

Die Mietpreise in der Stadt Bern 1896-1935

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - **(1936)**

Heft 21

PDF erstellt am: **22.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-847243>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

BEITRÄGE ZUR STATISTIK DER STADT BERN

HEFT 21

**DIE MIETPREISE
IN DER STADT BERN**

1896—1935



STATISTISCHES AMT DER STADT BERN 1936

BEITRÄGE ZUR STATISTIK DER STADT BERN

HEFT 21

DIE MIETPREISE

IN DER

STADT BERN

1896 — 1935

STATISTISCHES AMT DER STADT BERN 1936

INHALT

	Seite
Vorwort	5
I. Die Mietpreise im Jahre 1930	
1. Allgemeines	9
2. Mietpreise und Wohnungsgrösse	11
3. Mietpreise und Bauzeit	14
4. Mietpreise und Stadtlage	17
5. Mietpreise und Ausstattung	18
6. Mietpreise und Hausbesitzer	21
7. Mietpreise und Weitervermietung	22
8. Mietpreise und Beruf des Mieters	23
9. Interlokaler Vergleich	27
II. Die Mietpreisentwicklung 1896, 1920 und 1930	
1. Allgemeines	31
2. Mietpreisentwicklung und Zimmerzahl	32
3. Mietpreisentwicklung und Stadtlage	34
4. Mietpreisentwicklung und Ausstattung	35
5. Mietpreisentwicklung und Beruf des Mieters	36
III. Der stadtbernische Mietindex, 1914—1935	
1. Zweck und Aufbau	39
2. Ergebnisse	44
3. Vergleich der Mietindexziffern mit den Ergebnissen der Wohnungszählungen von 1920 und 1930	48
IV. Einkommen und Miete der öffentlichen Funktionäre	
1. Einkommen und Miete im Jahre 1930	51
2. Vergleich mit den Ergebnissen vom Jahre 1920	55
V. Schlussfolgerungen	57
Tabellen	65
Schriften über Wohnverhältnisse und Mietpreise in der Stadt Bern	84

Zeichenerklärung.

(Richtlinien, aufgestellt vom Verbands Schweizerischer Statistischer Aemter 1933.)

1. Ein Stern (*) an Stelle einer Zahl bedeutet, dass die Zahlenangabe nicht vorhanden ist.
 2. (Ein Punkt (.) an Stelle einer Zahl bedeutet, dass die Zahlenangabe nicht möglich ist.
 3. Ein Strich (—) an Stelle einer Zahl bedeutet Null (nichts).
 4. Eine Null (o oder o,o usw.) an Stelle einer sonstigen Zahl bedeutet eine Grösse, die kleiner als die Hälfte der verwendeten Zähleinheit ist.
 5. Eine hochgestellte kleine Zahl (¹, ²) usw.) dient als Hinweis auf eine Fussnote.
-

Vorwort

Die Mietpreisfrage ist heute wiederum eine der am meisten besprochenen öffentlichen Fragen. Von welcher sozialen und volkswirtschaftlichen Bedeutung die Mietpreise sind, ermisst man wohl am besten aus einer von unserem Amte aufgestellten Statistik über die Besitzverhältnisse der Wohngebäude Berns. Die Zahl der Wohngebäude im Gemeindebezirk Bern betrug am 1. Januar 1934 10 011 mit 32 426 Wohnungen und 6 312 Besitzern. Ihre Verteilung auf die einzelnen Erwerbs- bzw. Berufsgruppen ergibt folgendes Bild:

Erwerbs- bzw. Berufsgruppe	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	Besitzer	Wohngebäude	Wohnungen	Besitzer	Wohngebäude	Wohnungen
I. Ortsansässige Einzelpersonen:						
a) Selbständig Erwerbende	1 807	2 876	9 989	28,6	28,7	30,8
Baugewerbe	339	841	3 230	5,4	8,4	10,0
Uebrigtes Gewerbe	585	792	3 022	9,2	7,9	9,3
Handel und Verkehr	486	710	2 314	7,7	7,1	7,1
Freie Berufe	190	245	656	3,0	2,4	2,0
Uebrige	207	288	767	3,3	2,9	2,4
b) Unselbständig Erwerbende	2 046	2 237	6 683	32,4	22,3	20,6
Oeffentliche Funktionäre	1 146	1 252	3 581	18,2	12,5	11,0
Private Beamte und Angestellte	495	553	1 691	7,8	5,5	5,2
Private Arbeiter	405	432	1 411	6,4	4,3	4,4
c) Rentner und Pensionierte	427	566	1 882	6,8	5,7	5,8
d) Hausfrauen	1 172	1 480	4 447	18,6	14,8	13,7
Zusammen	5 452	7 159	23 001	86,4	71,5	70,9
2. Ortsfremde Einzelpersonen	318	505	1 933	5,0	5,1	6,0
3. Erbgemeinschaften	142	203	774	2,3	2,0	2,4
4. Juristische Personen	400	2 144	6 718	6,3	21,4	20,7
Insgesamt	6 312	10 011	32 426	100,0	100,0	100,0

Obige Zahlenaufstellung bringt für den Kenner des stadtbernischen Wohnungswesens keine Ueberraschungen: am Hausbesitze sind in unserer Stadt alle Bevölkerungsschichten beteiligt und, was wichtig ist, Berns Hausbesitz ist in ausgesprochenem Masse Kleinbesitz. Dies geht besonders eindrücklich aus folgender Zahlenaufstellung über den mehrfachen Hausbesitz der in Bern wohnhaften Einzelpersonen hervor, auf welche Gruppe nicht weniger als 86,4% aller Hausbesitzer entfällt:

Besitzer mit . . Wohnungen	Zahl der Besitzer	
	absolut	%
I	1 299	23,8
2—5	3 077	56,4
6—10	766	14,1
11—20	228	4,2
21—50	73	1,3
51—100	6	0,1
101—200	3	0,1
201 und mehr.	—	—
Zusammen	5 452	100,0

Von 5 452 in Bern wohnhaften, am Hausbesitz beteiligten Einzelpersonen verfügen 4 376 oder 80,2% über 1—5 und weitere 766 oder 14,1% über 6—10 Wohnungen. Die Zahl jener Hauseigentümer mit mehr als 10 Wohnungen beträgt bloss 310 oder 5,7%.

Von den 6 718 im Besitze von juristischen Personen befindlichen Wohnungen entfallen 1 130 auf die Gemeinde Bern und von diesen sind 988 Mietwohnungen.

Aus den Zahlenausweisen über die Verteilung des Hausbesitzes in unserer Stadt lässt sich leicht erkennen, welche grosse Rolle die Mietpreise sowohl im Haushalte der Gemeinde, wie des einzelnen Hauseigentümers und Baumeisters spielen. Es ergibt sich gleichzeitig daraus auch die grosse sozial- und wirtschaftspolitische Bedeutung einer umfassenden Mietzinsstatistik, wie sie nun in der vorliegenden Untersuchung für einen beinahe fünfzigjährigen Zeitraum geboten wird.

Die Mietpreisfrage ist nicht nur aus den oben angeführten Gründen so bedeutungsvoll, sondern auch im Hinblick auf die Tatsache, dass die Mietausgaben im Haushalte des Mieters einen der wichtigsten Posten darstellen. Für viele Familien ist der Mietpreis bei der Wahl einer bestimmten Wohnung von ausschlaggebender Bedeutung. Die Mietpreisfrage steht damit in engem Zusammenhange mit der Wohnweise unserer Bevölkerung.

In der vorliegenden Arbeit gelangen zunächst die Ergebnisse der Mietpreisstatistik vom 1. Dezember 1930 zur Darstellung, wobei die Bearbeitung nach den gleichen Grundsätzen erfolgte, die anlässlich der Wohnungszählung 1920 angewandt worden sind.

Zum bessern Verständnis der Ergebnisse der Mietpreisstatistik vom 1. Dezember 1930 seien die wichtigsten Bearbeitungsgrundsätze kurz erwähnt.

Die Mietpreisstatistik erstreckt sich nicht auf sämtliche Mietwohnungen, sondern nur auf die sogenannten «reinen» Mietwohnungen mit eigener Küche. Ausgeschlossen sind also — ausser den Eigentümer- und Dienstwohnungen — zunächst alle Wohnungen ohne Küche, daneben aber auch alle Mietwohnungen mit Geschäftslokal, alle Wohnungen, die möbliert

vermietet wurden und alle an Verwandte des Hauseigentümers vermieteten Wohnungen. Allgemein ist zu sagen, dass Wohnungen, in denen die Mietpreise infolge besonderer Verhältnisse nach oben oder unten vom gewöhnlichen Mietpreise abweichen, von der Bearbeitung ausgeschlossen wurden. Der Mietpreisstatistik 1930 liegen insgesamt 22 537 Wohnungen zugrunde. Nicht bearbeitet wurden die Mietpreise folgender Wohnungen:

	Anzahl
1. Wohnungen mit Geschäftslokal.	653
2. Möblierte Wohnungen, Verwandtenwohnungen usw.	328
3. Reine Mietwohnungen ohne Küche	32
	<hr/>
Nicht in die Mietpreisstatistik einbezogen	1 013
In die Mietpreisstatistik einbezogen	<u>22 537</u>
Alle Mietwohnungen	23 550

Als Mietpreis gilt der Jahresmietzins für die Wohnung an sich, einschliesslich Treppenhausbeleuchtung, Minimalwasserzins und allfällige Beiträge für die Waschküchenbenützung.

An die Darstellung der Mietpreisverhältnisse im Jahre 1930 schliesst sich ein zeitlicher Vergleich mit den Ergebnissen der Mietpreisstatistiken der Jahre 1896 und 1920 an, die sich ebenfalls auf sämtliche in jenen Jahren in unserer Stadt vorhandenen reinen Mietwohnungen erstreckten.

In einem besonderen Kapitel wird ein Ueberblick über die Ergebnisse der repräsentativen Mietpreisstatistiken, die zur Berechnung des Mietindex alljährlich einmal vorgenommen werden, geboten. Da die letzte derartige Erhebung im Mai 1935 stattgefunden hat, macht dieses Kapitel den Leser mit der Mietpreisentwicklung bis in die allerjüngste Gegenwart bekannt.

Endlich findet auch das Verhältnis von Einkommen und Miete, 1920 und 1930, bei den öffentlichen Funktionären eingehende Würdigung. Es darf erwähnt werden, dass eine derartige Untersuchung für keine andere Schweizer Stadt vorliegt.

Das V. Kapitel bringt eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse der in Bern vorgenommenen Mietpreiserhebungen im Zeitraume von 1896 bis 1935. Dabei wird u. a. auch auf die vielen Momente, von denen der Mietpreis abhängt und weiter darauf hingewiesen, dass erst in Berücksichtigung aller dieser Momente ein zutreffendes Urteil über die Mietpreissteigerungen und den gerechten Mietpreis zulässig ist.

Die Bilder in dieser Abhandlung, die das Hochbauamt auf unsere Veranlassung aufnehmen liess, und wofür ihm hiermit der verbindlichste Dank ausgesprochen sei, verdeutlichen unsere Ausführungen in augenfälliger Weise. Sie erleichtern dem Leser die Wandlung zu erkennen, welche die Ausstattung der Wohnungen seit den Neunzigerjahren des vorigen

Jahrhunderts durchgemacht hat. Die objektive Würdigung dieser Wandlung wird eine gerechte Beurteilung der Mietpreisentwicklung erst ermöglichen.

Das Mietzinsproblem, das gerade jetzt wieder von grosser praktischer Bedeutung ist, gehört zu den schwierigsten Problemen, mit denen sich unser Amt in bald fünfundzwanzigjähriger Tätigkeit zu befassen hatte. Zuverlässige Schlüsse setzen vielseitige Erhebungen und unbeeinflusstes Auswerten der Ergebnisse voraus. Die vorliegende Arbeit lässt erkennen, dass diese Grundsätze für sie wegleitend und massgebend waren. Unsere nicht geringe Mühe und Zeitaufwendung werden sich gelohnt haben, wenn diese Darlegungen dem Leser eine gerechte und zuverlässige Würdigung der Mietpreise und ihrer Entwicklung in der Stadt Bern erleichtern.

Bern, im Januar 1936.

Statistisches Amt der Stadt Bern:

Dr. H. Freudiger.

I. Die Mietpreise im Jahre 1930.

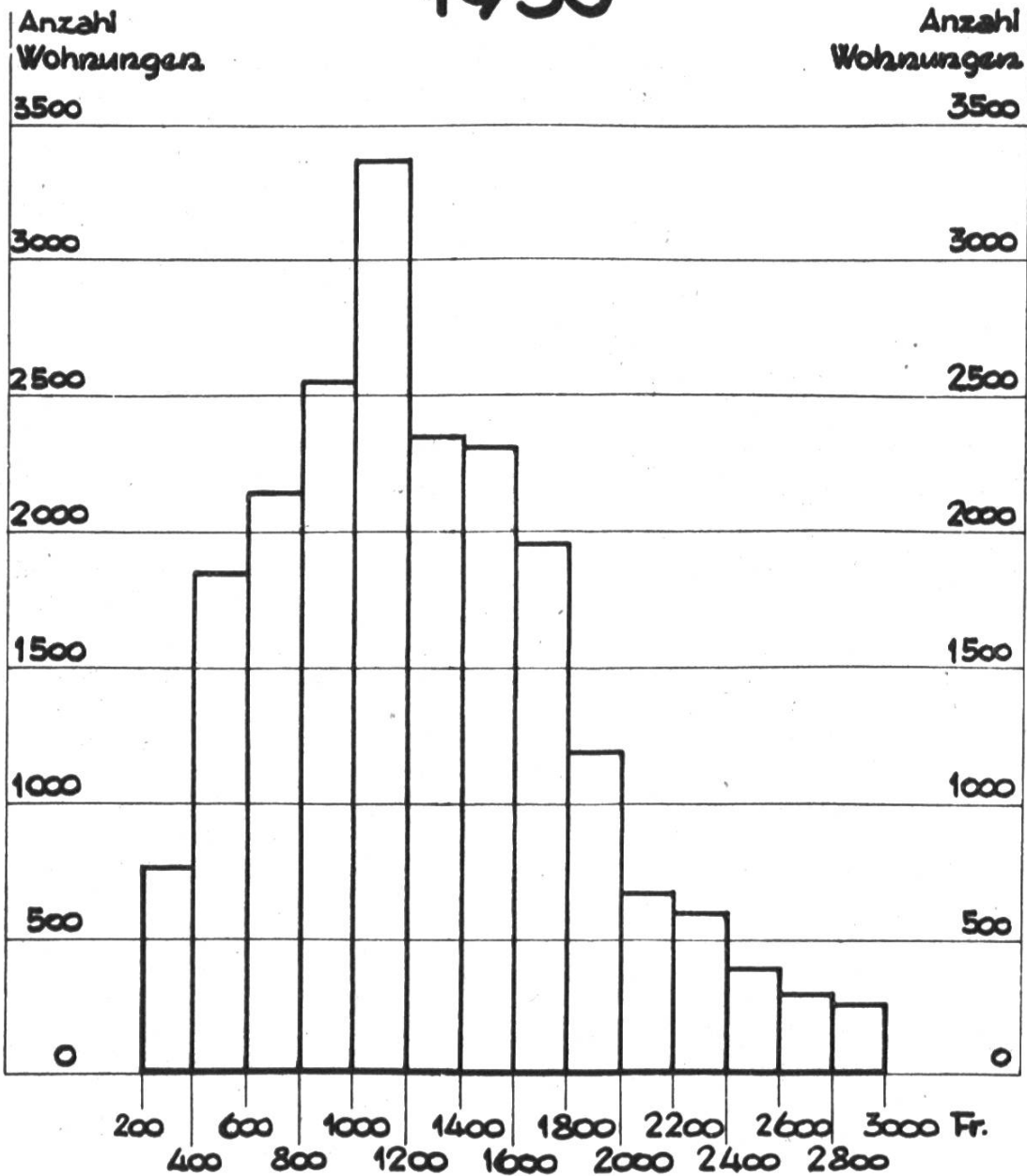
1. Allgemeines.

Die Mietpreise der am 1. Dezember 1930 vorhandenen 22 537 reinen Mietwohnungen mit eigener Küche beliefen sich insgesamt auf 30 735 344 Fr. Der durchschnittliche Mietpreis für eine Wohnung betrug 1 364 Fr. Die 22 537 reinen Mietwohnungen wiesen insgesamt 73 354 Räume auf, so dass sich der Mietpreis für einen Raum auf 419 Fr. stellt.

Im einzelnen bewegen sich die Mietpreise in sehr weiten Grenzen, entrichteten doch die Mieter der billigsten Wohnungen Mietpreise von weniger als 400 Fr., die Mieter der teuersten dagegen solche von über 5 000 Fr.

Mietpreisstufe Fr.	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
Bis 400	772	3,4
401— 600	1 859	8,2
601— 800	2 156	9,6
801—1 000	2 553	15,8
1 001—1 200	3 367	14,9
1 201—1 400	2 355	10,5
1 401—1 600	2 315	10,3
1 601—1 800	1 964	8,7
1 801—2 000	1 201	5,3
2 001—2 200	664	3,0
2 201—2 400	596	2,6
2 401—2 600	404	1,8
2 601—2 800	309	1,4
2 801—3 000	269	1,2
3 001—4 000	474	2,1
4 001—5 000	178	0,8
5 001 und mehr	101	0,4
Zusammen	22 537	100,0

Die Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1930



Durchschnittsmietpreis 1364 Fr.

Am häufigsten sind die Wohnungen mit Mietpreisen zwischen 1 000 bis 1 200 Fr. vertreten, an nächster Stelle folgt die Mietpreisklasse von 800 bis 1 000 Fr. Der Durchschnittsmietpreis (1364 Fr.) fällt also nicht in jene Mietpreisklasse, welche am meisten Wohnungen aufweist. Einen Mietpreis von weniger als 1 200 Fr. hatten 11 707 Wohnungen oder 51,9%; mehr als 1 200 Fr. betragen die Mietzinse von 10 830 oder 48,1% aller reinen Mietwohnungen mit eigener Küche. Durch die Grenze von 1 200 Fr. werden die stadtbernischen Mietwohnungen somit in zwei nahezu gleich-grosse Teile geschieden. Der durchschnittliche Mietpreis darf also auch nicht mit jenem Mietpreise verwechselt werden, der die Reihe der Mietpreise in zwei gleich-grosse Teile scheidet. Unter dem Durchschnitte von 1364 Fr. liegen mehr als die Hälfte aller Wohnungen, darüber weniger als die Hälfte.

