Haus erstellen, der betreffende private Bauherr dagegen aber fast ausschliesslich Miethäuser mit Erdgeschoss und 3—4 Stockwerken mit 8—10 Wohnungen. Die Mietzinse von Fr. 1855 bzw. 2737 beziehen sich auf Wohnungen, die von Privaten in Verbindung mit Unternehmern und Lieferanten erstellt wurden und meistens luxuriöser eingerichtet sind (Konsortiums-Bauten). Separates Badezimmer mit Toilette event. mit Zentral- oder Etagenheizung, Stockwerkhöhe zwischen 2,60—2,90 m statt 2,50 m (Gemeinnützige Baugenossenschaften usw.).

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass örtliche Verschiedenheiten in den Mietpreisen von neuen Wohnungen, ähnlich wie dies bei Marktwohnungen der Fall ist, in hohem Masse auch ein Spiel des Zufalles sein können. Aus den bekannt gegebenen Zahlen soll daher einzig der Schluss gezogen werden, dass Bern die höchsten Durchschnittsmietpreise auch für Neubauwohnungen verzeichnet. Auf die Frage des „Warum“, d. h. des „Berechtigtseins“, soll später eingegangen werden.

Werden die Durchschnittsmietpreise neuerstellter Wohnungen pro 1924 für Bern = 100 gesetzt, so ergibt sich folgendes Bild:

	Bern	Zürich	Basel	Lausanne
Zweizimmerwohnungen ohne Mansarden	100	85	71	68
Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden	100	82	82	70
Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden	100	72	79	70
Durchschnitt.	100	80	77	69

Leider ist es nicht möglich, auf Grund der erhaltenen Angaben, einen zeitlichen Vergleich anzustellen, der gestatten würde, die Entwicklung der Mietpreise in Neubauwohnungen in den verschiedenen Städten zu verfolgen. Für Bern, Basel und Zürich stehen einige Angaben der städtestatistischen Aemter zur Verfügung, die einen Einblick in diese Entwicklung erlauben. In Bern sowohl als auch in Zürich und Basel

werden die Mietpreise für die seit Beginn der Bauteuerung (1916) erstellten Wohnungen, von jenen für ältere Wohnungen getrennt erhoben.

Im Frühjahr 1927 verzeichneten diese Wohnungen folgende durchschnittliche Jahresmietpreise:

**Die Durchschnittsmietpreise der seit 1916 erstellten Wohnungen
in Zürich, Basel und Bern, im Frühjahr 1927.**

Uebersicht 5.

	Zürich	Basel	Bern	Zürich wenn Bern = 100	Basel
	Fr.	Fr.	Fr.		
2 Zimmer ohne Mansarde	906	840	1038	85,3	80,9
2 „ mit „	—	880	1255	—	70,1
3 „ ohne „	1359	1288	1494	88,9	86,2
3 „ mit „	—	1340	1800	—	74,4
4 „ ohne „	1783	1656	1944	89,0	85,2
4 „ mit „	2739	2128	2355	123,3	90,4

Dem absoluten Betrage nach, stehen die Mietpreise neuerstellter Wohnungen in Bern also am höchsten. Anders verhält sich dagegen die *Veränderung* der Mietpreise dieser Wohnungen seit 1924; nach den für Bern und Zürich vorliegenden Zahlen betrug die Mietpreisveränderung 1924/27 für neue (seit 1917 erstellte) Wohnungen:

	Zürich	Bern
2 Zimmer ohne Mansarde	+ 18,3	+ 3,8 %
3 Zimmer ohne Mansarde	+ 17,5	— 4,0 %
4 Zimmer ohne Mansarde	+ 8,2	— 1,3 %
4 Zimmer mit Mansarde	+ 10,1	— 7,7 %

Während in den letzten Jahren in andern Städten, jedenfalls also in Zürich, die Mieten in neuen Wohnungen immer noch stark stiegen, haben sich in Bern die Verhältnisse stabilisiert.

II. Die Baukosten.

1. Die Gesamtbaukosten.

Den Untersuchungen über die Mietpreise soll sich eine solche über die Baukosten anschliessen. Richten sich doch bekanntlich nach ihnen die Mietpreise, namentlich der neuen Wohnungen, wobei natürlich auch noch weitere Faktoren, auf die an anderer Stelle dieser Arbeit eingegangen werden soll, mit eine Rolle spielen. Die Mietpreise der neuen Wohnungen ihrerseits beeinflussen wiederum, wie bereits angedeutet wurde, jene der Vorkriegswohnungen. Die grosse Bedeutung, die den Baukosten in der vorliegenden Untersuchung zukommt, ist also offensichtlich.

Soweit sich feststellen lässt, ist bis jetzt das Baukostenproblem statistisch noch wenig bearbeitet worden. Das ist nicht verwunderlich, denn derartige Berechnungen bereiten dem Statistiker noch viel mehr Schwierigkeiten, als die Berechnung der Lebenskosten. Einer Abklärung über das Baukostenproblem dürften überhaupt enge Grenzen gezogen sein, weil lange nicht alle Faktoren, die dabei eine Rolle spielen, mess- und zählbar sind. Menschenwerk ist Stückwerk, das weiss auch der Statistiker und er ist sich dieses weisen Spruches im vorliegenden Falle ganz besonders bewusst.

In der Stadt Bern wird seit dem Jahre 1918 vom städtischen Bauinspektorat ein Baukostenindex berechnet. Das gewählte Verfahren lehnt sich an jenes für die Berechnung der Lebenskosten an und wurde gemeinsam mit dem Statistischen Amte ausgearbeitet. Dem Berner Baukostenindex liegen die dem Bauinspektorate bis in alle Einzelheiten bekannten Baukosten eines Haustyps aus dem Jahre 1914/15 zugrunde, eines Wohngebäudes für den Mittelstand, mit den in Bern üblichen Installationen — Badzimmer, Abort mit Wasserspülung, elektrisches Licht und Gas. An Hand der Bauabrechnungen wurden im Jahre 1918 die einzelnen Arbeitsgruppen (Verbrauchsmengen) für das Index-Haus festgestellt. Seither werden alljährlich bei einer Anzahl Lieferanten und Unternehmer die Einheitspreise für die einzelnen Arbeiten erhoben und mit diesen aus dem Jahre 1914/15 stammenden Gewichten versehen. Auf diese Weise wird alljährlich einmal die entsprechende Baukostensumme ermittelt. Zu jener des Jahres 1914 ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich hieraus der Berner Baukostenindex.

Wie beim Lebenskosten-Index, handelt es sich beim Berner Baukostenindex um einen Index mit „gleichbleibendem Verbrauch“, d. h. um Wägung der Preisveränderungen mit Hilfe eines fest angenommenen Wohnhaustyps.

Die Resultate dieser Berechnungen über die Baukostenverteuerung, die für die Jahre 1918—1927 vorliegen, sind in der Tabelle 1 im Anhang ausgewiesen.

Daraus geht hervor, dass die Teuerung des Wohnungsbaues in Bern 1919/1920 am grössten war und rund 180 % gegenüber 1914 betrug. In den folgenden Jahren ist dann eine Abnahme eingetreten. Nach der im Herbst 1927 vorgenommenen Berechnung beträgt die Steigerung der Baukosten gegenüber der Vorkriegszeit noch 68 %. Die für das Jahr 1927 ausgewiesene Kostensteigerung der Gipser- und Malerarbeiten ist auf den neuen Tarif des Gipser- und Malermeisterverbandes zurückzuführen, der höhere, den Kunden zur Verrechnung gelangende Ansätze mit sich brachte, während die an die Arbeiter ausgerichteten Löhne in dieser Zeit unverändert blieben. Aehnliche Baukostenindices liegen einzig für die Stadt Zürich vor, leider nur für das Jahr 1920; nach den Berechnungen des dortigen Hochbauamtes betrug im Oktober 1920 die durchschnittliche Kostensteigerung gegenüber dem Jahre 1911 rund 200 %, gegen rund 180 % in Bern.

Nachdem die relative Entwicklung der Baukosten zur Darstellung gebracht ist, liegt eine Vergleichung der Baukostenindices mit jenen der Lebenskosten und speziell der Miete, nahe. Solche Vergleiche sind üblich und werden öfters vorgenommen. Zur Beurteilung der Frage der Höhe der Mietzinse z. B. sagen sie aber nicht viel, weil für die Preisbildung der Miete, neben der Baukostenteuerung in erster Linie der Anlagewert, einschliesslich Zinsen, Steuern, Gebühren, Brandversicherungsprämien, Verwaltungskosten usw. (für Vorkriegswohnungen) ausschlaggebend ist und nicht der Index der Lebenshaltung oder jener der Baukosten. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage und ihrer Entwicklung sind solche Vergleiche aber dennoch wertvoll, weshalb auf eine derartige Gegenüberstellung nicht verzichtet werden soll.

Baukosten-, Lebenshaltung- und Mietpreisindex in der Stadt Bern 1914—1927.

Uebersicht 6.

Jahres- durchschnitt	I n d e x (1914 = 100)				
	Bau- kosten	Lebenskosten (ohne Miete)	Miete	Lebenskosten (einschl. Miete)	Miete (Markt- wohnungen)
1914	100	100	100	100	100
1915	114	116	100	113	101
1916	150	135	100	128	104
1917	208	173	100	158	96
1918	267	226	110	201	115
1919	276	247	119	220	142
1920	276	247	132	223	185
1921	255	218	152	204	189
1922	202	171	167	170	184
1923	200	172	174	173	200
1924	199	176	181	177	204
1925	178	173	187	176	207
1926	172	165	190	170	206
1927	168	161	192	168	200

Interessant ist an dieser Uebersicht vor allem die Tatsache, dass die Mietpreise 1914 bis 1917 keine Steigerung und von 1917 bis 1920 im Verhältnis zu jener der Lebenskosten und der Baukosten eine äusserst geringe verzeichnen. Während der Index der Lebenskosten im Jahre 1917 bereits auf 173 stand und der Baukostenindex auf 208, waren die Mieten noch unverändert geblieben. Im Jahre 1920 waren die Lebenskosten (ohne Miete) um durchschnittlich 147 % und die Baukosten um 176 % verteuert, die Miete dagegen bloss um 32 %.

Heute allerdings ist das Bild wesentlich anders. Die Lebenskosten (ohne Miete) sind in der vorstehenden Uebersicht mit einem Index von 161 und die Baukosten mit 168, die Miete dagegen mit einem solchen von 192 ausgewiesen. In Beziehung gesetzt zu der Teuerung auf den Lebenskosten ohne Miete, sind also die Mietzinse durchschnittlich um 31 Punkte gegenüber den Lebenskosten und 24 Punkte gegenüber den Baukosten überhöht. Im Abschnitt über die Hausbesitzlasten wird auf die ungleiche Entwicklung der Bau- und Lebenskosten einerseits, und der Miete andererseits noch zurückzukommen sein.

In der vorliegenden Untersuchung handelt es sich weniger um die Entwicklung der Teuerungsbewegung der Baukosten in Bern, als vielmehr um die Frage der absoluten Baukosten im Vergleich zu andern grössern Städten. Zu diesem Zwecke wurden die Baudirektionen verschiedener Gemeinden nach dem Kubikmeter-Preis umbauten Raumes (gemessen nach den Normalien des S. I. A.) für im Jahre 1924 erstellte Wohnbauten gefragt. Die Frage wurde ausser von Bern von den Baudirektionen der Städte Zürich, Lausanne und Basel beantwortet.

	Durchschn. Baupreis pro m ³ umbauten Raumes
Bern (Jolimont).	Fr. 57.—/60.—
Zürich	„ 55.—/57.—
Basel	„ 45.—/49.—
Lausanne	„ 38.—/45.—

Die Zahlen lassen nicht erkennen, ob sie sich auf gleichartige Bauobjekte beziehen, was für einen strengen Vergleich Voraussetzung ist; sie eignen sich daher nicht zu weitgehenden Schlussfolgerungen. Bemerkenswert ist immerhin, dass hier die Reihenfolge der Städte die gleiche ist, wie bei den Durchschnittsmietpreisen für neuerstellte Wohnungen.

Zwecks Gewinnung von einwandfreien, zahlenmässigen Aufschlüssen über die Unterschiede der Baukosten von Gemeinde zu Gemeinde, musste daher ein anderes Verfahren eingeschlagen werden. Es galt, die wirklichen Baukosten für *genau die gleiche Bauarbeit für einen bestimmten Zeitpunkt auf einheitlicher Grundlage* festzustellen. Diesem Zwecke diente eine Sondererhebung, die vom Stadtbaumeister durchgeführt wurde.

Aehnlich wie beim Berner Baukostenindex wurde ein sogenanntes „Verbrauchsschema“ aufzustellen versucht. Die Grundlagen für die

Aufstellung dieses Schemas lieferten die Bauabrechnungen der Gemeindewohnbauten an der Elisabethenstrasse vom Jahre 1924. Das im Anhang dieser Arbeit abgedruckte ausführliche Schema wurde durch das Stadtbauamt an die Baudirektionen der Städte Zürich, Basel, La Chaux-de-Fonds, Lausanne und St. Gallen geschickt; es konnte jedoch einzig von Zürich und Basel umfassend beantwortet werden. Diese beiden Städte waren neben Bern in der Lage, ziemlich lückenlos die gewünschten Preise für die Haupt-Arbeiten *in gleicher Ausführung und Qualität* anzugeben. Die von den einzelnen Städten eingesetzten Preise beziehen sich weder auf kommunale, noch auf gemeinnützige Genossenschaftsbauten, sondern durchgehends auf solche, die vom privaten Baugewerbe erstellt wurden. Die den folgenden Berechnungen zugrunde liegenden Preise sind also durchaus einheitlich gewonnen und vergleichbar.

Zuerst wurden die Einheitspreise für die einzelnen Arbeitsgattungen in Tabelle 2 (siehe Anhang) für die Städte Zürich, Basel und Bern für 1913/1914 und 1924 zusammengestellt. In der Folge wurden diese Einheitspreise ähnlich wie beim Berner Baukostenindex mit Verbrauchsmengen „gewichtet“. Als Gewichte wurde die Mengen angenommen, wie sie sich aus den Abrechnungen der Gemeindewohnbauten an der Elisabethenstrasse ergaben.

Innerhalb der einzelnen Arbeitsgruppen konnten nicht für sämtliche Arbeiten die Einheitspreise beigebracht werden. Entsprechend der gemachten Angaben konnten im örtlichen Vergleich von den Schreinerarbeiten rund 62 %, von den Erd-, Maurer- und Zimmer-Arbeiten 70 %, von den Dachdecker- und Spenglerarbeiten 75 % berücksichtigt werden; bei den Gipser- und Malerarbeiten wurden in allen drei Städten sämtliche Preise erfasst.

In Tabelle 3 (siehe Anhang) sind die Resultate der Berechnungen wiedergegeben.

Nun wurde versucht, die Ergebnisse für die einzelnen Gruppen zu einem Gesamtbild zu vereinigen.

Die *Verhältniszahlen* jeder Gruppe wurden mit Anteilquoten gewogen, die dem Gewicht dieser Gruppe innerhalb der Gesamtbaukosten entsprechen. Diese Anteilquoten ergeben sich aus den Zahlen über die Kosten der Bauten an der Elisabethenstrasse folgendermassen:

	Kosten der Gemeindewohnbauten an der Elisabethenstrasse 1924:	
	absolut Fr.	in % (Anteilquote)
Erd- und Maurerarbeiten	88 315.—	46,8
Zimmerarbeiten :	33 725.—	17,9
Dachdecker- und Spenglerarbeiten	13 340.—	7,1
Gipser- und Malerarbeiten	20 890.—	11,1
Schreinerarbeiten	32 230.—	17,1
	188 500.—	100,0

Werden nun die Gruppennzahlen mit diesen Anteilquoten gewogen, so ergibt sich für die Baukostenteuerung 1914/1924 für Zürich, Basel und Bern folgendes Bild:

Die Baukostenteuerung in Zürich, Basel und Bern 1914/1924.

Uebersicht 7.

Arbeiten	Anteil- quote	Index 1924 (1914 = 100)		
		Zürich	Basel	Bern
Erd- und Maurerarbeiten	46,8	192,4	161,5	226,0
Zimmerarbeiten	17,9	182,3	167,5	212,6
Dachdecker- und Spenglerarbeiten . .	7,1	200,2	153,0	223,1
Gipser- und Malerarbeiten	11,1	229,0	207,5	243,6
Schreinerarbeiten	17,1	195,6	285,2	188,2
Zusammen:	100,0	195,8	188,2	218,9

Demnach betrug im Jahre 1924 die Baukostenteuerung gegenüber 1914 auf den einbezogenen Arbeitsgruppen durchschnittlich für Bern 119 %, für Zürich 96 % und für Basel 88 %.

Die fünf einbezogenen Arbeitsgruppen machten bei den Gemeinde- wohnbauten an der Elisabethenstrasse für drei Doppelwohnhäuser zusammen Fr. 188 500.—, bei einer Gesamtbausumme von Fr. 232 540.—, d. h. sie umfassen rund 81 % der Gesamtausgaben. Eine vergleichende Darstellung der Preisverhältnisse dieser fünf Gruppen darf also wohl als zutreffendes Gesamtbild für die Wohnbaukosten überhaupt angesprochen werden.

Die Gesamtteuerung der einbezogenen Ausgabengruppen betrug nach dieser Aufstellung in Bern im Jahre 1924 noch 119 % gegenüber 1914; die Durchschnittsverteuerung derselben Gruppen, nach den Berechnungen für den Berner-Baukostenindex (siehe Seite 79) würde 103 % betragen. Der Unterschied rührt von der verschiedenen Berechnungsweise der beiden Zahlen her, aber auch nach der letztern wäre die Bauteuerung in Bern im Jahre 1924 noch grösser gewesen als die nach der andern Methode berechnete Verteuerung in Zürich (96 %) und Basel (88 %).

In allen Arbeitsgruppen, ausser bei den Schreinerarbeiten, war 1924 die Teuerung in Bern am höchsten, in Basel am niedrigsten. Die Schreinerarbeiten nehmen eine deutliche Sonderstellung ein. Hier ist die Reihenfolge umgekehrt; Bern hat die geringste, Basel die höchste Steigerung. Die Zahl für Basel (185 % Teuerung gegenüber 1914) ist so hoch, dass die Annahme eines Fehlers in den Angaben der Einheitspreise nahe lag. Eine Rückfrage bei der Baudirektion in Basel ergab aber eine Bestätigung der erstmaligen Angaben, so dass angenommen werden muss, in Basel sei die Teuerung auf Schreinerarbeiten tatsächlich bedeutend grösser als in den beiden andern Vergleichsstädten Zürich und Bern. Woher der Unterschied rührt, kann aus dem beigebrachten

Zahlenmaterial nicht gesagt werden; in Unterschieden der Arbeitslöhne liegt die Ursache jedenfalls nicht, wie noch zu zeigen sein wird.

Abgesehen von den Schreinerarbeiten bestätigte die Erhebung jedoch voll und ganz die gehegte Vermutung, dass in Bern die Baukostenteuerung gegenüber 1914 grösser als in Zürich und vor allem erheblich grösser als in Basel sei. Die Ursachen dieser überhöhten Baukostenteuerung werden noch aufzuzeigen sein.

Die Unterschiede in der prozentualen Verteuerung der Baukosten von Ort zu Ort können noch besser veranschaulicht werden, wenn die Kosten in Bern = 100 gesetzt und die Verhältniszahlen der übrigen Städte darnach berechnet werden.

Die Baukosten in Zürich und Basel, im Vergleich zu Bern, 1914 und 1924.

Uebersicht 8.

	1914			1924		
	Zürich	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern
Erd- und Maurerarbeiten	30 404	30 540	27 548	58 506	49 330	62 275
Zimmerarbeiten . .	10 831	11 583	11 343	19 744	19 396	24 114
Dachdecker- und Spenglerarbeiten	4 497	4 046	4 424	9 005	6 190	9 871
Gipser- und Malerarbeiten	8 242	8 782	8 565	18 878	18 224	20 864
Schreinerarbeiten .	9 772	7 619	10 635	19 114	21 729	20 022
Zusammen	63 746	62 570	62 515	125 247	114 869	137 146
Gesamtsumme für Bern = 100 . .	102,0	100,1	100,0	91,3	83,6	100,0

Man könnte vermuten, dass die Baukostenteuerung in Bern deswegen höher sei, weil vielleicht in Bern vor dem Kriege die Baukosten wesentlich geringer gewesen sind und seither eine Anpassung an die Baukosten anderer Städte erfolgt sei. Die obige Uebersicht zeigt jedoch, dass dem nicht so ist. In den Arbeitsgruppen, für die Vergleichszahlen vorliegen, waren die Gesamtkosten in Basel im Jahre 1914 fast genau dieselben wie in Bern, während in Zürich, aus diesen Zahlen zu schliessen, um etwa 2 % teurer gebaut wurde. Heute aber ist das Verhältnis ein ganz anderes, indem nach den vorstehenden Zahlen in Zürich mit 91 %, in Basel sogar nur mit 84 % der Kosten, dieselbe Bauarbeit ausgeführt werden kann wie in Bern.

In Bern wurde im Jahre 1924 also um rund 9 % teurer als in Zürich und um rund 16 % teurer als in Basel gebaut.

Solche Unterschiede von Stadt zu Stadt lassen sich für die Vorkriegszeit nicht feststellen. Es muss daher gefolgert werden, dass sie erst in der Nachkriegszeit aufgetreten sind.

In Bern sind nicht nur die Mietpreise für neuerstellte Wohnungen höher als in Zürich und Basel, sondern auch die Baukosten. Allerdings stellen diese noch nicht die gesamten Ursachen für die Teuerung der Mieten dar. Bei diesen ist der Unterschied für das Jahr 1924 höher als bei den Baukosten, sodass sich nur ein Teil der in Bern festzustellenden Ueberteuerung der neuerstellten Wohnungen aus den höhern Baukosten erklären lässt.

Für die überhöhte Mietzinststeuerung auf den alten Wohnungen lassen sich die höheren Baukosten überhaupt nicht verantwortlich machen, so dass hier andere Gründe ausschlaggebend sein müssen. Als weitere Aufgabe dieser Untersuchung ergibt sich daher, den Nachweis zu versuchen, auf was für Gründe diese „Ueberhöhung“ zurückzuführen ist, worauf in einem besonderen Abschnitte dieser Arbeit eingegangen werden soll.

Die vorstehenden Berechnungen lassen die Grundstückpreise unberücksichtigt. Bei den handgeänderten Grundstücken, die statistisch verfolgt werden können, handelt es sich innerhalb eines Zeitraumes selbst von 10—12 Jahren selten um die gleichen Grundstücke und das Material der Handänderungen eignet sich daher nicht für die Berechnung von örtlich vergleichbaren Angaben über die Bodenpreise. In einem Baukostenindex werden daher die Bodenpreise am besten unberücksichtigt gelassen, sie werden vielmehr zweckmässiger als Faktor für sich betrachtet (siehe Seite 43).

2. Die einzelnen Baukostenelemente.

a. Die Arbeitslöhne.

Als nächstliegende Ursache für die überhöhten Baukosten in Bern sind unter anderem Unterschiede in den Lohnsätzen vermutet worden. Nach dem Protokoll des Stadtrates, Jahrgang 1923, Seite 43, führte z. B. ein Redner aus:

„Wenn immer gesagt wird, die Einheitspreise stehen in Bern höher als in Basel oder Zürich, so muss anderseits auch konstatiert werden, dass in Bern höhere Löhne bezahlt werden als in den obgenannten Städten.“

Zur Abklärung des Lohnfaktors hat das Bauamt im Auftrage der Kommission für die Untersuchung der Bau- und Mietpreise auch eingehende Lohnerhebungen bei den Vergleichsstädten durchgeführt, die später durch das Statistische Amt auf eine Anzahl weiterer Ortschaften der Schweiz, durch Vermittlung des schweizerischen Baumeistersekretariates in Zürich, ausgedehnt wurden.

Betrachten wir zunächst die durchschnittlich ausbezahlten Stundenlöhne, wie sie auf Grund des Formulars 2 für die Städte Zürich, Basel und Bern zusammengestellt worden sind.

Die durchschnittlichen Stundenlöhne der Bauarbeiter in Zürich, Basel und Bern
im Jahre 1924 (rein ausbezahlte Stundenlöhne).

Uebersicht 9.

Arbeiter	Absolute Zahlen (Stundenlöhne)			Lohn in Bern = 100	
	Zürich	Basel	Bern	Zürich	Basel
Maurer	1.65	1.69	1.70	97,1	99,4
Sandsteinhauer	2.30	2.30	2.10	109,5	109,5
Kunststeinhauer	2.30	2.30	2.10	109,5	109,5
Handlanger	1.30	1.32	1.35	96,3	97,8
Zimmergeselle	1.75	1.76	1.67	104,8	105,4
Dachdecker	2.05	1.83	1.80	113,9	101,7
Handlanger	1.60	1.40	1.40	114,3	100,0
Spengler	1.85	1.80	1.83	101,1	98,4
Hilfsarbeiter	1.60	1.43	1.50	106,7	95,3
Werkstattschreiner	1.91	1.75	1.74	109,8	100,6
Anschläger	2.25	1.95	2.05	109,8	95,1
Plattenleger	2.08	2.08	2.05	101,5	101,5
Parkettleger	2.30	2.30	2.30	100,0	100,0
Hilfsarbeiter	1.40	1.32	1.33	105,3	99,2
Gipser	2.20	1.82	2.17	101,4	83,9
Maler	1.83	1.83	1.80	101,7	101,7
Handlanger	1.60	1.40	1.50	106,7	93,3
Monteur f. sanit. Inst.	1.88	1.79	1.83	102,7	97,8
Hilfsmonteur f. sanit. Inst.	1.65	1.43	1.40	117,9	102,1
Monteur f. elektr. Inst.	1.85	1.50	1.70	108,8	88,2
Hilfsmonteur f. elektr. Inst.	1.60	1.20	1.40	114,3	85,7
Durchschnitt (arithm. Mittel)	1.85	1.72	1.75	105,7	98,3

Aus der Uebersicht geht hervor, dass für das Jahr 1924 keine grossen Unterschiede in den Lohnansätzen im Baugewerbe in den drei genannten Städten festzustellen sind. Das arithmetische Mittel der 21 verzeichneten Stundenlöhne betrug im Jahre 1924 in

Zürich Fr. 1.85
Basel „ 1.72
Bern „ 1.75

Den Berner Durchschnittslohn = 100 gesetzt, ergibt sich für Zürich eine Vergleichszahl von 105,7, für Basel 98,3. Höhere Durchschnittslöhne gegenüber Zürich und Basel wurden in Bern nur festgestellt für Maurer und Maurer-Handlanger. Für Parkettleger wurden in allen drei Städten die gleichen Durchschnittslöhne angegeben. Zürich hatte in den übrigen 18 Gruppen durchwegs *höhere* Arbeitslöhne als Bern. In 9 derselben verzeichnete Bern niedrigere Löhne als Basel, in den an-

dern 9 war das Verhältnis umgekehrt. Das Gesamtbild ergibt, wenn man die Stadt mit den höchsten Löhnen jeweilen voranstellt, folgende Reihenfolge:

2 Mal: Basel — Zürich — Bern.
 9 Mal: Zürich — Basel — Bern.
 9 Mal: Zürich — Bern — Basel.
 1 Mal: Gleiche Durchschnittslöhne.

