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.]

Kapitel: III: Die Lasten des Hausbesitzes

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: 08.08.2025

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

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 Mietzinserträgnis 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 5¼—5¾ %.
„ „ II. „ 6½—6¾ %.
„ „ III. „ 6¾ %.
Erste Hypothek wird gewährt bis zu ⅔ der Grundsteuerschatzung.
Zweite Hypothek wird gewährt bis zu ¾ der Grundsteuerschatzung.

Zürich: Zinsfuss für I. Hypothek 5¼—5¾ %.
„ „ 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 5¼—5¾ %.
„ „ II. „ 5¾—6¼ %.

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, bezw. 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 Grundsteuerschatzung; die Schulden konnten abgezogen werden. Die Grundsteuerschatzung 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.—	—.—
	710.—	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.—
	596.—	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. 100000.—, 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 Korrektion 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 Grundsteuerschatzung berechnet; in Basel sind von 80 % der Brand-

versicherungssumme 0,5 ‰ für Beleuchtung und 0,2 ‰ für Reinigung und Kehrrichtabfuhr 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.