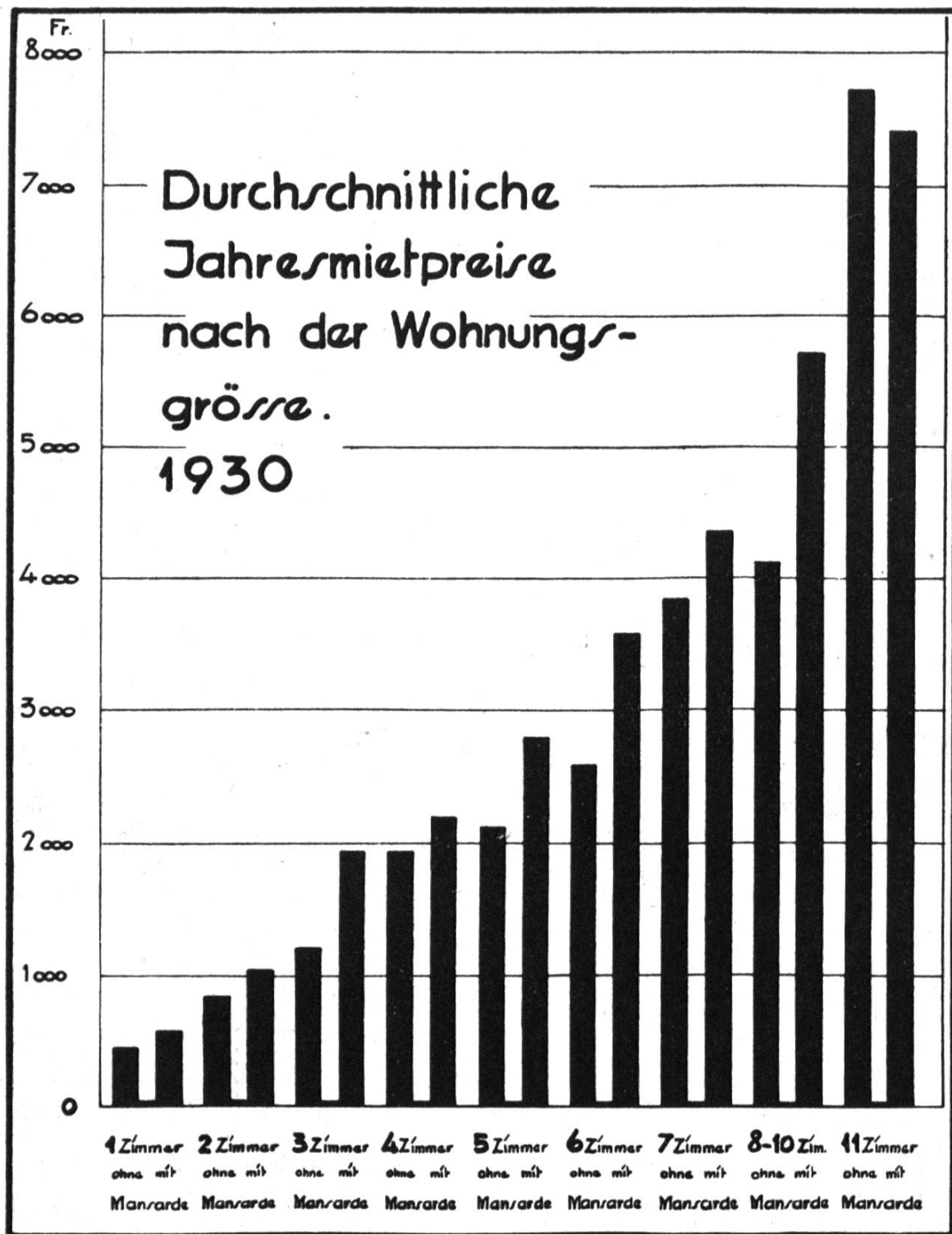
2. Mietpreise und Wohnungsgrösse.

Der Mietpreis richtet sich in erster Linie nach der Zimmerzahl einer Wohnung. Aber auch die Ausstattung der Wohnung mit einer oder mehreren bewohnbaren Mansarden beeinflusst den Mietpreis.

Nachstehende Zahlen zeigen, wie mit zunehmender Zimmerzahl die Mietpreisdurchschnitte ansteigen:

Zimmerzahl	Zahl der Wohnungen			Durchschnittsmietpreise in Fr. der Wohnungen		
	ohne Mansarde	mit	überhaupt	ohne Mansarde	mit	überhaupt
1	1 255	149	1 404	454	587	468
2	6 146	1 165	7 311	857	1 052	888
3	5 783	3 355	9 138	1 221	1 615	1 366
4	1 102	1 948	3 050	1 612	2 187	1 979
5	291	746	1 037	2 132	2 808	2 619
6	95	222	317	2 600	3 591	3 294
7	41	120	161	3 510	4 356	4 140
8—10	43	61	104	4 128	5 713	5 058
11 und mehr . . .	6	9	15	7 722	7 396	7 526
Zusammen	14 762	7 775	22 537	1 078	1 906	1 364

Die Dreizimmerwohnungen weisen einen Durchschnittsmietpreis von 1 366 Fr. auf, kommen also dem Gesamtdurchschnitte am nächsten. Bemerkenswert ist, dass die Dreizimmerwohnungen mit Mansarde durchschnittlich teurer sind als die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde, die Vierzimmerwohnungen mit Mansarde teurer als die Fünzimmerwohnungen ohne Mansarde usw. Der Grund für diese Erscheinung ist folgender: Seit dem Jahre 1917 werden die Wohnungen allgemein viel häufiger mit Mansarden versehen als vorher. Unter den Wohnungen ohne Mansarde sind daher die alten, billigeren Wohnungen stärker vertreten als unter den Wohnungen mit Mansarde. Deshalb sind im Durchschnitt die Dreizimmer-



wohnungen mit Mansarde teurer als die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde usw. Im nächsten Abschnitt werden diese Zusammenhänge etwas eingehender zu besprechen sein.

Mit zunehmender Zimmerzahl steigt nicht nur der durchschnittliche Mietpreis für die ganze Wohnung, auch der Mietpreis für ein Zimmer und für einen Raum nimmt mit wachsender Wohnungsgrösse zu.

Wohnungsgrösse	Wohnungen	Zimmer	Räume	Mietpreis- summe Fr.	Durchschnittsmietpreise in Fr.		
					auf 1 Wohnung	auf 1 Zimmer	auf 1 Raum
Kleinwohnungen (1—3 Z.) .	17 853	43 440	48 440	19 632 946	1 100	452	406
Mittelwohnungen (4—5 Z.) .	4 087	17 385	20 415	8 752 551	2 141	503	429
Grosswohnungen (6 u. m. Z.)	597	3 943	4 573	2 349 847	3 936	596	514
Zusammen	22 537	64 768	73 354	30 735 344	1 364	474	419

Auf den Wohnraum bezogen kostete eine Kleinwohnung 406, eine Mittelwohnung 429 und eine Grosswohnung 514 Fr.

Ueber die Mietpreisunterschiede innerhalb der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, die zusammen von allen 22 537 reinen Mietwohnungen 19 499 oder rund sechs Siebentel umfassen, gibt nachstehende Uebersicht Aufschluss.

Mietpreisstufen Fr.	Zahl der Wohnungen					
	2 Zimmer ohne mit Mansarde		3 Zimmer ohne mit Mansarde absolute Zahlen		4 Zimmer ohne mit Mansarde	
Bis 600	1 063	122	223	15	16	—
601—1000	3 774	322	1 186	124	89	8
1001—1400	1 252	594	2 777	731	256	57
1401—1800	53	122	1 476	1 762	434	322
1801—2200	4	4	106	623	239	695
2201—2600	—	1	9	85	46	581
2601—3000	—	—	5	12	10	232
3001 und mehr	—	—	1	3	12	53
Zusammen	6 146	1 165	5 783	3 355	1 102	1 948
	Verhältniszahlen					
Bis 600	17,3	10,5	3,9	0,4	1,4	—
601—1000	61,4	27,6	20,5	3,7	8,1	0,4
1001—1400	20,4	51,0	48,0	21,8	23,2	2,9
1401—1800	0,9	10,5	25,5	52,5	29,4	16,6
1801—2200	0,0	0,3	1,8	18,6	21,7	35,7
2201—2600	—	0,1	0,2	2,5	4,2	29,8
2601—3000	—	—	0,1	0,4	0,9	11,9
3001 und mehr	—	—	0,0	0,1	1,1	2,7
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Diesen Zahlen ist zu entnehmen, dass in den einzelnen Wohnungsgrössenklassen der Anteil der Wohnungen mit einem Mietpreise von beispielsweise weniger als 1 400 Fr. beträgt

2 Zimmer ohne Mansarde	99,1%
2 » mit »	89,1%
3 » ohne »	72,4%
3 » mit »	25,9%
4 » ohne »	32,7%
4 » mit »	3,3%

Sozialpolitisch ist vor allem wichtig zu wissen, in welchen Mietpreisstufen der Grossteil der Wohnungen liegt. In der nachstehenden Aufstellung ist angegeben, in welche Mietpreisklassen jeweilen mehr als die Hälfte der Wohnungen entfiel.

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen mit	liegen im Mietpreise zwischen
1 Zimmer	201— 600 Fr.
2 »	601—1 000 »
3 »	1 001—1 600 »
4 »	1 601—2 400 »
5 »	2 401—4 000 »
6 »	2 801—5 000 »

Die mittlere Preislage für eine Dreizimmerwohnung beträgt somit in Bern 1 000—1 600 Fr. Wer eine Durchschnitts-Dreizimmerwohnung bewohnen will, sollte somit über ein Einkommen von 5 000—8 000 Franken verfügen, da der Mietanteil normalerweise nicht mehr als einen Fünftel ausmachen sollte. Aus diesen Zahlen ist ersichtlich, dass es für eine kinderreiche Arbeiterfamilie, die ausschliesslich auf das Einkommen des Haushaltungsvorstandes angewiesen ist, oft nicht leicht ist, eine Wohnung zu finden, die genügend gross und dabei doch nicht zu teuer ist.

3. Mietpreise und Bauzeit.

Seit dem Kriege sind die Baukosten beträchtlich gestiegen. Nach dem Stande vom Jahre 1919 waren die Baukosten in Bern gegenüber 1914 um 176% (Höchststand) und 1930 noch um 71% verteuert¹⁾. Eine neuere Wohnung müsste schon einzig zufolge der Baukostenverteuerung einen höhern Mietpreis aufweisen als eine ähnliche alte Wohnung. Nun sind aber die neueren Wohnungen in der Regel auch bedeutend besser ausgestattet mit Bad, Boiler, Zentral- oder Etagenheizung usw. als die Vorkriegswohnungen. Die Mietpreisstatistik muss sich auch mit dieser Frage befassen. In der schweizerischen Wohnungsstatistik gilt als Grenze zwischen Alt- und Neuwohnungen das Jahr 1917. Dieses Jahr ist als Grenzzjahr besonders geeignet, weil es in eine Zeit sehr geringer Bautätigkeit fällt und weil gerade in jenen Jahren die Mietpreise anzuziehen begannen.

Die Mietpreisunterschiede der Alt- und Neuwohnungen (vor und seit 1917 erstellten) sind folgenden Zahlen zu entnehmen:

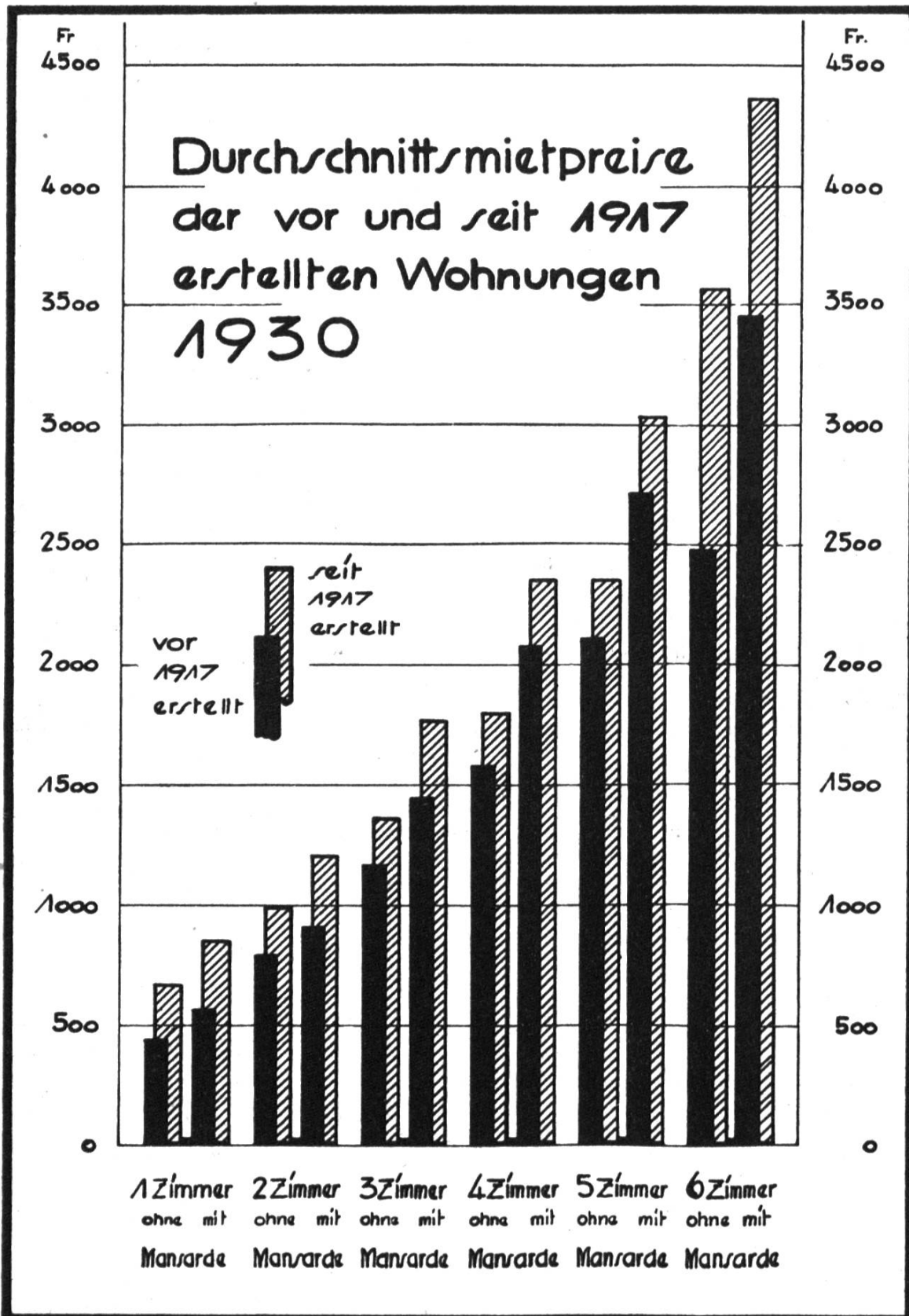
¹⁾ Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern 1930, S. 26.

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr.				Die Mietpreise der Neuwohnungen sind um			
	Altwohnungen		Neuwohnungen		Fr.		%	
	ohne	mit	ohne	mit	höher als die der Altwohnungen		ohne	mit
	Mansarde	Mansarde	Mansarde	Mansarde	ohne	mit	ohne	mit
1	444	570	668	852	224	282	50,4	49,5
2	798	914	1 001	1 211	203	397	25,4	43,3
3	1 176	1 467	1 370	1 776	194	309	16,5	21,1
4	1 587	2 088	1 804	2 354	217	266	13,7	12,7
5	2 111	2 717	2 348	3 035	237	318	11,2	11,7
6	2 486	3 456	3 575	4 366	1 089	910	43,8	26,3
7	3 522	4 341	3 442	4 424	— 80	83	—2,3	1,9
8—10	4 052	5 542	4 595	6 847	543	1 305	13,4	23,5
11 u. m.	7 722	7 151	—	8 250	.	1 099	.	15,4

Die Mietpreisdurchschnitte der Neuwohnungen stehen durchgehend erheblich über den entsprechenden Durchschnitten der Altwohnungen. Die einzige Ausnahme bilden die Wohnungen mit 7 Zimmern ohne Mansarde, wo der Durchschnittspreis der neueren Wohnungen tiefer ist als jener der alten. Indessen kommt diesen Zahlen nur untergeordnete Bedeutung zu, da es sich bei den seit 1917 erstellten nur um 6, bei den vor 1917 erstellten lediglich um 35 Wohnungen handelt und daher die Abweichung von der Regel ein blosses Spiel des Zufalls sein kann.

Die folgenden Zahlen veranschaulichen für die häufigsten Wohnungsgrössen — die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen — ihre Verteilung auf die einzelnen Mietpreisklassen:

Wohnungsgrösse	Von 100 Wohnungen hatten einen Mietpreis von ... Fr.							
	bis 600	601 — 1000	1001 — 1400	1401 — 1800	1801 — 2200	2201 — 2600	2601 — 3000	3001 u. mehr
Altwohnungen								
2 Zimmer ohne Mansarde	23,9	64,4	10,9	0,7	0,1	—	—	—
2 » mit »	19,6	42,3	34,9	2,4	0,6	0,2	—	—
3 » ohne »	4,9	23,9	48,6	21,1	1,3	0,1	0,1	0,0
3 » mit »	0,8	6,7	37,2	47,3	6,9	0,7	0,4	—
4 » ohne »	1,6	9,0	24,7	38,0	21,2	3,8	0,7	1,0
4 » mit »	—	0,6	4,5	21,0	39,8	26,2	6,0	1,9
Neuwohnungen								
2 Zimmer ohne Mansarde	1,2	54,1	43,4	1,3	—	—	—	—
2 » mit »	—	10,7	69,5	19,8	—	—	—	—
3 » ohne »	0,6	9,4	46,0	40,2	3,6	0,2	—	—
3 » mit »	—	0,4	4,9	58,3	31,4	4,5	0,3	0,2
4 » ohne »	—	0,8	11,8	50,4	26,0	7,1	2,3	1,6
4 » mit »	—	—	0,3	9,0	28,7	36,0	21,9	4,1



Unter der Tausendfrankengrenze liegen bei den Altwohnungen 88,3% der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde, bei den Neuwohnungen 55,3%. Bei den vor 1917 erstellten Wohnungen sind die billigeren Mietpreislagen durchwegs stärker besetzt als bei den seit 1917 erstellten Wohnungen.

4. Mietpreise und Stadtlage.

Wie im Heft 18 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern ausführlich dargestellt ist, sind die Wohnverhältnisse von Stadtteil zu Stadtteil recht verschieden. Erinnerung sei an den Unterschied zwischen dem « Villenviertel » Kirchenfeld und der Altstadt, wo die alten und zum Teil sanierungsbedürftigen Häuserreihen stehen. Diese Unterschiede kommen auch in der Gestaltung der Mietpreise zum Ausdruck.