Wie steht es nun aber mit den Veränderungen der Löhne gegenüber 1914? Hierüber gibt Tabelle 4 im Anhang Aufschluss.

Als arithmetisches Mittel aus den 12 Durchschnittslöhnen pro 1914 und 1924 ergibt sich für die 3 Vergleichsstädte:

	Durchschnittslohn		1914 = 100
	1914	1924	
	Fr.	Fr.	
Zürich	— .82	1.88	229
Basel	— .79	1.82	230
Bern	— .76	1.82	239

Zürich verzeichnet demnach auch im Jahre 1914 die höchsten Durchschnittslöhne. Deren *Steigerung von 1914 auf 1924* war jedoch in Zürich am kleinsten (129 %), in *Bern* am grössten (139 %). Trotz der grössten Lohnerhöhungen, die Bern verzeichnet, ist heute aber sein Lohnniveau noch nicht so hoch, wie jenes von Zürich, da Bern vor dem Krieg entschieden die niedrigsten Löhne der drei Städte hatte.

Die stärkere, relative Steigerung der Löhne in Bern lässt den Schluss zu, dass in Bern auch eine gewisse *stärkere Verteuerung* der Baukosten gegenüber Basel und Zürich gerechtfertigt ist. Dafür aber dass neuerdings Bern auch *absolut* die höchsten Baukosten aufweist, können die ausbezahlten Arbeiterlöhne dagegen *nicht* verantwortlich gemacht werden, weil sie eher weniger hoch stehen als in den beiden andern Städten. Hiefür werden vielmehr andere Gründe namhaft gemacht werden müssen.

Das Baugewerbe verrechnet bekanntlich nicht die eigentlich zur Auszahlung gelangten Löhne an die Arbeiter. Zu diesen Lohnansätzen wird für Unkosten etc. noch ein Zuschlag berechnet, der je nach dem Jahresumsatz veränderlich ist. In der Umfrage bei den Städten wurden nun auch die vom Baugewerbe wirklich verrechneten Lohnsätze erfragt. Sie konnten für 9 Arbeitergruppen ermittelt werden.

Aus den in Tabelle 4 im Anhang niedergelegten Zahlen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Durchschnittliche Stundenlöhne für Tagelohnarbeiter (den Kunden verrechnete Löhne)			
	1914	1924	1914 = 100
	Fr.	Fr.	
Zürich	1.07	2.76	257.9
Basel	— .87	2.54	292.0
Bern	— .94	2.68	285.1

Die Stundenlöhne für Tagelohnarbeiten haben in allen drei Städten eine grössere Verteuerung erfahren als die rein ausbezahlten Löhne, da der Anteil der Unkosten offenbar mehr gestiegen ist als die Löhne selber. Im Jahre 1914 stand Zürich in der Reihe der 3 Städte deutlich obenan, heute dagegen ist der Durchschnitt für Bern jenen für Zürich näher gerückt.

Während bei den rein ausbezahlten Löhnen Bern den niedrigeren Basler-Löhnen nahe kommt, steht es bei den, den Kunden für Tagelohnarbeiten verrechneten Löhnen näher bei den höhern Zürcher-Löhnen; das lässt darauf schliessen, dass in *Bern offenbar grössere Zuschläge* verrechnet werden. Ueber Berechtigung und Ursachen dieser höhern Unkosten wird noch zu sprechen sein.

Im Verlaufe der Untersuchung hat das Statistische Amt versucht, in den Besitz von weitem Lohnangaben zu gelangen. Auf seine Veranlassung hat das schweizerische Baumeistersekretariat in Zürich seine übliche Lohnstatistik über die reinen Bauarbeiterlöhne bis zum Jahre 1926 fortgeführt und die Resultate dem Amte in verdankenswerter Weise zur Verfügung gestellt. Sie erstrecken sich auf 7 grössere Schweizerstädte und 10 grössere Gebiete. Die Resultate sind in der Tabelle 5 im Anhange dieser Arbeit ausgewiesen.

Die für die vorliegende Untersuchung besonders interessanten Zahlen sind die folgenden:

Durchschnittliche Stundenlöhne in Rappen									
1914				1924			1926		
	Maurer	Zimmer- leute	Hand- langer	Maurer	Zimmer- leute	Hand- langer	Maurer	Zimmer- leute	Hand- langer
Zürich .	66.7	73	50.8	160	170	130	170	170	135
Basel . .	70.1	75	53.6	165	173	130	170	178	135
Bern . .	63.5	70	47.1	165	166	135	165	166	135

Auch aus den Lohn-Angaben des Unternehmerverbandes lässt sich also die Tatsache der überhöhten Baukosten in Bern nicht etwa durch höhere Arbeitslöhne erklären, womit die bereits auf Seite 30 gemachte Feststellung erhärtet wird.

b. Die Materialpreise.

Vergleichbare Daten über Materialpreise konnten aus den eingegangenen Antworten von Formular 2 nicht viele zusammengestellt werden, da die Angaben hier sehr lückenhaft waren. Für einige Artikel konnten immerhin die Preise pro 1924 für Zürich, Basel und Bern ermittelt werden. Sie sind in der anschliessenden Uebersicht wiedergegeben.

**Durchschnittspreise für Baumaterialien in Zürich, Basel und Bern
im Jahre 1924.**

Uebersicht 10.

Artikel	Einheit	Absolute Zahlen (Fr.)			Bern = 100	
		Zürich	Basel	Bern	Zürich	Basel
Baugips, grau	50 kg	5.—	5.30	5.50	90,9	96,4
Hydr. Kalk	50 kg	4.50	3.95	3.50	128,6	112,9
Konstruktionsholz . .	m ³	105.—	109.—	90.—	116,7	121,1
Laden, roh, abliniert, 18 mm	m ²	2.25	2.10	1.70	132,4	123,5
Laden, roh, abliniert, 21 mm	m ²	..	2.—	2.—	.	100,0
Rahmenschenkelholz .	Lfm.	— .60	.	— .40	150,0	.
Nägels	kg	1.40	1.45	1.25	112,0	116,0
Verzinktes Eisenblech, 5 kg per m ²	kg	1.60	1.55	1.50	106,7	103,3
Walzblei	kg	2.—	2.10	2.—	100,0	105,0
Lötzinn	kg	6.—	5.60	6.—	100,0	93,3
Benzin	kg	1.40	1.90	1.80	77,8	105,6

Irgendwelche Sonderstellung Berns in Bezug auf die Materialpreise lässt die Uebersicht nicht erkennen. Von den 10 Artikeln waren im Jahre 1924 in Zürich 6 teurer, 2 gleich teuer und zwei billiger als in Bern, während in Basel 7 teurer, 1 gleich teuer und 2 billiger waren als in Bern. Das Material wäre nach diesen, allerdings sehr lückenhaften Angaben zu schliessen, in Bern also eher weniger teuer als in Zürich und Basel. Aus den Materialpreisen können die höhern durchschnittlichen Baukosten also auch nicht erklärt werden.

Das schweizerische Baumeistersekretariat stellte für diese Untersuchung auch hier einige vergleichende Angaben zur Verfügung, die die vorstehend bekannt gegebenen wertvoll ergänzen und die Richtigkeit der vorstehenden Schlussfolgerungen bestätigen.

Preise für Zement- und Bausteine in Zürich, Basel und Bern, 1913—1926.

(Angaben des schweiz. Baumeistersekretariats.)

Uebersicht 11.

Jahr	Portlandzement		Normalstein		Wolfstein		Kaminstein	
	Zürich u. Basel	Bern	Zürich	Bern	Zürich	Bern	Zürich	Bern
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1914	485	485	40	40	62	60	52	52
1916	605	605	42	45	65	67	55	57
1918	1130	1130	100	115	172.50	172.50	138	138
1920	1365	1365	100	100	150	150	120	120
1922	950	950	78	80	118	120	100	95
1924	875	885	78	85	118	128	100	100
1925	835	845	78	75	118	118	95	90
1926	810	820	70	75	110	118	100	90

c. *Unkosten, Gewinnanteil und Beteiligung (Anteilscheine).*

Da weder in den Löhnen noch in den Materialpreisen der Grund dafür gefunden werden kann, dass in Bern teurer gebaut wird als anderwärts, so wird die Ursache dieser Erscheinung anderswo gesucht werden müssen. Als mitsprechender Faktor können hier zunächst die *Geschäftsunkosten* des Unternehmers in Frage kommen. Dieselben sind in Bern tatsächlich grösser als in andern Städten, da verschiedene Positionen, aus denen sie sich zusammensetzen, wie insbesondere Mietzinse für Bureau, Werkstätten und Lagerplätze etc. in Bern höher veranschlagt werden müssen als anderwärts.

Als *Gewinnanteil* rechnet der Bauunternehmer normalerweise 10—15 %. Wenn dieser Ansatz auch in Bern üblich sein soll, wie versichert wird, dann können sich die hohen Baupreise nicht aus einem übermässigen Gewinnanteil herleiten lassen.

Einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Gesamtbaukosten übt die *Einkalkulation der Beteiligung des Unternehmers* am Bau aus. Je länger je mehr sind in letzter Zeit die Bauarbeiten jenen Unternehmern übertragen worden, die nicht volle, direkte Bezahlung der Arbeit verlangen, sondern sich für einen Teilbetrag ihrer Forderungen Anteilscheine geben lassen (Konsortialbauten). Es ist nun üblich geworden, dass die Unternehmer diese Beteiligungen, die für sie oft kein gutes Geschäft sind, von Anfang an in ihre Einheitspreise einkalkulieren, um damit dem mit diesen Anteilscheinen verbundenen Risiko zu begegnen. In vielen Fällen ist die Beteiligung so gross, dass die Baukosten um 20 bis 30 % höher zu stehen kommen, als wenn ohne diese „künstliche Finanzierung“ gebaut werden könnte.

Das statistische Amt hat die ganze Frage der Beteiligung mit einem vorurteilslosen Bausachverständigen, der seit Jahrzehnten in Bern wohnt und selber als Baumeister seinerzeit mehrere Häuser erstellte, eingehend besprochen und ihn ersucht, seine Auffassung schriftlich dem Amte zur Verfügung zu stellen. Die Aufschlüsse sind so interessant, dass sie im folgenden wiedergegeben seien.

„Der Hauptgrund der teuren Wohnungen, welche seit 1917 gebaut wurden, ist der Genossenschaftsbau mit Beteiligung der Bauhandwerker. Diese angebliche Beteiligung wurde voll auf die Preise geschlagen und bei grossen Zuschlägen oft noch mehr dazu gerechnet. Dadurch entstehen hohe Bausummen und nach diesen Bausummen wird dann auch das Architekten-Honorar berechnet, so dass der Bau also nochmals teurer wird.

„Verteuernd wirkt dann auch das Bestreben der beteiligten Bauhandwerker, welche, da sie nun einmal beteiligt sind, möglichst viel Arbeiten in den betreffenden Bauten ausführen wollen. Es geht dies durch alle Bauhandwerke durch und eine Menge Arbeiten werden gemacht, welche bei einer sparsamen Bauweise nicht, oder dann nur in bescheidenem Masse ausgeführt würden.

„Genau wie der Genossenschaftsbau mit Beteiligung, wirkt auch der Konsortialbau, vielleicht sogar noch in verschärftem Masse. Früher

hat der einzelne Baumeister, Maurer- oder Zimmermeister, insofern er nicht genügend Aufträge für fremde Rechnung hatte, auf seine Rechnung, je nach den Verhältnissen, ein, zwei oder mehr Wohnhäuser gebaut und soweit er die Arbeiten nicht selbst ausführte, die andern Bauhandwerker bezahlt. Dadurch hatte er Interesse, anständige und billige Preise zu erhalten und dafür gesorgt, dass nur die notwendigsten Arbeiten ausgeführt wurden. Namentlich hatte er auch ein Interesse daran, dass die Arbeiten richtig und solid ausgeführt wurden und alles im Rahmen der Wirtschaftlichkeit blieb. Dadurch sind auch die Häuser bedeutend billiger und doch gut, oder noch besser gebaut worden, als es heute bei den Genossenschafts- und Konsortialbauten der Fall ist.

„Dies dürften die Hauptgründe sein, weshalb in Bern so teuer gebaut wird. In Zürich dürfen sich z. B. bei den Genossenschaftsbauten die Handwerker nicht beteiligen.

„Ferner möchte ich noch bemerken, dass ich unter Konsortialbau das Vorgehen verstehe, dass eine Anzahl Wohnhäuser gebaut werden und jeder einzelne Handwerker ein Haus, oder kleinere Handwerker Hypotheken übernehmen müssen.“

Tatsache ist, dass die Unkosten des Baugewerbes in Bern etwas höher sind als anderwärts; damit erklären sich auch, wenigstens bis zu einem gewissen Ausmasse, die höheren Kundenlöhne, die das Baugewerbe verrechnet und die, verglichen mit den rein ausbezahlten Arbeiterlöhnen, eine stärkere Steigerung verzeichnen. In viel erheblicherem Ausmasse dürfte dagegen die Ueberteuerung bei den Baukosten auf das in Bern besonders stark Brauch gewordene, eben geschilderte System der Beteiligung der Unternehmer in Form von Anteilscheinen zurückzuführen sein. In Basel ist es, wie das dortige Wohnungsamt mitteilt, „nur bei den gemeinnützigen Wohngenossenschaften üblich, dass die Genossenschafter und Uebernehmer der Wohnungen ihren Anteil an das Genossenschaftskapital (zirka 6 % des Anlagewertes) durch Zeichnung und ratenweise Einzahlung von Anteilen aufbringen müssen. Es ist uns nie bekannt geworden, dass dies auch von privater Seite von den Mietern gefordert wurde. Die Anteilscheine repräsentieren das „Eigenkapital“. In Zürich werden Konsortialbauten durch einfache Gesellschaften erstellt, aber nicht in dem Ausmasse wie in Bern.

Das Genossenschaftskapital, das seitens der Mieter bei Uebernahme einer Wohnung gezeichnet werden muss, beträgt in Zürich zur Zeit 5,4 % des Anlagewertes. Hiezu kommen noch 0,6 %, die seitens der Stadt Zürich übernommen werden, wenn letztere die II. Hypothek bis auf 94,0 % übernimmt. Vor einigen Jahren betrug das Genossenschaftskapital der Mieter noch 15,0 %, später 10 %.

Die Frage drängt sich auf, warum in Bern und nur in Bern in den Nachkriegsjahren zum Genossenschafts- und Konsortialbau *mit Beteiligung der Unternehmer* so stark Zuflucht genommen worden ist. Der stadtbernische Liegenschaftsverwalter, Herr Jenzer, der sich eingehend mit dieser Frage befasst hat, lässt sich wie folgt darüber vernehmen:

„Wenn man weiss, wie sehr die Bauunternehmer in Bern selbst den Genossenschaftsbau mit Beteiligung verurteilten und den Konsortialbau noch verurteilen, wie die Mieter und ein weiteres Publikum ihn kritisieren und wie die Behörden selbst *contre cœur*, nur dem Zwange gehorchend, den Genossenschaftsbau mit Beteiligung der Unternehmer finanziell unterstützten, so drängt sich einem die Ueberzeugung auf, dass objektive und zwingende Gründe für diese Art Wohnungsbau bestanden haben und zum Teil noch bestehen müssen.

„Zunächst muss die zur Beurteilung des Problems wichtige Tatsache in Betracht gezogen werden, dass in Bern, wo sich die Wohnungsnot früher als in Basel und Zürich geltend machte, der genossenschaftliche Wohnungsbau am intensivsten einsetzen musste, als die Baupreise noch ausserordentlich hoch standen (1919/20 Fr. 77.50, 1921 Fr. 71.80 per m³ umbauten Raumes gegen Fr. 28.10 im Jahre 1914) und, was die Hauptsache ist, die zukünftige Preisgestaltung unabgeklärt war. Nur das eine war ziemlich gewiss, dass die Preise sich nicht auf der damaligen Höhe halten, sondern mit der notwendigen Sanierung der Volkswirtschaft wieder mehr oder weniger zurückgehen würden. Bei derart hohen Preisen und so unsichern Verhältnissen war der Wohnungsbau auf persönliche Rechnung für die Bauunternehmer finanziell viel zu riskiert.

„Auch *die Art* des damals vorherrschenden Wohnungsbaues, die Mietskaserne in grossen Kolonien mit den äusserst einfach ausgebauten Kleinwohnungen, war für den einzelnen wenig verlockend, weil solche Häuser auf dem freien Markt fast unverkäuflich sind und anderseits deren Vermietung mit viel Unbeliebigkeiten verbunden ist.

„Ein für die Bautätigkeit besonders wichtiges Moment bildete ferner die Schwierigkeit der Finanzierung. Während in der Vorkriegszeit einerseits die für die Beschaffung von Hypotheken massgebende Grundsteuerschätzung im grossen und ganzen den Gestehungskosten entsprach und anderseits die Banken in der Regel $\frac{2}{3}$ der Grundsteuerschätzung als erste Hypothek gewährten, blieb zur Zeit der höchsten Baukosten nicht nur die Grundsteuerschätzung im allgemeinen wesentlich *unter* den Anlagekosten, sondern die Geldinstitute (besonders die bernische Hypothekarkasse) wichen auch von der frühern Regel ab und nahmen in der Bemessung der Hypothekardarlehen auch Rücksicht auf die Brandversicherungsschätzung der Gebäude, die mit den Vorkriegsansätzen zuzüglich 30 % noch weit unter der Gebäude-Grundsteuerschätzung blieb. Bei dieser Zurückhaltung der Banken war es damals in den seltensten Fällen möglich, mehr als 50 % *der effektiven Gestehungskosten* abzüglich Subventionen à fonds perdu ohne andere Sicherheiten zu beschaffen. Die Unternehmer hätten also bei Erstellung der Bauten auf persönliche Rechnung ihre ganze Kapitalkraft und Kreditfähigkeit anspannen müssen, um nur einzelne Bauten finanzieren zu können.

„Die Beseitigung der Wohnungsnot, die kaum in einer andern Schweizerstadt so drückend war wie in Bern, durch Erstellung einer grossen Zahl möglichst billiger Kleinwohnungen in der denkbar kürzesten Zeit, war unter solchen Umständen nur möglich auf dem Wege der

Gründung von Baugenossenschaften mit erheblicher finanzieller Beteiligung der Unternehmer und der Gemeinde. Die Bauunternehmer und Handwerker konnten so ihr finanzielles Risiko einigermaßen beschränken: warfen die Häuser eines Tages nicht mehr eine hinreichende Rendite ab und mussten sie zwangsweise verwertet werden, so konnten im schlimmsten Falle ihre eigenen in Anteilscheinen und Hypotheken investierten Kapitalien verloren gehen, im übrigen aber kam eine persönliche Haftung und eine Schmälerung des Kredites nicht in Frage.

„In Zürich, Basel und andern Schweizerstädten erreichte — im Gegensatz zu Bern — die Wohnbautätigkeit erst in einer Zeit ihren Höhepunkt, als sich die Baukosten bei einem Index von zirka 170 und einer Bausumme von zirka Fr. 48.— per m³ umbauten Raumes ziemlich stabilisiert hatten und die Unternehmer es viel eher wagen durften, wieder auf persönliche Rechnung zu bauen. Dazu kommt, dass beispielsweise der Kanton und die Gemeinde Zürich den Wohnungsbau, namentlich für kinderreiche Familien, in noch weitergehendem Masse finanziell unterstützten, als dies bei uns der Fall war. Ausser den erheblichen Subventionen à fonds perdu gewährte die Stadt Zürich an den Bau billiger Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen für kinderreiche Familien Nachgangshypotheken bis zu 94 % der effektiven Baukosten. Ueberdies unterstützte die Zürcher Kantonalbank den Kleinwohnungsbau durch Gewährung von I. Hypotheken bis auf 65 % *des Anlagewertes* ohne weitere Sicherheiten und von II. Hypotheken bis auf 80—85 % *des Bau- und Landwertes* zu den nämlichen Bedingungen wie für I. Hypotheken unter der Voraussetzung ihrer Sicherstellung durch Gemeinde oder Staat. Die Baugenossenschaften und Unternehmer hatten also bei dieser Art Wohnungsbau nur noch 6 % *der Anlagekosten zu beschaffen*, während sie in Bern, wie oben erwähnt, 20 %—50 % *der Anlagekosten* — je nach der Beteiligung der Gemeinde — aufbringen mussten.

„Zum Schlusse darf nicht ausser acht gelassen werden, dass zur Zeit als der genossenschaftliche Wohnungsbau in Bern, zufolge der allgemeinen Wohnungsknappheit, in voller Blüte stand, der Mietzinsindex weit hinter dem Baukostenindex zurückblieb (1921 Baukostenindex 255, Mietzinsindex 152), während z. B. in Zürich in den Jahren 1926 und 1927, als die Wohnungsproduktion ihren Höhepunkt erreichte, der Mietzinsindex den Baukostenindex schon überschritten hatte.

„Die geschilderten Verhältnisse geben meines Erachtens hinreichenden Aufschluss über die Frage, warum in Bern der genossenschaftliche Wohnungsbau mit Beteiligung der Unternehmer eine grössere Bedeutung erlangte, als in andern Schweizerstädten, und begründen auch die Tatsache, dass die Beteiligung zu einer Erhöhung der Baupreise führen musste.“

d. Arbeitsleistung und Betriebsorganisation.

Man könnte vermuten, dass auch die *Intensität der Arbeitsleistung* in den verschiedenen Städten nicht gleich gross sei und dadurch Unter-

schiede in den Einheitspreisen sich rechtfertigen liessen. Viele Bauunternehmer, denen wir diese Frage zur Beantwortung vorgelegt haben, äusserten sich dahin, dass tatsächlich nach ihren Erfahrungen und Beobachtungen infolge des gemächlichen Bernertemperamentes bei uns die Arbeitsverrichtung in allen Berufskategorien eine etwas langsamere und weniger intensive sei, als anderwärts. Zu entscheiden, ob und wie weit dieser Einwand zutrifft, ist schwierig und noch viel schwieriger wäre es, im Falle dass er zutreffen würde, den Einfluss auf die Preisbildung zahlenmässig festzustellen. Der Baumeister in Bern beschäftigt schliesslich ja auch nicht nur Berner Arbeiter, sondern wohl ebensoviele übrige Schweizer und Ausländer (Italiener); bei diesen träfe der genannte Einwand der „Gemächlichkeit“ sowieso nicht zu, es sei denn, dass die Auswärtigen von den Einheimischen recht bald „angesteckt“ würden.

Das Problem der Arbeitsleistung ist äusserst komplizierter Natur. Differenzen könnten hier nur durch direkte Experimente mit einer grossen Zahl von Arbeitern festgestellt werden. So könnte man z. B. in Bern, Zürich, St. Gallen und Basel Versuche darüber anstellen, wie gross der durchschnittliche Zeitaufwand für die Herstellung eines m³ Backsteinmauerwerkes, eines m² Verputzes, einer Türe usw. sei, und dann durch örtlichen Vergleich das Verhältnis der durchschnittlichen Arbeitsleistung von Stadt zu Stadt feststellen. Ohne eine solche, an sich interessante, aber zeitraubende und schwierig durchzuführende Untersuchung kann kein Urteil gefällt werden, ob wirklich die Berner Bauarbeiter weniger intensiv arbeiten, als ihre übrigen Berufskollegen.

Differenzen in der Arbeitsleistung hängen wohl eher mit dem Lohnfaktor zusammen. Wo ungenügende Löhne bezahlt werden, ist nicht die gleiche Arbeitsleistung zu erwarten, wie dort, wo die Löhne zum mindesten den Lebenskosten angeglichen sind. Es war in dieser Hinsicht unlängst im Organ des Schweiz. Baumeisterverbandes, im „Hoch- und Tiefbau“ ein bemerkenswerter Artikel zu lesen, der daran anknüpft, dass die Lust, das Maurerhandwerk zu erlernen, bei der Jugend nicht sehr gross sei und die Aufmunterung durch die Eltern beinahe ganz fehle. Es habe daher in erster Linie das Interesse dafür geweckt werden müssen. Wörtlich heisst es dann: „Ueber das „Wie“ brauchte man sich nicht lange den Kopf zu zerbrechen. Und siehe da! Der Erfolg der neuen Lohnansätze war — begreiflicherweise — ein durchschlagender. In Scharen strömten Jünglinge und gereifte Männer, die da die Maurerei erlernen wollten, herbei; der Väter, die ihre Sprösslinge plötzlich als zum Maurer ganz besonders befähigt erkannten, waren nicht wenige!“

Wichtiger als die Unterschiede in der Arbeitsleistung zwischen Bernern und Nichtbernern sind jene, die zufolge der Verkürzung der *Arbeitszeit* tatsächlich zu verzeichnen sind, denn es ist rein wirtschaftlich betrachtet natürlich nicht gleichgültig, ob per Woche 59, bzw. 52, 50 oder 47½ Stunden gearbeitet wird. Im Jahre 1920 hatte das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement eine paritätische Kommission zur Ver-

billigung der Baupreise für Wohnhäuser eingesetzt, der als Ziel gesetzt war, eine Wohnbauverbilligungsmethode ausfindig zu machen. Die Kommission erreichte trotz mehreren Sitzungen nichts, sie teilte das Schicksal so vieler in jenen Jahren vom Bunde eingesetzten Kommissionen. Dieser Kommission wird hier bloss deshalb Erwähnung getan, weil in ihren Sitzungen auch das Arbeitszeitproblem im Baugewerbe erörtert wurde und dabei ein Vertreter des Baumeisterverbandes die für unsere Untersuchung nicht unwichtige Bemerkung machte, dass der Rückgang der Arbeitsleistung zufolge der Arbeitszeitverkürzung auf 40 % zu veranschlagen sei. Wie immer es sich auch mit der Richtigkeit dieser Angabe verhält, Tatsache ist, dass die Arbeitszeit im Baugewerbe heute gegenüber vor dem Kriege eine Kürzung erfahren hat, die verteuern auf die Baukosten wirken musste. Im übrigen handelt es sich aber hierbei um ein Problem der Kultur und um eine Tatsache, die für alle Erwerbszweige unseres Landes in gleicher Weise in Erscheinung getreten ist. Für das Baukostenproblem in Bern im Vergleich zu andern Städten spielt diese Art der verminderten Arbeitsleistung jedenfalls keine Rolle.

Es gibt auch Kenner der Verhältnisse, die behaupten, in Bern sei die Bauzeit für ein und dasselbe Objekt länger als anderswo, was zum Teil der gemächlicheren Bauweise, zum Teil den strengern baupolizeilichen Massnahmen zugeschrieben wird. Sicher ist, dass eine lange Bauzeit zufolge Auflaufen der Bauzinse verteuern wirkt. Wieweit die Bauzeit in Bern tatsächlich eine längere ist als anderwo, lässt sich wohl schwer beurteilen. Das zürcherische Baugesetz schreibt für die Bezugsbereitschaft von Neubauten z. B. gleich wie das bernische in der Regel 6 Monate nach Vollendung des Rohbaues vor.

