

**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.]  
**Vorwort:** Begleitwort  
**Autor:** Freudiger  
**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>**

## 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 Darunterliegen der Wohnbautätigkeit angeführt. In welchem Masse wurde der Wohnungsbau durch den Krieg beeinflusst? Nach dem statistischen Handbuch der Stadt Bern wurden in den 26 grösseren 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 dahерigen Wegzuges heiratslustiger Leute trotz vollständigen Darunterliegens 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 durchgeföhrte Mietpreiserhebung ergab für die Stadt Bern einen Mietpreisindex von 194 oder eine durchschnittliche Verteuerung der Mietpreise von 94 % gegenüber der Vorkriegszeit. Die Berner Mietpreisseigerung wurde, soweit Zahlenausweise vorliegen, bis 1926 von keiner andern Schweizerstadt erreicht, und seither lediglich von Zürich überholt.

Angesichts der gewaltigen Mietpreisseigerung 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 *Baudirektion II*: Herr *Hiller*, Stadtbaumeister.

|       |  |  |
|-------|--|--|
| „ „ „ | <i>Privatarchitekten</i> :                             | „ <i>Lutstorf</i> , Architekt.   |
| „ „ „ | <i>des Baumeisterverbandes</i> :                       | „ <i>Linder</i> , Ingenieur.   |
| „ „ „ | <i>Schreinerverbandes</i> :                            | „ <i>Künzi</i> , Schreinermeister.   |
| „ „ „ | <i>Zimmermeister-</i><br><i>verbandes</i> :            | „ <i>Eichenberger</i> , Architekt.   |
| „ „ „ | <i>Gipser- und Maler-</i><br><i>meisterverbandes</i> : | „ <i>Baumann</i> , Geschäftsführer.  |
| „ „ „ | <i>Bau- und Holz-</i><br><i>arbeiterverbandes</i> :    | „ <i>Ryser</i> , Sekretär.<br>„ <i>Herzog</i> , „<br>„ <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 zeitigten folgende Ergebnisse: Bern verzeichnetet nicht nur höhere Mietpreise, sondern auch höhere Baukosten als andere Schweizerstädte. Neben höhern 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 benutzt 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 beigefügt.

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 Stichjahr 1924 sozusagen keine Wohnungen erstellt worden sind.

Die Erhebung über die Hausbesitzlasten erstreckt sich auf allgemeine Fragen wie Grundstückpreise, 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 durchgeföhrten 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.