Der folgende Vergleich beschränkt sich wiederum auf die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, wobei, um möglichst Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, die vor und seit 1917 erstellten Wohnungen auseinandergehalten werden.

Stadtteil	Durchschnittsmietpreise in Fr.					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	Mansarde		Mansarde		Mansarde	
	Altwohnungen					
Altstadt	751	941	1 107	1 366	1 597	2 100
Länggasse-Felsenau . .	847	998	1 236	1 476	1 625	2 059
Mattenhof-Weissenbühl.	794	808	1 189	1 384	1 601	2 093
Kirchenfeld-Schosshalde	906	1 122	1 340	1 644	1 690	2 218
Breitenrain-Lorraine . .	824	930	1 165	1 488	1 564	2 024
Bümpliz-Oberbottigen .	623	678	917	1 155	1 071	1 668
Stadt Bern	798	914	1 176	1 467	1 587	2 088
	Neuwohnungen					
Altstadt	1 152	1 398	1 206	2 777	2 910	3 000
Länggasse-Felsenau . .	1 118	1 100	1 480	1 779	1 673	2 314
Mattenhof-Weissenbühl.	1 020	1 222	1 412	1 766	1 912	2 255
Kirchenfeld-Schosshalde	926	1 269	1 404	1 893	1 951	2 471
Breitenrain-Lorraine . .	1 012	1 288	1 364	1 736	1 768	2 301
Bümpliz-Oberbottigen .	822	999	1 059	1 415	1 325	1 575
Stadt Bern	1 001	1 211	1 370	1 776	1 804	2 354

Wie ein Blick auf obige Zahlenübersicht erkennen lässt, stehen sowohl bei den Alt- als bei den Neuwohnungen in allen Gruppen die Durchschnitte von Bümpliz-Oberbottigen weitaus am tiefsten. Zur Erklärung dieser Tatsache genügt ein Hinweis auf den im grossen und ganzen ländlichen Charakter des betreffenden Stadtteils.

Um die Mietpreisunterschiede noch etwas deutlicher herauszuheben, sind hiernach die Mietpreisdurchschnitte der einzelnen Stadtteile in Prozenten des Stadtdurchschnittes ausgedrückt:

Stadtteil	Mietpreisdurchschnitte in % des Stadtdurchschnitts					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	Mansarde		Mansarde		Mansarde	
	Altwohnungen					
Innere Stadt	94,1	103,0	94,1	93,1	100,6	100,6
Länggasse-Felsenau . .	106,1	109,2	105,1	100,6	102,4	98,6
Mattenhof-Weissenbühl.	99,5	88,4	101,1	94,3	100,9	100,2
Kirchenfeld-Schosshalde	113,5	122,8	113,9	112,1	106,5	106,2
Breitenrain-Lorraine . .	103,3	101,8	99,1	101,4	98,6	96,9
Bümpliz-Oberbottigen . .	78,1	74,2	78,0	78,7	67,5	79,9
	Neuwohnungen					
Innere Stadt	115,1	115,4	88,0	156,4	161,3	127,4
Länggasse-Felsenau . .	111,7	90,8	108,0	100,2	92,7	98,3
Mattenhof-Weissenbühl.	101,9	100,9	103,1	99,4	106,0	95,8
Kirchenfeld-Schosshalde	92,5	104,8	102,5	106,6	108,2	105,0
Breitenrain-Lorraine . .	101,1	106,4	99,6	97,7	98,0	97,7
Bümpliz-Oberbottigen . .	82,1	82,5	77,3	79,7	73,4	66,9

In Bümpliz sind die Mietpreise der Wohnungen durchschnittlich um über 20% niedriger als im Stadtdurchschnitt. Dem Gesamtdurchschnitt am nächsten sind die Mietpreise der Altwohnungen in den Stadtteilen Mattenhof und Breitenrain, während in der Länggasse die Mietpreise deutlich über dem Durchschnitt stehen. Im Kirchenfeld sind die Mieten bei den vor 1917 erstellten Zwei- und Dreizimmerwohnungen um 10 bis 20%, bei den Vierzimmerwohnungen um etwas über 6% teurer als im Stadtdurchschnitt.

Die Mietpreisunterschiede für die Neuwohnungen sind von Stadtteil zu Stadtteil weniger einheitlich als bei den älteren Wohnungen. Vorweg ist zu sagen, dass die Durchschnitte für die Innere Stadt Zufallswerte darstellen, da sie nur aus einigen wenigen Einzelwerten errechnet sind. Wie bei den Altwohnungen, stehen auch hier die Mieten in Bümpliz um rund 20 bis 30% unter dem Stadtmittel. Abgesehen von den Mietpreisen für die wenigen neuen Wohnungen der Inneren Stadt, sind die Wohnungsmieten im Kirchenfeld an der Spitze. Die Ueberhöhung gegenüber dem Gesamtdurchschnitt ist allerdings bei den neuen Wohnungen weniger ausgeprägt als bei den alten.

5. Mietpreise und Ausstattung.

Auch in unserer Stadt sind hinsichtlich der Wohnungsausstattung sehr grosse Verschiedenheiten anzutreffen¹⁾. Neben den aus früheren

¹⁾ Vergleiche Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 18: Die Wohnverhältnisse Berns seit 1896, S. 32 ff.

Zeiten stammenden Wohnungen der Altstadt, in welchen kein Bad vorhanden ist, und oft den Mietern von zwei oder mehr Wohnungen ein einziger Abort, häufig ohne Wasserspülung, zur Verfügung steht, erheben sich die Wohnbauten der letzten Jahre, in denen Etagen- oder Zentralheizung, Warmwasserspeicher (Boiler), Kühlschranks, Badezimmer, Lift, eingerichtet sind.

Die Mietpreisstatistik kann die Einwirkung aller dieser Zubehören auf die Mietpreise nicht im einzelnen erfassen. Lediglich in grossen Zügen kann das Verhältnis zwischen Miete und Ausstattung statistisch dargestellt werden, indem die Mietpreise gesondert bearbeitet sind für Wohnungen mit eigenem Bad und solche ohne eigenes Bad. Die Wohnungen ohne eigenes Bad, unter denen sich auch diejenigen mit gemeinschaftlichem Bad befinden, wurden weiter unterteilt in Wohnungen mit eigenem Abort (mit und ohne Wasserspülung) und in solche mit gemeinschaftlichem Abort.

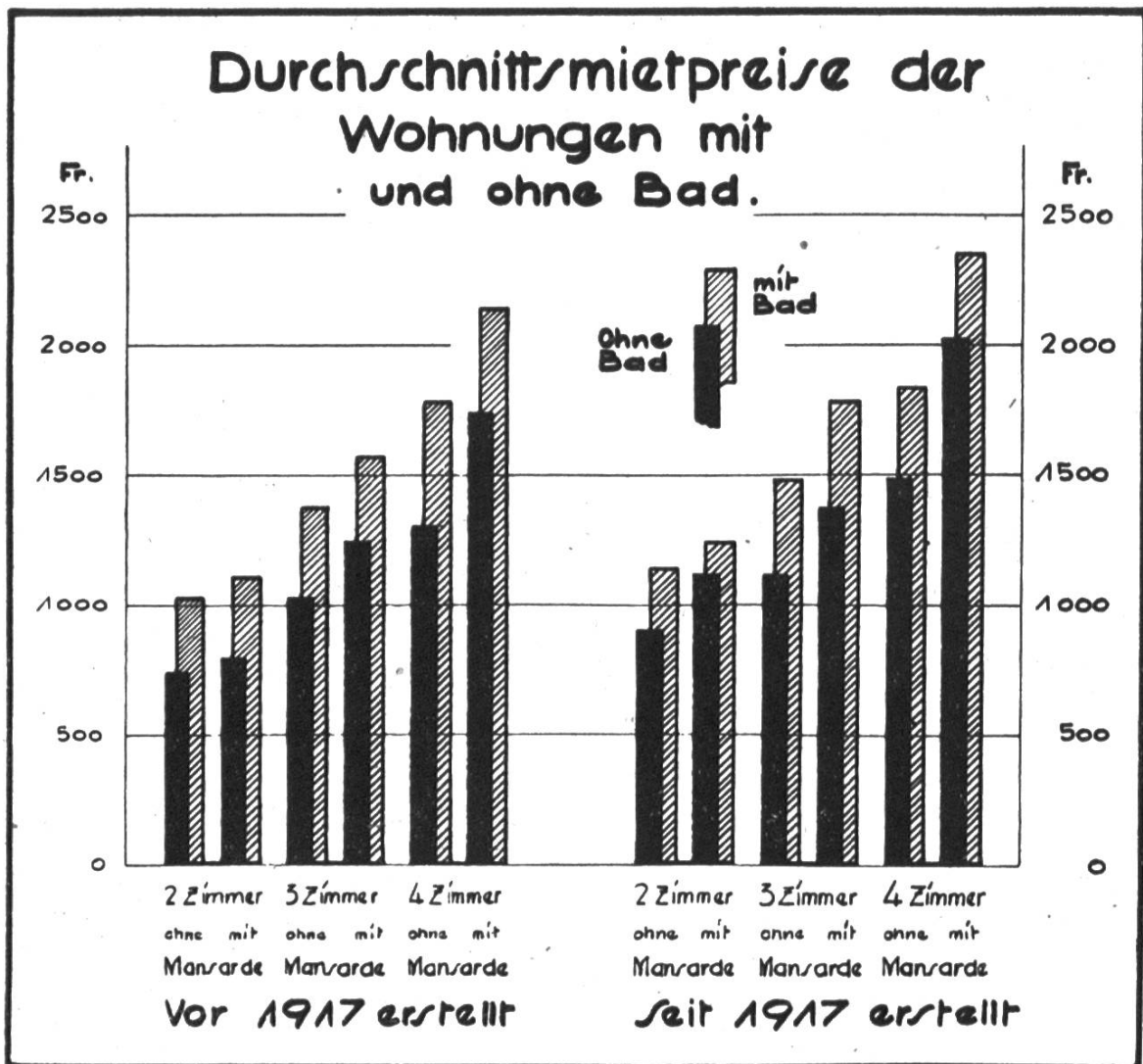
Zunächst sind in der nachstehenden Zahlenzusammenstellung die Durchschnittsmietpreise der Wohnungen mit und ohne Bad einander gegenübergestellt.

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreise in Fr.					
	Altwohnungen			Neuwohnungen		
	ohne Bad	mit	ohne Bad	mit		
2 Zimmer ohne Mansarde	741	1 030	909	1 143		
2 » mit »	797	1 113	1 119	1 245		
3 » ohne »	1 032	1 380	1 116	1 483		
3 » mit »	1 242	1 574	1 375	1 788		
4 » ohne »	1 305	1 787	1 485	1 834		
4 » mit »	1 742	2 146	2 025	2 355		

Die Wohnungen mit Bad sind bei den Altwohnungen um rund ein Viertel bis ein Drittel teurer als die Wohnungen ohne Bad. Auch bei den Neuwohnungen sind die Preisunterschiede beträchtlich, stehen doch die Dreizimmerwohnungen mit Bad im Preise um über 30%, die Zweizimmer- und die Vierzimmerwohnungen mit Bad um 10—25% über den Wohnungen ohne Bad.

Die festgestellten Mietpreisunterschiede rühren natürlich nicht nur von der Ausstattung der Wohnungen mit Bad her. Die Wohnungen mit eigenem Bad sind auch sonst besser ausgestattet als jene ohne Bad, woraus sich die zum Teil ganz erheblichen Mietpreisunterschiede gegenüber den Wohnungen ohne Bad zwanglos erklären.

Da unter den seit 1917 erstellten Wohnungen nur ausnahmsweise solche ohne Bad und Abort ohne Wasserspülung vorkommen, beschränkt sich der nachstehende Mietpreisvergleich auf die Altwohnungen, wobei die Einzimmerwohnungen, unter denen sich verhältnismässig viele unzulängliche Wohnungen befinden, ausnahmsweise ebenfalls in die Uebersicht aufgenommen sind.



Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreise in Fr. der Altwohnungen ohne Bad		
	mit eigenem Abort mit Wasserspülung	ohne Abort	mit gemeinschaftl. Abort
I Zimmer ohne Mansarde	534	408	409
I » mit »	670	452	560
2 » ohne »	826	632	647
2 » mit »	876	610	767
3 » ohne »	I 108	797	917
3 » mit »	I 273	I 008	I 061
4 » ohne »	I 392	914	I 149
4 » mit »	I 759	I 341	2 028

Ausnahmslos verzeichnen die Wohnungen mit eigenem Abort ohne Wasserspülung die niedrigsten Durchschnittsmieten. Die Mietpreise der Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort stehen zwischen denen der Wohnungen mit eigenem Abort mit und ohne Wasserspülung. Die Ausnahmestellung der Vierzimmerwohnungen mit Mansarde ist als Zufallsergebnis (kleine Zahl der Fälle) zu werten.

6. Mietpreise und Hausbesitzer.

Wie im Heft 18 der « Beiträge zur Statistik der Stadt Bern » festgestellt wurde, gehört in Bern nur ein verhältnismässig kleiner Teil der Wohnungen der Gemeinde oder Mietergenossenschaften. Die 22 537 in die Mietpreisstatistik einbezogenen Wohnungen verteilen sich nach dem Besitzer wie folgt:

Hausbesitzer	Reine Mietwohnungen	
	absolut	in%
Private	20 811	92,4
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern. .	163	0,7
Mietergenossenschaften	454	2,0
Grössere Arbeitgeber	156	0,7
Gemeinde Bern	953	4,2
Zusammen	22 537	100,0

In der Gruppe der Mietergenossenschaften sind folgende stadtbernerische Genossenschaften berücksichtigt:

1. Eisenbahner-Baugenossenschaft.
2. Wohnbaugenossenschaft alleinstehender und berufstätiger Frauen.
3. Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals.
4. Baugenossenschaft Karl-Stauffer-Strasse.
5. Bernische Wohnungsgenossenschaft.

Die Hauptgruppe « Private » besteht zum grössten Teil aus Privatpersonen; daneben sind auch die Unternehmer-Baugenossenschaften und andere juristische Personen (Aktiengesellschaften usw.) vertreten.

Die Mietpreisunterschiede zwischen den Wohnungen der verschiedenen Besitzer sind zum Teil recht ansehnlich. Es ist indessen schon zum voraus darauf hinzuweisen, dass in den unterschiedlichen Mietpreisen zu einem guten Teil auch die unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen zum Ausdruck kommt. (Betreffend die Ausstattung der Wohnungen nach dem Besitzer siehe Heft 18 der « Beiträge ». S. 58 ff.) Ob gleichartige Wohnungen von den verschiedenen Besitzern zu ungleich hohen Mietpreisen abgegeben werden, lässt sich anhand der Zahlen der Mietpreisstatistik nicht ohne weiteres entscheiden. Mit diesen Vorbehalten seien die wichtigsten Vergleichszahlen angeführt:

Wohnungsgrösse	Private	Durchschnittsmietpreise in Fr.			Gemeinde
		Genossenschaften Gemeinnütz. Mieter Altwohnungen	grössere Arbeitgeber		
1 Zimmer ohne Mansarde . .	458	318	—	106 ¹⁾	304
1 » mit » . .	622	420 ¹⁾	—	—	436
2 » ohne » . .	810	641	865 ¹⁾	328	507
2 » mit » . .	987	473 ¹⁾	1 015 ¹⁾	346 ¹⁾	476
3 » ohne » . .	1 206	952	1 166 ¹⁾	271	675
3 » mit » . .	1 501	790 ¹⁾	1 575 ¹⁾	303	1 042 ¹⁾
4 » ohne » . .	1 596	—	—	—	1 122
4 » mit » . .	2 093	—	2 015	—	1 663

¹⁾ Der Durchschnitt ist aus weniger als 11 Angaben berechnet.

Wohnungsgrösse	Private	Durchschnittsmietpreise in Fr.			
		Genossenschaften Gemeinnütz. Mieter Neuwohnungen	grössere Arbeitgeber	Gemeinde	
2 Zimmer ohne Mansarde . .	1 026	933	1 042	—	784
2 » mit » . .	1 212	—	1 267	—	928 ¹⁾
3 » ohne » . .	1 439	1 330	1 293	1 029 ¹⁾	854
3 » mit » . .	1 801	—	1 672	760 ¹⁾	1 119 ¹⁾
4 » ohne » . .	1 894	—	1 686	1 292 ¹⁾	—
4 » mit » . .	2 396	—	1 941	—	1 803 ¹⁾

Die Mietpreise der Gemeindewohnungen stehen durchwegs unter jenen der Wohnungen der Privatbesitzer. Die seit 1917 erstellten Dreizimmerwohnungen mit Mansarde sind unter den Wohnungen der Mietergenossenschaften zahlenmässig am stärksten vertreten. Diese stellen sich mit einem Durchschnittsmietpreis von 1 672 Fr. etwas niedriger als die der «Privaten», die mit 1 801 Fr. ausgewiesen sind. Unter den Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft treten die seit 1917 erstellten Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde zahlenmässig hervor. Die betreffenden Durchschnittsmietpreise liegen ebenfalls unter den entsprechenden Preisen der Wohnungen der privaten Besitzer.

Wie gesagt handelt es sich bei den erwähnten Mietpreisunterschieden auch um verschieden gut ausgestattete Wohnungen. Bekanntlich sind gerade die Gemeindewohnungen und die Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft nicht mit dem sogenannten modernsten Komfort ausgestattet. Sie können schon aus diesem Grunde etwas billiger vermietet werden. Die betreffenden Wohnungen wurden ja eigens zu dem Zwecke erstellt, um den weniger kaufkräftigen Kreisen der Bevölkerung einfache, aber gesunde Wohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Die unterschiedlichen Mietpreise sind zum Teil auch auf die verschieden günstige Stadtlage zurückzuführen, indem gerade bei den Gemeindewohnungen eine ganze Anzahl recht weit vom Stadtzentrum weg liegen.

7. Mietpreise und Weitervermietung.

In der Stadt Bern werden verhältnismässig häufig Zimmer oder Mansarden weitervermietet. Unter den in die Mietpreis-Statistik einbezogenen 22 537 Wohnungen waren nicht weniger als 4 014 oder 17,8% solche mit Weitervermietung.

Der Stand der Mietpreise in den Wohnungen ohne und mit Weitervermietung wird durch nachstehende Durchschnittszahlen gekennzeichnet:

¹⁾ Die Durchschnitte sind aus weniger als 14 Angaben berechnet.