Ferner wirkt sich die *Organisation der Betriebe* auf die Höhe der Baukosten aus. In Bern finden sich nur wenige grosse Betriebe mit modernen Einrichtungen, die im Sinne einer grösstmöglichen Bauverbilligung zu arbeiten in der Lage sind. Auch sind in Bern keine Spezialfabriken für Bauartikel und fertige Arbeiten wie Fenster etc. vorhanden, womit Bern andern Schweizerstädten gegenüber stark im Nachteil ist. Dazu kommt, dass in Bern der Vorteil der Normalisierung bis jetzt so gut wie gar nicht ausgenützt wurde. Damit soll allerdings kein Vorwurf verbunden sein, da sich den Normalisierungsbestrebungen überall grosse Schwierigkeiten entgegenstellen.

Von wesentlichem Einfluss auf die Höhe der Wohnbaukosten ist auch die Art der Arbeitsvergebung. Anlässlich der Diskussion über die hohen Erstellungskosten der von der Gemeinde gebauten Wohnkolonie auf dem Brunnacker z. B., wurde im Stadtrate von den Referenten Indermühle, Schneider und Vogel übereinstimmend als ein Grund der verhältnismässig hohen Baukosten folgendes festgestellt:

„Durch die Aufteilung der Arbeiten in viele kleinere Aufträge ging der Vorteil der Serienarbeit verloren.“ Wie festgestellt wurde, kommt es gewiss öfters vor, dass um tunlichst viele Firmen beschäftigen zu können, die einzelnen Arbeiten stark verteilt werden. Das wirkt

entschieden verteuern auf die Gesamt-Erstellungskosten. Welche Bedeutung dem Streben nach Typisierung im Baufach und der bessern Ausnützung des Maschinenbetriebes beigemessen werden muss, zeigt deutlich die folgende Stelle eines Artikels im „Schweizer Baublatt“ 1925, Nr. 63:

„Es wird heute allgemein über zu hohe Baukosten und mangelnde Rendite beim Bauen geklagt. Gewiss muss zugegeben werden, dass diese Klagen infolge hoher Arbeitslöhne, unerträglicher Steuern, teurer Baumaterialien und übersetzten Bankspesen etc. leider begründet sind. Andererseits ist es aber auch Tatsache, dass das Gros unserer Baumeisterschaft, namentlich auf dem Lande, zu seinem eigenen Schaden aus den neuesten Errungenschaften der Technik zu wenig Nutzen zieht und vielfach noch in althergebrachter Weise Bauten erstellt. Die Bevorzugung neuzeitlicher, maschineller Arbeitsmethoden ist aber geeignet, die Folgen der genannten Uebelstände für das Baugewerbe abzuschwächen.

Auch der scharfe Konkurrenzkampf zwingt jeden Baumeister immer mehr, die Erstellung der Bauten so billig und rasch zu bewirken, wie dies beim heutigen Stande der Bautechnik möglich ist. Es muss erkannt werden, dass Menschenhand für die Schwerarbeiten auf dem Bau zu teuer und zu langsam ist und gegenüber den vielen verfügbaren mechanischen Hilfsmitteln nicht mehr bestehen kann. Immer mehr bildet heute die Voraussetzung für gewinnbringendes Arbeiten die Erkenntnis, dass die teure physische durch die rasche und billige mechanische Arbeitsleistung ersetzt werden muss.

Die von Laien oft verfochtene Ansicht, dass sich Maschinen nur bei Grossbauten lohnen, ist irrig. Dieses Urteil mochte vielleicht vor Jahren noch zutreffen, heute gibt es aber Maschinen, die sich ohne grosse Kosten und Montagearbeiten mit Nutzen auch bei kleineren Bauten verwenden lassen. Es kann sich nun nicht mehr darum handeln, die Frage zu erörtern, ob überhaupt auch bei kleineren Bauten maschinell gearbeitet werden soll, sondern einzig und allein darum, welche Maschinen hierzu am besten geeignet sind.“

Interessant sind die einschlägigen Thesen, die kürzlich im technischen Ausschuss des deutschen und preussischen Städtetages in München aufgestellt worden sind und die lauten:

„Zur Verbilligung der Bauweise muss eine rationelle Typisierung und Normierung planmässig durchgeführt und durch systematische Versuche gefördert werden.

„Die Wohnung ist, da die Wohnungsbedürfnisse Hunderttausender die gleichen sind, ein Massenartikel, der infolgedessen ebenso rationell erzeugt werden muss, wie sonstiger Massenbedarf.

„Die einzelnen Teile der Massenwohnung können technisch besser durchgearbeitet und billiger produziert werden, wenn sie in Massen verwendet werden. Es ist daher zu fordern, dass die Bauteile der Kleinwohnungsbauten weitestgehend normiert werden.

„Die Normierung und Typisierung muss sich nicht nur auf die Formen der einzelnen Bauteile, sondern auch auf die Planung, auf die Vergebung der Arbeiten und auf die Qualität der zur Verwendung gelangenden Baustoffe sowie auf das Bauverfahren erstrecken.

„Wertvolle Vorarbeiten sind bereits geleistet. Für die Vergebung öffentlicher Arbeiten sind technische Vorschriften für Bauleistungen, allgemeine Bestimmungen für die Verwendung von Bauleistungen, allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen vom Reichsverbindungsausschuss als Norm aufgestellt. Der Normenausschuss der deutschen Industrie hat etwa 150 Tafeln über Baunormen aufgestellt mit dem Ziele, immer wieder in grösserer Zahl oder in Massen benötigte Bauteile in gleichen Abmessungen und Formen herzustellen, um dadurch die richtige Massenanfertigung erst zu ermöglichen und eine wesentliche Verbilligung herbeizuführen.

„Die Normierung der Baustoffe hat den weiteren Vorteil, dass in fabrikmässiger Herstellung Vorratswirtschaft in der stillen Jahreszeit getrieben werden kann. Sie eröffnet die Möglichkeit, aus dem Baugewerbe, das ja immer noch Saisongewerbe ist, ein Dauergewerbe zu machen und damit der Arbeitslosigkeit zu steuern.“

Das Problem rationeller Bauweise wird von Ingenieur Bachhaus, Berlin, in einem bemerkenswerten Aufsatz: „Die Rationalisierung der Bauwirtschaft“ (Zeitschrift für Wohnungswesen 1927, Heft 13) behandelt, dessen Hauptargumente hier wiedergegeben seien:

„Das Kernstück der Rationalisierung des Wohnungsbaues ist die weitere Durchdringung und Verbesserung unserer Arbeits- und Betriebsmethoden in der Werkstadt und auf der Baustelle. Dieser Teil der Arbeit ist von entscheidender Wichtigkeit, einerlei, ob man das althergebrachte „bewährte“ Bauverfahren einer Umstellung auf wirtschaftlichere Methoden unterziehen will oder ob es sich um die Einführung ganz neuer Bauweisen bis hinüber zum Montagebau oder fabrikmässigen, serienweisen Herstellung unserer Wohnungen handelt.... Hierbei hat sich in weitgehendem Masse die Verwendung bestimmter *Grundrisstypen* eingebürgert, deren Verwendung übrigens bei grösseren, zusammenhängenden Bauvorhaben der Vorkriegszeit auch schon üblich war. Die Entwurfsbearbeitung hat ferner Rücksicht zu nehmen auf die grossen Vorteile, die für die Durchführung des Bauvorganges aus der fortschreitenden *Normung der Bauteile erwachsen können*. Die Normung von Fenstern, Türen, Treppen, Beschlagteilen, ferner von Installations- und sanitären Einrichtungen, hat durch die mehrjährige Tätigkeit der Reichshochbaunormung unter Führung des deutschen Normenausschusses bereits erhebliche Fortschritte gemacht. Diese Vorteile liegen einerseits in der durch die Beschränkung auf wenige Normen möglichen Ersparnis bei der Herstellung der Bauteile, anderseits in der Vereinfachung beim Einbau, gegebenenfalls auch bei der Auswechslung einzelner Bauteile.... Die Anwendung von Maschinen, die Konstruktion zweckmässiger und leichtbeweglicher Gerüste, das Heranbringen, die Lagerung und der Transport der Baustoffe auf der Baustelle werden in engem

Zusammenhang mit diesen Beobachtungen ausgestattet werden müssen. Letzten Endes kommt alles darauf an, *rationelle Arbeitsmethoden* zu finden.... Vielleicht drängt auch in der Bauwirtschaft die Entwicklung nach Konzentration: Grossbauherren auf der einen Seite, Grossunternehmer auf der andern. Eine derartige Entwicklung braucht im Baugewerbe noch lange nicht das Ende aller kleinen Betriebe zu bedeuten, denn für die Unterhaltungsarbeiten wird der kleine, handwerklich arbeitende Betrieb immer unentbehrlich sein, aber es ist nicht zu vertreten, dass bei grossen Aufträgen, wie es häufig noch vorkommt, die Preisbemessung nach der Leistungsfähigkeit des schwächsten und schlechtest organisierten Betriebes erfolgt, nur weil man glaubt, ihn über Wasser halten zu müssen. Vielleicht lässt aber die bisherige Art unseres Häuserbauens die Entwicklung wirklich rationeller Arbeitsmethoden nicht zu.

„Die Vorteile einer möglichst weitgehenden Rationalisierung der Bauwirtschaft sind mannigfachster Art. Abgesehen davon, dass eine dauernd bessere Beschäftigung der Bauarbeiter durch die damit verbundene Ersparnis an Erwerbslosenunterstützung der Wirtschaft mittelbar zugute kommen muss, werden sie in ihrer Gesamtwirkung hinauslaufen auf eine Ersparnis an Kapital. Diese wiederum hat niedrigere Mieten zur Folge und wirkt dadurch dem allgemeinen Streben nach Lohnerhöhung entgegen. Hierin und in der Belehnung der Gesamtwirtschaft wird letzten Endes für diese der unmittelbare Vorteil durch die Rationalisierung der Bauwirtschaft liegen.“

Im Organ des Schweizerischen Baumeisterverbandes, dem „Hoch- und Tiefbau“ äussert sich allerdings dessen Präsident, Dr. Cagianut, gegenüber den Rationalisierungsbestrebungen etwas skeptisch. Dr. Cagianut schreibt u. a.:

„Der Reduktion der Arbeitszeit könnten wir nicht, wie die Industrien, die Vervollkommnung der mechanischen Mittel entgegensetzen. Wir lehnen es ab, dass uns Arbeitszeitverhältnisse zugemutet werden, die für unser Gewerbe nicht passen. Die Löhne machen 50 % und mehr der Baukostenbeträge aus.“

Nicht ganz der gleichen Auffassung wie Dr. Cagianut ist der in dieser Arbeit bereits öfters genannte Baufachmann; er glaubt, dass in Bern die mechanischen Hilfsmittel vom Baugewerbe nicht genügend ausgenützt würden. „In den letzten Jahren hat sich z. B. in Zürich“, schreibt der Betreffende, „der maschinelle Betrieb auf den Bauplätzen sehr entwickelt. In Bern ist dies weniger der Fall; die Anwendung von mechanischen Mitteln durch Typisierung der Bauten und Normung der Bauteile findet hier zu wenig Beachtung. Dadurch würde es möglich, dass der grössere Teil der Bauarbeiter auch im Winter in der Werkstatt beschäftigt werden könnte. Dies würde auch dem Streit um die Arbeitszeit die Spitze nehmen.“

Der Vereinfachung der Bauweise werden allerdings heute auch durch die baupolizeilichen und feuerpolizeilichen Vorschriften bedeutende Hindernisse entgegengestellt. Was in Zürich, im Bericht der

Expertenkommission für verbilligten Wohnungsbau, vom 12. Mai 1926 ausgeführt wird, das gilt in hohem Masse auch für die bernischen Verhältnisse: Die heutigen Vorschriften sind, namentlich in bezug auf Flachbauten (zweigeschossige Einfamilienhäuser) zu streng. Solche Häuser sollten ohne Baugerüste erstellt und in kürzerer Zeit bezogen werden dürfen als mehrgeschossige Häuser, dadurch könnten die Erstellungskosten auch erheblich verringert werden.

Ein Kenner der stadtbernischen Verhältnisse im Bauwesen fasste seine Eindrücke über die Arbeitsleistung und Betriebsorganisation in den folgenden Satz zusammen:

„Unter Anwendung von neuzeitlichen Konstruktionen richtiger Finanzierung und freier Konkurrenz wären in Bern so gut wie anderwärts Wohnungen zu erstellen, deren Erstellungskosten und infolgedessen auch die Mietzinse den hier bestehenden wirtschaftlichen Verhältnissen besser angepasst wären, als es heute der Fall ist.“

e. Die Grundstückpreise.

Die Bodenpreise waren in der Diskussion über die Mietpreise von jeher Gegenstand eingehender Erörterungen. Ihre Bedeutung auf die Baukosten und die Mietpreisbildung wurde zwar oft unterschätzt, aber weit öfters überschätzt.

Von Zürich, Basel und Bern liegen von den lokalstatistischen Aemtern Zahlenausweise über Bodenpreise vor. Alle drei Städte führen eine Statistik der Handänderungen, getrennt für bebaute und unbebaute Grundstücke. Bei der Statistik des Besitzwechsels unbebauter Grundstücke unterscheidet zur Zeit allerdings nur Zürich zwischen baureifem und anderem Land. Da aber wohl in allen drei Städten der Grossteil aller umgesetzten, unbebauten Grundstücke Bauplätze sind, so wird man auch ohne deren besondere Ausscheidung von den übrigen unbebauten Grundstücken auf die Preisverhältnisse am Bauplatzmarkt schliessen können. Die absoluten Preise per m², die auf diese Weise ermittelt werden, werden etwas niedriger sein, als die durchschnittlichen Bauplatzpreise, da diese in der Regel höher bezahlt werden, als das nicht baureife Land. Die folgende Uebersicht veranschaulicht die Verhältnisse für Zürich, Basel und Bern in den Jahren 1924 und 1925:

Die freihändig umgesetzten, unbebauten Grundstücke in Zürich, Basel und Bern 1924 und 1925.

Uebersicht 12.

Stadt	1924			1925		
	Fläche Ar	Verkaufspreis Fr.		Fläche Ar	Verkaufspreis Fr.	
		im ganzen	pro m ²		im ganzen	pro m ²
Zürich . .	5990	9 706 000.—	16.20	8144	11 764 000.—	14.40
Basel . . .	6041	6 391 000.—	10.60	5193	6 671 000.—	12.80
Bern . . .	2305	5 676 000.—	24.60	1293	2 560 000.—	19.80

Zahlen über die Grundstückspreise sind im allgemeinen örtlich sowohl wie insbesondere interlokal nur schwer vergleichbar. Auch bei vorstehenden Zahlen ist die Vergleichbarkeit beschränkt, indem der Zufall wie bei den Marktwohnungsmietpreisen eine grosse Rolle spielen kann. Können nicht die billigen Bodenpreise z. B. von Basel für 1924 und 1925 damit zusammenhängen, dass zufällig in Basel die in diesen beiden Jahren handgeänderten, unbebauten Grundstücke zum grossen Teil an der äussersten Stadtgrenze lagen, jene in Bern dagegen in bevorzugten Lagen der Stadtmitte usw.?! Diese Andeutungen über die üblichen Grundlagen der Bodenpreisstatistik dürften genügen, um die Beweiskraft von interlokalen Angaben über die durchschnittlichen Bodenpreise eines einzelnen Jahres auf Grund der Handänderungsstatistik ins richtige Licht zu rücken. Irgendwelche zuverlässige Schlüsse könnten nur aus einem Material der drei genannten Städte gezogen werden, das sich auf eine grössere Anzahl von Jahren erstrecken würde. Besser vergleichbare Angaben ergeben sich, wenn man interlokal die Bodenpreise für bestimmte Grundstücke in bestimmten, gleichartigen Wohnquartieren feststellt, z. B. an der äussersten Stadtgrenze oder in einem sozial gemischten Stadtquartier, zirka 10—20 Minuten vom Bahnhof entfernt. Dieses Verfahren wurde hierseits eingeschlagen und zeitigte für die Städte Zürich, Basel, Bern und Lausanne folgendes Ergebnis:

	Preis per m ²	
	Stadtmitte	Stadtgrenze
	(Wohnhäuser m. mittl. Komfort)	(Arbeiterhäuser)
	Fr.	Fr.
Zürich . . .	20.— bis 60.—	5.— bis 20.—
Basel . . .	30.— bis 50.—	10.— bis 20.—
Bern . . .	25.— bis 50.—	8.— bis 25.—
Lausanne . .	8.— bis 20.—	

Nach dieser Uebersicht, die zuverlässiger sein dürfte, als die vorhergehende, ist der freihändig umgesetzte Boden in den drei Grossstädten pro m² ungefähr gleich im Preise, so dass die überhöhten Baukosten in Bern auch nicht wohl mit überhöhten Bodenpreisen gerechtfertigt werden können.

In einzelnen Fällen scheint immerhin das Bauterrain in Bern teurer verkauft zu werden, hauptsächlich wo das Bauterrain von Baugenossenschaften oder von Baukonsortien angekauft wird und der Verkäufer dann gewöhnlich ein oder mehrere Häuser, event. auch Hypotheken an Zahlungsstatt annehmen muss. Diese hohen Bodenpreise wirken dann natürlich auch auf Privatkäufe und die Mietzinse ein, ähnlich wie die Anteilscheine der Unternehmer. Von verschiedenen Autoren wurde die Gestaltung der Mietpreise ausschliesslich von der Höhe der Bodenpreise abhängig gemacht. Damit wurde aber die Bedeutung des Bodenpreises erheblich überschätzt.

Rechnet man z. B., dass zu dem im Berner Baukosten-Index berücksichtigten Haus mit 3 Wohnungen zu je zwei Zimmern 400 m²

Bauland gehören, so stellen sich die Grundstückskosten bei Annahme eines Bodenpreises von Fr. 10.—, bezw. Fr. 30.— pro m² auf total Fr. 4000.—, bezw. Fr. 12 000.—. Rechnet man mit einer Verzinsung von 7 %, so belastet der Boden den Mietpreis *einer* Wohnung im ersten Fall mit 93 Franken, im zweiten Fall mit 280 Franken, d. h. der Anteil des Bodenwerts am Gesamtmietpreis macht bei einem Bodenpreis von Fr. 10.— rund 8 %, bei einem solchen von Fr. 30.— rund 20 % des Gesamtmietpreises aus. Der Grundstückspreis ist für den Mietpreis wohl mitbestimmend, aber allein ausschlaggebend, wie es einzelne Theoretiker annehmen, ist er bei uns jedenfalls nicht.

f. Wohnungsausstattung und Bauweise.

Es ist eine bekannte Tatsache, dass sich die menschlichen Bedürfnisse und Lebensansprüche gegenüber früher erheblich erweitert haben. Was einst als Luxus angesehen wurde, dem nur eine kleine Volksschicht frönen durfte, wird heute unter den durch den Kulturstand gegebenen Verhältnissen als unentbehrlich für breite Volksschichten angesehen. Diese unleugbare Wandlung in den menschlichen Bedürfnissen und Ansprüchen hat sich im Wohnungswesen besonders stark ausgewirkt. Die technischen und hygienischen Errungenschaften im Wohnungswesen wurden immer mehr den weitesten Kreisen des Volkes zugänglich gemacht und die Lehre aufgestellt, dass erst, wenn dies restlos der Fall sei, diese Errungenschaften als wahre Wohltat der Menschheit anerkannt werden könnten.

Den Wandel, der sich gerade auf diesem Gebiete des stadtbernischen Wohnungswesens im letzten Vierteljahrhundert eingestellt hat, bringen die folgenden Zahlen der Wohnungszählungen zum Ausdruck. Während 1896 gut $\frac{1}{3}$ aller Wohnungen gemeinschaftlichen Abort mit andern Wohnungen aufwiesen, waren es 1920 nur mehr knapp 17 %. Badezimmer-einrichtungen hatten 1896 bloss 6 %, ein Vierteljahrhundert später dagegen 41 % aller Wohnungen. Die bessere Ausstattung der Wohnungen gegenüber früher kommt in den obgenannten Zahlen, die um jene betr. elektrisches Licht, Kochgas, Klosett mit Wasserspülung, Warmwasserheizung, Parkett statt tannenen Riemenböden usw. leicht ergänzt werden könnten, drastisch zum Ausdruck.

Vielleicht wird heutzutage in bezug auf Wohnungsausstattung hie und da sogar des Guten etwas zu viel getan; die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich schreibt zu dieser Frage:

„Wir betrachten die in Zürich übliche Ausstattung der Wohnungen als gut. In den für die Bevölkerungsschichten mit dem niedrigsten Einkommen bestimmten Häusern wird nach unserem Dafürhalten öfters Luxus gefordert und auch gewährt, der die Miete unnötig steigert.“

Unbestreitbar wird der Frage der Wohnungsausstattung auch für die grosse Masse der Bevölkerung in der letzten Zeit bedeutend mehr Aufmerksamkeit geschenkt als früher.

Um Anhaltspunkte darüber zu bekommen, wie weit der Einfluss der Wohnungsausstattung den Mietpreis beeinflusst, wurde auf Anregung des Statistischen Amtes von Stadtbaumeister Hiller eine diesbezügliche Zusammenstellung gemacht, indem auf Grund von Angaben von fünf stadtbernischen Architekten festgestellt wurde, wie sich die Baukosten eines Hauses in Bern gestalten würden, wenn heute noch die gleichen Typen erstellt würden wie vor 20 oder vor 60 Jahren. Das Resultat ist folgendes:

I. Ein im Jahre 1926/27 erstelltes Wohnhaus mit 3 Wohnungen zu je 4 Zimmern mit Küche, Abort und Bad (getrennt), Waschküche, Etagenheizung, Boiler, kostet (ohne Grund und Boden) . . . ca. Fr. 104 000.—

II. Von diesem Betrag entfällt auf Wohnungskomfort, der ums Jahr 1910 noch nicht allgemein üblich war:

Badzimmer	ca. Fr.	4 000.—
Elektrische Beleuchtung	„ „	3 300.—
Heizung: Warmwasserheizung	ca. Fr.	5 600.—
Ofenheizung	„ „	3 200.—
	Differenz	„ 2 600.—
Heisswasserboiler	„	3 100.—
	zusammen ca.	Fr. 13 000.—

d. h. bei heutigen Baupreisen käme dasselbe Haus mit der im Jahre 1910 üblichen Ausstattung auf ca. Fr. 91 000.— zu stehen, d. h. um 12 % billiger als mit der heutigen Ausstattung.

III. Vor 50 Jahren war ausserdem in den Häusern im allgemeinen *nicht* vorhanden:

Waschküche	ca. Fr.	2 000.—
Wasserinstallation (Küche, Abort etc.) . . .	„ „	800.—
Kochgas-Einrichtung	„ „	800.—
Parkettboden	ca. Fr.	3 400.—
Tannene Riemen	„ „	2 000.—
	Differenz	„ „ 1 400.—
	zusammen ca.	Fr. 5 000.—

d. h. bei heutigen Baupreisen käme dasselbe Haus mit dem im Jahre 1860 üblichen Komfort auf ca. Fr. 86,000.—, d. h. um 17 % billiger als mit der heute üblichen Ausstattung.

In diesem Zusammenhang interessiert aber nicht nur die zeitliche Entwicklung, sondern vor allem auch der örtliche Vergleich.

Das statistische Amt versuchte mit einer besondern Erhebung über die Wohnungsausstattung der in den Jahren 1920—1925 erstellten

neuen Wohnungen in 9 grössern Schweizerstädten hierüber einige Aufschlüsse zu erhalten. Die Angaben lieferten die betreffenden Bau-
direktionen; ihre Mitarbeit sei auch an dieser Stelle wärmstens verdankt.
Die Ergebnisse der Erhebung sind in der folgenden Uebersicht zu-
sammengestellt:

**Die Ausstattung der neuerstellten Wohnungen in einigen grössern
schweizerischen Gemeinden, 1920—1925.**

Uebersicht 13.

	Zürich	Basel	Bern	Lu- zern	Schaff- hausen	Biel	Thun	Burg- dorf	Olten
	a. Absolute Zahlen.								
1920—1925 er- stellte Wohnun- gen überhaupt .	4565	3248	4338	824	540	1145	771	271	528
Davon hatten:									
Kochgas	4565	2904	4338	821	538	1145	439	271	514
Elektr. Licht . .	4565	2944	4338	824	540	1145	771	271	528
Badzimmer . . .	3568	1702	2909	711	272	735	387	135	313
Warmwasserhgz.		258	959	95	35	127	141	64	85
	b. Von je 100 Wohnungen hatten:								
Kochgas	100,0	89,4	100,0	99,6	99,6	100,0	56,9	100,0	97,3
Elektr. Licht . .	100,0	90,6	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Badzimmer . . .	78,2	52,4	67,1	86,3	50,4	64,2	50,2	49,8	59,3
Warmwasserhgz..		7,9	22,1	11,5	6,5	11,1	18,3	23,6	16,1

Kochgas und elektrisches Licht werden heute nahezu ausnahmslos
in den neuen Wohnungen eingerichtet.

Badzimmer wurden in den Neubauwohnungen der Jahre 1920
bis 1925 am häufigsten in Luzern, Zürich und Bern eingerichtet. Hin-
sichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Warmwasserheizung
marschiert Bern unter den grössern Städten an der Spitze; für Zürich
konnten die betreffenden Angaben leider nicht beigebracht werden.

Zu bemerken ist allerdings, dass die komfortablere Bauweise zum
Teil in die Vorkriegszeit zurück reicht und daher nicht nur bei der
Beurteilung der Mietpreise neuer Wohnungen, sondern der Mietpreise
schlechtweg, zu berücksichtigen ist. Das Bedürfnis nach moderner
Ausstattung ist aber in den letzten Jahren, in Bern ganz besonders,
gestiegen, eine Tatsache, die sich aus der besondern Struktur der stadt-
bernischen Bevölkerung (vorwiegend Beamtenstadt) leicht erklärt.
Während die öffentlichen Funktionäre (mit ihrem „sichern“ Einkommen)
nach der Volkszählung von 1920 in Bern 21,9 % der erwerbstätigen
Bevölkerung ausmachten, betrug der Prozentsatz in der ganzen Schweiz
bloss 8,6, im Kanton Bern 9,7, in der Stadt Zürich 13 und im Kanton
Basel-Stadt 11,5. Die Ansprüche an das Wohnen sind beim Beamten-
stande besonders ausgeprägt.

Auch sind, wie von auswärtigen Besuchern immer wieder festge-
stellt wird die Räume in Bern durchschnittlich zweifellos grösser als

an andern Orten. Diese „Vorzugsstellung“ Berns rührt jedenfalls von der konstanten Nachfrage nach guten, geräumigen Mittelstandswohnungen her, die Bern als typische Beamtenstadt zu verzeichnen hat. Die Ansprüche an diesen Komfort müssen sich natürlich auch in den Mietpreisen auswirken. In welchem Ausmasse indes die hohen Mietzinse in Bern mit diesem Faktor zusammenhängen, ist schwierig festzustellen. Es genügt, auf dieses Moment aufmerksam gemacht zu haben, damit sich jedermann, der Stellung zur Mietpreisfrage in unserer Stadt nimmt, vergegenwärtigt, dass nicht die ganze Mietpreissteigerung eine Teuerungserscheinung im herkömmlichen Sinne ist, sondern dass wenigstens ein Teil davon auf diese gesteigerten Ansprüche an das Wohnen entfällt, wofür nicht die Ersteller oder Vermieter der Wohnungen verantwortlich gemacht werden können.

