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: V: Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

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: 31.12.2025

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

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. Vergegenwärtigt man sich die Lebenskostenverteuerung (ohne Miete) in Zürich und Bern, die auf gleicher Grundlage berechnet im März 1928 = 56 %, bezw. 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 Mietpreisteuerung, 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 verteuernd 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 Wohnnungsbaues 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 Wohnungssuchenden 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 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 Geschäftsunkosten, 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 neuerstellter Wohnungen einwirken, d. h. wie viel im einzelnen Falle die Mietpreise nach ihrer Berücksichtigung überhöht sind und ob überhaupt bei den neuerstellten 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 neuerstellte Wohnungen zum Teil erklären, können diese für die *überhöhten Mietpreise der Vorkriegswohnungen*, die rund 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 Grundsteuerschatzung 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 Schatzungskosten etc.) sind in Bern eher höher, die *Handänderungsgebühren* dagegen niedriger als in andern Schweizerstädten.

e. *Für die Beurteilung der Auswirkung von weitern 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 Grundsteuerschatzung, 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.