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis in Fr.		
	ohne Weitervermietung	mit Wohnungen	Alle Wohnungen
I Zimmer ohne Mansarde	454	628	454
I » mit »	570	766	587
2 » ohne »	861	805	857
2 » mit »	I 032	I 120	I 052
3 » ohne »	I 221	I 221	I 221
3 » mit »	I 623	I 593	I 615
4 » ohne »	I 605	I 628	I 612
4 » mit »	2 229	2 082	2 187
5 » ohne »	2 174	2 059	2 132
5 » mit »	2 880	2 596	2 808
6 » ohne »	2 852	2 296	2 600
6 » mit »	3 751	3 302	3 591
7 » ohne »	3 682	3 093	3 510
7 » mit »	4 483	3 992	4 356
8—10 Zimmer ohne Mansarde	4 353	3 607	4 128
8—10 » mit »	5 959	5 127	5 713
11 u. mehr » ohne »	7 722	—	7 722
11 u. » » mit »	8 151	4 750	7 396

Die oben angeführten Zahlen lassen keine weitgehenden Schlussfolgerungen zu. Auffälligerweise bezahlen in der Mehrzahl der Wohnungsgrössenklassen die Mieter, welche einzelne Räume weitervermieten, einen niedrigeren Mietpreis als die übrigen. Bei den Einzimmerwohnungen, den Zweizimmerwohnungen mit Mansarde und den Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde sind umgekehrt die Mietpreise der Wohnungen ohne Weitervermietung niedriger als jene mit Weitervermietung.

8. Mietpreise und Beruf des Mieters.

Ueber die Zusammenhänge zwischen dem Beruf des Wohnungsinhabers und der Grösse und Ausstattung der Wohnungen enthält das Heft 18 der « Beiträge » ausführliche Darstellungen, so dass es sich erübrigt, hier darauf einzutreten. Wie gross sind nun die Mietpreise, die von den Angehörigen der verschiedenen Berufsgruppen bezahlt werden? Eine Antwort auf diese Frage gibt folgender allgemeine Ueberblick:

Berufsgruppe	Zahl der Wohnungen	Durchschnittsmietpreise	
		absolut Fr.	in % des Gesamtdurchschnitts
A. Unselbständig Erwerbende	16 314	I 284	94,1
I. Arbeiter in Privatbetrieben.	7 596	918	67,4
II. Private Beamte u. Angestellte	2 868	I 728	126,7
III. Oeffentliche Funktionäre	5 850	I 541	113,0
B. Selbständig Erwerbende	2 835	I 775	130,1
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose	3 388	I 404	103,0
Zusammen	22 537	I 364	100,0

Gesamthaft betrachtet, steht der Durchschnittsmietpreis für die unselbständig Erwerbenden um 5,9% unter dem Niveau aller Mieten, während der Durchschnitt für die Selbständigen um 30% über dem Gesamtdurchschnitt liegt. Die unselbständig Erwerbenden sind indessen keineswegs eine unter sich gleichartige Gruppe, sind doch die Mieten der Arbeiter in Privatbetrieben durchschnittlich nur nahezu halb so gross, als jene der privaten Beamten und Angestellten.

Im einzelnen ergeben sich für die unselbständig Erwerbenden nachstehende Durchschnitte:

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise	
	absolut Fr.	in % des Gesamtdurchschnittes
A. Unselbständig Erwerbende	1 284	94,1
I. Arbeiter in Privatbetrieben	918	67,4
1. Gelernte Arbeiter	1 019	74,7
2. Ungelernte Arbeiter	769	56,4
II. Private Beamte und Angestellte	1 728	126,7
3. Direktoren in Grossunternehmungen	3 284	240,8
4. Kaufmännisches und Bankpersonal.	1 688	123,8
5. Technisches Personal.	1 669	122,9
III. Oeffentliche Funktionäre	1 541	113,0
6. Höhere Beamte (einschl. Professoren)	2 897	212,5
7. Lehrer in öffentlichen Schulen	1 826	133,9
8. Uebrige Beamte und Angestellte	1 684	123,5
9. Polizisten, Bahn-, Post- und Tram- angestellte	1 302	95,5
10. Arbeiter	1 129	82,8

Die in der Privatwirtschaft tätigen ungelerten Arbeiter wenden für die Miete durchschnittlich 769 Fr. auf, einen Betrag, der um 43,6% unter dem Gesamtdurchschnitt liegt. Die Durchschnittsmiete der in der Privatwirtschaft tätigen gelernten Arbeiter ist um 25,3%, jene der in öffentlichen Unternehmungen tätigen Arbeiter um 17,2% tiefer als das gesamte Mietpreisniveau. Die Durchschnittsmietpreise des kaufmännischen und Bankpersonals, des technischen Personals und der öffentlichen Beamten und Angestellten weichen nur wenig voneinander ab; sie liegen alle um 20 bis 25% über dem Gesamtmittel.

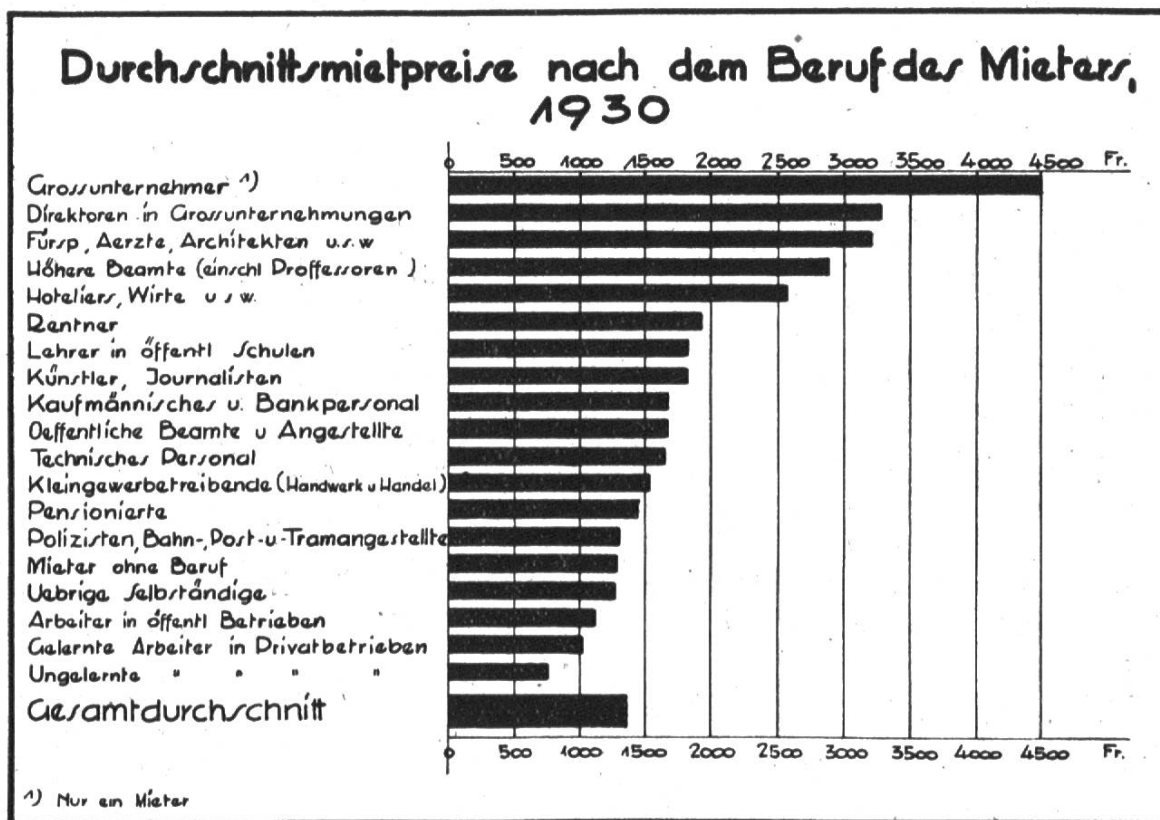
Aber nicht nur unter den Unselbständigen, auch bei den Selbständigen sind die Mietpreise recht verschieden.

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise	
	absolut Fr.	in % des Gesamtdurchschnittes
B. Selbständig Erwerbende	1 775	130,1
1. Grossunternehmer	4 500 ¹⁾	330,0 ¹⁾
2. Hoteliers, Wirte usw..	2 575	188,9

¹⁾ Nur eine Wohnung.

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise	
	absolut Fr.	in % des Gesamtdurchschnittes
3. Fürsprecher, Ärzte, Architekten usw.	3 215	235,8
4. Künstler, Journalisten	1 823	133,6
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel).	1 553	113,9
6. Uebrige Berufe	1 269	93,0
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose.	1 404	103,0
1. Pensionierte	1 442	105,8
2. Rentner.	1 938	142,1
3. Mieter ohne Beruf	1 293	94,8

Abgesehen von den Grossunternehmern, von denen nur ein einziger in der Stadt Bern eine Mietwohnung bewohnt, weisen die Freierwerbenden die höchsten Mietpreise auf. In der Tat beläuft sich der durchschnittliche Mietpreis dieser Mietergruppe auf nicht weniger als 3 215 Fr. oder mehr als das Doppelte des Gesamtdurchschnitts.



Die höheren Durchschnittsmietpreise der selbständig Erwerbenden gegenüber den Unselbständigen rühren einmal davon her, dass die erstern zu einem grösseren Prozentsatz in Mittel- und Grosswohnungen wohnen als die letztern. Aber auch innerhalb ein und derselben Wohnungsgrössenklasse ergeben sich noch Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen

Berufsgruppen. Als Beispiel seien die Durchschnittsmietpreise der häufigsten Wohnungskategorie, der Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde, nach Berufsgruppen wiedergegeben, wobei die Durchschnitte, die aus weniger als 50 Angaben berechnet sind, ausser acht gelassen werden.

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise der Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde	
	absolut Fr.	In % des Gesamtdurchschnittes
A. Unselbständig Erwerbende.	I 220	99,9
I. Arbeiter in Privatbetrieben	I 070	87,7
1. Gelernte Arbeiter	I 142	93,5
2. Ungelernte Arbeiter	926	75,8
II. Private Beamte und Angestellte	I 440	117,9
4. Kaufmännisches und Bankpersonal	I 459	119,4
5. Technisches Personal.	I 395	114,2
III. Oeffentliche Funktionäre	I 308	107,1
8. Uebrige Beamte und Angestellte	I 462	119,7
9. Polizisten, Bahn-, Post- und Tram- angestellte	I 288	105,5
10. Arbeiter	I 181	86,7
B. Selbständig Erwerbende.	I 280	104,8
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel).	I 277	104,5
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose	I 182	96,8
1. Pensionierte	I 178	96,5
2. Rentner.	I 307	107,0
3. Mieter ohne Beruf	I 163	95,2
Zusammen	I 221	100,0

Im grossen und ganzen zeigen sich hier die gleichen Verhältnisse wie sie sich oben aus den Durchschnitten aller Wohnungsmieten ergaben, nur dass die Mietpreisunterschiede im allgemeinen weniger gross sind.

Die in Privatbetrieben beschäftigten gelernten Arbeiter zahlen durchschnittlich für eine Dreizimmerwohnung 1 142 Fr., die ungelerten Arbeiter 926 Fr., kaufmännische und Bankangestellte 1 459, technische Privatangestellte 1 395, öffentliche Beamte und Angestellte 1 462, öffentliche Arbeiter 1 181 und selbständige Handwerker und Handelsleute 1 277 Fr.

Neben den Durchschnittsmietpreisen für eine Wohnung geben auch die im Durchschnitt auf einen Wohnraum entfallenden Mietpreise ein besonders deutliches Bild der Zusammenhänge zwischen Beruf und Mietpreisgestaltung.

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise auf 1 Raum	
	absolut Fr.	in % des Gesamt- durch- schnittes
A. Unselbständig Erwerbende.	414	99
I. Arbeiter in Privatbetrieben	369	88
1. Gelernte Arbeiter	389	93
2. Ungelernte Arbeiter.	335	80
II. Private Beamte und Angestellte	456	109
3. Direktoren in Grossunternehmungen	523	125
4. Kaufmännisches und Bankpersonal	457	109
5. Technisches Personal	445	106
III. Oeffentliche Funktionäre	434	104
6. Höhere Beamte (einschl. Professoren)	495	118
7. Lehrer in öffentlichen Schulen	433	103
8. Uebrige Beamte und Angestellte	444	106
9. Polizisten, Bahn-, Post- u. Tramangestellte	420	100
10. Arbeiter	398	95
B. Selbständig Erwerbende.	449	107
1. Grossunternehmer	562	134
2. Hoteliers, Wirte usw.	436	104
3. Fürsprecher, Ärzte, Architekten usw.	521	124
4. Künstler, Journalisten	454	108
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel)	434	104
6. Uebrige Berufe	401	96
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose.	410	98
1. Pensionierte	400	96
2. Rentner.	467	111
3. Mieter ohne Beruf	400	95
Zusammen	419	100

Den höchsten durchschnittlichen Raumpreis zahlen die Grossunternehmer mit 562 Fr., den niedrigsten die ungelerten Arbeiter in Privatbetrieben mit 335 Fr. Der auf einen Wohnraum entfallende Mietpreis steht bei den Grossunternehmern um 34%, bei den Direktoren in Grossunternehmungen um 25% und bei den freierwerbenden Fürsprechern, Ärzten, Architekten usw. um 24% über dem Gesamtdurchschnitt. Die ungelerten Arbeiter in Privatbetrieben zahlen für einen Raum 20% und die gelernten Arbeiter 7% weniger als die Gesamtmieterschaft.

9. Interlokaler Vergleich.

Die Frage, ob in Bern die Mietpreise höher stehen als in andern Schweizerstädten, ist in der Oeffentlichkeit schon oft lebhaft erörtert worden. Der Abklärung dieser Frage dienen folgende Zeilen. Es darf hervorgehoben

werden, dass die Ergebnisse der Wohnungszählung dazu besonders gut geeignet sind, weil die Bearbeitung für alle Gemeinden nach einheitlichen Richtlinien erfolgt ist. Die Gemeinde Köniz, in der am 1. Dezember 1930 die Wohnungszählung ebenfalls durchgeführt worden ist, wurde als Vorortsgemeinde zum Vergleich herangezogen. Ausser den Grossstädten Zürich, Basel ¹⁾ und Genf sind auch Lausanne, St. Gallen, Winterthur, Luzern und Biel in den Vergleich einbezogen. Von diesen Städten hat Biel mit 37 726 die kleinste Einwohnerzahl. Die Vergleichszahlen sind dem Statistischen Jahrbuche der Schweiz, 1933, entnommen. Ein Vergleich der Durchschnittsmietpreise für eine Wohnung und einen Raum ergibt folgendes Bild:

Städte	Durchschnittsmietpreise			
	absolut in Fr.		Bern = 100	
	pro Wohnung	pro Raum	pro Wohnung	pro Raum
Bern	1 364	419	100	100
Zürich	1 618	449	119	107
Basel ¹⁾	1 093	353	80	84
Lausanne	1 244	357	91	85
St. Gallen	940	225	69	54
Winterthur	930	265	68	63
Luzern	1 257	336	92	80
Biel	1 047	343	77	82
Köniz	952	318	70	76

Am teuersten sind die Wohnungen durchschnittlich in Zürich mit 1 618 Fr. Bern steht mit 1 364 Fr. an zweiter Stelle. Hierauf folgen Luzern und Lausanne mit 1 257 und 1 244 Fr. und erst nach diesen kommt Basel ²⁾ mit 1 093 Fr. Zürichs Mietpreise stehen im Gesamtdurchschnitt um 19% über und jene von Basel um 20% unter den Berner Mietpreisen. Damit ist noch nicht ohne weiteres gesagt, dass zwischen Wohnungen gleicher Grösse und gleicher Qualität auch derartig grosse Mietpreisunterschiede bestehen. Dazu bedarf es noch weiterer, etwas eingehenderer Zahlenvergleiche.

Durch die Berechnung der Mietpreisdurchschnitte pro Wohnraum wird der unterschiedlichen Zusammensetzung der Wohnungsbestände, soweit die Raumzahl in Frage kommt, Rechnung getragen. Die Berechnung der Raum-Durchschnittsmietpreise zeigt gegenüber den Wohnungsdurchschnitten ein etwas verändertes Bild. Für einen Raum muss der Mieter in Zürich durchschnittlich 449 Fr. bezahlen, gegen 419 in Bern, 357 in Lausanne und 353 in Basel.

Der Zürcher Durchschnitt steht um 7% über und der Basler um 16% unter dem Berner Wohnraumpreis.

¹⁾ Kanton Basel-Stadt.

²⁾ Bei Mietzinsvergleichen mit Basel ist zu beachten, dass dem dortigen Mieter beim Verlassen der Wohnung die Instandstellungskosten überbunden werden, die 1930 rund 10% des Jahresmietpreises ausmachten.

In folgender Uebersicht sind zunächst die Zweizimmerwohnungen der verschiedenen Städte nach ihren Mietzinsen verglichen, wobei zwischen Wohnungen ohne und mit Mansarde und Wohnungen ohne und mit Bad unterschieden wird:

Städte	Durchschnittsmietpreise einer Zweizimmerwohnung absolut in Fr.							
					Bern = 100			
	ohne Mansarde		mit Mansarde		ohne Mansarde		mit Mansarde	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	eigenem	Bad	eigenem	Bad	eigenem	Bad	eigenem	Bad
Bern	781	1 081	884	1 169	100	100	100	100
Zürich . . .	840	1 151	938	1 379	108	106	106	118
Basel 1). . .	696	1 026	763	1 071	89	95	86	92
Lausanne . .	661	1 023	701	1 156	85	95	79	99
St. Gallen .	434	690	546	806 2)	56	64	62	69 2)
Winterthur .	552	791	635	833 2)	71	73	72	71 2)
Luzern . . .	664	871	743	944 2)	85	81	84	81 2)
Biel	647	966	695	996	83	89	79	85
Köniz	583	956	667	1 159	75	88	76	99

Soweit die Zweizimmerwohnungen in Frage stehen, ist das Bild eindeutig; einzig in Zürich stehen die Mietpreise höher als in Bern. Basel hat um 5—14% niedrigere Mietpreise. In allen übrigen Gemeinden sind die Mieten durchschnittlich noch niedriger als in Basel, ausgenommen die Zweizimmerwohnungen mit Mansarde und Bad, die in Lausanne und Köniz nur um 1% unter den Berner Mietpreisdurchschnitten stehen.