Es ist ferner zu berücksichtigen, dass die Vermieter in den verschiedenen Städten die unmöblierten Wohnungen nicht immer mit den gleichen Einrichtungen ausstatten. In Bern werden z. B. in der Regel auch die Beleuchtungskörper der Wohnräume vom Bauherrn geliefert, während dies z. B. in Zürich und Basel nicht geschieht. Das Wohnungsamt der Stadt Zürich liess sich betreffend dieser Frage folgendermassen vernehmen:

„An Küchenmobiliar wird in der Regel vom Hauseigentümer gestellt: Gaskochherd mit Bratofen, Schüttsteinbrett, oft mit kleinem Putzkasten darunter, Küchenschrank (geschlossenes Buffet), Pfannbrett und Kellenrahme. Ferner werden bauseitig geliefert die notwendigen Oefen, oft auch Wandschränke, die Beleuchtungskörper zur Pauschalbeleuchtung in Keller, Waschküche, Treppenhaus und Winde, sowie die Beleuchtungskörper (Feuchtanlagen) in den Küchen, Badzimmern und Aborten. *Die Beschaffung der Beleuchtungskörper in den Zimmern und Wohnungsvorplätzen ist Sache des Mieters.*“

„In Basel ist es Regel“ schreibt das dortige Wohnungsamt, „*dass die elektrischen Lampen für die Zimmer einer Wohnung vom Mieter gestellt werden müssen*; die Lampen in den Nebenräumen oder gemeinsamen Hausteilen wie Küche, Bad, Mansarde, Abtritt, Keller, Estrich, Waschküche, Gang, Treppenhaus, soweit in diesen Räumen die elektrische Beleuchtung installiert ist, gehören meistens zum Hause. In Basel ist auch die Beschaffung des Küchenschrankes Sache des Mieters.“

Diesen Ausführungen nach ist wohl anzunehmen, dass in Bern vom Vermieter mehr Einrichtungsgegenstände dem Mieter zur Verfügung gestellt werden als in Zürich und namentlich mehr als in Basel.

Typisch für die Höhe der Anforderungen, die in Bern vom Mieter an die Wohnungsausstattung gestellt werden, ist z. B. auch die Tatsache, dass die in den Jahren 1922/24 mit Beihilfe der Gemeinde erstellten Dreizimmerwohnungen auf dem Murifeld erst vermietet werden konnten, nachdem nachträglich (1926) Badzimmer eingebaut, und die tannenen Riemenböden durch Parkettböden ersetzt worden waren. Die Miet-

zinse konnten indessen nicht entsprechend den Mehraufwendungen für diese nachträglichen, baulichen Veränderungen erhöht werden. — In Bern ist jedenfalls der Drang nach Wohnungskomfort in allen Schichten der Bevölkerung stark ausgeprägt.

Nach den Aussagen von Bausachverständigen kommt für Bern neben der bessern Ausstattung noch ein weiteres, verteuernendes Moment hinzu: *die solidere Bauweise*. Sollte sie tatsächlich vorhanden sein, so hat sie wohl nur einen historischen Hintergrund. In der Umgebung Berns ist der tertiäre Quadersandstein häufig und in reichlichen Quantitäten vorhanden. Die Mehrzahl der Häuser der Altstadt wurden aus diesem Quadersandstein gebaut. Und da er verhältnismässig billig zu stehen kam, so pflegte man die Mauern recht dick zu machen. Heute werden an Stelle des Sandsteins in der Hauptsache Backsteine, Zement und Eisen verwendet, die in Bern zum mindesten gleich hoch im Preise stehen wie andernorts. Aber die Sachverständigen versichern, dass dem Wandel in den Baustoffen nicht auch eine andere Bauweise gefolgt sei. In Bern werde, nach alter Ueberlieferung, auch heute noch viel zu massiv gebaut. Soweit diese unwirtschaftliche Bauweise wirklich besteht, muss sie sich in höheren Baukosten auswirken, denen keine entsprechend höhern Gewinne des Baugewerbes gegenüber stehen.

Ein Baufachmann hat sich hiezu wie folgt geäußert:

„Der Rohbau der Wohnbauten, namentlich die Beton-, Maurer- und Steinhauerarbeiten sowie auch die Zimmerarbeiten werden in Bern wesentlich schwerer und in verstärktem Masse ausgeführt; man nennt dies solider bauen als in andern Städten. Bis zu einem gewissen Masse ist dieser Ausdruck „solider bauen“ auch berechtigt. Andererseits ist aber zu sagen, dass vielfach die heutigen Baumaterialien, namentlich Zement und Eisen, statisch bei weitem nicht voll ausgenützt werden und ein grösserer Teil der Arbeiten, ohne dass die Solidität darunter leiden würde, in kleinern Dimensionen ausgeführt werden könnten. Es gilt dies namentlich auch für die innern Mauern, welche in Bern vielfach oder meistens in Backsteinmauerwerk 12—15 cm stark ausgeführt werden, während in andern Städten für diese innern Trennungswand (Schlacken-Gipswände) gut isolierendes Material 6—8 cm event. 10 cm stark verwendet wird. Es ist dies hauptsächlich in den Städten Zürich, Genf, Basel und Lausanne der Fall. Es wird eben dort anders und neuzeitlicher konstruiert, indem die Hauptlasten anders übertragen werden. Allerdings müssen infolge der etwas ungünstigeren Temperaturverhältnisse in Bern die Aussenmauern etwas massiver erstellt werden, schon deshalb, damit die Heizung der Räume nicht übermässig Brennmaterial beansprucht. Dies könnte aber durch Isolierung der Aussenmauern rationell und billiger erreicht werden.

„Der Innenausbau wird in Bern tatsächlich besser ausgeführt als in den andern Schweizer-Städten. Es gilt dies namentlich für die Ausführung der Schreinerarbeiten. So ist hier an die sehr schönen und bequemen Wandschränke, welche in Bern erstellt werden, zu erinnern.

„Auch in Bezug auf die Bodenbeläge wird in der Stadt Bern wesentlich mehr angewendet, als in andern Städten. Vielfach werden anderweitig nur 1 oder 2 Zimmer in Parkett oder Linoleum ausgeführt und die andern Böden, namentlich die Schlafzimmer mit gewöhnlichen tannenen Riemen, während in Bern meistens alle Böden Parkett oder Linoleumböden erhalten.

„Ganz besonders werden auch die Installationen von Gas, Wasser und elektrischem Licht besser ausgeführt. Alle diese scheinbar nicht so grossen Sachen verteuern eben den Bau ganz wesentlich. Auch die Zimmergrössen werden in Bern meistens grösser gemacht als anderwärts, allerdings ist in der Nachkriegszeit davon in Bern auch abgegangen worden.

„Wenn nun die vorstehend angeführten Ursachen auch das Bauen in Bern wesentlich verteuern, so ist anderwärts doch auch ein Gegenwert, wenigstens teilweise vorhanden.

„Ich bin der Ansicht, dass die Unternehmer mit den verschiedenen Bequemlichkeiten, wie elektrischen Boiler, teure Bodenbeläge etc. einander zu überbieten suchen.“

Diese Auffassung einer spezifisch bernischen Ueberteurung zufolge soliderer Bauweise als anderwärts, ist allerdings nicht unbestritten. Im Gegensatz zu der eben wiedergegebenen Aeusserung steht jene eines Zürcher-Bauführers, der mehrere Jahre in Bern tätig war, und der seine Ansicht dahin zusammenfasste, dass die Bauweise in beiden Städten ungefähr die gleiche sei, dass die Bauten aber in Zürich rationeller ausgeführt würden. Eine Entscheidung, wer Recht hat, ist nicht Sache des Statistikers.

Die Baukostenvertéuerung zufolge der bessern Ausstattung der Wohnungen, worauf im Schlusskapitel zurückzukommen sein wird, ist jedenfalls unbestritten. Sie ist nicht etwa eine bernische oder schweizerische Eigenschaft, sondern sie liegt in der allgemeinen Kulturentwicklung. Keinesfalls darf man mit ihr die früher nachgewiesenen überhöhten Baukosten in Bern erklären. Mit diesen hat sie nichts zu tun, da die betreffenden Berechnungen interlokal für genau gleiche Arbeiten durchgeführt wurden. Hingegen haben die Erwägungen dieses Abschnittes die Möglichkeit gezeigt, dass in Bern einmal teurer gebaut und zweitens zufolge der gehobeneren Wohnungsansprüche, tatsächlich die Wohnungen komfortabler erstellt werden. Letztere Tatsache konnte bis zu einem gewissen Grade statistisch erhärtet werden. Das muss natürlich preisvertéuernd wirken, ebenso wie die höhern Unkosten infolge des Systems der Beteiligung und der vielleicht da und dort herrschenden mangelhaften Betriebsorganisation, für die allerdings das Baugewerbe nicht ohne weiteres verantwortlich gemacht werden kann.

g. Gebühren.

Neben den eigentlichen Baukosten sind in einem interlokalen Vergleich auch noch die Gebühren zu berücksichtigen, die bei Erstellung neuer Gebäude entrichtet werden müssen. Als erstes kommen hier

die an die Behörden zu bezahlenden baupolizeilichen Gebühren für Prüfung des Baugesuches, Aufsicht, Rohbauabnahme und Bezugsbewilligung in Frage. Das städtische Bauinspektorat hat hierüber auf Grund der Bauverordnungen einiger Schweizerstädte eine Zusammenstellung vorgenommen, aus der die wichtigsten Zahlen im folgenden wiedergegeben seien.

Bei Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses betragen diese Gebühren zur Zeit:

	Minimum	Maximum
	Fr.	Fr.
in Bern	15.—	155.—
„ Basel	20.—	120.—
„ Luzern	22.—	85.—
„ St. Gallen	96.—	190.—
„ Zürich	225.—	756.—

Die Minimalgebühren sind demnach in Bern durchwegs niedriger angesetzt als in den andern Vergleichsstädten, bei den Maximalgebühren dagegen steht Bern höher als Basel und Luzern. Ein Vergleich von Stadt zu Stadt lässt sich an Hand dieser Zahlen nicht wohl ziehen. Das Bauinspektorat unternahm es jedoch für zwei Einzelfälle von neuerstellten Wohnhäusern in der Stadt Bern, zu berechnen, wieviel für diese Bauten an baupolizeilichen Gebühren, im Gegensatz zu Bern, in den genannten Städten hätte bezahlt werden müssen. Das Ergebnis ist folgendes:

	Drei Wohnhäuser am Scheuermattweg	Neubau Knüsilhubel
	Fr.	Fr.
In Bern erhobene Gebühren . .	108.—	26.—
Höhe der Gebühren, { in Basel .	110.—	6.50
die hätten entrich- { „ Luzern	109.—	26.—
tet werden müssen { St. Gallen.	414.—	19.50
{ „ Zürich	1080.—	76.—

Diese Zahlen zeigen, dass in Bern die Gebühren, die von den Stadtbehörden für ihre baupolizeilichen Handlungen eingefordert werden, jedenfalls nicht wesentlich höher sind als in andern, grössern Schweizerstädten.

Ausser den baupolizeilichen Gebühren kommen noch eine ganze Reihe von Nebenkosten in diesem Zusammenhang in Frage. Um auch ein Bild hierüber zu gewinnen, richtete das Statistische Amt an die verschiedenen grössern Städte einen zweckdienlichen Fragebogen, der von Basel, Luzern und St. Gallen so beantwortet werden konnte, dass ein Vergleich mit den Berner Verhältnissen möglich wurde. Um vergleichbare Zahlen zu erhalten, musste bei der Befragung wiederum der Weg des praktischen Beispiels gewählt werden. Als Beispiel wurde ein Neubau mit einem Liegenschaftswert von Fr. 100 000.—, einer Brandversicherungssumme von Fr. 80 000.—, der auf einer Parzelle im Halte von 500 m² erbaut wird, gewählt. Dabei wurde die Annahme

gemacht, dass es sich um ein Gebäude handle, das von einem Architekten oder Unternehmer erstellt und nach Fertigstellung verkauft werde, so dass neben den Neubaugebühren auch die Handänderungsgebühren einzurechnen seien. Die dabei in Bern, Basel, Luzern und St. Gallen entstehenden Kosten sind in der anschliessenden Uebersicht zusammengestellt.

Nebenkosten (ohne baupolizeiliche Gebühren), bei Neubauten, in einigen Schweizerstädten¹⁾.

Uebersicht 14.

	Bern	Basel	Luzern	St. Gallen
	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.
<i>I. Gebühren bei Neubauten:</i>				
1. Vermarchung der Parzelle	70	45	52	60
2. Schatzungskosten für Grundsteuer und Brandversicherung	130	17	20	40
3. Pfandrechtserrichtungskosten (Baukredit Fr. 100 000; I. Hypothek Fr. 60 000; II. Hypothek Fr. 25 000; Stempel und Nebenkosten).	890	330	174	377
4. Grundbucheintragung und Nebengebühren	38	185	100	—
Total Gebühren bei Neubauten (Ueberdies: Anschlussgebühren an die Kanalisation)	1120 (1000)	577 (700)	346 —	477 (680)
<i>II. Gebühren bei Handänderungen:</i>				
1. Handänderungsgebühr an Staat und Gemeinde	600	2000	1000	1000
2. Notarielle Verschreibungskosten . .	395	115	100	154
3. Grundbucheintragung und Nebengebühren	5	100		
Total Gebühren bei Handänderung	1000	2215	1100	1154
<i>III. Handänderungs- und Neubaukosten zusammen²⁾</i>	2120	2792	1446	1631

Diese Uebersicht zeigt, dass die Gesamtheit der auf diese Weise entstehenden Nebenkosten in den vier Vergleichsstädten nicht so stark voneinander abweicht, dass von einer dadurch bewirkten erheblichen Verschiedenheit der Gesamtbaukosten gesprochen werden könnte. Sie zeigt ferner, dass in Bern die *Gebühren für Neubauten* sich offenbar *höher*, jene bei *Handänderungen* dagegen *niedriger* stellen als anderwärts. Es darf wohl die Frage aufgeworfen werden, ob es nicht zweckmässiger wäre, die Neubaugebühren möglichst niedrig zu halten und dafür die Handänderungsgebühren zu erhöhen; damit könnte vielleicht die Baulust etwas angeregt und die Häuserspekulation gehemmt werden.

¹⁾ Annahme: Liegenschaftswert Fr. 100 000; Brandversicherung Fr. 80 000; Parzelle 500 m²; der Neubau wird nach Fertigstellung vom Unternehmer verkauft.

²⁾ Ohne Anschlussgebühren an die Kanalisation. Auch Strassenbeiträge sind nicht berücksichtigt, da sie je nach Lage des Objekts sehr verschieden sind.

III. Die Lasten des Hausbesitzes.

Während die Mietpreisbildung bei neuerstellten Wohnungen in erster Linie durch die Baukosten beeinflusst wird, ist die Höhe der Mieten in bestehenden Häusern von den Kosten abhängig, die dem Besitzer eines Hauses aus der Kapitalverzinsung, den Steuern und Versicherungen, dem Gebäudeunterhalt usw. erwachsen, und die zusammen die Hausbesitzlasten ausmachen.

Erfahrungsgemäss richtet sich die tatsächliche Gestaltung der Mietpreise letztendlich nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte, Faktoren, die stark von der allgemeinen Wirtschaftslage beeinflusst werden.

Alle subjektiven Momente bei der Mietpreisbildung entziehen sich einer zahlenmässigen Darstellung. Mehr oder weniger statistisch feststellen lassen sich einzig die Baukosten, sowie die Hausbesitzlasten; letztere zerfallen in zwei Gruppen, die auch in der Mieterschutzbestimmung von 1920 auseinandergehalten werden: die Kapitalzinse für das im Hausbesitz angelegte Kapital und die dem Hausbesitzer überdies obliegenden Lasten einschliesslich Verwaltungskosten und Amortisationsquote. Es ist klar, dass der Hauseigentümer zum mindesten ein Anrecht auf Mietzinse hat, die ihm eine angemessene Verzinsung des angelegten Kapitals sichern. Dabei erübrigt es sich, eine Unterscheidung zwischen fremdem und eigenem Kapital zu machen, da dem Besitzer für das selber aufgewendete Geld wohl die gleiche Verzinsung zugesprochen werden kann wie für jenes, das er bei einem Geldgeber aufgenommen hat. Die Kapitalverzinsung darf daher wohl als *ein* einheitlicher Faktor für die Mietpreisbildung aufgefasst werden.

Die über die Kapitalverzinsung hinausgehenden Lasten des Hausbesitzes sind: Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien, Unterhaltskosten und Abschreibung, Verwaltungskosten. Alle diese Kosten müssen dauernd aus dem laufenden Mietzinsertragnis mindestens gedeckt werden, während das im Hausbesitz angelegte Kapital den üblichen Verhältnissen entsprechend verzinst werden muss.

Im nachstehenden handelt es sich darum, zahlenmässige Ausweise über diese Hausbesitzlasten beizubringen und zu untersuchen, ob die Unterschiede der Mietpreisverhältnisse in Bern, im Vergleich zu andern Städten etwa auch durch verschiedene Hausbesitz-Lasten erklärt werden können. Hierüber wurden seitens der Baudirektion II ebenfalls eingehende Fragen (siehe Formular 1) an die verschiedenen Stadtverwaltungen ge-

richtet. Im Verlaufe der Zusammenstellung des Materials durch das Statistische Amt, wurden von diesem noch weitere, einschlägige Erhebungen bei verschiedenen Amtsstellen durchgeführt. Auf diese Weise konnten die Hausbesitzlasten für die Städte Zürich, Basel und zum Teil Lausanne, im Vergleich zu jenen in Bern ziemlich abgeklärt werden.

1. Die Kapitalverzinsung.

Massgebend für die Verzinsung des in Form von Hausbesitz angelegten Kapitals ist der *Hypothekarzinsfuss*. Dieser betrug im Jahre 1924 (nach Formular 1, Frage 5) in den Städten:

Bern: Zinsfuss für I. Hypothek $5\frac{1}{4}$ — $5\frac{3}{4}$ %.
 „ „ II. „ $6\frac{1}{2}$ — $6\frac{3}{4}$ %.
 „ „ III. „ $6\frac{3}{4}$ %.

Erste Hypothek wird gewährt bis zu $\frac{2}{3}$ der Grundsteuerschätzung.

Zweite Hypothek wird gewährt bis zu $\frac{3}{4}$ der Grundsteuerschätzung.

Zürich: Zinsfuss für I. Hypothek $5\frac{1}{4}$ — $5\frac{3}{4}$ %.
 „ „ II. „ 6 %.

Erste Hypothek wird von den Banken gewährt bis zu 65 % des Kapitals.

Zweite Hypothek wird von der Stadt für weitere 29 % des Kapitals gewährt, jedoch nur für die gemeinnützigen Baugenossenschaften, wobei 1 % Amortisation inbegriffen ist. (Oeffentliche Finanzbeihilfe!)

Basel: Zinsfuss für I. Hypothek $5\frac{1}{4}$ — $5\frac{3}{4}$ %.
 „ „ II. „ $5\frac{3}{4}$ — $6\frac{1}{4}$ %.

Ein anschauliches Bild über die örtlichen Verschiedenheiten in den Hypothekarzinsverhältnissen vermögen diese Zahlen nicht zu bieten. Etwas bessern Aufschluss geben hier die Angaben über den durchschnittlichen Hypothekarzinsfuss der schweizerischen Kantonalbanken, bzw. Hypothekarbanken (Statist. Jahrbuch der Schweiz 1925, S. 164).

	Durchschnittl. Hypothekarzinsfuss:		
	1906/13	1923	1924
Durchschnitt von 28 schweizerischen Bankinstituten	4,35	5,07	5,10
Kantonalbank Zürich	4,20	5,00	5,25
Hypothekarkasse des Kantons Bern	4,33	5,14	5,15
Basler Kantonalbank	4,40	5,34	5,36
St. Gallische Kantonalbank	4,42	5,04	5,20
Crédit Foncier, Vaudois	4,51	5,00	5,02

Die durchschnittlichen Zinssätze dieser grössern Bankinstitute weichen nur unwesentlich voneinander ab; eine höhere Belastung der

Hypothekarschulden in Bern gegenüber andern schweizerischen Kantonen lässt sich aus diesen Zahlen jedenfalls *nicht* ablesen. Die *zeitliche Entwicklung* des Hypothekarzinsfusses wird durch die folgenden, bei 5 bernischen Banken erhobenen Durchschnittszahlen charakterisiert:

	Durchschnittl. Zinsfuss für					
	I. Hypotheken		weitere Hypotheken		Baukredite	
1910	4½—5	%	4¾—6	%	5½—6½	%
1914	4½—5½	%	5 — 6	%	5½—6¾	%
1919	5 — 5½	%	5¾—6½	%	6 — 7	%
1927	5½—5¾	%	5¾—6	%	5¾—6¾	%

Die Zinsfüsse sind demnach heute gegenüber der Vorkriegszeit um durchschnittlich ½—¾ %, d. h. um 10—15 % des Vorkriegsstandes erhöht worden.

2. Die Grundsteuern.

In Bern ist die Entrichtung von Steuern für Grundeigentum ganz anders geordnet als in den meisten andern schweizerischen Städten, indem hier die Grundsteuer ohne Rücksicht auf das übrige Vermögen bezogen wird, während in den übrigen Städten das Grundeigentum meist als Teil des Vermögens überhaupt behandelt wird. Vergleichbare Zahlen für einige Städte können hier nur gewonnen werden durch Berechnung schematischer Beispiele. Im Nachstehenden sei eine solche Steuerberechnung (ohne Kirchensteuern) für die Städte Zürich, Basel, Bern und Lausanne unter folgenden Annahmen durchgeführt: Ein Steuerpflichtiger besitzt eine Liegenschaft im Werte von Fr. 100,000.—; auf dieser Liegenschaft lasten: a) keine Schulden; b) Fr. 60 000.— Schulden. Ausser dieser Liegenschaft besitzt der betreffende Steuerpflichtige *kein* Vermögen.

Zürich: Staat und Gemeinde erheben eine progressive Vermögenssteuer, wobei die auf dem Vermögen lastenden Schulden abgezogen werden können. Im Jahre 1926 betrug die Gemeindesteuer 100 % der Staatssteuer. Die Stadt erhebt ausserdem eine Armensteuer, die im Jahre 1926: 18% der Staatssteuer betrug, und bezieht noch eine Liegenschaftssteuer in der Höhe von 0,5 ‰ auf dem Katasterwert der Liegenschaft, ohne Schuldenabzug.

Das ergibt für Zürich folgende Gesamtbelastung unter den gemachten Annahmen:

		Liegenschaft Fr. 100 000.—	
		a. ohne Schulden	b. mit Fr. 60 000.— Schulden
	Fr.	Fr.	
Staat: Vermögenssteuer	150.—	60.—	
Stadt: Vermögenssteuer	150.—	60.—	
Liegenschaftssteuer	50.—	50.—	
Armensteuer (18 %)	27.—	11.—	
	377.—	181.—	

Basel. Der Kanton Basel-Stadt erhebt eine progressive Vermögenssteuer, in der die Armensteuer inbegriffen ist. Gemeindesteuern werden in Basel keine erhoben. Die Schulden können bei der Berechnung des steuerbaren Vermögens in Abzug gebracht werden. Die Steuer beträgt im vorliegenden Fall, nach den Ansätzen pro 1926:

- a. Liegenschaft Fr. 100 000.— keine Schulden . . . Steuer Fr. 180.—
b. „ „ 100 000.— Fr. 60 000.— Schulden „ „ 48.—

Bern. Die Staats-Grundsteuer betrug im Jahre 1926 3 ‰ der Grundsteuerschätzung; die Schulden konnten abgezogen werden. Die Grundsteuerschätzung entspricht zur Zeit auch ungefähr dem Verkehrswert, wie er in andern Kantonen zur Besteuerung gelangt. Die Gemeindesteuer war im Jahre 1926 auf 3,5 ‰ festgesetzt; Schuldenabzug war hier *nicht* gestattet. Der angenommene Steuerpflichtige hatte in Bern für seine Liegenschaft demnach folgende Steuern zu entrichten:

Liegenschaft Fr. 100 000.—		
	a. ohne Schulden	b. mit Fr. 60 000.— Schulden
	Fr.	Fr.
Staatssteuer	300.—	120.—
Gemeindesteuer	350.—	350.—
Staatszuschlagssteuer	25.—	—.—
Gemeindezuschlagssteuer	35.—	—.—
	<hr/> 710.—	<hr/> 470.—

Lausanne. Der Kanton Waadt bezieht eine progressive Vermögenssteuer, wobei von Liegenschaften 80 % des Katasterwertes (Verkehrswert) als steuerbar berücksichtigt werden. Die Stadt Lausanne erhob im Jahre 1926 als Gemeindesteuer gleichviel wie der Staat. Dazu wird von der Gemeinde Lausanne noch eine proportionale Grundsteuer von 1 ‰ erhoben, bei der kein Schuldenabzug gestattet ist. Das gibt im genannten Beispiel folgende Werte:

Liegenschaft Fr. 100 000.—		
	a. ohne Schulden	b. mit Fr. 60 000.— Schulden
	Fr.	Fr.
Staat: Vermögenssteuer	248.—	38.—
Gemeinde: Vermögenssteuer	248.—	38.—
„ Grundsteuer	80.—	80.—
	<hr/> 596.—	<hr/> 156.—

Die Gesamtsteuerbeträge, die in den angenommenen Beispielen in den vier Vergleichsstädten im Jahre 1926 zu entrichten waren, sind in der nachstehenden Uebersicht zusammengestellt.

Die Besteuerung von Liegenschaften in Zürich, Basel, Bern und Lausanne 1926.
Uebersicht 15.

	Steuerbetrag für eine Liegenschaft im Werte von Fr. 100 000.—, ohne anderes Vermögen			
	Bern	Zürich	Basel	Lausanne
Absoluter Betrag Fr.				
ohne Schulden	710.—	377.—	180.—	596.—
bei Fr. 60 000.— Schulden .	470.—	181.—	48.—	156.—
Stand Bern = 100				
ohne Schulden	100,0	67,2	25,4	83,9
bei Fr. 60 000.— Schulden .	100,0	38,5	10,2	33,2

Bern verzeichnet die höchsten Grundsteuern der vier Vergleichsstädte, Basel die niedrigsten.

In Lausanne und Zürich sind, namentlich wenn die Liegenschaften verschuldet sind, die Steuerbeträge auch ganz erheblich geringer als in Bern. Hier ist zu bemerken, dass im Kanton Zürich, allerdings von den Mietzinsen nach Abzug der Hypothekenzinsen, Zins für Eigenkapital, Verwaltung und Reparaturen noch Einkommensteuer zu bezahlen ist.

Ein Haus im Werte von Fr. 100 000 wirft bei Berechnung eines 8 %igen Ertrages Fr. 8000 an Mietzinsen ab, d. h. eine Summe, die ungefähr den Mietzinsen für 4 Vierzimmer- oder 6 Dreizimmerwohnungen entspricht. Werden die Steuern auf den Mietpreis überwälzt, so ergibt es sich, dass der Mietpreis pro Wohnung durch die Steuern bei einem unverschuldeten Haus in den verschiedenen Städten im Jahre 1926 durch folgende Beträge belastet wurde:

Belastung des Mietzinses pro Wohnung
durch die Steuern bei
3-Zimmerwohnungen 4-Zimmerwohnungen

	Fr.	Fr.
Bern.	118.—	162.—
Lausanne	99.—	149.—
Zürich	80.—	119.—
Basel	30.—	45.—

Wenn auf der Liegenschaft für Fr. 60 000.— Schulden lasten, so sind die entsprechenden Steuerbeträge:

Bern.	78.—	118.—
Zürich	30.—	45.—
Lausanne	26.—	39.—
Basel	8.—	12.—

Die Mehrbelastung der Miete einer Dreizimmerwohnung durch Steuern beträgt in Bern nach diesem Beispiel Fr. 70.— bis Fr. 78.— mehr als in Basel, Fr. 28.— bis Fr. 48.— mehr als in Zürich und Fr. 9.— bis Fr. 52.— mehr als in Lausanne; Differenzen, die jedenfalls bei der Mietbelastung nicht unwesentlich ins Gewicht fallen.

3. Die Brandversicherungsprämien.

Die Brandversicherungsprämien betrugen in Bern 1924 1,5 ‰, in Zürich 0,6 ‰ und in Basel 0,4 ‰ der Versicherungssumme der Gebäude. Im obgenannten Beispiel einer Liegenschaft im Werte von Fr. 100 000. — dürfte die Brandversicherungssumme etwa 85 000 Franken betragen, wovon folgende Prämien zu entrichten sind:

in Bern	Fr. 127.50
„ Zürich	„ 51.—
„ Basel	„ 34.—

Die absoluten Beträge der Versicherungsprämien sind zwar auch in Bern nicht hoch im Vergleich zum Wert und zum normalen Ertrag der Liegenschaften; immerhin *stehen die Brandversicherungsprämien in Bern bedeutend höher als in Zürich und Basel* und es ist nicht richtig, wenn im Stadtrate von Bern laut Protokoll 1924, Seite 33, behauptet worden ist, „in Basel seien einzig die Steuern nur ein Weniges unter denjenigen Berns.“ Da Bern eine ständige Brandwache hat, wie die beiden andern Städte auch, so ist das Feuer-Risiko hier nicht grösser als dort. Eine Reduktion der Brandversicherungsprämien für Bern wäre daher wohl gerechtfertigt.

Die Brandversicherungsprämien im Kanton Bern bilden im übrigen ein Kapitel für sich. Eine Differenzierung der Prämien zwischen Stadt und Land wäre hier gerechtfertigt, indem das Feuerrisiko in der Stadt bedeutend kleiner ist und dementsprechend auch die Prämien kleiner sein sollten. So wie die Verhältnisse heute liegen, hilft der städtische Grundbesitzer dem ländlichen die Brandversicherungsrisiken tragen. Doch soll es an dieser Stelle mit dieser Andeutung sein Bewenden haben, indem eine eingehende Erörterung dieser Frage nicht in den Rahmen dieser Untersuchung gehört.

4. Gebäudeunterhalt.

Keine der genannten Lasten ist statistisch so schwer erfassbar wie jene, die durch den Gebäudeunterhalt dem Hausbesitzer erwächst. Hier spielen persönliche Momente eine so wichtige Rolle, dass von einer allgemein gültigen Norm überhaupt nicht gesprochen werden kann. Schon der baulich ganz verschiedene Zustand der Häuser bedingt bei dem einen Unterhaltskosten in einem ganz bescheidenen Betrag, bei einem andern dagegen solche für Hunderte, wenn nicht für Tausende von Franken. Ferner ist dieser Posten auch vom Willen des Hausbesitzers viel abhängiger als die andern. Der auf eine möglichst hohe Verzinsung bedachte Vermieter lässt wenig Reparaturen vornehmen, der kluge und weiterblickende dagegen, der sein Haus stets gut unterhalten wissen will, wendet bei baulich gleichem Zustand bedeutend mehr für Renovationen auf.

Schon eine örtliche Bestimmung der Unterhalts-Lasten ist infolgedessen kaum möglich; noch grösser aber werden die Schwierigkeiten,

wenn man einen zwischenörtlichen Vergleich vornehmen will, dies namentlich deshalb, weil am einen Ort der Unterhalt im weitestgehenden Mass dem Besitzer obliegt, während anderwärts die Gewohnheit eingebürgert ist, einen Grossteil des Unterhalts dem Mieter zu überbinden. In Bern und Zürich z. B. werden im allgemeinen alle grössern Reparaturen vom Eigentümer bestritten. Basel aber nimmt hier eine Sonderstellung ein, die bei einem solchen Vergleich auch gewürdigt werden muss. „Grundsätzlicher Ortsgebrauch ist in Basel“, so schreibt das dortige Wohnungsamt, „dass die Kosten der Instandstellung der Wohnung beim Wohnungswechsel zu Lasten des Mieters gehen. In vielen Fällen muss der Mieter die Wohnung selbst instand stellen, in andern Fällen muss er an den Vermieter einen bestimmten Betrag bezahlen (Fr. 100.— bis Fr. 150.— usw.) und wieder in andern Fällen muss der Mieter gemäss Vertragsbestimmung 10, 12 oder 15 % des bei Kündigung geltenden Jahresmietzinses an den Vermieter bezahlen. Alle diese 3 Arten sind gebräuchlich; die Entwicklung zielt aber darauf hin, die Instandstellungsarbeiten vom Vermieter besorgen zu lassen, gegen Ablösung der Instandstellungspflicht vom Mieter durch Bezahlung eines Barbetrages.“

Bei häufigem Wohnungswechsel erwächst aus einer solchen Bestimmung eine nicht unbedeutende Belastung des Mieters, so dass die Basler Mietpreise nicht ohne Vorbehalte jenen von Bern oder Zürich gegenübergestellt werden dürfen. Dieser indirekten Belastung des Basler Mieters ist jedenfalls bei örtlichen Mietpreisvergleichen Rechnung zu tragen. Zu bemerken ist, dass die üblichen 15 % in der jüngsten Zeit auf dem Wege der Verständigung zwischen Hausbesitzer und Mieterschaft auf durchschnittlich 12 % herabgesetzt worden sind (bei Mietverhältnissen bis zu einem Jahr auf 10 %). Die Belastung des Hausbesitzers durch Unterhaltskosten wird dadurch auf ein Minimum beschränkt; während anderwärts zur Berechnung des angemessenen Mietpreises auch diese Unterhaltskosten als Besitzerlasten eingerechnet werden müssen, fällt dieser Faktor in Basel zum guten Teil weg, da er direkt auf den Mieter überwälzt wird.

5. Uebrige Lasten und Gebühren.

Die Strassenbeiträge, die von den Hauseigentümern im Falle der Erstellung neuer oder der Korrektur bereits bestehender Strassen, zu deren Einzugsgebiet das betreffende Haus gehört, verlangt werden, sind von Stadt zu Stadt ganz verschieden geregelt. Die Grundlagen zu deren Ermittlung weichen in den verschiedenen Städten und je nach Art und Lage der Grundstücke so stark voneinander ab, dass diese Beiträge nicht zahlenmässig miteinander verglichen werden können. Auch über die übrigen Abgaben, die der Hausbesitzer zu entrichten hat, lässt sich schwer ein örtlich vergleichbares Bild gewinnen. *Die Gebühren für öffentliche Beleuchtung* werden in Bern mit 0,5 ‰ der Grundsteuerschätzung berechnet; in Basel sind von 80 % der Brand-

versicherungssumme 0,5 ‰ für Beleuchtung und 0,2 ‰ für Reinigung und Kehrriichtabfuhr zu entrichten; Zürich hat keine direkten Abgaben für öffentliche Beleuchtung.

Auch die Auslagen des Hausbesitzers für *Wasserzins*, *Treppenhausbeleuchtung etc.* sind von Ort zu Ort verschieden geregelt. Die Einrechnung dieser Beträge als Lasten des Hausbesitzers ist übrigens auch aus dem Grunde nicht angängig, weil z. B. in Bern dieselben gar nicht immer vom Hausbesitzer getragen, sondern oft im Mietvertrag als Zuschlag zum eigentlichen Mietzins dem Mieter überbunden werden.

Ein zusammenfassender, örtlicher Vergleich über die gesamten Lasten des Hausbesitzes in Form von Zinsen, Steuern, Abgaben etc. ist zahlenmässig nicht wohl möglich. Nach dem Vorstehenden kann mit Sicherheit einzig festgestellt werden, dass in Bern die Belastung zufolge von Steuern und Brandversicherungsprämien höher ist als in Zürich und Basel.

IV. Der angemessene Mietpreis.

Mit dem Problem der Preisbildung hat sich die zünftige Nationalökonomie eingehend beschäftigt. Von den verschiedenen Theorien seien die wichtigsten knapp skizziert. Nach der klassischen Nationalökonomie, als deren bedeutendsten Vertreter Adam Smith anzusehen ist, sind die Produktionskosten, im vorliegenden Falle also die Baukosten, jener Faktor, der den Wert der Wohnung, die Miete, bestimmt. Adam Smith verkannte auch den Einfluss des Bodenpreises auf die Mietzinse nicht, indem er schrieb: „Die Höhe des Hauszinses in den grossen Hauptstädten rührt nicht nur von der teuren Arbeit und den teuren Materialpreisen (Produktionskosten) her, sondern vor allem von der teuren Grundrente, da jeder Eigentümer als Monopolist verfährt.“

Eine andere Richtung erklärt die Miete mehr als Vorzugs- oder Monopolrente. Sie geht von der Tatsache aus, dass der Wohnboden nicht beliebig vermehrt werden könne, sondern nur in beschränkter Menge vorhanden sei. Der Eigentümer eines besonders vorteilhaft gelegenen oder besonders billig beschafften Grundstückes müsse daher Vorzugsrenten oder sogar eine Monopolrente beziehen. In ersterem Falle würde der Mehrgewinn daraus resultieren, dass eine Durchschnittsmiete auf einem Grundstück von normaler Lage für den Marktpreis massgebend ist; in letzterem Falle würde der Eigentümer den höchsten Preis zu erzielen wissen, den die zahlungsfähigste Konsumentengruppe noch leisten kann.

Der österreichische Nationalökonom Philippovich erklärt die Mietpreise als das Ergebnis von Verhältnissen, auf welche der einzelne Hausbesitzer einen Einfluss auszuüben gar nicht in der Lage ist; die Mietpreise sind etwas Gegebenes, Feststehendes und sind dafür massgebend, ob, bzw. in welchem Aufwande, ein Haus erbaut oder erworben werden kann. Niemals werden die Mietpreise aus den Kosten der Herstellung oder Erwerbung des Gebäudes berechnet.

Die Auffassung von Philippovich wird von den deutschen Wohnungspolitikern Gemünd und Bredt geteilt. Gemünd äussert sich wie folgt: „Die Mieten, welche die Wohnungssuchenden zu zahlen gewillt sind, bestimmen den Preis. Diese sind massgebend für das, was der Hausbesitzer dem Bauunternehmer und dieser wiederum dem Bodenspekulanten zahlen kann.“

Diese Richtung (Philippovich, Gemünd und Bredt) ist also der Auffassung, dass Angebot und Nachfrage bei der Preisbildung der

Miete nur preisregulierend wirken. Den Wert der Wohnungen allein bestimmen sie nicht. Bredt glaubt aber immerhin, dass ihr Einfluss so stark sei, dass er bei der Erklärung der tatsächlichen Mietzinserträge nicht vernachlässigt werden dürfe.

Eine besondere Theorie von der Mietpreisbildung haben schliesslich die Grenznutzentheoretiker entwickelt. Unter „Grenznutzen“ verstehen sie die bei der Preisbildung massgebende subjektive Wertschätzung, die durch die geringste Verwertungsmöglichkeit des betreffenden Objektes bedingt ist. Der Preis bildet sich nach dieser Theorie da, wo die grösstmögliche Zahl von Anbietenden und Nachfragenden in ihrem annähernd gleichen Grenznutzen zusammentrifft. Die Obergrenze des Preises würde so, soweit das Mietpreisproblem in Betracht kommt, der Grenznutzen des schwächsten Mieters sein, der noch zur Aufnahme des Wohnungsvorrates herangezogen werden muss. Die Untergrenze der Miete läge dagegen dort, wo der Grenznutzen des schwächsten Eigentümers, der für die Preisbildung noch in Betracht kommt, für den Abschluss des Mietvertrages massgebend wird.

Derartige abstrakt-theoretische Erörterungen, die leicht ins Uferlose erweitert werden könnten, sind an sich interessant; praktische Resultate zeitigen sie dagegen nicht. Nicht die Herstellungskosten und noch viel weniger die Grundrente sind es, die die Mietpreise bestimmen. Die Herstellungskosten spielen natürlich bei der Festsetzung der Mietpreise eines neuerstellten Gebäudes eine wichtige Rolle, gewiss! Aber wenn ein Gebäude erstellt ist, gelangt es auf den Wohnungsmarkt und hier sind für die Höhe der Mietpreise Angebot und Nachfrage, neben psychologischen, subjektiven Momenten auf seiten der Nachfrage (Lage, Ausstattung usw.) und die durchschnittliche Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit der Mieterschaft bestimmend. Typisch ist in dieser Richtung die Entwicklung der Mietpreise in der Kriegs- und Nachkriegszeit. Die Mietpreiserhöhungen, namentlich in alten Wohnungen, wie sie in dieser Zeit eintraten, lassen sich nicht gut durch eine der üblichen Mietpreisbildungstheorien erklären. Die Mietpreisbewegung der letzten 10 Jahre war (abgesehen von der zwangsmässigen Entwicklung zufolge des Mieterschutzes) zum grossen Teil durch das Spiel von Angebot und Nachfrage und durch subjektive Momente diktiert. In seiner wohldurchdachten Broschüre über das schweizerische Mietnotrecht schreibt der Chef der eidg. Justizabteilung u. a. zutreffend¹⁾:

„Eine gewisse Erhöhung des Zinsniveaus war zwar unvermeidlich und gerecht, auch für die vor dem Kriege gebauten Häuser, denn auch bei diesen konnte der Vermieter die Gebrauchsüberlassung nicht mehr unter denselben Verhältnissen prästieren wie früher, weil die ihm als Hauseigentümer obliegenden Lasten anwuchsen. Hätte sich das Ansteigen der Mietzinse auf das durch diesen Umstand gerechtfertigte Mass beschränkt, so hätte es durch keine ausserordentlichen Massnahmen gehemmt werden dürfen. Allein das war nicht der Fall. Viel-

¹⁾ Dr. H. Kuhn: Kritische Würdigung des schweiz. Mietnotrechts. Aarau 1923.

mehr stellen sich gerade die Zinssteigerungen, deren Bekämpfung Aufgabe des Mietnotrechts ist, als typische Konjunkturgewinne dar, die dem Vermieter ohne tatsächlich veränderte und erhöhte Gegenleistung mühelos zufließen, nur weil der Wohnungsmarkt sich gänzlich verändert hatte, weil bei stetig wachsender Nachfrage nach Wohnungen das Angebot so gut wie stabil blieb.“

Um für die Praxis einen Anhaltspunkt zu bekommen, wie der Mietpreis bemessen sein soll, kann man sich jedenfalls nicht auf Theorien stützen. Die Praxis weist hier andere Wege. In den uns umgebenden Ländern wurde in den Zeiten der Zwangswirtschaft die Mietzinshöhe gesetzlich festgelegt, was allerdings zur Folge hatte, dass die Bautätigkeit vollständig stockte, so dass diese von der Allgemeinheit an die Hand genommen werden musste. Bei uns wurde anders vorgegangen, indem auch die Mieterschutzgesetzgebung von dem Gedanken ausging, dass *der Mietpreis als Deckung für eine angemessene Verzinsung des im Hausbesitz angelegten Kapitals anzusehen sei*. Die wichtigsten Artikel der bernischen Mieterschutzverordnung vom 14. September 1920 seien hier wörtlich wiedergegeben:

„Art. 21: Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie dem Vermieter eine angemessene Verzinsung des im Grundbesitz angelegten Kapitals sichern. Dabei sind die Zinse der aufhaftenden Hypotheken einschliesslich Provisionen und eine angemessene Verzinsung des eigenen Kapitals zu berücksichtigen. Der Mietzins für die vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung ist im gleichen Verhältnis wie für die vermieteten Wohnungen im Hause zu berechnen.

„Art. 22: Das Kapital ist in der Regel nach dem Anlagewert zu berechnen, der sich aus dem Werte des Gebäudes und des Bauplatzes zusammensetzt.

„Der Anlagewert des Gebäudes bestimmt sich nach dem Erstellungspreis, soweit dieser nachgewiesen werden kann. Ferner sind die nach der Erstellung des Gebäudes aufgelaufenen Kosten für An-, Um- und Aufbauten, Installationsarbeiten und über den ordentlichen Unterhalt hinausgehenden Erneuerungen zu berücksichtigen, sofern diese Bauten einen Mehrwert des Gebäudes darstellen, vom Eigentümer zu tragen sind und dem Mieter zugute kommen.

„Der Bauplatz besteht aus der Gebäudegrundfläche und dem Umschwung. Sein Wert bestimmt sich nach dem ausgelegten Bodenpreis, wo dieser nachgewiesen werden kann, sowie nach den Kosten, die für die Herrichtungsarbeiten ausgelegt werden.

„Hat eine Handänderung zu einem den Anlagewert übersteigenden Preis stattgefunden, so ist letzterer massgebend, soweit nicht eine spekulative Ueberzahlung ersichtlich ist. Der Anlagewert ist auch massgebend, wenn der bei der Handänderung bezahlte Preis aus besondern Gründen, wie persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien, erheblich hinter dem Anlagewert zurückbleibt.

„Ist weder der Erstellungs- noch der Erwerbspreis nach den vorhergehenden Vorschriften mit Sicherheit festzustellen, so sind zur Be-

stimmung desselben die Grundsteuerschätzung und die Brandversicherungssumme als Anhaltspunkte heranzuziehen. In zweifelhaften Fällen können Sachverständige beigezogen werden.

„Art. 23. Neben der Verzinsung des Kapitals sind bei der Berechnung des Mietzinses in Anschlag zu bringen:

1. Die vom Eigentümer von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und andern öffentlich-rechtlichen Abgaben;

2. die Versicherungsprämien;

3. die Unterhaltskosten des Gebäudes, in der Regel mit 1 bis 1,5 % vom Wert des Gebäudes (in der Regel wurde auf die Brandversicherungsprämie abgestellt), sowie des Umgeländes, soweit dessen Einbeziehung der Billigkeit entspricht;

4. die Abschreibungen mit 0,3 bis 0,5 % des Gebäudewertes. Bei Neubauten, die seit 1. Januar 1919 ohne Unterstützung aus öffentlichen Mitteln erstellt worden sind, darf ein angemessener Zuschlag gemacht werden;

5. Verwaltungskosten bis 3 % des zulässigen Gesamtmietzinses.

„Die Höhe der Unterhaltskosten, Abschreibungen und Verwaltungskosten bestimmt sich nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes, nach seinem Zweck und der Zahl der Wohnungen.“

Diese Gedanken, wie sie in der Mieterschutzverordnung niedergelegt sind, bildeten unter den obgewalteten Verhältnissen die praktisch einzig mögliche Richtlinie zur Berechnung eines „angemessenen“ Mietpreiserträgnisses. Die Verordnung hat sich daher in der Mieterschutzpraxis im allgemeinen auch gut bewährt. Gestritten wurde nur gelegentlich über den Begriff der angemessenen Kapitalverzinsung. Auch hier bildeten sich aber gewisse Normen heraus, die rückblickend für Bern wie folgt zusammengefasst werden können: Als angemessene Verzinsung des Anlagekapitals galten bis 1918 6—6½ %, später 7 % und zur Zeit der höchsten Lastensteigerung 7½—8 % (1920/1922). Als dann die Hypothekarzinse eine Senkung erfahren hatten, waren wiederum 7 % üblich. Es ist für die vorliegende Untersuchung wesentlich, dass die vorgenannte Norm der Verzinsung, die bei der stadtbernischen Mietkommission gang und gäbe war, dem entspricht, was auch im Organ des schweizerischen Haus- und Grundeigentümerverbandes als angemessen bezeichnet worden ist. In der genannten Zeitung wies Architekt Doppler nach, dass bei einer Verzinsung von 7½ % des Anlagewertes der Hausbesitzer gut auf seine Rechnung komme.

Zur Beurteilung der Frage nach dem „angemessenen“ Mietpreis ist notwendig, von vorneherein zwischen der Mietpreisbildung bei Neubauten und jener bei ältern Häusern zu unterscheiden. Bei den Neubauten stehen die Erstellungskosten, bei den letztern der Anlagewert des Hauses, bzw. dessen Kaufpreis im Vordergrund des Interesses. Bei den Vorkriegswohnungen wird man sich an den vorstehend geschilderten Gedankengang halten und den Mietpreis als Gegenleistung für die dem Hausbesitzer erwachsenden Lasten zu bestimmen versuchen.

müssen. Allgemein gültige Zahlenreihen, d. h. gewissermassen ein „Normalschema“ für Mietzinsberechnungen aufzustellen, wäre ein eitles Unterfangen. Immerhin werden an Hand von praktischen Beispielen einige Schlussfolgerungen gezogen werden können.

Vor allem muss ein Unterschied gemacht werden zwischen jenen Häusern, die seit der Vorkriegszeit in andere Hände übergegangen sind und jenen, die den Besitzer nicht gewechselt haben; bei den letztern ist für die Feststellung der Belastung und die Berechnung des Mietzinses vom Anlagewert, bei den ersten dagegen, wie noch näher auszuführen sein wird, zum Teil vom Kaufpreis auszugehen.

1. Die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen in nicht handgeänderten Häusern.

Für die Berechnung des Mietpreises kann bei den Vorkriegswohnungen *nicht* der gleiche Prozentsatz des Anlagekapitals wie in der Vorkriegszeit ausschlaggebend sein. Wohl ist in der Regel das Anlagekapital das gleiche geblieben; die Verzinsung desselben jedoch ist gegenüber jener Zeit infolge Zinsfusserhöhungen gestiegen und die übrigen Lasten haben ebenfalls zugenommen, trotzdem keine Kapitalerhöhung eingetreten ist. Statt von einem bestimmten Prozentsatz des Anlagekapitals, wird man daher zur Beantwortung der Frage nach dem „angemessenen“ Mietpreis besser von den tatsächlichen Lasten des Hausbesitzes in der Vorkriegszeit und heute ausgehen.

Um einen Ueberblick über die Entwicklung zu erhalten, stellte die städtische Liegenschaftsverwaltung auf Anregung des Statistischen Amts hin Rentabilitätsberechnungen für solche Wohnungen auf. Als Grundlage dienten zwei bestimmte, der Gemeinde gehörende, in der Vorkriegszeit erworbene Objekte.

Objekt A: Wohnhaus mit 3 Wohnungen zu je 4 Zimmern mit Küche, Waschküche, Bad, Dienstenzimmer, Estrich und Garten (Mittelstandswohnungen).

Objekt B: Wohnhaus mit 5 Wohnungen zu je 2 Zimmern mit Küche, Keller, Estrich und Garten (Arbeiterwohnungen).

Zur Kapitalverzinsung musste bei beiden Objekten in der Vorkriegszeit mit $4\frac{1}{2}\%$, heute mit $5\frac{1}{4}\%$ des Anlagewertes, d. h. des Erwerbspreises gerechnet werden, der im 1. Fall Fr. 60 900.—, im zweiten Fall Fr. 29 800.— betrug. Die Zinsfusserhöhung um $\frac{3}{4}\%$ entspricht ungefähr der allgemeinen Entwicklung des Hypothekarzinsfusses (siehe Seite 54). Die auf diesen beiden Häusern aufliegenden Lasten vor dem Krieg und heute sind in der anschliessenden Uebersicht zusammengestellt.

**Die Hausbesitzlasten zweier Objekte in der Stadt Bern
vor dem Krieg und heute.**

(Nach Angaben der städt. Liegenschaftsverwaltung.)

Uebersicht 16.

	Objekt A		Objekt B	
	Durchschn. 1907/11	1926	Durchschn. 1902/13	Durchschn. 1922/26
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Grundsteuerschätzung	68 010.—	109 800.—	32 440.—	41 700.—
Brandversicherung	58 200.—	73 500.—	22 100.—	28 100.—
<i>Lasten:</i>				
Kapitalverzinsung ¹⁾	2740.50	3197.25	1341.—	1564.50
Steuern, Abgaben u. Verwaltung	710.—	1520.—	274.—	670.—
Gebäudeunterhalt	340.—	875.—	350.—	500.—
Lasten überhaupt	3790.50	5592.25	1965.—	2734.50

Die Zahlen, wie sie für diese beiden Häuser ausgewiesen sind, dürfen wohl als charakteristisch für eine grosse Zahl von Vorkriegswohnungen angesehen werden.

Die Vermehrung der Lasten heute gegenüber der Vorkriegszeit beträgt bei

Objekt A: Fr. 1801.75 = 47,5 % der Vorkriegslasten

„ B: „ 769.50 = 39,2 % „ „

Um von diesen Gebäuden heute die gleiche Rendite zu haben wie in der Vorkriegszeit, müssten deren Mietzinseinnahmen also um 47,5 %, bzw. 39,2 % höher sein als damals. *Daraus darf wohl gefolgert werden, dass bei Vorkriegswohnungen, die den Besitzer nicht gewechselt haben, selbst bei angemessenen Kosten für Gebäudeunterhalt eine Erhöhung der Mietpreise von rund 50 % der Lastenvermehrung des Eigentümers im allgemeinen Rechnung trägt.* Neueinrichtungen allerdings verursachen grössere Lasten; in solchen Fällen ist eine Erhöhung der Mieten bis 60 % wohl zulässig. Noch höhere Mietzinssteigerungen können in nicht handgeänderten Vorkriegshäusern einzig gerechtfertigt sein, wenn in dem betreffenden Hause grössere erhebliche bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind. Wenige Mieter werden überhaupt dagegen etwas einzuwenden haben, dass der Hausbesitzer, der von sich aus darauf bedacht ist, in seinen Mietobjekten die notwendigen Renovationsarbeiten usw. vorzunehmen, die Mietzinse mit seinen tatsächlichen Auslagen (einschliesslich Verwaltungskosten usw.) fortlaufend in ein richtiges Verhältnis setzt.

¹⁾ Verzinsung vor 1913: 4½ %; 1926: 5¼ %.