Für die zahlenmässig am stärksten vertretene Gruppe der Dreizimmerwohnungen ergeben sich folgende Vergleichszahlen:

Städte	Durchschnittsmietpreise einer Dreizimmerwohnung absolut in Fr.							
					Bern = 100			
	ohne Mansarde		mit Mansarde		ohne Mansarde		mit Mansarde	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	eigenem	Bad	eigenem	Bad	eigenem	Bad	eigenem	Bad
Bern	1 044	1 414	1 252	1 695	100	100	100	100
Zürich . . .	1 103	1 446	1 215	1 838	106	102	97	108
Basel	937	1 318	1 080	1 480	90	93	86	87
Lausanne . .	896	1 322	945	1 458	86	94	76	86
St. Gallen .	611	912	704	1 068	58	64	56	63
Winterthur .	748	1 106	931	1 318	72	78	74	78
Luzern . . .	896	1 157	980	1 291	86	82	78	76
Biel	933	1 287	1 054	1 463	89	91	84	86
Köniz	783	1 216	1 003	1 498	75	86	80	88

Im allgemeinen zeigt sich auch bei den Dreizimmerwohnungen das gleiche Bild wie bei den Zweizimmerwohnungen: Zürich hält die Spitze, gefolgt von Bern und Basel. Eine Ausnahme bilden die Dreizimmerwohnungen mit Mansarde und ohne Bad, die in Bern am teuersten sind: sie sind in Zürich um 3 und in Basel um 10% billiger als in Bern.

Ueber die Mietpreise der Vierzimmerwohnungen gibt folgende Zahlenübersicht Aufschluss:

1) Kanton Basel-Stadt.

2) Der Durchschnitt ist aus weniger als 10 Angaben errechnet worden.

Städte	Durchschnittsmietpreise einer Vierzimmerwohnung absolut in Fr.							
	ohne Mansarde		mit Mansarde		Bern = 100		Bern = 100	
	ohne eigenem Bad	mit Bad	ohne eigenem Bad	mit Bad	ohne eigenem Bad	mit Bad	ohne eigenem Bad	mit Bad
Bern	I 310	I 795	I 745	2 232	100	100	100	100
Zürich	I 375	I 829	I 675	2 409	105	102	96	108
Basel. . . .	I 119	I 573	I 397	I 972	85	88	80	88
Lausanne. . .	I 139	I 586	I 249	I 836	87	88	72	82
St. Gallen . .	779	I 119	952	I 384	60	62	55	62
Winterthur . .	941	I 351	I 126	I 808	72	75	64	81
Luzern	I 108	I 504	I 347	I 902	85	84	77	85
Biel	I 165	I 537	I 335	I 866	89	86	76	84
Köniz	991	I 520	I 188 ¹⁾	I 971	76	85	68 ¹⁾	88

Auch bei den Vierzimmerwohnungen sind die Verhältnisse ähnlich wie bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen, indem die Zürcher Mietpreise den ersten Rang belegen und die Berner Mieten an zweiter Stelle folgen. Eine Abweichung von diesem allgemeinen Ergebnisse verzeichnen die Wohnungen mit Mansarde ohne eigenes Bad, die in Bern teurer sind als in Zürich. Diese Wohnungen sind indessen in der Stadt Bern zahlenmässig nur schwach vertreten.

Als letzte Gruppe seien die Mieten der Fünzimmerwohnungen im zwischenörtlichen Vergleiche zusammengestellt:

Städte	Durchschnittsmietpreise einer Fünzimmerwohnung absolut in Fr.							
	ohne Mansarde		mit Mansarde		Bern = 100		Bern = 100	
	ohne eigenem Bad	mit Bad	ohne eigenem Bad	mit Bad	ohne eigenem Bad	mit Bad	ohne eigenem Bad	mit Bad
Bern	I 775	2 308	2 093	2 851	100	100	100	100
Zürich	I 635	2 386	2 076	3 265	92	103	99	115
Basel.	I 349	2 192	I 617	2 659	76	95	77	93
Lausanne. . .	I 390	I 938	I 589	2 334	78	84	76	82
St. Gallen . .	928	I 358	I 232	I 857	52	59	59	65
Winterthur . .	I 133	I 650	I 311	2 051	64	72	63	72
Luzern	I 271	I 841	I 573	2 441	72	80	75	86
Biel	I 386	I 875	I 835	2 364	78	81	88	83
Köniz	I 314 ¹⁾	I 963	600 ¹⁾	2 660	74 ¹⁾	85	29 ¹⁾	93

Die zahlenmässig stärkste Gruppe, die Wohnungen mit Mansarde und mit Bad, ist in Zürich um 15% teurer als in Bern und in Basel, wie übrigens auch in Köniz, um 7% billiger. Die Wohnungen ohne eigenes Bad sind in Bern teurer als in Zürich, Basel und allen andern Gemeinden. Es ist indessen zu beachten, dass es sich dabei bloss um 96 Wohnungen ohne Mansarde und ohne Bad und 42 mit Mansarde und ohne Bad handelt.

Als Gesamtergebnis dieses Mietpreisvergleiches sei festgehalten, dass die Wohnungen in Zürich im allgemeinen teurer, in Basel und allen andern Vergleichsgemeinden billiger sind als in Bern.

¹⁾ Der Durchschnitt ist aus weniger als 10 Angaben berechnet worden.

II. Die Mietpreisentwicklung 1896, 1920 und 1930.

1. Allgemeines.

Anlässlich der Wohnungszählungen von 1896 und 1920 wurden, wie 1930, die Mietpreise sämtlicher reinen Mietwohnungen statistisch bearbeitet. Die Bearbeitungsgrundsätze waren im wesentlichen stets die gleichen. Auch hinsichtlich des Umfanges stimmen die Statistiken überein, indem jedesmal nur die Mietwohnungen unter Ausschluss der Mietwohnungen mit Geschäftslokalen in die Mietpreisstatistik einbezogen wurden.

Einen Gesamtüberblick über die drei Mietpreisstatistiken gewähren folgende Zahlen:

	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen 1896 = 100		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Reine Mietwohnungen	7 909	17 203	22 537	100	218	285
Mietpreissumme, 1 000 Fr. . .	3 778	16 576	30 735	100	439	813
Durchschnittsmietpreis, Fr. . .	478	964	1 364	100	202	285

Die Mietpreiserhebung von 1920 umfasste doppelt so viele Mietwohnungen als jene von 1896, und die Erhebung von 1930 nahezu dreimal so viele. Die starke Zunahme der Mietpreissumme von 3,8 im Jahre 1896 auf 16,6 im Jahre 1920 und 30,7 Millionen Franken im Jahre 1930 ist daher ohne weiteres verständlich. Eine besondere Beachtung verdienen die Zahlen über die Durchschnittsmietpreise 1896, 1920 und 1930. Die Mietpreise standen 1920 im Durchschnitt rund doppelt (102%) so hoch als 1896, und 1930 betrug die Erhöhung gegenüber 1896 ganze 185%. Im Jahrzehnt 1920/30 erhöhte sich der Durchschnittsmietpreis um 400 Fr. oder 42%.

In der nachstehenden Uebersicht sind die Durchschnittsmietpreise eines Raumes für die Zählungen von 1896, 1920 und 1930 zusammengestellt.

Jahr	Wohnungen	Wohnräume	Mietpreissumme Fr.	Durchschnittsmietpreis pro Raum		
				absolut	1896 = 100	1920 = 100
1896. . .	7 909	21 986	3 778 348	172	100	.
1920. . .	17 203	54 408	16 576 260	305	177	100
1930. . .	22 537	73 354	30 735 344	419	244	137

Der Durchschnittsmietpreis pro Raum stieg von 172 im Jahre 1896 auf 305 am 1. Dezember 1920 und 419 Fr. am 1. Dezember 1930. Gegenüber 1896 beläuft sich die Erhöhung auf 77% Ende 1920 und 144% Ende 1930. Von 1920 auf 1930 erhöhte sich der Durchschnittspreis für einen Wohnraum um 37%.

Für diese starke Steigerung der Mietpreise seit 1896 lassen sich verschiedene Gründe namhaft machen. In erster Linie ist zu erwähnen, dass die alten Wohnungen vielfach mit der neuzeitlichen Ausstattung versehen wurden; sie erhielten elektrisches Licht, Kochgas wurde zugeleitet, das Bad eingerichtet usw. Die neueren Wohnungen sind schon deshalb teurer als die alten, weil sie durchwegs besser ausgestattet sind mit dem sogenannten « modernen Komfort ». Dazu kam eine erhebliche Erhöhung der Baumaterialienpreise und eine Verteuerung des Baulandes, was alles zu einer Steigerung der Mietpreise beitrug. Ausserdem ist der Anteil der billigsten Wohnungen, der Einzimmerwohnungen, von 24,6% im Jahre 1896 auf 6,2% 1930 zurückgegangen, wie im nächsten Abschnitt gezeigt wird. Auch dies hätte allein schon eine Erhöhung des Durchschnitts — wenn natürlich auch nur in viel geringerem Ausmasse — bewirkt.

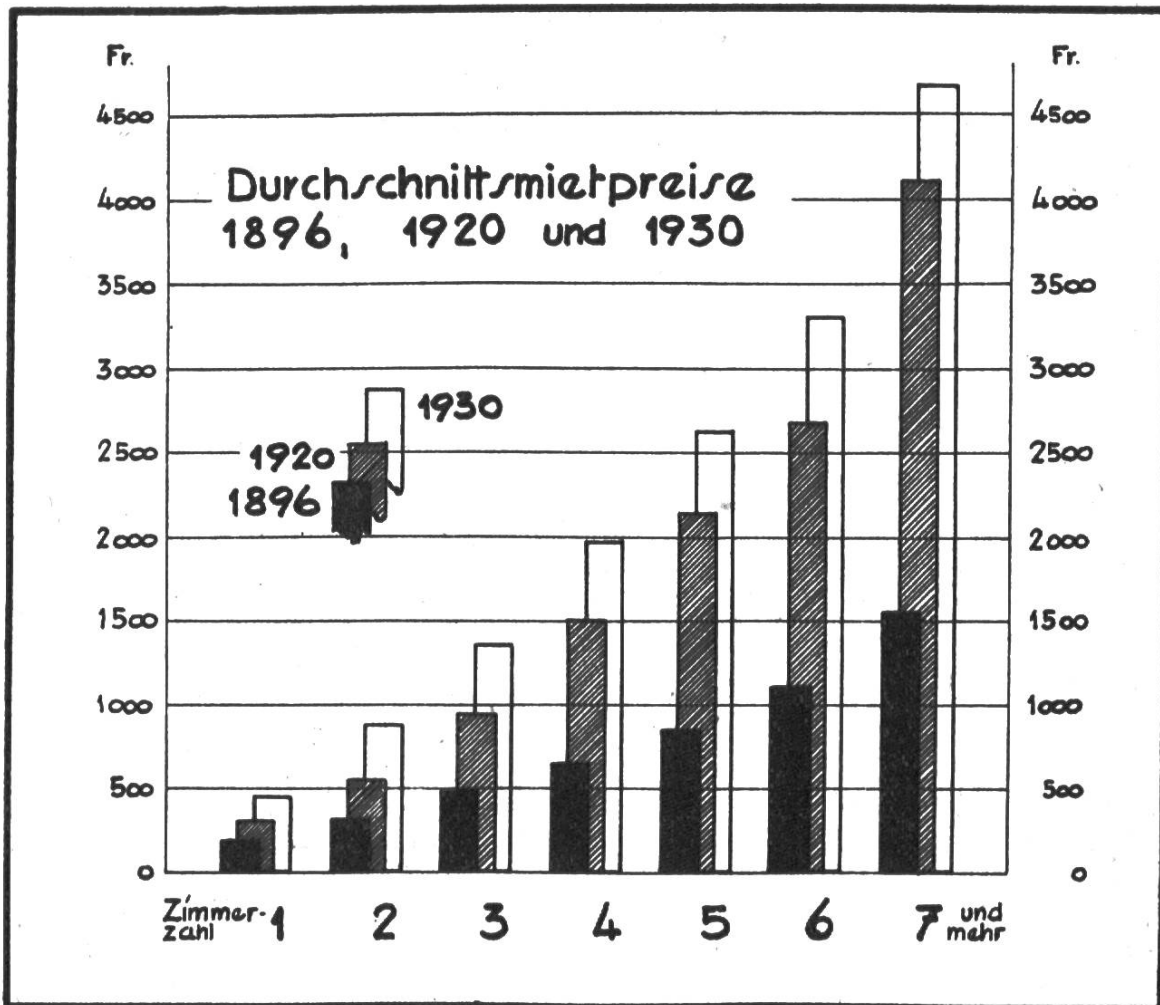
Möge jedermann bei der praktischen Auswertung der vorstehend ausgewiesenen Durchschnittsmietpreise der namhaft gemachten Gründe eingedenk sein, die die zeitliche Steigerung von 1896 auf 1920 und 1920 auf 1930 bewirkt haben, und nicht ausser acht lassen, dass es sich bei einem zeitlichen Mietzinsvergleiche nicht um eine reine Preissteigerung, wie z. B. bei den Nahrungsmitteln handelt, sondern ausserdem um eine Anzahl Faktoren, die mit einer solchen nichts zu tun haben. So sind von den im Jahre 1896 vorhandenen 7 909 Wohnungen, die zu ganz andern Produktionsbedingungen erstellt worden sind, eine ganze Anzahl im Verlaufe der folgenden Jahrzehnte abgebrochen worden und rund 15 000, mit einer besseren Ausstattung versehene, sind neu hinzugekommen. Es wird also, wie in den Schlussfolgerungen noch eingehend dargelegt wird, keineswegs Gleiches mit Gleichem verglichen.

Trotzdem hat die Gegenüberstellung der Durchschnittsmietpreise ihren guten Sinn: es zeigt sich daraus, wie viel mehr die Mieter heute für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses im engern Sinne aufzuwenden haben als vor der Jahrhundertwende.

2. Mietpreisentwicklung und Zimmerzahl.

In welcher Weise haben sich die Mietpreise innerhalb der einzelnen Wohnungsgrössenklassen entwickelt? Sind die Mietpreise der grossen Wohnungen gegenüber 1896 stärker erhöht als die der kleinen? Diese Fragen lassen sich an Hand nachstehender Zahlen beantworten:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise					
	Absolute Zahlen in Fr.			Verhältniszahlen		
	1896	1920	1930	1896 = 100	1920 = 100	1930
1	197	316	468	160	238	148
2	324	571	888	176	274	156
3	483	952	1 366	197	283	143
4	647	1 509	1 979	233	306	131
5	849	2 153	2 619	254	308	122
6	1 110	2 682	3 294	242	297	123
7 und mehr.	1 577	4 113	4 662	261	296	113
	478	964	1 364	202	285	142



Die Kleinwohnungen (1—3 Zimmer) waren 1920 im Mietzins um weniger als das Doppelte höher als 1896, dagegen standen die Mittel- und Grosswohnungen durchgehend um mehr als das Doppelte über den Mieten von 1896. Kurz gesagt, waren die Mieten der Kleinwohnungen 1920 unterdurchschnittlich verteuert, während die Mietpreise der Mittel- und Grosswohnungen eine überdurchschnittliche Verteuerung aufweisen. Diese Unter-

schiede sind erklärlich. Die Kleinwohnungen sind — wenigstens bis in die jüngste Zeit hinein — in geringerem Masse als die übrigen Wohnungen mit allen den Zutaten versehen worden, die mit einer Erhöhung der Mieten verbunden sind.

Von 1920 auf 1930 verlief die Mietpreissteigerung gerade in entgegengesetzter Weise als von 1896 auf 1930. Im letzten Jahrzehnte stiegen die Mietpreise durchschnittlich bei den Kleinwohnungen stärker als bei den Mittel- und Grosswohnungen. In den Jahren 1920 bis 1930 wurden vorzugsweise Kleinwohnungen erstellt, die zur Steigerung der Mietpreise in erster Linie beigetragen haben. Ausserdem zeigt sich in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Dieser Wechsel in der Nachfrage erklärt sich aus der wachsenden Verbreitung der Ein- und Kein-Kind-Ehe, sowie aus der Neigung vieler Mieter, statt einer geräumigen, lieber eine mit allen neuzeitlichen Errungenschaften ausgestattete, dafür aber kleinere Wohnung zu bewohnen.

3. Mietpreisentwicklung und Stadtlage.

Die im ersten Kapitel dieses Heftes festgestellten Unterschiede im Mietpreisniveau der verschiedenen Stadtteile lassen sich auch für die Jahre 1920 und 1896 nachweisen.

Stadtteil	Reine Mietwohnungen			Mietpreisdurchschnitte in Fr.		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Altstadt	3 385	3 198	2 984	479	783	1 068
Länggasse-Felsenau . . .	1 617	2 859	4 069	507	993	1 408
Mattenhof-Weissenbühl. .	1 232	3 586	5 878	480	1 074	1 429
Kirchenfeld-Schosshalde .	270	1 467	2 833	764	1 403	1 798
Breitenrain-Lorraine . . .	1 405	4 031	5 603	384	900	1 303
Bümpliz	*	774	1 170	*	569	880
Stadt Bern	7 909	15 915	22 537	478	963	1 364

Das Kirchenfeld weist bei allen drei Zählungen die höchsten Mietzinsdurchschnitte auf. Anlässlich der Zählung von 1896 standen die Mieten dieses Stadtteils um 60% über dem gesamten Mietpreisniveau, 1920 noch um 46% und 1930 um 27%. Diese Angleichung an den Stand der Mieten in den übrigen Stadtteilen ist wohl in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahrzehnten im Kirchenfeld und in der Schosshalde auch eine ganze Reihe von bescheideneren Wohnbauten erstellt wurden, wie beispielsweise die Wohnungen im Murifeld.

Etwas anders verlief die Entwicklung der Mietpreise in der Altstadt. Zur Zeit der ersten Wohnungszählung standen hier die Mieten fast genau gleich hoch wie im Stadtdurchschnitt. Anlässlich der beiden letzten Wohnungszählungen hingegen standen die Mietpreise der Inneren Stadt um rund ein Viertel unter dem Stadtdurchschnitt. Die Mietpreise der Alt-

stadt waren 1930 um 123%, in der Länggasse dagegen um 178% und im Mattenhof und Breitenrain sogar um 198% bzw. 239% höher als 1896.

Ueber die Veränderungen der Mietpreise seit 1896 geben folgende Zahlen Aufschluss:

Stadtteil	Veränderung der Durchschnittsmietpreise		
	1896 = 100	1920 = 100	1930 = 100
Altstadt	163	223	136
Länggasse-Felsenau	196	278	142
Mattenhof-Weissenbühl	224	298	133
Kirchenfeld-Schosshalde	184	235	128
Breitenrain-Lorraine	234	339	145
Bümpliz	*	*	155
Stadt Bern	202	285	142

Von 1896 auf 1920 sind die Mietpreise in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine mit 124 und 134% am stärksten gestiegen. Von 1920 auf 1930 ist die Steigerung am grössten in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau (42%), Breitenrain-Lorraine (45%) und Bümpliz (55%).

4. Mietpreisentwicklung und Ausstattung.

Nirgends ist der Wandel in unserem Wohnungswesen so tiefgehend wie bei der Ausstattung. Die Ausführungen im Heft 18 der «Beiträge zur Statistik der Stadt Bern» geben darüber eingehend Aufschluss. Im Jahre 1896 waren erst 302 Mietwohnungen mit einem Bad versehen; kein Wunder, dass man damals noch nicht daran dachte, den Einfluss dieser Wohnungszubehör auf die Mietpreise festzustellen. Auch 1920 unterblieb eine solche Bearbeitung der Mietpreise. Dagegen ist schon anlässlich der Zählung von 1896 eine gesonderte Bearbeitung der Mietpreise der Wohnungen mit eigenem und jener mit gemeinschaftlichem Abort vorgenommen worden. Für 1920 liegt ausserdem eine getrennte Auszählung für die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem Abort mit und ohne Wasserspülung vor.

Ueber die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem und gemeinschaftlichem Abort geben folgende Zahlen Aufschluss:

	Wohnungen mit					
	eigenem Abort		gemeinschaftlichem Abort			
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Reine Mietwohnungen	4 658	13 043	20 155	3 251	2 872	2 382
Durchschnittsmietpreise						
absolut in Fr.	618	1 075	1 451	277	452	628
Verhältniszahlen 1896 = 100	100	174	235	100	163	227
» 1920 = 100	.	100	135	.	100	139

Die vorstehenden Zahlen sind in zweifacher Hinsicht aufschlussreich. Gemessen an den absoluten Beträgen zeigt sich, dass eine Wohnung ohne

eigenen Abort durchschnittlich immer erheblich weniger kostete als eine solche mit eigenem Abort. Dieser Preisunterschied ist verständlich, wenn man sich die unterschiedliche Ausstattung der beiden Wohnungsgruppen vergegenwärtigt. Auch ist zu beachten, dass es sich bei den Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort nahezu ausschliesslich um Kleinwohnungen handelt.

Wie verhält es sich nun mit der Steigerung der Mietpreise in den beiden Wohnungsgruppen? Gegenüber 1896 waren sowohl 1920 als auch 1930 die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem Abort nur wenig stärker verteuert als die der Wohnungen ohne eigenen Abort. Die ersteren standen 1920 um 74, 1930 um 135% und die letzteren 63, bzw. 127% über dem Mietpreisniveau von 1896. Die allgemeine Steigerung der Mietpreise ist somit nicht auf die besseren Wohnungen beschränkt, auch die weniger gut ausgestatteten Wohnungen stiegen im Preise fast gleich stark. Von 1920 auf 1930 stiegen die Mieten der Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort um 39%, jene der Wohnungen mit eigenem Abort um 35%.

Wie schon erwähnt, liegen etwas weitergehende Auszählungen vor für die beiden letzten Wohnungsstatistiken. Sowohl 1920 wie 1930 wurden die Mietpreise der Wohnungen mit eigenem Abort gesondert bearbeitet, je nachdem es sich um Wohnungen mit oder ohne Wasserspülung im Abort handelte. Dabei wurden auch nach der Zimmerzahl der Wohnungen gesonderte Durchschnittsmietpreise berechnet. Die Ergebnisse für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind in folgender Aufstellung zusammengefasst:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr. der Wohnungen mit eigenem Abort				Veränderung 1920/30 in % Wohnungen mit Abort	
	ohne Wasserspülung		mit		ohne Wasserspülung	mit Wasserspülung
	1920	1930	1920	1930		
2.	485	630	657	967	30	47
3.	689	813	991	1 416	18	43
4.	948	990	1 593	2 012	4	26

Die Durchschnittsmietpreise der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit eigenem Abort ohne Wasserspülung standen 1930 um 30, 18 und 4% höher als 1920, während sich bei den Wohnungen mit Wasserspülung die entsprechenden Prozentzahlen auf 47, 43 und 26 beliefen. Gegenüber 1920 waren also die Wohnungen mit Abort ohne Wasserspülung weniger stark verteuert als jene mit Wasserspülung. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Zahl der Wohnungen ohne Wasserspülung von 1920 auf 1930 stark zurückgegangen ist, während umgekehrt die Zahl der Wohnungen mit Wasserspülung zunahm.

5. Mietpreisentwicklung und Beruf des Mieters.

Die Berufsgliederungen der drei Wohnungszählungen weichen im einzelnen nicht unerheblich voneinander ab. Es ist nicht ohne weiteres möglich, zeitliche Vergleiche für die verschiedenen Berufsgruppen durch-

zuführen. Der nachstehende Vergleich der Mietpreise beschränkt sich infolgedessen auf die fünf wichtigsten Hauptgruppen der Gliederung nach dem persönlichen Berufe.

Berufsgruppe	Reine Mietwohnungen			Durchschnittsmietpreise Fr.		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
Arbeiter in Privatbetrieben. . .	3 530	5 638	7 596	282	576	918
Private Beamte und Angestellte	480	2 020	2 868	640	1 267	1 728
Oeffentliche Funktionäre . . .	1 537	4 816	5 850	616	1 039	1 541
Selbständig Erwerbende . . .	1 552	2 303	2 835	627	1 362	1 775
Rentner, Pensionierte, Berufslose	810	2 426	3 388	686	1 084	1 404
Zusammen	7 909	17 203	22 537	478	964	1 364

Das Ausmass der in den verschiedenen Berufsgruppen seit 1896 und 1920 eingetretenen Erhöhungen der Mietpreise ist aus folgenden Zahlen ersichtlich:

Berufsgruppe	Veränderung der Durchschnittsmietpreise		
	1896 = 100		1920 = 100
	1920	1930	1930
Arbeiter in Privatbetrieben.	204	326	159
Private Beamte und Angestellte	198	270	136
Oeffentliche Funktionäre	169	250	148
Selbständig Erwerbende	217	283	130
Rentner, Pensionierte, Berufslose	158	205	130
Zusammen	202	285	141

Von 1896 auf 1920 zeigt sich die stärkste Steigerung bei den selbständig Erwerbenden, deren Mietpreise um 117% anstiegen. Die Privatarbeiterschaft verzeichnete eine Mietzinssteigerung von 104%. Am kleinsten ist die Erhöhung bei den Rentnern, Pensionierten und Berufslosen, wo sie 58% ausmacht. Auch von 1920 auf 1930 ist die Erhöhung der Mietpreise in den einzelnen Berufsgruppen unterschiedlich. In diesem Zeitraume war sie mit 59% am grössten bei den privaten Arbeitern. An zweiter Stelle folgen die öffentlichen Funktionäre mit einer Mietpreissteigerung von 48%. Die kleinste Mietpreiserhöhung ist bei den selbständig Erwerbenden und den Rentnern, Pensionierten und Berufslosen mit 30% eingetreten.

Die Arbeiter in Privatbetrieben weisen stets die niedrigsten Durchschnittsmietpreise auf. Anlässlich der Zählung von 1896 verzeichneten die Rentner, Pensionierten und Berufslosen, 1920 und 1930 dagegen die selbständig Erwerbenden die höchsten Mieten. Ueber die Mietpreisunterschiede der fünf Berufsgruppen vermitteln folgende Verhältniszahlen ein eindruckliches Bild:

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise in % des Gesamtdurchschnitts		
	1896	1920	1930
Arbeiter in Privatbetrieben . . .	59	60	67
Private Beamte und Angestellte .	134	131	127
Oeffentliche Funktionäre	129	108	113
Selbständig Erwerbende.	131	141	130
Rentner, Pensionierte, Berufslose .	144	112	103
Zusammen	100	100	100

Die Mietpreise der Privatarbeiterschaft standen 1896 und 1920 um rund 40% unter dem Gesamtmietpreisniveau, 1930 noch um 33%. Allgemein ist festzustellen, dass die Durchschnittsmietpreise der verschiedenen Gruppen anlässlich der letzten Zählung näher beim Gesamtdurchschnitt lagen als bei den frühern Zählungen. Immerhin waren die Mietpreise der selbständig Erwerbenden 1930 um 30% und die der privaten Beamten um 27% höher als der Durchschnittsmietpreis aller Mietwohnungen.

III. Der stadtbernische Mietindex, 1914 bis 1935.

1. Zweck und Aufbau.

Nachdem im vorstehenden Kapitel die Mietpreise auf Grund der Wohnungszählungen 1896, 1920 und 1930 zur Darstellung gelangt sind, dürfte es auch von Interesse sein, zu erfahren, welchen Verlauf die Mietpreisentwicklung seit dem Jahre 1914 bis heute genommen hat. Hierüber gibt der Mietindex Aufschluss. Der Mietindex ist, wie der Nahrungsindex, der Bekleidungsindex und der Index für Heizung, Beleuchtung und Reinigung, ein Bestandteil der Indexziffer der Lebenshaltungskosten.

Das Statistische Amt der Stadt Bern hat schon im Jahre 1918 einen Index der Lebenshaltungskosten berechnet. Dieser beschränkte sich zuerst auf die Gruppen « Nahrung » und « Heizung und Beleuchtung », wurde aber schon 1921 durch den Einbezug der Ausgaben für Bekleidung, Miete und Steuern zu einem Vollindex erweitert. Es war dies die erste schweizerische Indexziffer, die sich auf alle Elemente der Lebenshaltungskosten erstreckte. Das Ausmass der Mietpreissteigerung gegenüber 1914 wurde vor dem Jahre 1924 auf Grund der anlässlich der Wohnungszählung von 1920 ermittelten Mietpreiserhöhungen in Wohnungen, die den Mieter von 1914 auf 1920 nicht gewechselt hatten, schätzungsweise festgelegt, wobei u. a. auch die Mietpreisentwicklung der Marktwohnungen zu Rate gezogen wurde. Im Jahre 1924 wurde dann endgültig durch eine besondere Mietpreiserhebung die Mietpreisentwicklung seit 1914 ermittelt.

Der amtliche Index der Lebenshaltungskosten der Schweiz wird seit 1926 von allen beteiligten Stellen auf Grund einer Verständigung zwischen den interessierten Kreisen nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, die im grossen ganzen bereits dem vom Statistischen Amte der Stadt Bern 1918 bis 1925 berechneten Berner Index zugrunde lagen.

Durch den Index der Kosten der Lebenshaltung wird nicht die absolute Höhe der Lebenshaltungskosten festgestellt, sondern lediglich die Bewegung im zeitlichen Verlaufe. Die Berechnung ist auf dem Grundsatz

des gleichbleibenden Verbrauches aufgebaut. Sie soll nur die Wirkung der Preisänderungen auf eine bestimmte, als gleichbleibend angenommene Lebenshaltung, angeben. Die Umschichtungen des Verbrauchs bleiben unberücksichtigt. Der Index der Lebenshaltungskosten besagt, wie sich die Kosten einer bestimmten und gleichbleibenden Lebenshaltung gegenüber 1914 infolge der Preisveränderungen entwickelt haben.

Neben diesen allgemeinen Grundsätzen sind für den Mietindex im besonderen noch einige Leitsätze vereinbart worden. Die Mietpreise, die der Berechnung der Mietindexziffer zugrundeliegen, werden jährlich einmal, und zwar im Mai, durch besondere Erhebungen ermittelt. In der Zwischenzeit wird der Mietpreisindex unverändert fortgeschrieben. Der Mietpreisindex wird nicht nur für alte und neue Wohnungen zusammen berechnet, sondern auch für alte Wohnungen allein, so dass der Einfluss der neuen Wohnungen auf die Endziffer ersichtlich ist. Alte und neue Wohnungen werden im Verhältnisse zu ihrem tatsächlichen Bestande berücksichtigt, wodurch allerdings das Prinzip des gleichbleibenden Verbrauches im Mietindex durchbrochen wird.

In den verschiedenen Erhebungsgemeinden weichen die Methoden der Mietindexberechnung im einzelnen voneinander ab. In der Stadt Bern erfolgt die Berechnung durch unser Amt seit dem Jahre 1926 unter strengster Befolgung der oben erwähnten Verständigungsgrundsätze. Die Mietpreis-erhebung und die Berechnung des Mietindexes wickelt sich in Bern wie folgt ab:

In der ersten Hälfte Mai, nach dem Hauptumzugstermin, werden in über einem Drittel der Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern die Mietpreise festgestellt. Wie noch anhand eines Vergleiches mit den Ergebnissen der Wohnungszählung gezeigt wird, genügt es vollkommen, die Mietpreisveränderungen in einem Drittel der Wohnungen festzustellen. Die Erhebungsgrundlage war in früheren Jahren etwas weniger breit, was indessen nach der Theorie der Repräsentativmethode durchaus zulässig ist. Trotzdem hat sich das Statistische Amt bemüht, die Erhebungsgrundlagen nach Möglichkeit zu erweitern.

Als Grundlage gilt die « Mietpreiskarte », die neben der genauen Bezeichnung der Wohnung (Strasse, Hausnummer, Stockwerk) Angaben über die Zahl der Zimmer und Mansarden und über die Ausstattung der Wohnung enthält. Die Mietpreiskarte ist so eingerichtet, dass sie für mehrere Jahre verwendet werden kann. Ferner ist Raum vorhanden, damit allfällige bauliche Veränderungen, die zwischen zwei Erhebungen vorgenommen wurden, vermerkt werden können. Bei jeder Erhebung ist der Name des Mieters anzugeben. Der Hausbesitzer oder sein Stellvertreter hat die Richtigkeit der Angaben unterschriftlich zu bestätigen.

Durch die Bezirkspolizei werden die Mietpreise beim Hauseigentümer oder bei dessen Stellvertreter ermittelt. Für Mietwohnungen, die aus irgend einem Grunde, z. B. weil sie nunmehr durch den Hauseigentümer bewohnt wird, ausser Betracht fallen, wird eine Ersatzwohnung bezeichnet und

für diese eine neue Mietpreiskarte erstellt. Auch von den Wohnungen in neuerstellten Gebäuden werden laufend Mietpreiskarten ausgefertigt und die Mietpreise anlässlich der Maierhebung in die Karte eingetragen.

Nachdem die Erhebung durchgeführt und die Mietpreiskarten an das Statistische Amt abgeliefert sind, wird das gesamte Kartenmaterial eingehend durchgesehen und bereinigt. Ausgeschieden werden alle Karten ohne Mietzinsangaben; es kann sich dabei um leerstehende Wohnungen handeln oder um solche, die nunmehr der Hausbesitzer oder ein Verwandter desselben bezogen hat. Ist im Zeitraum zwischen der letzten und der vorletzten Erhebung eine Veränderung der Zimmerzahl oder der Mansardenzahl eingetreten (Zugabe oder Wegnahme eines Zimmers oder einer Mansarde), so ist die Karte von der Mietzinsberechnung auszuschliessen. Das gleiche gilt, wenn ein Bad, oder Etagen- oder Zentralheizung eingerichtet, oder das Gas im ganzen Hause installiert wurde. Mit einem Wort: Wohnungen, in denen seit der vorletzten Erhebung bauliche Veränderungen eingetreten sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen. Anlässlich der Erhebung vom Mai 1935 wurden beispielsweise 268 Mietpreiskarten wegen baulicher Veränderungen ausgeschieden.

Bei der übernächsten Erhebung werden diese vorübergehend ausgeschalteten Mietpreiskarten wiederum in die Berechnung einbezogen, weil sich dann die Mietpreisangaben der beiden für die Indexberechnung massgebenden Zeitpunkte auf das gleiche, unveränderte Objekt beziehen.

Es verbleiben also zur Berechnung der Mietpreisveränderungen nur jene Mietwohnungen von 2—4 Zimmern, die sowohl im betreffenden Erhebungsjahr als auch im vorhergehenden Jahr besetzt waren und die in der Zwischenzeit nicht baulich verändert wurden.

Eingedenk dessen, dass die Mietangaben in Bern von den Hausbesitzern gemacht werden, wird dem Verbands der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Bern nach der Materialrevision durch das Amt Gelegenheit gegeben, in das Material Einsicht zu nehmen.

Vor der eigentlichen Berechnung wird noch ausgezählt, in wie vielen Fällen seit dem Vorjahre eine Erhöhung der Mietpreise eingetreten ist, wie viele Mietpreisherabsetzungen erfolgten und in wie vielen Fällen die Mieten unverändert blieben. Ferner wird noch festgestellt, aus welchen Gründen die Aufschläge und die Abschläge vorgenommen wurden. Auffallend grosse Auf- oder Abschläge werden durch Rückfragen abgeklärt. Auch übermässig hohe oder tiefe Mietpreise werden einzeln überprüft. An die vorgenannte Materialbereinigung schliesst sich die Berechnung des Mietindex an, die in folgenden Schritten vor sich geht:

a) In erster Linie werden die Mietpreiskarten sortiert nach Zimmerzahl und Mansardenzubehör. Es ergeben sich sechs Gruppen:

Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde
» mit »

Dreizimmerwohnungen	ohne	Mansarde
»	mit	»
Vierzimmerwohnungen	ohne	»
»	mit	»

- b) Jede dieser sechs Gruppen wird weiter aufgeteilt in
 vor 1917 erstellte Wohnungen
 1917—25 » »
 1926—33 » »
 1934 » »

Für jede der genannten sechs Gruppen erfolgt die Berechnung in gleicher Weise.

Um dem Leser auch Einblick in die eigentliche Berechnung des Mietindex und der Mietpreisveränderung zu ermöglichen, ist im Nachstehenden die Berechnung der Mietpreisveränderung auf den Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde von 1934 auf 1935 dargestellt. Zunächst werden die Durchschnittsmietpreise für jede Bauperiode innerhalb der Zweizimmerwohnungen ermittelt, und zwar die ab 1. Mai 1935 und die ab 1. Mai 1934 gültigen. Die Ergebnisse sind in nachstehender Zusammenstellung enthalten:

Bauperiode	Ab 1. Mai 1934	Ab 1. Mai 1935
	gültiger, durchschnittlicher Jahresmietpreis	
	Fr.	Fr.
Vor 1917	855,4	848,8
1917—25	926,6	919,4
1926—33	1 277,1	1 199,2
1934	1 309,2

Aus diesen Angaben lässt sich weiter der durchschnittliche Mietzins der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde für den 1. Mai 1935 und für den gleichen Zeitpunkt des Vorjahres feststellen. Es wäre ein grober Fehler, den Durchschnitt einfach als arithmetisches Mittel der oben angeführten Zahlen berechnen zu wollen. Vielmehr muss der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die vor 1917 erstellten Zweizimmerwohnungen 58% des Gesamtbestandes dieser Wohnungen ausmachen, die 1917—25 erstellten 18%, die 1926—33 erstellten 19% und die 1934 erstellten 5%. Mit andern Worten, es muss der Durchschnitt als gewogener Durchschnitt der Mietpreise der einzelnen Bauperioden berechnet werden. Für die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde ergab sich:

Ab 1. Mai 1934 gültiger Durchschnittsmietpreis	Fr. 943,3
» I. » 1935 » » »	» 951,1

Somit standen im Mai 1935 die Mietpreise der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde um 0,8% höher als im Vorjahre.