2. Die Mietpreisbildung d. Vorkriegswohnungen in handgeänderten Häusern.

Für Häuser, die in letzter Zeit den Besitzer wechselten, kommt als Grundlage für die Kapitalverzinsung nicht mehr der Vorkriegs-Anlagewert in Frage, sondern der neue Besitzer muss auf eine angemessene Verzinsung des *Erwerbspreises* rechnen können. Mit der im Jahre 1920 eingeführten, neuen Grundsteuerschätzung sind aber auch die Kaufpreise für Vorkriegshäuser ganz beträchtlich gestiegen. Die Erhöhung der Grundsteuerschätzung betrug nach Berechnungen des Steuerbureaus bei bebauten Grundstücken durchschnittlich rund 50 %. Beim vorstehend betrachteten Objekt A machte die Steigerung 61 %, beim Objekt B nur 29 % aus. Die Mietpreisgestaltung in handgeänderten Häusern lässt sich am besten illustrieren, wenn man gerade diese beiden Objekte betrachtet. In den letzten Jahren bewegte sich der Kaufpreis der Häuser im grossen und ganzen ungefähr in der Höhe der neuen Grundsteuerschätzung. Nimmt man an, die beiden betrachteten Häuser wären zum Schätzungspreis an andere Besitzer übergegangen, so würde sich für diese, unter Voraussetzung gleichen Zinsfusses und sonst gleichbleibender Verhältnisse, folgende Belastung ergeben:

	Objekt A	Objekt B
(Grundsteuerschätzung = Anlagewert) .	(109 800.—	41 700.—)
Kapitalzins 5¼ %	5 764.50	2 189.25
Steuern, Abgaben etc.	1 520.—	670.—
Gebäudeunterhalt	875.—	500.—
	<hr/> 8 159.50	<hr/> 3 359.25

Gegenüber der Vorkriegsbelastung von Fr. 3790.50, bzw. Fr.1965.— ergibt sich danach eine Lastensteigerung um 115 %, bzw. 71 %. Für das Objekt A (dessen Grundsteuerschätzung um 61 % erhöht wurde) würde in diesem Fall also erst eine Mietpreissteigerung um 115 % dem neuen Besitzer dieselbe Rendite gewähren, wie dem ehemaligen Besitzer die Vorkriegsmiete. Für das Objekt B (Erhöhung der Grundsteuerschätzung 29 %) würde dagegen eine Erhöhung um 71 % genügen. In beiden Fällen aber ist in die Augen springend, wie das Moment der Revision der Grundsteuerschätzung und der Handänderung auf die Rendite und damit auf den angemessenen Mietpreis wirkt. Der Vorkriegsbesitzer kommt bereits mit einer Mietpreiserhöhung um 48 %, bzw. 39 % auf seine Rechnung, ein neuer Besitzer dagegen müsste mit einer Mietzinssteigerung von 115 %, bzw. 71 % rechnen können.

Die Bedeutung dieser Zahlen wird eindrücklich, sobald man sich überlegt, wie viele Häuser seit 1914 den Besitzer gewechselt haben. Hierüber geben folgende Zahlen Aufschluss:

Freihandkäufe bebauter Grundstücke:			
	Anzahl Grundstücke	Fläche in Aren	Kaufpreissumme in Mill. Fr.
1912—1915 . .	1125	7 705	80,1
1916—1919 . .	2007	25 727	156,5
1920—1923 . .	2190	39 759	180,7
1924—1927 . .	1776	18 910	168,6

Die Liegenschaftsspekulation der ersten Nachkriegsjahre und der seither immer rege Liegenschaftshandel haben, wie dargelegt, den Anlagewert der Häuser erhöht und die neuen Besitzer waren und sind in der Regel gezwungen, bedeutend höhere Mietpreise zu fordern, ohne dass ihnen deswegen in Bausch und Bogen der Vorwurf des Mietzinswuchers gemacht werden könnte. Die Revision der Grundsteuerschätzung leistete der Möglichkeit, die Häuser teurer zu verkaufen, entschieden Vorschub, und die Besitzer, die ihre Häuser in jenen Jahren verkauften, machten in der Regel zweifellos das bessere Geschäft als die Käufer, die meistens aus den teuer gekauften Objekten nicht mehr als eine annehmbare Verzinsung des Erwerbspreises herauswirtschaften können. Aus diesen Gründen ist es wohl zum Teil begreiflich, dass die durchschnittliche Mietzinssteigerung der Vorkriegswohnungen in Bern nicht nur jene für nichthandgeänderte Wohnungen „angemessenen“ 50 % beträgt, sondern höher gestiegen ist, wie die folgende Uebersicht ausweist:

Stadt Bern: Die Mietpreisbewegung der Vorkriegswohnungen.

Uebersicht 17.

Wohnungsgrösse	Durchschn. Jahresmietpreis in Franken				Steigerung in % gegenüber 1914		
	1914	1920	1924	1928	1920	1924	1928
2 Zimmer ohne Mansarde . .	468	596	786	861	27,3	67,9	84,0
2 „ mit „ . .	576	713	914	1005	23,8	58,7	74,5
3 „ ohne „ . .	632	844	1164	1185	33,5	84,2	87,5
3 „ mit „ . .	784	1074	1441	1480	37,0	83,8	88,8
4 „ ohne „ . .	820	1109	1486	1566	35,2	81,2	91,0
4 „ mit „ . .	1068	1486	1915	2006	39,1	79,3	87,8

Dass die Vorkriegswohnungen durchschnittlich um 86 % verteuert sind, beruht nach vorstehenden Ausführungen zweifellos auf der in den Jahren 1918 bis 1925 ins Kraut geschossenen Häuserspekulation, die ihrerseits wiederum durch die Revision der Grundsteuerschätzung begünstigt wurde. Rund die Hälfte aller Häuser sind heute gegenüber 1914 wohl in andern Händen; für die Wohnungen in diesen Objekten ist aus den erwähnten Gründen eine grosse Mietpreiserhöhung zum Teil verständlich. Weniger verständlich ist es aber, dass auch die Besitzer, die ihre Häuser nicht veräusserten, im grossen und ganzen dieser Bewegung stärker gefolgt sind, als die rein rechnerische Deckung ihrer Hausbesitzlasten es erfordert hätte. Auf diese *Ausnützung der Konjunktur*, die in Bern in den Jahren 1920 bis 1925 Platz griff, wurde schon in Heft 7 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern hingewiesen (S. 30): „Die Frage der Begründetheit der hohen Mietzinse kann hier nicht untersucht werden. Sie ist auch keine in erster Linie statistische Frage. Soviel sei aber gesagt und darf rückhaltlos gesagt werden: wenn auch die vermehrten Lasten des Hausbesitzes, wie es durchaus recht und billig ist, anständig in Anschlag gebracht werden müssen, darf doch

bezweifelt werden, ob bei den besetzten Wohnungen — lobenswerte Ausnahmen stets ausgenommen — nicht eine Ueberspannung der Preise erfolgt ist, die sich auf die Dauer nicht aufrechterhalten lassen dürfte. Die Preise der Vorkriegswohnungen sind, das steht fest, in Bern zu viel mit jenen der neuerstellten mitgestiegen. Eine Untersuchung, ob Mietpreise und Belastung des Hausbesitzes in sehr verschiedenen Proportionen gestiegen sind, wäre für Bern sehr nützlich, freilich sehr schwer durchzuführen. Vielleicht bringt die Enquete, die dieses Jahr die Baudirektion II in Verbindung mit dem Statistischen Amte über Baukosten und Mietzinse in einigen Schweizerstädten durchgeführt hat, hierfür etlichen Anhalt.“

Diese Untersuchung ist nun durchgeführt und bestätigt die gemachten Ausführungen. Die Besitzer von nicht handgeänderten Vorkriegswohnungen deswegen von vorneherein als Mietzinswucherer hinzustellen, wäre verfehlt. Konjunkturausnützung bis zu einem gewissen Grade ist jedem Geschäftsmann, schon angesichts seiner Risiken zuzugestehen. Beim Hausbesitz soll das Risiko, zufolge längern Leerstehens einer Wohnung oder unerwarteter grosser Reparaturen nicht gering zu veranschlagen sein. Auch solche Risiken können jedoch auf ein Minimum reduziert werden. Voraussetzung dabei ist, dass der Hausbesitzer einen Teil des Mietzinses in Form von Reparatur- und Erneuerungsbeträgen, wie dies in den letzten Jahren da und dort üblich geworden sein soll, anlegt. Kenner der Verhältnisse glauben allerdings, diese Beträge seien vom Hausbesitzer häufig für eigene Privat- oder Geschäftszwecke verwendet und so ihrem eigentlichen Zwecke entfremdet worden; die betreffenden Mieter seien von Mietzinsaufschlägen zufolge durchgeführter Renovationsarbeiten usw. nicht verschont geblieben. Es wäre ein Verdienst der Haus- und Grundbesitzerverbände, hier Wandel zu schaffen, den Gedanken der Anlegung solcher Risikofonds zu popularisieren und die richtige Verwendung dieser Reserven zu überwachen.

3. Die Mietpreise der Neubauwohnungen und ihr Einfluss auf die Mietpreisbildung der Vorkriegswohnungen.

In den Neubauten richtet sich der Mietpreis in den ersten Jahren vor allem nach den *Erstellungskosten*. Die Steuern und Abgaben und namentlich auch die Reparaturen spielen hier nur eine untergeordnete Rolle. In den Zeiten höchster Baupreise war es überhaupt nicht möglich, den Mietpreis in Form einer angemessenen Verzinsung des Anlagekapitals zu bestimmen, wie folgendes schematische Beispiel zeigen mag:

Im Jahre 1920 waren die Baukosten (ohne Grund und Boden) der Stadt Bern gegenüber der Vorkriegszeit um 176 % gestiegen. Das vorstehend untersuchte Objekt A, ein Vorkriegshaus mit 3 Vierzimmerwohnungen verzeichnete einen Vorkriegs-Anlagewert von Fr. 60 900.—. Wollte man im Jahre 1920 ein gleiches Haus in genau gleicher Ausführung erstellen, so hätte man also mit einem Erstellungspreis von

$$\frac{276}{100} \times \text{Fr. } 60\,900 = \text{Fr. } 168\,000.—$$

rechnen müssen. Bei Annahme einer Verzinsung von 7 % des Anlagekapitals, hätte dieses Haus im Jahre 1920 eine Gesamtmietpreissumme von Fr. 11,760.—, d. h. pro Vierzimmerwohnung einen Mietzins von Fr. 3920.— abwerfen müssen. Dieses rein schematische Beispiel zeigt, dass es in diesen Jahren rein unmöglich war, nach den gleichen Grundsätzen zu bauen wie in der Vorkriegszeit, weil so hohe Mietpreise nicht hätten eingebracht werden können. Der Ausweg wurde durch Verbilligung des Wohnungsbaues (vereinfachte Bauweise und Ausstattung, niedrig verzinsliche Hypotheken oder Subventionen etc.) gesucht und auch gefunden, weshalb dem für die Jahre 1919/1920 ausgewiesenen Baukostenindex von 276 (Höchststand) nur eine bedingte Richtigkeit zukommt.

Alle diese Umstände verunmöglichen es vollständig, die Mietpreisbildung der neuen Wohnungen überhaupt mit jener der Vorkriegswohnungen zu vergleichen. Für die Mietpreisfestsetzung in Neubauten sind die wirklichen Erstellungskosten, die, wie im II. Teil dieser Arbeit gesehen, leider schwer festzustellen sind, ausschlaggebend. In den Nachkriegsjahren setzten z. B. die Bauunternehmer die Einheitspreise oft willkürlich hinauf, weil mit Subventionen gebaut, sie auf diese Weise die Subventionsgelder auf ihre Mühle leiten konnten. Nicht die ganzen Baukosten manches in den Jahren 1919 bis 1924 erstellten Hauses sind in Wirklichkeit als solche anzusehen. Es ist eine Tatsache, dass heute die Wohnungen in gewissen Nachkriegs-Subventionsbauten *ohne Verlust* unter den angeblichen Herstellungskosten abgegeben werden, weil die ursprünglich hohen Mietpreise für diese Wohnungen nicht mehr bezahlt werden wollen.

Allgemein haben die Mietpreise der Neubauwohnungen in den letzten Jahren jene der ältern Wohnungen stark beeinflusst.

Das Angebot der neuen Wohnungen war in den Jahren 1914 bis 1919 ein so geringes, dass zufolge der fast unverändert gebliebenen Nachfrage in Bern sich ein ausgesprochener Wohnungsmangel herausgebildet hatte. Die Entwicklung wussten die Inhaber der Vorkriegshäuser auszunützen und die Mietpreise der Vorkriegswohnungen wurden teilweise weit stärker gesteigert, als einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals und einer üblichen Entschädigung für die Verwaltungskosten entsprochen hätte. Die Steigerung ist so weit gegangen, dass der Unterschied zwischen ungefähr gleichwertigen alten und neuen Wohnungen heute nahezu verwischt ist. Und doch mussten die in den letzten Jahren erstellten Häuser unter den ungünstigsten Verhältnissen erstellt werden.

Dieser allgemeine Ausgleich der Mietpreise zwischen neuen und alten Wohnungen hat namentlich bei Miethäusern, die seit 1914 im gleichen Besitze sind, Renditen zur Folge, die eine „angemessene“ Verzinsung des Kapitals erheblich überschreiten. Von einer krassen

Ausnützung der Konjunktur sind viele Alt-Hauseigentümer jedenfalls nicht freizusprechen. Es ist aber in diesem Zusammenhange recht interessant festzustellen, dass in Bern auf alle Fälle *alle* Volkskreise am Werden dieser Verhältnisse ihren Anteil haben, und die Hausbesitzer nicht etwa in einer besondern Bevölkerungsklasse vorwiegen.

Steuerpflichtige und Grundeigentümer in der Stadt Bern, 1925.

Uebersicht 18.

Berufsgruppe	Steuerpflichtige	Davon Grundeigentümer		Prozentuale Verteilung der Grundeigentümer
		absolut	in %	
A. Unselbständig Erwerbende:				
1. <i>Oeffentliche Funktionäre</i>	8 971	1098	12,2	22,8
<i>a. Pfarrer und Lehrer</i>	876	164	18,7	3,4
<i>b. Gemeindefunktionäre</i>	1 652	176	10,7	3,7
<i>c. Staatsfunktionäre</i>	926	108	11,7	2,2
<i>d. Bundesfunktionäre (Zentralverwaltung)</i>	3 125	332	10,6	6,9
<i>e. Postbeamte und Angestellte</i>	857	100	11,7	2,1
<i>f. Bahnpersonal (einschl. Privatbahnen)</i>	1 535	218	14,2	4,5
2. <i>Angestellte und Arbeiter in Privatbetrieben</i>	24 088	859	3,6	17,8
<i>a. Direktoren, Sekretäre, Geschäftsführer</i>	296	108	36,5	2,3
<i>b. Bankpersonal</i>	822	107	13,0	2,2
<i>c. Angestellte, Techniker, Ingenieure etc.</i>	549	38	6,9	0,8
<i>d. Handelspersonal</i>	5 118	208	4,1	4,3
<i>e. Hotelpersonal</i>	764	12	1,6	0,3
<i>f. Gelernte Arbeiter</i>	7 666	275	3,6	5,7
<i>g. Handlanger, Magaziner</i>	3 351	89	2,7	1,9
<i>h. Dienstmädchen, Fabrikarbeiterinnen</i>	5 522	22	0,4	0,5
3. <i>Pensionierte</i>	1 126	254	22,6	5,3
Unselbständige überhaupt	34 185	2211	6,5	45,9
B. Selbständig Erwerbende:				
1. Architekten, Baugeschäftsinhaber	226	135	59,7	2,8
2. Handwerksmeister	639	281	44,0	5,9
3. Hoteliers, Wirte, Pensionsinhaber	350	114	32,6	2,4
4. Handel	2 885	816	28,3	17,0
5. Aerzte, Apotheker, Fürsprecher, Notare	493	179	36,3	3,7
6. Privatlehrer, Redaktoren, Künstler	488	64	13,1	1,3
7. Rentiers	2 443	810	33,2	16,8
Selbständige überhaupt	7 524	2399	31,9	49,9
C. Banken, Genossenschaften und andere juristische Personen	715	203	28,4	4,2
Ueberhaupt	42 424	4813	11,3	100,0

Nach dieser Uebersicht entfallen von den 4813 Hausbesitzern Berns 45,9 % auf Unselbständige und 49,9 % auf Selbständige. Architekten, Baumeister und Handwerksmeister machten 1925 nur 8,7 % der Grundeigentümer aus. Auf die Gruppe öffentliche Funktionäre entfallen dagegen 22,8 %. Alle diese Volksschichten haben das Ihre beigetragen, die Mietzinsschraube anzuziehen, solange dies möglich war. Dabei sind auch öffentliche Funktionäre (Beamte und Arbeiter), die vom Bunde eine auf Steuern und Mietzinse (!) aufgebaute, höhere Ortszulage zu ihrem Lohn beziehen, nicht selten.

Aber auch die Mieter haben das Ihre dazu beigetragen, die Mietzinse erhöhen zu helfen, indem die *Untervermietung* und *Zimmervermietung* immer gebräuchlicher wurde. Anfänglich durch den vom Vermieter verlangten, hohen Mietzins vielleicht fast dazu gezwungen, einzelne Teile der gemieteten Wohnung weiter zu vermieten, fand man bald allgemein Geschmack an diesem Vorgehen und trieb nun nicht selten ebenfalls Wucher mit der Weitervermietung. Dabei war von Preisunterschieden für Zimmer oder Teilwohnungen zwischen alten und neuen Wohnungen wohl nie viel zu spüren. So haben auch die Mieter an der Tatsache der Angleichung der Mietpreise in alten Wohnungen an jene in neuen Wohnungen einen redlichen Teil der Verantwortung mitzutragen.

V. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen.

1. *Die Mietpreise* stehen in Bern sowohl für ältere als auch für neuerstellte Wohnungen absolut etwas höher als in den andern Schweizerstädten. Bis zum Jahre 1926 verzeichnete die Stadt Bern auch die höchste relative Mietzinssteigerung gegenüber 1914. Die besetzten Wohnungen waren 1926 in Bern um 91 % und in Zürich um 89 % verteuert; heute beträgt die Mietzinssteigerung in Bern 94 %, in Zürich dagegen 100 %. Rund die Hälfte aller Wohnungen in den beiden Städten stehen demnach um 100 und mehr Prozente höher im Preise als 1914. Vergewegenwärtigt man sich die Lebenskostenverteuerung (ohne Miete) in Zürich und Bern, die auf gleicher Grundlage berechnet im März 1928 = 56 %, bzw. 60 % betrug, so ergibt sich, dass in den beiden Städten die Mietpreise erheblich überdurchschnittlich verteuert sind. Zürich und Bern stehen unter allen Städten, die von den Erhebungen des Eidg. Arbeitsamtes erfasst werden, mit der höchsten Mietpreisverteuerung, obenan.

2. Die Untersuchungen über die *Baukosten* haben gezeigt, dass in Bern in der Nachkriegszeit und heute teurer gebaut wird als in Basel und Zürich; nach den festgestellten Zahlen beträgt die Ueberhöhung gegenüber Zürich rund 9 % und rund 16 % gegenüber Basel.

Die Unterschiede in den Baukosten waren vor dem Kriege noch nicht vorhanden; sie sind vielmehr eine Folge der seither eingetretenen ungleichen Verteuerung. Die auf einheitlicher Grundlage durchgeführte Statistik über die Baukosten zeitigte für das Jahr 1924 gegenüber 1914 für Bern eine Kostensteigerung von 119 %, für Zürich 96 % und für Basel eine solche von 88 %.

3. *Als Grund für die höhern Baukosten* können nicht die Arbeitslöhne angesehen werden, da diese nach den eigenen Erhebungen sowohl wie nach jenen des Schweizerischen Baumeisterverbandes in Bern, Zürich und Basel ungefähr gleich hoch stehen. Die den Kunden verrechneten Löhne bei Taglohnarbeiten stehen in Bern allerdings fast so hoch wie in Zürich, was aber nicht höhern ausbezahlten Löhnen, sondern offenbar grössern Zuschlägen zufolge grösseren Unkosten usw., zuzuschreiben ist.

Die Materialpreise stehen, soweit vergleichbare Zahlen vorliegen, in Bern nicht höher als in Zürich und Basel, abgesehen von den Backsteinen, für welche die Genossenschaft zentralschweizerischer Ziegeleibesitzer aus ungenannten Gründen höhere Preise verlangt als die Konkurrenz in Zürich und Basel.

Als Ursachen der höhern Baukosten in Bern, gegenüber Basel und Zürich, können angeführt werden:

- a. *Grössere Geschäftsunkosten* zufolge höherer Mietzinse für Bureau und Werkstatträume, Lagerplätze usw.
- b. *Die häufige zwangsweise Uebernahme von Anteilscheinen* durch die Unternehmer, was in Zürich und Basel bei Privatbauten viel seltener üblich ist. Die betreffenden Anteilscheine werden in Bern in die Preise einkalkuliert. Durch dieses dem Baugewerbe aufgezwungene System der Beteiligung werden die Gesamtbaukosten stark verteuert.
- c. *Die weniger durchgebildete Organisation der Betriebe* und demzufolge die stärker ausgeprägte, individuellere Bauweise als in den andern Grossstädten; mangelhafte Ausnützung der Normalisierung. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhange auch der Mangel an leistungsfähigen Fabriken für Bauspezialitäten.
- d. *Die vielleicht in Bern etwas solidere Bauweise*, sowie die durchschnittlich etwas bessere Ausstattung der Wohnungen.

Die gehobenen Ansprüche an das Wohnen wirken, neben den andern geltend gemachten Faktoren, allgemein verteuern auf die Baukosten.

4. *Eine Verbilligung der Wohnbaukosten* sollte in Bern unbedingt angestrebt werden. Als Wege hiezu kommen in Betracht:

- a. *Bessere Ausnützung des Normungs-Gedankens.* Welche Bedeutung einzig die Normung im Baugewerbe des Platzes Bern hätte, erhellt aus folgenden Zahlen: Jährlicher, laufender Neuwohnungsbedarf 600. Für diese 600 Wohnungen benötigt es 600 Kochherde, zirka 1800 Oefen, 1200 Treppenläufe, zirka 30 000 Fensterscheiben, zirka 3000 Türen, zirka 3500 Fenster usw. Wenn auch nur ein Teil dieses Bedarfs in grössern Serien beschafft werden könnte, so müsste dadurch eine fühlbare Entlastung der Wohnbaukosten eintreten. Eine Durchdringung des gesamten Verfahrens beim Bau von Wohnhäusern mit sozialwirtschaftlichen Gedanken und Grundsätzen ist unerlässlich, um eine wesentliche Verbilligung des Wohnungsbaues zu erreichen. Kernpunkt des Problems ist, das Wohnhaus so zu gestalten, dass es den hygienischen Anforderungen entspricht, ohne die Grenzen des wirtschaftlich möglichen zu überschreiten. In den Nachkriegsjahren, wo Bund, Kanton und Gemeinden Millionen zur Förderung des Wohnungsbaues ausgeworfen haben, hätte die Aufstellung von Plan-Vorbildern (Normalien) weltwirtschaftliche Bedeutung und Anerkennung finden können. In der Stadt Zug sind unlängst hübsche Eigenheime (4 Zimmer und Küche) im Preise von zirka Fr. 17 000.— erstellt worden. Die Häuschen entsprechen allen notwendigen hygienischen Anforderungen, besitzen elektrisches Licht und Kochgas und sind unterkellert. Allerdings 200 oder 300 Jahre beträgt die „Lebensdauer“ solcher Wohnbauten nicht. Dafür aber stehen die Miet-

preise dieser Häuschen mit den tatsächlichen Einkommensverhältnissen besser im Einklang, als die Mieten der meisten Wohnungen in den Massivbauten unserer grösseren Städte. Als vorbildlich darf auch die Wohnhaussiedlung im Möösliacker bei Biel genannt werden, die im Jahre 1927 auf genossenschaftlicher Grundlage unter Beteiligung der Stadt erstellt wurde. Rationelle Bauweise hat es hier fertig gebracht, dass Wohnungen mit 4 und 5 Wohnräumen zu Fr. 950.— bis 1020.— an kinderreiche Familien abgegeben werden können. Die Bauweise ist eine sehr gefällige und die Wohnungen lassen hinsichtlich Komfort nichts zu wünschen übrig.

Durch Vereinfachung der Bauweise und Verbesserung der Organisation im Baugewerbe sollte versucht werden, in Bern die Baukosten herabzusetzen. Zur Verwirklichung dieses Zieles muss nicht nur das Baugewerbe, sondern auch die Mieterschaft mithelfen. Letztere muss lernen, ihre Ansprüche hinsichtlich Wohnungsausstattung etwas einzuschränken oder wenn sie das nicht will, begreifen, dass der Ueberkomfort entsprechend bezahlt sein muss. Wie immer man sich auch zum Rationalisierungsproblem im Baugewerbe stellt, Tatsache ist, dass bei uns in der Regel die neu gebauten Häuser viel zu hohe Baukosten erfordern und infolgedessen für die Allgemeinheit zu hohe Mieten notwendig sind, die vom Einkommen einen viel zu grossen Teil verschlingen.

- b. *Zweckmässige Finanzierung des Wohnhausbaues.* Das System der Subventionierung des Wohnungsbaues war in der Krisenzeit die einzige Möglichkeit, die Bautätigkeit nicht ganz erlahmen zu lassen. Bald wurde es aber Brauch, dass die Unternehmer bei Subventionsbauten höhere Preise veranschlagten, um auch von der Subvention profitieren zu können. Dadurch wurde diese Verbilligung zum guten Teil illusorisch. Auch die Ausgabe von Anteilscheinen an die Unternehmer führte dazu, dass die letztern den ihnen aufgezwungenen Anteil auf die Kosten ihrer Arbeiten schlugen, womit der Vorteil dieser Anteilscheine ebenfalls aufgewogen wurde. Ueberdies suchte jeder beteiligte Unternehmer soviel als möglich am Bau mitarbeiten zu können; so kommt es vor, dass Arbeiten ausgeführt werden, die überhaupt überflüssig, auf alle Fälle unwirtschaftlich sind und die die Baukosten wiederum unnötig in die Höhe treiben. Künstliche Finanzierung der Bautätigkeit wird wohl immer ähnliche Folgen haben. Wirklich billig wird man stets nur bauen können, wenn der Bauherr ein eigenes Interesse daran hat, dass die einzelnen Unternehmer in ihren Preisberechnungen möglichst die unterste, für sie noch tragbare Grenze einhalten.

Dem Problem der Verbilligung der Baukosten sollte von den Bundesbehörden in Verbindung mit den kantonalen und städtischen Fachbehörden und dem Baugewerbe praktisch näher getreten werden. Die stark überdurchschnittliche Verteuerung der Mietpreise ist eine nationale Gefahr; sie belastet unsere Wirtschaft mit zu hohen Lebenskosten. Dadurch ist die Schweizerindustrie

immer weniger in der Lage, auf dem Weltmarkt konkurrenzfähig aufzutreten. Voraussetzung für tiefere Mieten ist aber eine Senkung der Baukosten, die möglich ist, wenn das Baugewerbe für die Gedanken der Normung und der bessern Arbeitsorganisation gewonnen werden kann. In der Schweiz und vor allem in Bern ist in den letzten Jahren viel gebaut worden. Gefehlt hat es aber an sozialen Gesichtspunkten bei der Aufstellung der Bauprogramme, indem zu wenig auf die Einkommensverhältnisse der Wohnungsuchenden Rücksicht genommen wurde. Das Einkommen eines Arbeiters in Bern beträgt zur Zeit zirka Fr. 3000.— bis Fr. 4000.—. Untere Angestellte in der öffentlichen Verwaltung beziehen einen Jahresgehalt von Fr. 4000.— bis Fr. 5000.— bis Fr. 6000.—. Diese Einkommensgrenzen müssen dem Baugewerbe vorschweben, wenn es seine Baupläne entwirft, wobei zu beachten ist, dass die Miete höchstens $\frac{1}{5}$ des Einkommens in Anspruch nehmen soll.