In genau gleicher Weise werden für alle übrigen Wohnungsgrößenklassen die Mietpreisveränderungen seit dem Vorjahre festgestellt.

c) Der dritte Schritt der Rechnung besteht darin, aus den sechs Mietpreisveränderungen der Wohnungsgrössenklassen die Gesamtveränderung der Mietpreise der Wohnungen mit 2—4 Zimmern auszurechnen. Die Gesamtveränderung wird als gewogener Durchschnitt der Einzelveränderungen ermittelt, wobei dem Bestande der Mietwohnungen in den einzelnen Grössenklassen Rechnung getragen wird.

Wohnungsgrösse	Durchschnittlicher Jahresmietpreis			Anteil- quote
	ab 1. Mai 1934	absolut	ab 1. Mai 1935	
	Fr.	Fr.	wenn 1934 = 100	
2 Zimmer ohne Mansarde	943,3	951,1	100,8	29
2 » mit »	1 090,2	1 089,2	99,9	6
3 » ohne »	1 274,5	1 263,7	99,1	29
3 » mit »	1 551,8	1 537,1	99,0	18
4 » ohne »	1 633,3	1 602,0	98,1	7
4 » mit »	2 045,6	2 023,6	98,9	11
		Zusammen	99,5	100

Damit ist gezeigt, wie sich die Berechnung der Mietpreisveränderung seit dem Vorjahre gestaltet.

d) Der Mietindex gibt die Veränderung des Mietpreisstandes gegenüber 1914 an. Infolgedessen müssen die gemäss den vorhergehenden Ausführungen berechneten jährlichen Mietpreisänderungen aneinandergesetzt werden. Diese Art der Indexrechnung wird als Kettenmethode bezeichnet, weil der Index durch das Aneinanderhängen einzelner Glieder entsteht.

Auf den stadtbernischen Mietindex angewendet ergaben sich nach der Kettenmethode für den Mai 1935 folgende Zahlen:

Mietindex Mai 1934: 197,2.

Veränderung Mai 1934/Mai 1935 (wenn Mai 1934 = 100): 99,5.

Mietindex Mai 1935: (197,2 · 99,5): 100 = 196,2.

e) Neben der Gesamtveränderung der Mietpreise wird auch die Mietpreisveränderung der vor 1917, der 1917—23 und der 1926—33 erstellten Wohnungen gesondert errechnet. Dies wird wiederum am Beispiel der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde gezeigt. In der folgenden Uebersicht sind erneut die Durchschnittsmietpreise für die Wohnungen der drei genannten Bauperioden und zugleich die Veränderung gegenüber dem Vorjahre zusammengestellt.

Bauzeit	Durchschnittsmietpreise, gültig		
	ab 1. Mai 1934	absolut	ab 1. Mai 1935
	Fr.	Fr.	wenn 1934 = 100
Vor 1917 erstellt	855,4	848,8	99,2
1917—25 »	926,6	919,4	99,2
1926—33 »	1 277,1	1 199,2	93,9
Zusammen bis 1933 erstellt	943,3	932,3	98,8

Die Art, wie der stadtbernische Mietindex berechnet wird, hat den Vorzug, über alle Elemente der Mietpreisänderungen zahlenmässig Auf-

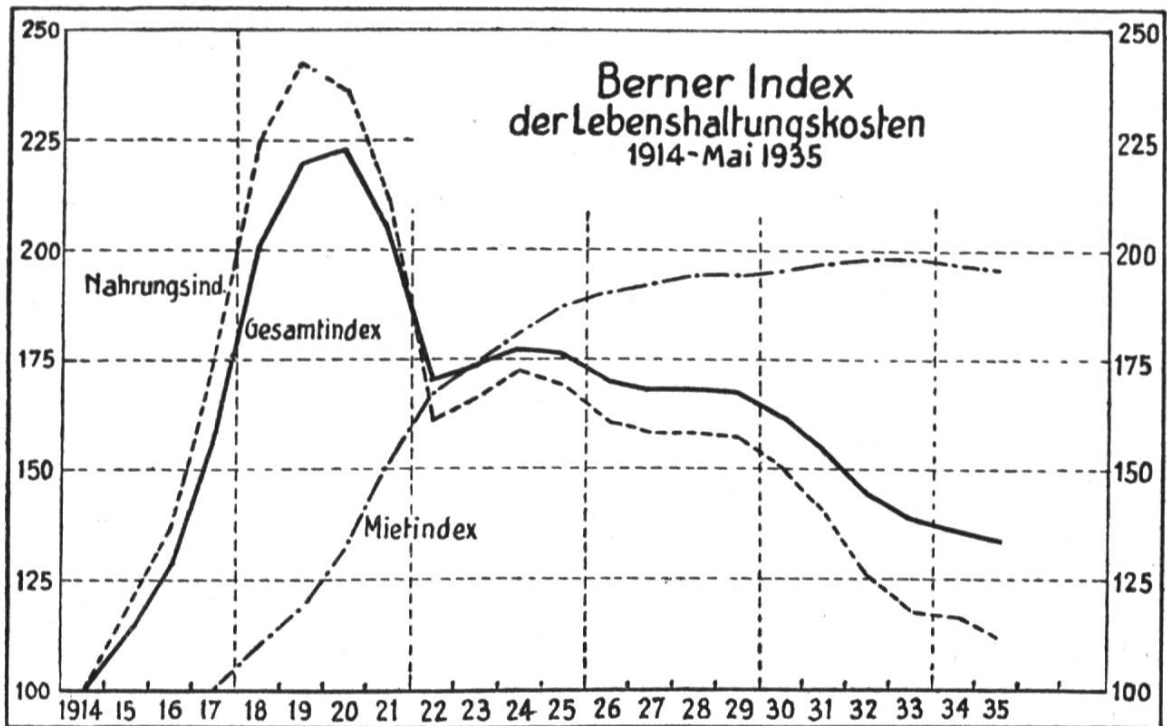
schluss zu geben. Sie macht ersichtlich, wie die Mietpreise der Altwohnungen (vor 1917 erstellt) steigen oder fallen, wie sich die Mieten der 1917—25 und 1926—33 erstellten Wohnungen verändern und schliesslich auch, welchen Einfluss der Einbezug der neuesten, im Jahre 1934 erstellten Wohnungen auf den Mietindex ausübt.

Aus der Darstellung des Aufbaues und der Berechnungsweise des Mietindex geht hervor, dass bei der Berechnung des Mietindex streng zwischen Alt- und Neuwohnungen unterschieden wird. Bei den Index-Neuwohnungen werden sogar, wie gezeigt worden ist, drei Gruppen — 1917—25, 1926—33 und die im Vorjahre erstellten, am Erhebungstage besetzten — auseinander gehalten. Dementsprechend werden auch die Mietindexzahlen getrennt für die vorgenannten Gruppen — Alt- und Neuwohnungen — alljährlich im Mai neu berechnet und in der Tagespresse, sowie in den Vierteljahresberichten des Amtes veröffentlicht.

2. Ergebnisse.

Ueber die Ergebnisse der Mietindexberechnungen, verglichen mit den übrigen Bestandteilen des Lebenshaltungsindex, geben folgende Zahlen und die anschliessende graphische Darstellung Auskunft:

Zeitpunkt	Nahrung	Indexziffern für			Miete	Gesamt-Index
		Brennstoffe usw.	Bekleidung	Nahrung Brennstoffe Bekleidg. zusammen		
Juni	1914	100	100	100	100	100
Jahresdurchschnitt	1915	118	103	114	116	113
»	1916	138	110	137	135	128
»	1917	175	146	180	173	158
»	1918	225	216	232	226	201
»	1919	243	243	265	247	220
2. Vierteljahr	1920	231	269	278	243	220
2. »	1921	212	232	237	219	204
2. »	1922	154	177	197	164	165
2. »	1923	165	178	194	172	172
Juni	1924	169	163	194	173	175
»	1925	169	157	192	172	175
»	1926	161	150	184	164	170
»	1927	158	150	174	160	167
»	1928	158	145	179	161	168
»	1929	156	143	179	159	166
»	1930	149	142	172	153	162
»	1931	139	138	159	143	154
»	1932	125	129	142	129	143
»	1933	117	127	132	121	137
»	1934	118	126	130	121	137
»	1935	115	125	128	119	135



Bis ins Jahr 1917 blieben die Mietpreise unverändert auf dem Vorkriegsstand, während die übrigen im Index berücksichtigten Ausgaben-
gruppen um 73% anstiegen. Zur Zeit der Höchststeuerung (1919) stand
die Miete um 19%, die übrigen Lebenshaltungskosten um 147% über
dem Stande vom Juni 1914. Seither ist die Indexziffer ohne Miete sehr
stark zurückgegangen, bis auf 119 im Juni 1935, während der Mietindex
bis 1926 auf 191 anstieg. In den letzten zehn Jahren blieb der Mietindex
andauernd zwischen 190 und 200, d. h. die Mieten waren in dieser Zeit
nahezu doppelt so hoch als 1914.

Bemerkenswerte Ergebnisse zeitigt der Vergleich des Mietindex für
alte Wohnungen mit dem Mietindex für alte und neue Wohnungen. Der
Mietindex für alte Wohnungen veranschaulicht die Mietpreisveränderungen
für die vor 1917 erstellten Wohnungen.

Zeitpunkt	Mietindex für	
	Altwohnungen	sämtliche Wohnungen
Juni 1914.	100	100
Ende 1920.	132	135
Juni 1925.	180	187
» 1926.	183	191
» 1927.	185	193
» 1928.	186	194
» 1929.	186	194
» 1930.	187	195
» 1931.	187	198

Zeitpunkt	Mietindex für	
	Altwohnungen	sämtliche Wohnungen
Juni 1932.	187.	198
» 1933.	185	197
» 1934.	183	197
» 1935.	180	196

Im grossen und ganzen zeigen die beiden Indexreihen den gleichen Verlauf. In den letzten Jahren sind indessen gewisse Verschiedenheiten erkennbar. Von 1930 auf 1931 stieg der Gesamtmietindex noch von 195 auf 198, während der Mietindex der Altwohnungen mit 187 unverändert blieb. Von 1932 auf 1935 ging der Mietindex für alle Wohnungen nur von 198 auf 196, derjenige für die vor 1917 erstellten dagegen von 187 auf 180 zurück.

Durch den Einbezug der seit 1917 erstellten Wohnungen wurde der Mietindex nicht in dem Ausmasse erhöht, wie etwa behauptet wird, stand doch der Gesamtmietindex nie um mehr als 9% über dem Index der Altwohnungen. Der Einfluss der Neuwohnungsmietpreise ist erst in den letzten Jahren stärker geworden. Folgende Zahlen zeigen, um wieviel Prozent der Gesamtmietindex in den letzten sechs Jahren über dem Index für alte Wohnungen allein stand:

Zeitpunkt	Der Mietindex für alte und neue Wohnungen stand um . . . % über dem Index für alte Wohnungen
Juni 1930.	4,3
» 1931.	5,9
» 1932.	5,9
» 1933.	6,5
» 1934.	7,7
» 1935.	8,9

Der verstärkte Einfluss der Neuwohnungsmietpreise ist zu einem guten Teil der luxuriösen Ausstattung der in den letzten drei Jahren entstandenen Wohnungen zuzuschreiben. Die in den Jahren 1933 bis 1935 entstandenen Wohnungen sind komfortabler als alle früher erstellten.

Die auf Grund der repräsentativen Mietpreiserhebungen errechneten absoluten Durchschnittsmietpreise sind in nachstehender Uebersicht zusammengestellt:

Frühjahr	Durchschnittsmietpreise in Fr.					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit
1914. . .	468	576	632	784	820	1 068
1920. . .	592	704	840	1 064	1 106	1 472
1921. . .	656	796	964	1 248	1 304	1 712
1922. . .	732	872	1 076	1 336	1 504	1 868
1923. . .	772	916	1 132	1 384	1 528	1 912
1924. . .	818	952	1 169	1 495	1 549	1 983

Frühjahr	Durchschnittsmietpreise in Fr.					
	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit
1925. . .	850	992	1 212	1 541	1 578	2 034
1926. . .	874	1 032	1 247	1 533	1 641	2 077
1927. . .	892	1 061	1 255	1 551	1 662	2 069
1928. . .	900	1 077	1 260	1 556	1 655	2 062
1929. . .	906	1 088	1 259	1 557	1 635	2 068
1930. . .	916	1 086	1 263	1 566	1 659	2 093
1931. . .	922	1 090	1 284	1 511	1 706	2 107
1932. . .	930	1 106	1 269	1 574	1 665	2 076
1933. . .	930	1 121	1 272	1 548	1 648	2 061
1934. . .	913	1 126	1 267	1 533	1 589	2 032
1935. . .	951	1 089	1 264	1 537	1 602	2 024

Wie im nächsten Abschnitt gezeigt wird, stimmen die absoluten Mietpreise auf Grund der repräsentativen Erhebungen recht gut mit jenen der Wohnungszählungen von 1920 und 1930 überein.

Zum Abschluss noch einige Zahlen über die Mietpreisveränderungen von 1934 auf 1935! Die im Mai 1935 durchgeführte repräsentative Mietpreisstatistik ergab einen Rückgang des Mietindex vom Mai 1934 zum Mai 1935 von 197,2 auf 196,2 oder um 0,5%. Wie in früheren Jahren wurde berechnet, wie sich der Mietpreisindex der Alt- und der Neuwohnungen verändert hat und welchen Einfluss der Einbezug der im Jahre 1934 erstellten Mietwohnungen auf den Mietpreisindex ausgeübt hat.

	Mietpreiserhöhung in %
Vor 1917 erstellte Wohnungen	— 1,2
1917—25 » »	— 1,5
1926—33 » »	— 3,3
Bis 1933 erstellte Wohnungen zusammen	— 1,5
Einfluss der im Jahre 1934 erstellten Wohnungen	+ 1,0
Gesamtveränderung	— 0,5

Den stärksten Mietpreisrückgang zeigen die Wohnungen der Bauperiode 1926—33 mit 3,3%. Die 1917—25 erstellten Wohnungen gingen durchschnittlich im Mietpreis um 1,5 und die vor 1917 erstellten um 1,2% zurück. Insgesamt weisen die bis 1933 erstellten Wohnungen im gewogenen Durchschnitt ein Sinken des Mietzinses um 1,5% auf.

Beläuft sich der Mietzinsrückgang auf den Wohnungen überhaupt trotzdem nur auf 0,5%, so ist dies auf den Einbezug der Mietpreise der im Jahre 1934 erstellten Wohnungen zurückzuführen, die infolge ihrer reichlichen Ausstattung mit Bad, Warmwasserheizung usw. erheblich teurer sind als die bis 1933 erstellten Wohnungen.

Auf Grund von Sonderauszählungen wurde auch die Zahl der seit der letzten Erhebung eingetretenen Mietpreisaufschläge und -abschläge ermittelt.

Wohnungen mit	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	1935	1934	1935	1934
Mietpreisaufschlägen	227	110	2,8	1,7
Unverändertem Mietpreis.	5 811	4 468	71,5	69,4
Mietpreisabschlag	2 092	1 863	25,7	28,9
Zusammen	8 130	6 441	100,0	100,0

In rund einem Viertel der in die Erhebung einbezogenen Wohnungen erfuhren die Mietpreise eine Herabsetzung. Ueber das Ausmass dieser Abschläge geben folgende Zahlen einige Anhaltspunkte:

Abschläge in %	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	1935	1934	1935	1934
Bis 2,5	314	285	15,0	15,3
2,6—5,0	1 011	814	48,3	43,7
5,1—7,5	412	447	19,7	24,0
7,6—10,0	227	167	10,9	8,9
10,1—15,0	97	100	4,6	5,4
15,1 und mehr	31	50	1,5	2,7
Zusammen	2 092	1 863	100,0	100,0

Die meisten Abschläge sind verhältnismässig klein, indessen waren 1935 immerhin 355 Abschläge von mehr als 7,5% zu verzeichnen.

3. Vergleich der Mietpreisindexziffer mit den Ergebnissen der Wohnungszählungen von 1920 und 1930.

Eine Frage möchte sicher mancher Leser dieser Statistik noch beantwortet wissen: gibt der Mietindex, wie er in Bern und in andern Schweizer Städten seit einer Reihe von Jahren alljährlich im Mai nach dem Repräsentativverfahren ermittelt wird, die jeweiligen gegenüber dem Vorjahre und dem Jahre 1914 eingetretene Veränderung richtig wieder? Diese Frage ist von der allergrössten Wichtigkeit, da gelegentlich — nicht nur in Bern — in Unkenntnis der tatsächlichen Verhältnisse die Richtigkeit der Ergebnisse der Mietindexstatistik deshalb angezweifelt wird, weil es sich bei diesen Erhebungen nur um Teilerhebungen handle!

Spiegeln tatsächlich die Mietindexzahlen die wirklichen Mietpreisverhältnisse nicht richtig wieder?

Die Ergebnisse der Mietpreisstatistik der allgemeinen Wohnungszählungen von 1920 und 1930, die sich auf sämtliche Mietwohnungen

erstrecken, bilden nun die zuverlässigste und einwandfreiste Grundlage zur Ueberprüfung der Ergebnisse der Repräsentativmietzinsstatistiken.