5. Die „*Ueberhöhung*“ der Mietpreise neuer Wohnungen erklärt sich zum Teil zwangsläufig aus der „*Ueberhöhung*“ der Baukosten. Diese ist teilweise auf Ursachen zurückzuführen (grössere Geschäftskosten, kostspieligere Bauweise als Folge gehobenerer Wohnungsansprüche, System der Anteilscheine), denen das Baugewerbe ohnmächtig gegenübersteht. In welchem Ausmasse die namhaft gemachten Faktoren auf die Baukosten und Mietpreise neuerestellter Wohnungen einwirken, d. h. wie viel im einzelnen Falle die Mietpreise nach ihrer Berücksichtigung überhöht sind und ob überhaupt bei den neuerestellten Wohnungen in Bern von ungerechtfertigten Mietpreisen gesprochen werden kann, das statistisch festzustellen, ist nicht gut denkbar. In Bern waren es aber auch nicht in erster Linie die Mietpreise der neuen Wohnungen, die zu Klagen Anlass gaben und geben, — wenn man vom „*Zahlenkönnen*“ absieht — sondern vielmehr die Mietpreise der Vorkriegswohnungen.

6. Während die höhern Baukosten die höhern Mietpreise für neuerestellte Wohnungen zum Teil erklären, können diese für die *überhöhten Mietpreise der Vorkriegswohnungen*, die rund $\frac{3}{4}$ des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen, nicht verantwortlich gemacht werden, da in der Vorkriegszeit die Baukosten in Bern nicht höher waren als anderwärts. Es sind aber andere, mietzinsverteuernde Faktoren in Bern vorhanden, die in einem gewissen Ausmasse überhöhte Mietzinse auch für Vorkriegswohnungen zu rechtfertigen scheinen.

- a. *Die Grundsteuern sind in Bern höher als in Zürich, Basel oder Lausanne.* Die Mehrbelastung der Miete einer Dreizimmerwohnung durch Grundsteuern beträgt in Bern, je nach der Höhe des im Hausbesitz investierten Kapitals Fr. 70.— bis Fr. 78.— mehr als in Basel, Fr. 28.— bis Fr. 48.— mehr als in Zürich und Fr. 9.— bis Fr. 52.— mehr als in Lausanne (siehe Seite 57 dieser Untersuchung).
- b. Im Kanton Bern sind die *Brandversicherungsprämien höher* als in andern Kantonen.

- c. *In Bern hat der Grundbesitz eine Illuminationsgebühr von 0,5 ‰ der Grundsteuerschätzung zu entrichten (ähnlich in Basel), währenddem z. B. in Zürich der Hauseigentümer für die öffentliche Beleuchtung nicht direkt belastet wird.*
- d. *Die Neubaugebühren (Vermarchungs- und Schätzungskosten etc.) sind in Bern eher höher, die Handänderungsgebühren dagegen niedriger als in andern Schweizerstädten.*
- e. *Für die Beurteilung der Auswirkung von weitem Abgaben, wie Strassenbeiträge usw., fehlen genaue Daten zu einem ziffermässigen Vergleich; grosse Unterschiede von Stadt zu Stadt scheinen aber jedenfalls nicht vorhanden zu sein.*

7. *Die Ausnützung der Konjunktur* durch die Besitzer von Vorkriegswohnungen hat dazu geführt, dass die Mietpreise dieser Wohnungen heute grossenteils annähernd so hoch stehen wie jene der Neubauwohnungen. Trotzdem darf wohl bei den hohen Berner Mietpreisen nicht ohne weiteres von Mietzinswucher gesprochen werden. In zahlreichen Fällen trifft die Bezeichnung aber heute zu. Kommt es doch recht häufig vor, dass Miethäuser, die seit 1914 im gleichen Besitze sind, Renditen von 10 bis 15 % abwerfen. Die Besitzer alter Häuser können sich wohl fragen, warum sie vielleicht gleichwertige Wohnungen billiger abgeben sollen als entsprechend neuerstellte und schliesslich, warum überhaupt beim Hausbesitz und nur beim Hausbesitz, besondere „Regeln“ gelten sollen. — Bei den handgeänderten Objekten ist es meist nicht der heutige Besitzer, der eine grosse Rendite von dem Haus erhält, sondern vielmehr der Verkäufer, der einen Kaufpreis erzielen konnte, welcher weit über dem Anlagewert des Hauses stand. Die Möglichkeit solcher günstiger Hausverkäufe ist durch die Erhöhung der Grundsteuerschätzung, welche in der Regel für den Kaufpreis massgebend ist, erleichtert worden.

Durchschnittlich überhöhte Mietzinse sind stets auf Wohnungsmangel zurückzuführen. Wohnungsmisstände dieser Art können erfolgreich nur durch ein reichliches Neuwohnungsangebot „saniert“ werden, wobei allerdings die Herstellungskosten dieser neuen Wohnungen gegenüber den üblichen, wesentlich herabgedrückt werden sollten. Die Untersuchung hat gezeigt, dass es in Bern möglich ist, die Baukosten durch rationelles Bauen herabzusetzen. Die massgebenden Behörden dürfen im Bestreben nicht erlahmen, die Bautätigkeit zu überwachen; sie müssen wie in den letzten Jahren, weiterhin dafür besorgt sein, dass stets die dem laufenden Bedarf entsprechende Anzahl von preiswürdigen Wohnungen hervorgebracht wird. Auf diese Weise wird es gelingen, in Bern Miete und Einkommen wiederum in ein vernünftiges Verhältnis zu bringen.

Anhang.

I. Tabellen.

- Tabelle 1. Die Kosten des Wohnhausbaues in der Stadt Bern, 1914—1927.
- „ 2. Die Baukostenteuerung in Zürich, Basel und Bern 1914/1924. Einheitspreise.
- „ 3. Die Baukostenteuerung in Zürich, Basel und Bern, 1914/1924. Die Kosten der Hauptarbeiten auf Grund bernischer Verbrauchsmengen.
- „ 4. Die Löhne der Bauarbeiter in Zürich, Basel und Bern, 1914 und 1924.
- „ 5. Durchschnittslöhne für Zimmerleute, Maurer und Handlanger in schweizerischen Ortschaften, 1914/1926.

II. Erhebungsformulare.

- Formular 1. Grundstückspreise, Gebühren und Hausbesitzlasten.
- „ 2. Baumaterialienpreise und Löhne 1913/14 und 1924.
- „ 3. Baukosten eines Wohnhauses 1913/14 und 1924.
- „ 4. Die Mietpreise für neuerstellte Wohnungen.

III. Graphische Tafeln.

(Ausgeführt vom städt. Vermessungsamt.)

- Tafel I: Stadt Bern: Die Verteuerung des Wohnungsbaues, der Mietpreise und der Lebenskosten, 1914—1927.
- „ II: Bautätigkeit, Baukosten und Mietpreise in Bern und Zürich, 1914—1927.
-

Die Kosten des Wohnhausbaues in der Stadt Bern 1914—1927.

Ohne Grund und Boden für ein eingebautes, dreistöckiges Wohnhaus mit drei Wohnungen zu zwei Zimmern, mit Ofenheizung, Küche, Bad mit Abort und einfachem Innenausbau; auf ebenem Baugelände mit normaler Fundierung.

(Nach den Berechnungen des Städtischen Bauinspektorats.)

Tabelle 1.

Arbeitsgattung	1914	1919/20	1922	1924	1926	1927
1. Baukosten, absolut in Franken						
1. Erdarbeiten	219	531	480	480	480	480
2. Maurer-, Steinh.-u. Kanalisationsarb.	9748	23338	14950	14500	14065	14065
3. Zimmerarbeiten	2510	7783	4363	4556	4085	4085
4. Dachdeckerarbeiten	445	1396	1280	1280	800	740
5. Spenglerarbeiten	375	1283	991	910	800	800
6. Gipserarbeiten	861	2979	2391	2391	2185	2700
7. Schlosserarbeiten (inkl. Kochherde)	860	2151	1825	2080	1760	1646
8. Schreinerarbeiten (inkl. Beschläge).	3075	7922	6654	6654	5831	5800
9. Malerarbeiten	916	3104	2676	2750	1880	1948
10. Glaserarbeiten	188	732	654	654	568	466
11. Tapeziererarbeiten	309	1052	844	720	650	580
12. Hafnerarbeiten	572	1495	1335	1300	1185	1068
13. Installationsarb. (inkl. sanit. Anlag.)	2135	8475	5950	5800	3720	2892
14. Elektrische Installationen	793	1853	1375	1430	1120	986
15. Umgebungsarbeiten	715	2507	1780	1780	1455	1455
16. Einkauf in die städt. Kanalisation	280	670	670	670	600	600
17. Anschluss a. d. Wasser- u. Gasleitg.	228	780	720	720	700	700
18. Anschluss a. d. elektr. Leitung . .	155	375	300	300	250	250
19. Unvorhergesehenes und Bauzinse .	2300	5000	4250	4000	3370	3350
20. Pläne und Bauleitung (6 %) . . .	1462	4105	3337	3178	2910	2700
Gesamtkosten	28146	77530	56825	56153	48414	47311
Per m ³ umbauten Raumes	28,1	77,5	56,8	56,2	48,4	47,3
2. Verhältniszahlen (1914 = 100)						
1. Erdarbeiten	100	242	219	219	219	219
2. Maurer-, Steinh.-u. Kanalisationsarb.	100	239	153	149	144	144
3. Zimmerarbeiten	100	310	174	182	163	163
4. Dachdeckerarbeiten	100	315	288	288	180	166
5. Spenglerarbeiten	100	342	264	243	213	213
6. Gipserarbeiten	100	346	278	278	254	314
7. Schlosserarbeiten (inkl. Kochherde)	100	250	212	242	205	191
8. Schreinerarbeiten (inkl. Beschläge)	100	258	217	217	190	189
9. Malerarbeiten	100	339	292	300	206	213
10. Glaserarbeiten	100	389	348	348	302	248
11. Tapeziererarbeiten	100	340	273	233	210	188
12. Hafnerarbeiten	100	261	233	227	207	187
13. Installationsarb. (inkl. sanit. Anlag.)	100	397	279	272	174	135
14. Elektrische Installationen	100	234	173	180	141	124
15. Umgebungsarbeiten	100	351	249	249	203	203
16. Einkauf in die städt. Kanalisation	100	239	239	239	214	214
17. Anschluss a. d. Wasser- u. Gasleitg.	100	342	316	316	307	307
18. Anschluss a. d. elektr. Leitung . .	100	242	194	194	161	161
19. Unvorhergesehenes und Bauzinse .	100	217	185	174	147	145
20. Pläne und Bauleitung (6 %) . . .	100	281	228	217	199	185
Gesamtkosten	100	276	202	199	172	168

Die Baukostenteuerung in Zürich, Basel und Bern 1914/1924.

Einheitspreise.

(Erhebungen des Städtischen Hochbauamtes.)

Tabelle 2.

Arbeit	Ein- heit	Zürich		Basel		Bern	
		1914	1924	1914	1924	1914	1924
1. Erd- und Maurerarbeiten.							
Humusaushub	m ³	1.30	3.50	1.50	3.20	1.20	3.—
Aushub der Baugrube . .	m ³	1.70	3.80	1.80	3.50	1.80	4.20
Fundamentmauern	m ³	17.75	39.—	26.—	32.—	17.—	33.—
Betonmauerwerk	m ³	25.—	45.—	32.75	41.50	21.—	43.—
Backsteinmauer Parterre u. I. Stock	m ³	33.—	65.—	31.—	54.—	32.50	70.50
Backsteinmauer II. Stock .	m ³	35.—	67.—	32.—	55.—	33.75	74.—
Zwischenwände 15 cm . .	m ²	5.95	10.20	4.30	7.50	5.—	12.—
„ 9—12 cm	m ²	4.60	9.10	3.90	6.75	4.50	10.—
Freist. Kamine im Estrich .	m ³	41.50	93.—	36.—	62.—	40.—	93.—
Beton-Böden	m ²	5.80	9.60	6.50	9.80	6.20	13.—
Kalkverputz: Decken . . .	m ²	1.65	4.—	1.80	3.—	1.30	3.50
„ : Wände	m ²	1.65	2.90	1.50	2.70	1.20	3.—
Fassadenverputz	m ²	1.75	4.20	2.—	3.50	1.70	5.—
Zementverputz	m ²	3.30	5.20	3.—	5.—	2.30	5.20
2. Zimmerarbeiten.							
Stockwerkgebälke	m ³	68.55	125.—	75.—	130.—	67.—	140.—
Dachkonstruktion	m ³	68.55	135.—	78.—	135.—	74.—	170.—
Zuschlag für Gratsparren .	m ³	— .60	1.30	— .60	1.30	1.—	1.90
Schrägböden	m ²	1.90	3.50	2.—	3.—	1.90	4.50
Estrichböden	m ²	2.80	4.50	2.70	4.90	2.95	5.70
Blindböden	m ²	1.80	3.20	1.90	3.50	2.10	4.15
Riemenböden	m ²	3.90	7.—	3.90	5.70	4.—	8.20
Lattenverschläge	m ²	3.—	5.—	3.20	5.50	3.80	6.50
3. Dachdecker- und Spengler- arbeiten.							
Ziegel-Doppeldach	m ²	4.15	8.80	4.—	5.20	4.25	8.65
First- und Gratziegel . . .	m	3.05	5.20	2.80	4.20	3.10	5.60
Dachrinnen u. Einlaufbleche	m	3.60	6.—	2.65	5.70	2.40	11.—
Seitenbleche	m ²	5.80	10.—	3.10	6.—	6.—	13.15
Kamineinfassungen	St.	6.—	14.—	6.—	14.—	7.—	22.—
Abfallrohre	m	2.40	4.80	2.35	7.—	1.80	5.40
Dachfenster (statt Lukarnen)	St.	16.—	29.60	15.—	30.—	18.—	30.—

Arbeit	Ein- heit	Zürich		Basel		Bern	
		1914	1924	1914	1924	1914	1924
4. Gipser- und Malerarbeiten.							
Schilfrohrdecken	m ²	2.40	5.80	2.30	5.50	2.30	6.10
Wandverputz	m ²	1.20	3.—	1.10	2.50	1.20	3.20
Schilfbrett	m ²	2.—	6.—	2.—	4.50	2.20	4.80
Oelfarbanstrich auf Abrieb .	m ²	1.50	3.—	1.15	2.45	1.30	3.55
„ „ Holzw. .	m ²	— .95	2.30	1.15	2.45	1.—	2.80
„ der Känel u.							
Abflussrohre	m	1.—	2.—	— .30	— .45	— .70	— .90
Lackieren der Gussrohre . .	m	— .30	1.—	— .40	1.—	— .60	1.30
2 malig. Anstrich von Blech .	m ²	1.—	2.—	— .85	1.75	— .80	2.—
3 „ „ d. Geländer	m ²	1.—	2.30	1.15	2.45	1.—	3.70
3 „ „ d. Jalousie- läden	m ²	1.20	2.30	1.85	3.70	1.30	3.10
Blancfixanstrich	m ²	— .30	— .60	— .70	1.05	— .55	— .70
Anstrich d. Schreinerarbeiten	m ²	— .95	2.30	1.15	2.45	1.—	2.80
Lackieren der Fensterbänke	m	1.90	4.50	1.15	2.90	2.50	6.—
3 maliger Röhrenanstrich .	m	— .25	— .60	— .20	— .30	— .25	— .45
2 „ „ .	m	— .25	— .50	— .15	— .20	— .20	— .35
5. Schreinerarbeiten.							
Permanente Fenster.	m ²	11.10	20.—	13.—	35.—	12.50	20.—
Winterfenster.	m ²	10.65	18.—	10.50	25.—	10.90	17.40
Jalousieläden	m ²	8.25	15.—	7.—	28.—	11.25	25.—
Zimmertüren	St.	36.—	65.—	29.—	87.—	40.—	69.—
Küchenschränke	St.	82.—	165.—	.	.	80.—	185.—
Wandschränke	St.	20.35	54.—	18.—	45.—	20.—	41.80

Die Baukostenteuerung in Zürich, Basel und Bern 1914 und 1924.

Die Kosten der Hauptarbeiten auf Grund bernischer Verbrauchsmengen.

(Erhebungen des Städtischen Hochbauamtes.)

Tabelle 3.

Arbeit	Menge	Zürich		Basel		Bern	
		1914	1924	1914	1924	1914	1924
1. Erd- und Maurerarbeiten.							
Humusabhub	245 m ³	319	858	368	784	294	735
Aushub der Baugrube . .	630 m ³	1071	2394	1134	2205	1134	2646
Fundamentmauern	55 m ³	976	2145	1430	1760	935	1815
Betonmauerwerk	215 m ³	5375	9675	7041	8923	4515	9245
Backsteinmauer Parterre u. I. Stock	200 m ³	6600	13000	6200	10800	6500	14100
Backsteinmauer II. Stock .	100 m ³	3500	6700	3200	5500	3375	7400
Zwischenwände 15 cm . .	600 m ²	3570	6120	2580	4500	3000	7200
„ 9—12 cm	550 m ²	2530	5005	2145	3713	2475	5500
Freist. Kamine im Estrich .	4,5 m ³	187	419	162	280	180	419
Beton-Böden	100 m ²	580	960	650	980	620	1300
Kalkverputz: Decken . . .	350 m ²	578	1400	630	1050	455	1225
„ : Wände	1800 m ²	2970	5220	2700	4860	2160	5400
Fassadenverputz	850 m ²	1488	3570	1700	2975	1445	4250
Zementverputz	200 m ²	660	1040	600	1000	460	1040
<i>Erd- u. Maurerarb. abs. Fr.</i>		30404	58506	30540	49330	27548	62275
1914 = 100		100,0	192,4	100,0	161,5	100,0	226,0
2. Zimmerarbeiten.							
Stockwerkgebälke	43 m ³	2948	5375	3225	5590	2881	6020
Dachkonstruktion	35 m ³	2399	4725	2730	4725	2590	5950
Zuschlag für Gratsparren .	30 m ³	18	39	18	39	30	57
Schrägböden	1000 m ²	1900	3500	2000	3000	1900	4500
Estrichböden	360 m ²	1008	1620	972	1764	1062	2052
Blindböden	300 m ²	540	960	570	1050	630	1245
Riemenböden	325 m ²	1268	2275	1268	1853	1300	2665
Lattenverschläge	250 m ²	750	1250	800	1375	950	1625
<i>Zimmerarbeiten abs. Fr.</i>		10831	19744	11583	19396	11343	24114
1914 = 100		100,0	182,3	100,0	167,5	100,0	212,6

Arbeit	Menge	Zürich		Basel		Bern	
		1914	1924	1914	1924	1914	1924
3. Dachdecker- und Spenglerarbeiten.							
Ziegel-Doppeldach	720 m²	2988	6336	2880	3744	3060	6228
First- und Gratziegel	75 m	229	390	210	315	233	420
Dachrinnen u. Einlaufbleche	125 m	450	750	332	712	300	1375
Seitenbleche	70 m²	406	700	217	420	420	921
Kamineinfassungen	6 St.	36	84	36	84	42	132
Abfallrohre	75 m	180	360	176	525	135	405
Dachfenster (statt Lukarnen)	13 St.	208	385	195	390	234	390
<i>Dachd.- u. Spenglerarb. abs. Fr.</i>		4497	9005	4046	6190	4424	9871
1914 = 100		100,0	200,2	100,0	153,0	100,0	223,1
4. Gipser- und Malerarbeiten.							
Schilfrohrdecken	780 m²	1872	4524	1794	4290	1794	4758
Wandverputz	1270 m²	1524	3810	1400	3175	1524	4064
Schilfbrett	50 m²	100	300	100	225	110	240
Oelfarbanstrich auf Abrieb	890 m²	1335	2670	1024	2180	1157	3160
„ a. Holzwerk	10 m²	10	23	12	24	10	28
„ auf Känel u.							
Abflussrohre	200 m	200	400	60	90	140	180
Lackieren der Gussrohre .	100 m	30	100	40	100	60	130
2 malig. Anstrich von Blech .	100 m²	100	200	85	175	80	200
3 „ „ d. Geländer	65 m²	65	150	75	160	65	241
3 „ „ v. Jalousieläden	340 m²	408	782	630	1258	442	1054
Blancfixanstrich	2050 m²	615	1230	1435	2153	1128	1435
Anstrich d. Schreinerarbeiten	1580 m²	1500	3634	1817	3871	1580	4424
Lackieren der Fensterbänke	70 m	133	315	80	203	175	420
3 maliger Anstrich v. Röhren	400 m	100	240	80	120	100	180
2 „ „ „ „	1000 m	250	500	150	200	200	350
<i>Gipser- u. Malerarb. abs. Fr.</i>		8242	18878	8782	18224	8565	20864
1914 = 100		100,0	229,0	100,0	207,5	100,0	243,6
5. Schreinerarbeiten.							
Permanente Fenster.	137 m²	1521	2740	1781	4795	1713	2740
Winterfenster.	108 m²	1150	1944	1134	2700	1177	1880
Jalousieläden	116 m²	957	1740	812	3248	1305	2900
Zimmertüren	88 St.	3168	5720	2552	7656	3520	6072
Küchenschränke	18 St.	1476	2970	.	.	1440	3330
Wandschränke	44 St.	1500	4000	1340	3330	1480	3100
<i>Schreinerarbeiten abs. Fr.</i>		9772	19114	7619	21729	10635	20022
1914 = 100		100,0	195,6	100,0	285,2	100,0	188,2

Die Löhne der Bauarbeiter in Zürich, Basel und Bern.

Die durchschnittlichen Stundenlöhne 1914 und 1924.

(Erhebungen des Städtischen Hochbauamtes.)

Tabelle 4.

Arbeiter	Absolute Zahlen (Stundenlöhne in Fr.)						Verhältniszahlen 1924 wenn 1914 = 100		
	1914			1924					
	Zürich	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern
A. Rein ausbezahlte Stundenlöhne.									
Maurer	— .70	— .70	— .65	1.65	1.69	1.70	2.36	2.41	2.61
Sandsteinhauer . .	1.05	— .98	— .95	2.30	2.30	2.10	2.19	2.35	2.21
Kunststeinhauer . .	1.05	— .98	— .95	2.30	2.30	2.10	2.19	2.35	2.21
Handlanger	— .48	— .48	— .45	1.30	1.32	1.35	2.71	2.75	3.00
W'stattschreiner . .	— .84	— .83	— .80	1.91	1.75	1.74	2.27	2.11	2.18
Zimmergeselle . . .	— .73	— .75	— .69	1.75	1.76	1.67	2.40	2.35	2.42
Plattenleger	1.10	1.10	— .95	2.08	2.08	2.05	1.89	1.89	2.16
Parkettleger	— .90	— .89	— .85	2.30	2.30	2.30	2.56	2.58	2.71
Hilfsarbeiter	— .53	— .55	— .50	1.40	1.32	1.33	2.64	2.40	2.66
Gipser	— .94	— .76	— .88	2.20	1.82	2.17	2.34	2.39	2.47
Maler	— .81	— .78	— .78	1.83	1.83	1.80	2.26	2.35	2.31
Handlanger	— .65	— .65	— .65	1.60	1.40	1.50	2.46	2.15	2.31
Durchschnitt	— .82	— .79	— .76	1.88	1.82	1.82	2.29	2.30	2.39
B. Den Kunden verrechnete Stundenlöhne für Taglohnarbeiten.									
Zimmergeselle . . .	1.10	1.05	— .90	2.80	2.82	2.50	2.54	2.68	2.78
Handlanger	— .80	— .66	— .65	2.10	1.97	2.10	2.62	2.98	3.23
Spengler	1.20	1.—	— .95	2.90	2.90	3.10	2.41	2.90	3.26
Hilfsarbeiter	1.—	— .60	— .70	2.20	1.90	2.50	2.20	3.17	3.57
Gipser	1.10	1.05	1.20	3.30	2.84	2.90	3.—	2.70	2.42
Maler	1.20	— .85	1.10	3.—	2.70	2.70	2.50	3.17	2.45
Handlanger	— .70	— .60	— .70	2.20	1.87	2.40	3.14	3.12	3.43
Anschläger	1.30	1.20	1.20	3.30	3.16	3.20	2.54	2.63	2.67
Schreiner	1.20	— .85	1.10	3.—	2.70	2.70	2.50	3.17	2.45
	1.07	— .87	— .94	2.76	2.54	2.68	2.58	2.92	2.85

Durchschnittslöhne für Zimmerleute, Maurer und Handlanger in schweizerischen Ortschaften 1914—1926.

(Erhebungen des Schweizerischen Baumeisterverbandes.)

Tabelle 5.

Ort, Gebiet	Durchschnittlicher Stundenlohn (in Rappen) im Jahre:					
	1914	1918	1920	1922	1924	1926
		1. Zimmerleute.				
Basel	75	108/143	185	180	173	178
Bern	70	116	173	160	166	166
Berner Oberland .	57/62	90/97	145	130	130	125
Biel	63	80/125	165	145	142	142
Frauenfeld/Hinterthurg.	60	100	150	130	130	130/150
Genf	72	105	155	160	160	160
Heiden u. Umg.	55/60	80/100	130	125/130	125/130	130/150
Limmattal u. Umg.	70	100/120	165/175	150	140	140
Luzern u. Umg.	73	95/115	162/170	145	145	145
Rheintal	62	100	140	125	125/130	125/130
St. Gallen	70	130	168	150	150	150
Schaffhausen	71	118	167	150	140/150	140/150
Solothurn u. Umg.	57/60	105/120	160/163	140	140	140
Waadt	70	110	165	140	125/130	125/130
Zürich-Stadt	73	115	180/190	185	170	170
Zürichsee u. Umg.	65/68	100/130	165/170	150	150	150
Zürcher Oberland .	60/70	85/120	160/170	145	140	140
<i>Mittel aller Orte Rp.</i>	66,8	108,7	162,2	147,8	144,8	145,2
Indexziffer	100,0	162,7	242,8	221,3	216,8	217,4
		2. Maurer.				
Aarau	57,8	113	165	145	145	145
Amriswil	60,0	125	158	130	130	130
Arbon	60,0	125	158	140	140	140
Basel	70,1	130	185	180	165	170
Bern	63,5	188	180	162	162	160
Biel	59,2	125	160	145	145	145
Chaux-de-Fonds .	64,9	.	190	150	150	150
Genf	67,1	.	165	150	150	160
Herisau	57,5	127	155	145	145	145
Luzern	62,1	.	163	153	150	150
Rheineck	54,9	.	145	120	130	130
St. Gallen	61,0	125	170	158	155	155
Winterhur	62,7	130	176	166	160	160
Zürich	66,7	150	185	160	160	170
<i>Mittel aller Orte Rp.</i>	62,0	(126,8)	168,2	150,3	149,1	150,7
Indexziffer	100,0	(204,5)	271,3	242,4	240,5	243,1

Ort, Gebiet	Durchschnittlicher Stundenlohn (in Rappen) im Jahre:					
	1914	1918	1920	1922	1924	1926
		3. Handlanger.				
Aarau	42,3	80	131	110	110	110
Arbon	52,5	105	135	118	118	110
Basel	53,6	107	160	145	130	135
Bern	47,1	93	145	131	130	130
Biel	44,3	105	138	110	110	110
Chaux-de-Fonds .	46,9	.	150	115	115	100
Genf	53,1	.	130	115	115	110
Herisau	41,2	107	135	105	105	100
Luzern	47,0	.	125	117	115	110
Rheineck	47,4	.	120	90	90	90
St. Gallen	45,3	105	150	135	125	120
Winterthur	42,9	110	156	144	130	125
Zürich	50,8	122	154	130	130	135
<i>Mittel aller Orte</i>						
Rappen	47,3	(103,8)	140,7	120,4	117,2	114,2
Indexziffer	100,0	(219,5)	297,5	254,5	247,8	241,4

Erhebungsformulare.

STADT BERN
Baudirektion II.

Formular 1.

Die Kosten des Wohnungsbaues in den grössern Schweizerstädten.

Stadt.....

Fragebogen.

1. Wie hoch stellen sich im allgemeinen die Grundstückspreise pro m² für Wohnhaus-Bauplätze und welches ist im allgemeinen das Verhältnis zwischen Gartenland und Gesamtparzelle?
2. Welcher Ansatz pro m³ umbauten Raumes (gemessen nach den Normalien des S. I. S.) hat sich ergeben für die im Jahre 1924 erstellten Wohngebäude?
3. Wie hoch sind die Anschlussgebühren an das städtische Kanalisationsnetz und nach welchem Modus werden dieselben bestimmt?
4. Wie gross sind die Beiträge an die Strassen-Erstellungs- und Korrektionskosten?
5. Bis zu welchem Umfang werden auf Grundlage der Baukosten und zu welchem Zinsfuss die 1., 2. und 3. Hypothek gewährt und welche Kommissionsgebühren werden verlangt?
6. Wie hoch belaufen sich die Brandversicherungsprämien auf Grundlage der Baukosten für Wohnbauten gemäss den gesetzlichen Vorschriften und welches ist das Verhältnis zwischen Brandversicherung und Baukosten?
7. Welche Grundsteuern sind zu entrichten und welches ist das Verhältnis zwischen Grundsteuerschätzung und Baukosten?
8. Wie hoch sind die Abgaben für öffentliche Beleuchtung und in welcher Weise werden dieselben erhoben?
9. In welcher Ausstattung werden üblicherweise die Wohnungen dem Mieter überlassen? Mit oder ohne Küchenmobiliar (Küchenschrank), Tropfbrett, Kochherd? Werden die Beleuchtungskörper, die Oefen und Wandschränke vom Bauherrn geliefert oder ist dies Sache des Mieters?

Die Kosten des Wohnungsbaues in den grössern Schweizerstädten.

Stadt.

Baumaterialienpreise und Löhne.

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Erd-, Maurer- und armierte Betonarbeiten.			
<i>a. Fertige Arbeiten.</i>			
Humusabhub bis 30 cm Tiefe, inkl. Deponieren des Materials auf der Baustelle bis 30 m Mitteldistanz	m ³		
Aushub der Baugrube bis auf 2,50 m Tiefe, inkl. Deponieren des Materials auf der Baustelle nach Weisung der Bauleitung bis 30 m Mitteldistanz	m ³		
Fundamentbeton Mischung 100 kg Portlandzement zu 1000 Liter Kies und Sand.	m ³		
Schalung: effektiv geschalte Mauerfläche gemessen, Oeffnungen über 2,50 m² werden in Abzug gebracht	m²		
Aufgehendes Mauerwerk für Fassaden mit hydr. Kalkmörtel gemauert:			
a. Backsteinmauerwerk im Parterre, 39 cm stark, voll, mit 5 cm Hohlraum	m ³		
b. Backsteinmauerwerk im 1. Stock, 32 cm stark, mit 6 cm Hohlraum.	m ³		
c. Backsteinmauerwerk im 2. Stock, 32 cm stark, mit 6 cm Hohlraum.	m ³		
Backsteinmauerwerk der Scheidemauern, mit hydr. Kalkmörtel gemauert, 30 cm stark:			
a. im Parterre.	m ³		
b. im 1. Stock.	m ³		
Backsteinmauerwerk der Scheidemauern im Dachstock, in hydr. Kalkmörtel gemauert, 25 cm stark			
Innere Wände aus Backstein mit Kalkmörtel gemauert:	m ³		
a. im Parterre 15 cm stark.	m²		
b. 12 cm stark	m²		
c. Schlackenplatten, 6 cm stark	m²		
Freistehende Kamine im Dachstock und Kehlgebälk aus Backstein, inkl. innerer Verputz . .	m ³		
Liefern und Versetzen von Schoferkaminen, 20 cm Lichtweite im Parterre	m ³		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Versetzen von Kunststeintreppen:	-		
a. untermauerte Tritte	Lfm.		
b. freitragende Tritte	Lfm.		
Liefern und Versetzen von Kellertreppentritten, gerade in Zement	Lfm.		
Böden in Waschküche, Glättezimmer und Keller- gang aus Zementbeton, P. 150, 10—12 cm dick, mit 2 cm Ueberzug aus Zementmörtel P.C. 400 abgerieben:			
a. inkl. Steinbett 15 cm dick	m ²		
b. ohne Steinbett	m ²		
Versetzen von T-Balken	kg		
Gewölbe in Zementbeton P. 150, 10 cm stark (Decken zwischen T-Eisenbalken), Schalung in- begriffen	m ²		
Armierte Decken:			
a. Schalung für Hohlkörperdecken	m ²		
b. Schalung für Massivdecken	m ²		
c. Schalung für Unterzüge und Trischübel	m ²		
d. Eisen liefern, abbiegen und verlegen	100 kg		
l. Beton P. 250 über Parterre	m ³		
Hydraulischer Kalkverputz, sauber abgerieben, im Keller:			
a. für Wände	m ²		
b. für Decken	m ²		
Kalkverputz, sauber abgerieben, in den Etagen:			
a. für Wände	m ²		
b. für Decken	m ²		
Fassadenverputz in Kalkmörtel mit Farbzusatz in gewöhnlichem Kellerwurf	m ²		
Zementverputz des Fassadensockels:			
a. sauber abgerieben	m ²		
b. Kellenwurf	m ²		
<i>b. Materialpreise.</i>			
Portlandzement	50 kg		
Schnell abbindender Zement	50 kg		
Gips grau	50 kg		
Hydraulischer Kalk	50 kg		
Kalke	50 kg		
Fettkalk	Kübel		
Kalkmörtel 1:3	Kübel		
Zementmörtel	Kübel		
Sand	Stossbare		
Kies	Stossbare		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Eisenbetonkies.	Stossbäre		
Fuhrlöhne Zweispänner	1 Tag		
Fuhrlöhne Zweispänner	1/2 Tag		
<i>c. Stundenlöhne.</i>			
Polier			
Kunststeinhauer			
Maurer			
Handlanger			
Lehrling			
Spitzgeschirr			
Zimmerarbeiten.			
Liefern und Verlegen der Balkenlagen über Keller, Parterre und 1. Stock, resp. 2. Stock, samt Aus- wechslungen, Unterzügen, Hinterstürzeln und ev. Mauerlatten etc., Mindestquerschnitt 100 cm ²	m ³		
Liefern, Abbinden und Aufrichten der Dachkon- struktion, einschliesslich Dachgebälk und Kehl- gebälk, Wand- und Riegelholz im Dachstock, Konstruktionsholz zu Dachfenstern etc., jegliche Hilfsarbeit im Preise inbegriffen, Mindestquer- schnitt 100 cm ²	m ³		
Zuschlag für Grat- und Kehlsparren.	m ¹		
Liefern und Anbringen von Klammern, Schrauben, Schlaudern, Winkel u. dergl.	kg		
Liefern und Versetzen der First- und Gratlatten, 36 mm dick, ca. 12 cm hoch	Lfm.		
Knackenholz zu Dachgesimsen, Giebeln und Lu- karnen etc., einschliesslich Versetzen und Be- festigen, 45/120 mm Querschnitt	Lfm.		
Knacken unter die Traufbretter und beim Dach- bruch etc., 45 mm dick, gerade 8/30 cm	Stück		
Rohe Verschalung der Dachschrägen, soweit in- wärts der Dachstock ausgebaut ist, 24 mm dick	m ²		
Stirnladen, glatt, einseitig gehobelt und genutet, Minimalbreite 15 cm:			
a. Hauptdach, 27 mm dick nomal 3.20	m ¹		
b. Aufbauten, 24 mm dick	m ¹		
Vorschermdach, glatt, einseitig gehobelt, im Fer- tigen 18 mm dick plano gemessen, stumpf mit glatten Fugenleisten, letztere 15/45 mm . . .	m ²		
Känel- und Gesimsleisten, nach Detail profiliert, ca. 40/50 mm Querschnitt	Lfm.		
Windladen an Giebeln, Aufbauten und Lukarnen, einseitig gehobelt, minimal 15 cm breit, 18 mm stark	m ¹		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Ortladen daselbst (Ziegeleinschnitte vom Dach- decker ausgeführt), 18/120 mm stark	Lfm.		
Schiebböden, zwischen Holzbalken mit Fugen- leisten oder deckelweise verlegt, samt Anschlag- latten:			
a. 21 mm dick	m ²		
b. 24 mm dick	m ²		
Zimmermannsböden, 26/27 mm stark, gehobelt .	m ²		
Rohe Estrichböden über Kehlgebälk und Dach- stock, 27 mm stark, genutet	m ²		
Blindböden, als Unterlage zu Parquet auf Boden- läger oder Holzbalken verlegt, mit max. 10 cm Fugen, 27 mm	m ²		
Lattenverschläge im Estrich und ev. Keller, aus Latten 24/45 mm und notwendige Anschlüsse roh	m ²		
Zuschlag für Lattentüren, samt Liefern und An- schlagen der zwei Klobenbänder und starkem Schlüsselschloss roh	Stück		
Glatte Kellertüren, 30 mm stark, mit harthölzernen Einschubleisten, samt Rahmen, Liefern und An- schlagen von 2 Klobenbändern, 1 starkes Schloss mit hebender Falle und 2 Gussdrückern, sowie 5 abgehobenen Bankeisen für Rahmen, fertig angeschlagen, Lichtmass 90/200	m ²		
Kellerhurden mit 2 Böden, gehobelt, samt allen Befestigungsmitteln, 0,80 × 2,00	Stück		
Riemenböden, II. Qual., Ostschweizer, II. Qual. .	m ²		
<i>Materialpreise.</i>			
Konstruktionsholz	m ³		
Laden roh, abliniert, nicht parallel: 18 mm . .	m ³		
21 mm . .	m ³		
24 mm . .	m ³		
30 mm . .	m ³		
Rahmschenkelholz 6/6 cm	Lfm.		
Nägel 17/70 mm	kg		
18/80 mm	kg		
Leistnägel	kg		
<i>Taglohnarbeiten.</i>			
Zimmerpolier	Std.		
Zimmergeselle	Std.		
Handlanger	Std.		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Lötzinn	kg		
Benzin	kg		
<i>c. Tagelöhne.</i>			
Vorarbeiter	Std.		
Spengler	Std.		
Hilfsarbeiter	Std.		
Gipserarbeiten.			
<i>a. Fertige Arbeiten.</i>			
Glatter hydr. Deckenverputz auf Beton, grau ge- glättet	m ²		
Hydr. Deckenverputz, fein abgerieben	m ²		
Glatter Deckenverputz unter Hourdis oder auf Beton	m ²		
Gipsdecken unter Holzgebälk, mit Contrelatten und Schilfrohrgebe, grau geglättet und Auf- trag, ca. 12 mm dick	m ²		
Gipsdecken unter Holzgebälk aus 2,5 cm Gips- brettern, grau geglättet	m ²		
Wandverputz auf Backsteinmauerwerk, mit Fett- klebmörtel, grundiert und grau geglättet	m ²		
dito fein abgerieben statt geglättet	m ²		
dito mit hydr. Kalkmörtel abgerieben	m ²		
Verputz von Tür- und Fensterleibungen bis 30 cm Breite, sauber abgeglättet	Lfm.		
Verdrahten von Holzwerk, inkl. Dachpappenunter- lagen bis 20 cm Breite	Lfm.		
Schilfbrettverachelungen auf Dachschrägen, Lu- karnenwangen etc., ohne Abglätten:			
a. aus 2,5 cm dicken Schilfbrettern	m ²		
b. aus 3 cm zwischen Sparren geschnitten, samt Lattenausfugen	m ²		
Erstellen von Zwischenwänden aus Schilfbrettern, ohne Abglätten, aus 5 cm dicken Schilfbrettern	m ²		
Abglätten von Gipszwischenwänden und Dach- schrägen, einseitig fertig für Anstrich oder Ta- pezieren	m ²		
Auf Gipssteinwände jeder Art, ev. vom Maurer aufgesetzt.	m ²		
Setzen von Kantenschonern, bis 2 m Länge, ohne Lieferung derselben	Lfm.		
<i>b. Materialpreise.</i>			
Gips grau	Sack		
Hydr. Kalk	Sack		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Gewaschener Sand	Sack		
Weisskalkmörtel	Kübel		
<i>c. Tagelöhne.</i>			
Gipser	Std.		
Handlanger	Std.		
Schreinerarbeiten.			
<i>a. Fertige Arbeiten.</i>			
Permanente gerade Fenster, 2 flüglig, ohne Ober- licht, mit 2 Quersprossen, in Tannenholz mit dählenen Wetterschenkeln, Rahmen 33 mm, Flügel 36 mm stark, Rahmen in Kitt aufgezogen	m ²		
Anschlagen der Beschläge:			
1 Fischband 12 cm	Stück		
1 Espagnolettstange	Stück		
Innere Winterfenster, direkt auf die Verkleidungen angeschlagen, 2 flüglig, 36 mm stark, in Tannen- holz, mit 2 Quersprossen	m ²		
Anschlagen der Beschläge:			
1 Fischband 12 cm	Stück		
1 Cremone mit Weissbroncegriff.	Stück		
Glatte Fensterbacken, 21 mm stark:			
a. bis 15 cm breit	Lfm.		
b. über 15 cm.	m ²		
Glatte Fensterverkleidungen, 18 mm stark, 10 cm breit (ringsumlaufend)	Lfm.		
Fensterbänke mit Wasserrinne:			
a. in Eichenholz, bis 15 cm breit	Lfm.		
über 15 cm breit	m ²		
b. in Buchenholz, bis 15 cm breit	Lfm.		
über 15 cm breit	m ²		
Zimmertüren in Tannenholz, 33 mm stark, mit 3 glatten Füllungen	m ²		
Anschlagen der Beschläge: 1 Fischband 15 cm .	Stück		
1 Kastenschloss	Stück		
Glatte Türenfutter, 25 mm stark, mit buchener Schwelle, Mauerstärke: 6— 9 cm	Lfm.		
10—15 cm	Lfm.		
über 15 cm	m ²		
Glatte Türenverkleidungen, 18 mm stark, 10 cm breit (Zier- und Falzverkleidung)	Lfm.		
Küchenschränke mit Rückwand und Ober- und Unterteil kompl. mit Lieferung der Beschläge und Verglasung. Unterteil: 2 Türli, 2 Schub-			

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
laden, 1 Tablar. Oberteil: 2 Glastürli mit Sprossen, 2 Tablar und 1 Nischentablar. Gesamtgrösse: 115/210 cm	Stück		
Jalousieladen mit oben aufgeschraubter harthölzerner Leiste (fertig eingepasst):			
a. ganz mit festen Brettli	m ²		
b. mit unterer Füllung im Parterre	m ²		
Wandschränke:			
a. Fronten, Beistösse und Türen, 27 mm stark, mit 3 glatten Füllungen	m ²		
b. Zwischenwände und Tablare, beidseitig sauber, 21 mm stark	m ²		
c. Seiten und Böden, einseitig sauber und einseitig unsichtbar, 21 mm stark	m ²		
d. Durchgehende Rückwände mit Längsfriesen, Frieze 24 mm, Füllungen 15 mm stark . . .	m ²		
e. Zahn- und Tragleisten: a. Zahnleisten auf Holz	Lfm.		
Tragleisten auf Holz	Lfm.		
b. Zahnleisten auf Stein	Lfm.		
Tragleisten auf Stein	Lfm.		
f. Abschlussgesims am Plafond, 70/15 mm . . .	Lfm.		
g. Anschlagen der Beschläge: Gewöhl. Schild .	Stück		
Fischband 12 cm	Stück		
Schlössli	Stück		
Schrankfeder . .	Stück		
<i>b. Tagelöhne.</i>			
Anschläger mit Werkzeug	Std.		
Schreiner	Std.		
Hilfsarbeiter.	Std.		
Malerarbeiten.			
<i>a. Fertige Arbeiten.</i>			
Blancfixanstrich	m ²		
Wandfries schmale	Lfm.		
Wandfries breite	Lfm.		
3mal Oelfarbe auf Abrieb inkl. Abbrennen . . .	m ²		
2mal Oelfarbe auf Abrieb inkl. Abbrennen . . .	m ²		
3mal Oelfarbe auf Holzwerk inkl. Abbrennen . .	m ²		
Fensterbänke lackieren, schmale	Lfm.		
Fensterbänke lackieren, breite	Lfm.		
Röhren anstreichen	Lfm.		
Gussrohr schwarz lackieren	Lfm.		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Treppengeländer 3 mal Oelfarbe	m ²		
Haustüre ölen und lackieren	m ²		
Känel und Abfallrohre	Lfm.		
Jalousieläden 3 mal Oelfarbe grün	m ²		
Dachblech 2 mal Oelfarbe	Lfm.		
Tapeten aufsetzen	Rolle } Band }		
<i>b. Materialpreise.</i>			
Oelfarbe	kg		
Blancfix	kg		
<i>c. Tagelohnarbeiten.</i>			
Maler	Std.		
Sanitäre Einrichtungen.			
<i>a. Fertige Arbeiten.</i>			
Fayence-Closet mit Kirschbaum-Sitzbrett für direkte Spülung, inkl. Rekordschrauben, Bodenschrauben, Gummischrauben oder Rekordspanner, sowie Wandpuffer	Stück		
Waschherd, ganz in Kupfer, mit Zinksiene, Inhalt ca. 160 Liter	Stück		
do. mit galvan. äusserm Mantel	Stück		
Waschherd aus galvan. Blech, Hafen aus Kupfer	Stück		
Gussemaillierte Badewanne mit vernickeltem Ab- und Ueberlaufventil, 170/76 cm	Stück		
Wand-Gasbadeofen „Piccolo“ mit vernickelter Sicherheitsbatterie und Douche, braun lackierter äusserer Zinkmantel	Stück		
Feuerton-Schüttstein, hellgelb, 68/45, mit eisernen Konsolen, Kupferseiler mit Zinkstutzen . . .	Stück		
Ablaufleitungen, Wasserleitungen			
Armaturen			
Bleirohrarbeiten			
<i>b. Tagelöhne.</i>			
Lohn eines Monteurs	Std.		
Lohn eines Hilfsarbeiters	Std.		
Elektrische Beleuchtungsanlage.			
<i>a. Fertige Arbeiten.</i>			
Hauptleitungen von den Anschluss-Sicherungen nach dem Steigleitungsabzweigkasten aus Draht von 10/6/10 mm ² Querschnitt Isol. XII, in Isolierrohr verlegt, fertig montiert, inkl. Maurerarbeiten	Lfm.		

Gegenstand	Ein- heit	Durchschnittspreise in den Jahren	
		1913/14	1924
Steigleitungen, vom Steigleitungsabzweigkasten nach den Etagenählern und Sicherungstableau aus Draht 10/6/10 mm ² Querschnitt Isol. XII, in Isolierrohr verlegt, fertig montiert, inkl. Maurerarbeiten.	Lfm.		
Sicherungstableau à 2 Gruppen auf Eternit montiert, inkl. Sicherungsstöpsel	Stück		
dito à 3 Gruppen	Stück		
Lampenleitung mit Ausschalterleitung	Lfm.		
Apparate: Ausschalter	Stück		
Steckkontakt	Stück		
Feuchtsteckkontakt	Stück		
Feuchtausschalter	Stück		
<i>b. Tagelöhne.</i>			
Lohn eines Monteurs	Std.		
Lohn eines Hilfsarbeiters	Std.		

STADT BERN
Baudirektion II.

Formular 3.

Die Kosten des Wohnungsbaues in den grössern Schweizerstädten.

Stadt.....

Baukosten eines Wohnhauses.

Erstellungskosten für ein eingebautes, dreistöckiges Wohnhaus auf ebenem Baugelände, mit normaler Fundierung, mit 3 Wohnungen zu je 3 Zimmern, Küche, Bad mit Abort und einfachem Innenausbau. Lichte Zimmerhöhe,
Ofenheizung, Kelleranteil mit Kohlenraum, Anteil Waschküche.

Arbeitskategorie	Durchschnittspreise in den Jahren	
	1913/14	1924
Erdarbeiten		
Maurer-, Steinhauer- und Kanalisationsarbeiten . .		
Zimmerarbeiten		
Dachdeckerarbeiten		
Spenglerarbeiten		
Gipserarbeiten		
Schlosserarbeiten, inkl. Kochherde und Oefen . . .		
Schreinerarbeiten, inkl. Beschläge		
Malerarbeiten		
Glaserarbeiten in der Schreinerarbeit		
Tapeziererarbeiten		
Hafnerarbeiten		
Installationsarbeiten, inkl. sanitäre Anlagen . . .		
Elektrische Installationen		
Umgebungsarbeiten		
Einkauf in die städt. Kanalisation		
Anschluss an die städt. Wasser- und Gasleitung . .		
Anschluss an die städt. elektrische Leitung . . .		
Unvorhergesehenes und Bauzinse		
Pläne und Bauleitung		
<i>Gesamtkosten</i>		
<i>pro m³ umbauten Raumes</i>		

Die Kosten des Wohnungsbaues in den grössern Schweizerstädten.

Stadt.....

Die Mietzinse für neuerstellte Wohnungen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen *Jahresmietpreise* (niedrigste und höchste Preise) für Wohnungen einzusetzen, die in den Jahren 1923/25 erstellt wurden, und zwar die von den eingezogenen Mietern wirklich *bezahlen*, im Mietvertrag festgelegten Mietpreise, nicht die nach Erstellung, zur Erreichung einer normalen Rendite bloss errechneten Mietzinse.

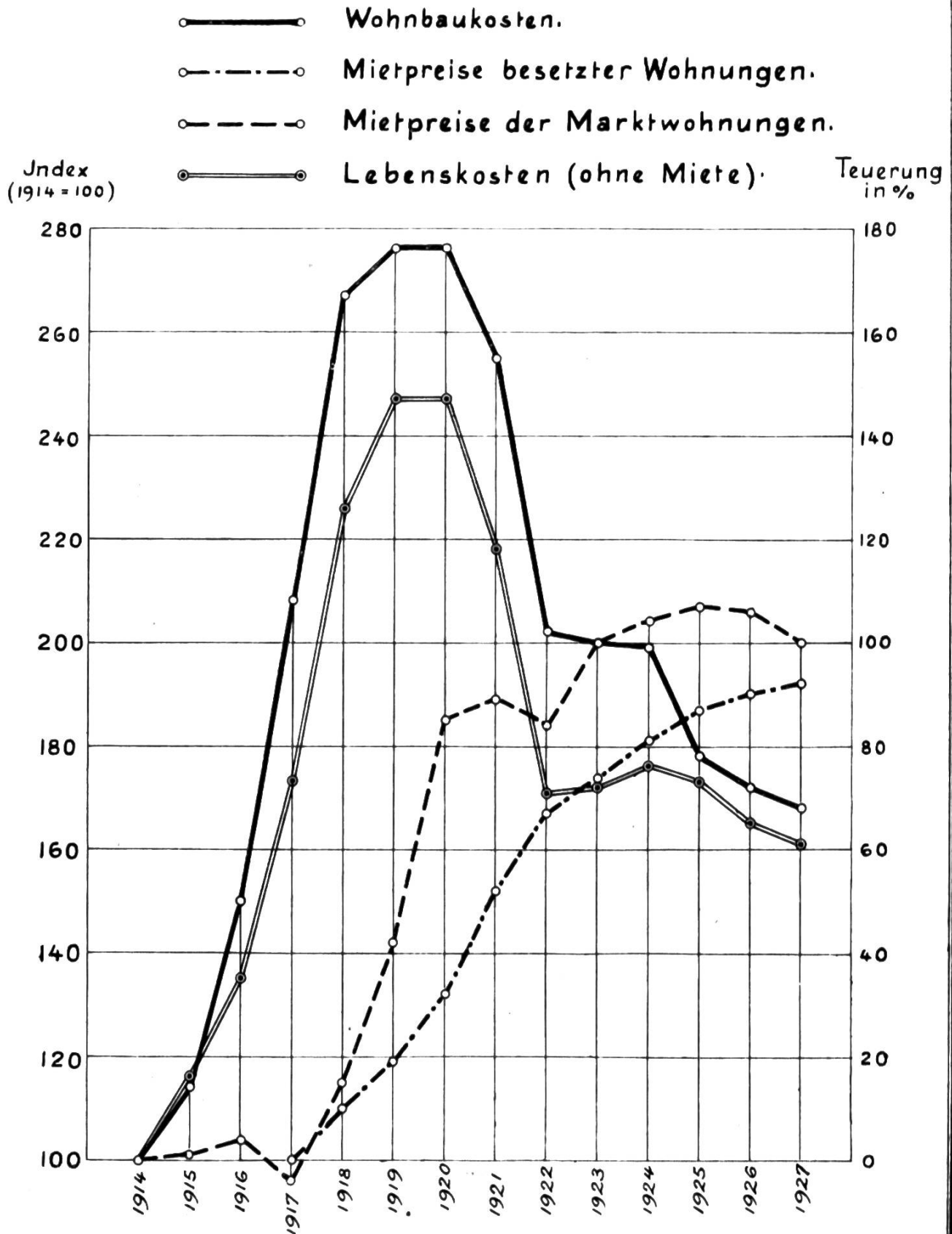
Als Mietzins ist anzunehmen, die Entschädigung für die unmobilierte Wohnung einschl. Wasserzins, jedoch ohne besondere Vergütungen für Treppenhausbeleuchtung, Zentralheizung etc.

Wohnungsgrösse	Jahresmietpreis für eine neuerstellte Wohnung	
	Grenzpreise (niedrigst — höchst)	Durchschnitt
	Fr.	Fr.
Wohnung von 2 Zimmern ohne Mansarde .		
„ „ 2 „ mit „ .		
„ „ 3 „ ohne „ .		
„ „ 3 „ mit „ .		
„ „ 4 „ ohne „ .		
„ „ 4 „ mit „ .		

....., den..... 1925.

Für die Richtigkeit
der vorstehenden Angaben:

Stadt Bern: Die Verteuerung des Wohnungsbaues der Mietpreise & der Lebenskosten 1914 - 1927.



Bautätigkeit, Baukosten & Mietpreise in Bern & Zürich 1914 - 1927.

Neuerstellte
Wohnungen
auf je 10000.
Einwohner

- o+++++o Bern } Bautätigkeit (auf je 10000 Einwohner berechnet).
- oooooooooooo Zürich }
- Berner Baukostenindex.
- Bern } Mietpreisindex.
- - - - - Zürich }

Index
(1914 = 100)