Zunächst ein Vergleich der absoluten Mietpreise, die dem Mietindex zugrunde liegen mit jenen der Wohnungszählungen 1920 und 1930. Die Wohnungszählungen wurden beide am 1. Dezember durchgeführt, wogegen die repräsentativen Mietpreiserhebungen jeweilen im Mai, nach dem Hauptumzugstermin, vorgenommen werden. Es ist daher zweckmässig, die Ergebnisse der allgemeinen Mietpreisstatistiken vom 1. Dezember 1920 und 1930 mit denen der Repräsentativerhebungen vom Frühjahr 1920 und 1921 bzw. 1930 und 1931 zu vergleichen. Für die Mietpreisstatistik von 1920 ergibt sich folgender Zahlenvergleich:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr.		
	Wohnungszählung 1. Dezember 1920	Teilerhebung im Frühjahr	
		1920	1921
2 Zimmer ohne Mansarde	557	592	656
2 » mit »	733	704	796
3 » ohne »	854	840	964
3 » mit »	1 138	1 064	1 248
4 » ohne »	1 245	1 106	1 304
4 » mit »	1 679	1 472	1 712

Im Jahre 1920 sind die Mieten rasch angestiegen. Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Mietpreisdurchschnitte der Erhebung vom Frühjahr 1921 durchwegs höher stehen als die aus der erschöpfenden Statistik vom 1. Dezember 1920 stammenden Zahlen. Umgekehrt sind die Durchschnitte der Mietpreise auf Grund der Teilerhebung vom Frühjahr 1920 mit einer Ausnahme alle unterhalb den aus den Ergebnissen der Wohnungszählung berechneten Durchschnittsmieten. Die aus den Teilerhebungen erhaltenen Mietpreisdurchschnitte stimmen daher mit jenen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 durchaus überein.

Der Vergleich mit den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 führt zu folgender Uebersicht:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr.		
	Wohnungszählung 1. Dez. 1930	Teilerhebung im Frühjahr	
		1930	1931
2 Zimmer ohne Mansarde	857	916	922
2 » mit »	1 052	1 086	1 090
3 » ohne »	1 221	1 263	1 284
3 » mit »	1 615	1 566	1 511
4 » ohne »	1 612	1 659	1 706
4 » mit »	2 187	2 093	2 107

Die Uebereinstimmung der Ergebnisse der Teilerhebung mit der Vollerhebung war 1930 etwas weniger gut als 1920, immerhin ist sie auch 1930 befriedigend.

Wie in den vorangegangenen methodischen Bemerkungen erläutert ist, wird der Mietindex nach der Kettenmethode berechnet. Aus diesem

Grunde ist die absolute Höhe der Durchschnittsmieten der Teilerhebung nicht von entscheidender Bedeutung; wichtig ist vielmehr, dass die Erhebungen die seit dem Vorjahre eingetretene Mietpreisveränderung richtig wiedergeben. Dies ist nun tatsächlich der Fall, wie aus dem Vergleich der von 1920 auf 1930 eingetretenen Veränderung des Mietpreisstandes einwandfrei festgestellt werden kann.

Die Wohnungszählungen ergaben für sämtliche Zwei- bis Vierzimmerwohnungen folgende Mietpreisgestaltung:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise in Fr. Stand 1. Dez. 1930		
	1. Dez. 1920	1. Dez. 1930	wenn 1920 = 100
2	571	888	156
3	952	1 366	144
4	1 509	1 979	131
2—4	892	1 283	144

Nach den Ergebnissen der Wohnungszählungen, bei denen die Mietpreise sämtlicher in Betracht fallender Wohnungen verwertet wurden, ergab sich somit eine Erhöhung des Mietpreisstandes vom Dezember 1920 zum Dezember 1930 um 44%.

Welche Veränderung zeigt nun der Mietindex im gleichen Zeitraume an? Der Mietindex betrug:

	Juni 1914 = 100	Dezember 1920 = 100
Dezember 1920 . . .	135	100
Dezember 1930 . . .	195	144

Der Mietindex zeigt also vom Dezember 1920 zum Dezember 1930 genau wie die umfassende Erhebung eine Erhöhung der Mietpreise um 44% an.

Die soeben angeführten Zahlen lassen keinen Zweifel darüber, dass der Mietindex die tatsächlichen Veränderungen des Mietpreisstandes der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in den Jahren 1920 bis 1930 richtig angegeben hat. Es liegt kein Grund vor, anzunehmen, dass der Mietindex die Entwicklung seit 1930 nicht richtig gespiegelt hätte. Jede gegenteilige Äusserung ist eine blosser Behauptung, für die der Beweis noch zu leisten wäre. Alle statistischen Erfahrungen sprechen dafür, dass der Mietindex, entgegen allen Einwänden, auch heute noch das zuverlässigste Instrument zur Beurteilung der Entwicklung des Mietpreisstandes darstellt.

IV. Einkommen und Miete der öffentlichen Funktionäre.

1. Einkommen und Miete im Jahre 1930.

Im Haushalte der unselbständig Erwerbenden bilden neben den Nahrungsausgaben die Mietausgaben den wichtigsten Bestandteil der Ausgaben. Anlässlich der Bearbeitung der Wohnungszählungsergebnisse wurde, wie schon 1920, auch das Verhältnis von Einkommen und Miete bei den öffentlichen Funktionären festgestellt. Zu diesem Zwecke wurden die in Betracht fallenden Wohnungskarten an die entsprechenden Verwaltungen geschickt, die ihrerseits auf den Karten die Jahresbesoldung des betreffenden Funktionärs für 1930 auftrugen. Allfällige Zulagen (Ortszulage, Kinderzulagen) waren mit anzugeben. Die Besoldungsangaben sind also von den zuständigen Verwaltungen direkt gemacht worden und stammen nicht aus Steuerregistern, die in der Regel nur ein ungenaues Bild über die Besoldungsverhältnisse ergeben.

In die vorliegende Statistik über Einkommen und Miete wurden solche öffentliche Funktionäre nicht einbezogen, die allein einen Haushalt führen (Einzelhaushaltung) oder die mit anderen Erwerbspersonen zusammen eine Wohnung besitzen. Berücksichtigt wurden demnach nur Familienhaushaltungen, um nicht ein falsches Bild über das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete zu erhalten.

Trotz dieser Einschränkung bleiben die in die Untersuchung einbezogenen Haushaltungen noch sehr verschiedenartig, sind doch neben kinderlosen Ehepaaren auch Familien mit 4, 5, 6 und mehr Kindern vorhanden. Daraus erklären sich zu einem guten Teile die Verschiedenheiten, denen das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen unterworfen ist.

Obschon sich die vorliegende Statistik auf die unselbständig erwerbenden in der öffentlichen Verwaltung tätigen Mieter beschränkt, umfasst sie doch rund ein Drittel aller unselbständig erwerbenden Mieter überhaupt. Die allgemeine Mietpreisstatistik stützte sich auf 22 537 Wohnungen. In 16 314 Fällen war der Haushaltsvorstand unselbständig erwerbend, und davon waren 5 850 öffentliche Funktionäre. Aus den oben angeführten Gründen konnten für die Statistik betreffend Einkommen und Miete

590 Wohnungskarten nicht verwendet werden. Es blieben somit 5 260 Mietwohnungen öffentlicher Funktionäre zur Bearbeitung übrig.

Die Verteilung der 5 260 öffentlichen Funktionäre auf die verschiedenen Verwaltungen geht aus folgenden Zahlen hervor:

Verwaltung	Öffentliche Funktionäre
Zentralverwaltung des Bundes	1 506
Post-, Telegraphen- und Telephonverwaltung.	942
Schweizerische Bundesbahnen.	1 020
Staatsverwaltung	401
Gemeindeverwaltung	<u>1 391</u>
Zusammen	5 260

Die gesamte Gehaltssumme der erfassten 5 260 Funktionäre betrug im Jahre 1930 insgesamt 38,98 Millionen Franken oder 7 410 Fr. im Durchschnitte. Die Mietausgaben beliefen sich auf insgesamt 8,08 Millionen Franken oder 1 537 Fr. im Durchschnitte. Demgegenüber betrug die gesamte Mietpreissumme aller 16 314 unselbständig Erwerbenden 20,9 Millionen Franken oder 1 284 Fr. im Durchschnitte. Für die Miete wurden von den öffentlichen Funktionären demnach durchschnittlich 20,7% des Gehaltes ausgegeben.

Zwischen den verschiedenen Verwaltungen bestehen hinsichtlich der Mietquote keine nennenswerten Unterschiede.

Verwaltung	Mietquote in %	
	Beamte, Angestellte, Lehrer	Arbeiter
Zentralverwaltung des Bundes	20,9	22,0
Post-, Telegraphen- und Telephonverwaltung.	20,8	21,2
Schweizerische Bundesbahnen.	19,9	21,4
Staatsverwaltung	21,7	22,8
Gemeindeverwaltung	<u>20,7</u>	<u>18,5</u>
Zusammen	20,8	20,7

Die Arbeiter weisen in allen Verwaltungen, mit Ausnahme der Gemeindeverwaltung, eine etwas höhere Mietquote auf als die Beamten und Angestellten. Wie weiter unten gezeigt wird, dürfen aus diesen allgemeinen Durchschnittszahlen nicht weitgehende Folgerungen gezogen werden. Insbesondere darf daraus nicht etwa geschlossen werden, der Arbeiter gebe bei gleichem Einkommen mehr für die Miete aus als der Beamte. Das Gegenteil ist der Fall! Bei der Beurteilung der obenstehenden Angaben ist nicht zu vergessen, dass das durchschnittliche Einkommen der Beamten 8 512 Fr. beträgt, das der Arbeiter dagegen 5 561 Fr.

Im allgemeinen sinkt bei steigendem Einkommen der Anteil, der für Miete ausgegeben wird, oder umgekehrt: je kleiner das Gehalt, desto grösser die Mietquote, eine Feststellung, die erstmals für Berlin im Jahre 1867 gemacht worden ist. Dieser Satz, der nach seinem Entdecker — dem Berliner Statistiker Schwabe — als « Schwabesches Gesetz » in die volks-

wirtschaftliche Literatur übergegangen ist, wird auch durch das vorliegende Zahlenmaterial bestätigt:

Gehaltsstufen	Fälle	Durchschnittliche		Mietquote %
		Einkommen Fr.	Mietpreise Fr.	
Bis 5 000	677	4 568	1 073	23,5
5 001— 6 000	1 210	5 459	1 185	21,7
6 001— 7 000	958	6 522	1 349	20,7
7 001— 8 000	697	7 464	1 575	21,1
8 001— 9 000	624	8 543	1 752	20,5
9 001—10 000	343	9 494	1 890	19,9
10 001—12 500	491	10 935	2 141	19,6
12 501—15 000	178	13 535	2 693	19,9
15 001—20 000	82	17 859	3 200	17,9
Zusammen	5 260	7 410	1 537	20,7

Die Mietquote sinkt von 23,5% in der untersten Gehaltsstufe bis auf 17,9% in der obersten Gehaltsstufe.

Streng genommen gilt das « Schwabesche Gesetz » zwar nur für Mieter der gleichen sozialen Schicht. In der obenstehenden Uebersicht sind Beamte und Arbeiter miteinander enthalten, so dass die Regel von Schwabe dadurch nicht « rein » zum Ausdruck kommt. In der Regel mietet der Beamte auch dann eine teurere Wohnung, wenn er nicht mehr verdient als der Arbeiter. Diese Tatsache zeigt sich deutlich in nachstehender Zahlenübersicht, aus der auch hervorgeht, dass das « Schwabesche Gesetz » sich innerhalb einer sozialen Schicht stärker ausprägt als bei der Gesamtheit der öffentlichen Funktionäre.

Gehaltsstufen	Zahl der Fälle		Mietquote in %	
	Beamte und Angestellte	Arbeiter	Beamte und Angestellte	Arbeiter
Bis 5 000	98	579	28,2	22,8
5 001— 6 000	379	831	23,5	20,9
6 001— 7 000	578	380	21,7	19,1
7 001— 8 000	581	116	21,6	18,6
8 001— 9 000	568	56	20,6	19,3
9 001—10 000	341	2	19,9	15,1
10 001—12 500	491	—	19,6	—
12 501—15 000	178	—	19,9	—
15 001—20 000	82	—	17,9	—
Zusammen	3 296	1 964	20,8	20,7

Bei gleichem Gehalt geben die Arbeiter durchgehend weniger für die Miete aus als die Beamten. Die Mietquote sinkt bei den Beamten von 28,2% in der untersten Gehaltsstufe auf 19,9% in der Gehaltsstufe von 9 001—10 000, bei den Arbeitern von 22,8 auf 15,1%.

Ein eindruckliches Bild dieser Unterschiede geben auch folgende Verhältniszahlen über die Verteilung nach Stufen der Mietquoten.

Gehaltsstufen	Von 100 Fällen weisen eine Mietquote auf von ... %									
	Beamte und Angestellte					Arbeiter				
	bis 15,0	15,1 — 20,0	20,1 — 25,0	25,1 — 30,0	30,1 u. mehr	bis 15,0	15,1 — 20,0	20,1 — 25,0	25,1 — 30,0	30,1 u. mehr
Bis 5 000	3,1	18,4	22,4	21,4	34,7	9,2	27,1	32,1	19,5	12,1
5 001— 6 000	4,0	23,7	34,8	27,2	10,3	11,6	35,7	32,0	14,1	6,6
6 001— 7 000	6,6	29,2	42,4	16,8	5,0	17,9	42,1	31,9	6,8	1,3
7 001— 8 000	6,7	29,1	48,4	11,5	4,3	14,7	47,4	33,6	4,3	—
8 001— 9 000	9,7	38,5	39,8	8,1	3,9	10,7	53,6	30,3	5,4	—
9 001—12 500	12,0	47,9	31,1	5,9	3,1	—	100,0	—	—	—
12 501—20 000	21,9	41,5	25,4	5,0	6,2	—	—	—	—	—
Zusammen	9,3	35,5	37,4	12,0	5,8	12,2	35,7	32,0	13,5	6,6

Unter den Beamten und Angestellten mit einer Besoldung bis zu 5 000 Fr. haben 21,5% und in der Besoldungsstufe von 8 001—9 000 Fr. 48,2% eine Mietquote von weniger als 20%. Bei den Arbeitern betragen die betreffenden Zahlen 36,3 und 64,3%. Der Anteil der Beamten mit kleiner Mietquote nimmt bei steigender Besoldung zu. Dasselbe gilt auch für die Arbeiter, bei denen die kleinen Mietquoten anteilmässig stärker vertreten sind als bei den Beamten der gleichen Einkommensstufe.

Die angeführten Zahlen haben eindeutig gezeigt, dass das « Schwabesche Gesetz » in den Kreisen der öffentlichen Funktionäre der Stadt Bern 1930 zutrif. Es erhebt sich nun die Frage, warum eigentlich bei kleineren Einkommen der Anteil, der für Miete ausgegeben wird, zunimmt. Dafür gibt es verschiedene Gründe, von denen wohl der folgende als wichtigster gelten muss. Für Familien mit mehreren Kindern ist es kaum möglich, in einer Kleinwohnung ordentlich zu wohnen; sie sind gezwungen, eine grössere Wohnung zu suchen und dafür einen grösseren Teil ihres Einkommens auszugeben. Unter den Funktionären mit kleinem Einkommen gibt es mindestens ebensoviele Familien mit zahlreichen Kindern, wie unter jenen mit grossem Einkommen. Daher ist es erklärlich, dass die Funktionäre mit kleinem Einkommen durchschnittlich eine grössere Mietquote aufweisen. Dass diese Schlussfolgerungen zutreffen, zeigt auch die nachstehende Uebersicht, welche die Mietquote mit der Wohnungsgrösse in Beziehung setzt:

Zimmerzahl	Zahl der Fälle	Durchschn. Mietquote	Von 100 Mietern hatten eine Mietquote von ... %				
			bis 15,0	15,1 — 20,0	20,1 — 25,0	25,1 — 30,0	30,1 u. mehr
1—2	1 277	18,4	18,3	46,1	27,3	7,0	1,3
3	2 773	20,5	8,6	34,6	38,6	13,2	5,0
4	884	21,4	7,2	29,6	36,8	16,9	9,5
5	233	23,2	4,3	21,9	37,8	15,9	20,2
6 und mehr	93	27,5	2,2	11,8	29,0	19,4	37,6
Zusammen	5 260	20,7	10,4	35,6	35,4	12,5	6,1

Je grösser die Wohnung, desto höher ist der Anteil des Einkommens, der für Miete ausgegeben wird. Die öffentlichen Funktionäre in Ein- bis

Zweizimmerwohnungen wenden 18,4%, jene in Grosswohnungen (6 und mehr Zimmer) 27,5% des Einkommens für die Miete auf. Von den Bewohnern der Kleinstwohnungen haben 64,4%, nahezu zwei Drittel, eine Mietquote von unter 20%, von den Mietern in Grosswohnungen dagegen bloss 14,0%.

2. Vergleich mit den Ergebnissen vom Jahre 1920.

Wie schon erwähnt, ist auch anlässlich der Bearbeitung der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 der Frage nach dem Verhältnisse zwischen Einkommen und Miete besondere Aufmerksamkeit geschenkt worden. Die Ergebnisse sind im Heft 6 der « Beiträge zur Statistik der Stadt Bern », S. 129—133, dargestellt. Die Grundsätze der statistischen Bearbeitung waren 1920 und 1930 die gleichen.

Dem Vergleiche der Ergebnisse der beiden Erhebungen seien einige Bemerkungen über die zwischen den beiden Erhebungszeitpunkten eingetretenen Veränderungen der Lebenshaltungskosten vorausgeschickt, die zum Verständnisse der nachfolgenden Zahlen unerlässlich sind.

Eine Gegenüberstellung des Mietindex und des Indexes der übrigen Lebenshaltungskosten ergibt folgendes Bild:

Index für	1920	1930	Veränderung 1920/30 in%
Nahrung, Heizung, Beleuchtung und Bekleidung	247	154	— 37,6
Miete	132	195	+ 47,7

Die Mietpreise waren 1930 fast um die Hälfte höher als 1920, während die übrigen Lebenshaltungskosten eine Senkung um mehr als ein Drittel verzeichnen. Es ist daher zu erwarten, dass auch die Mietquoten von 1920 auf 1930 im Durchschnitte zugenommen haben. Wie sich zeigen wird, ist dies auch tatsächlich der Fall.

Ueber die Zahl und die Besoldungen der 1920 im Vergleich mit 1930 in die Erhebung einbezogenen öffentlichen Funktionäre geben nachstehende Angaben Aufschluss.

Gehaltsstufe	Beamte und Angestellte		Arbeiter		Alle Funktionäre	
	1930	1920	1930	1920	1930	1920
Bis 5 000	98	127	579	309	677	436
5 001— 6 000	379	646	831	683	1 210	1 329
6 001— 7 000	578	708	380	218	958	926
7 001— 8 000	581	587	116	34	697	621
8 001— 9 000	568	494	56	1	624	495
9 001—10 000	341	318	2	—	343	318
10 001—12 500	491	396	—	—	491	396
12 501—15 000	178	57	—	—	178	57
15 001—20 000	82	23	—	—	82	23
Zusammen	3 296	3 356	1 964	1 245	5 260	4 601

Die Zahl der in Mietwohnungen untergebrachten öffentlichen Beamten und Angestellten belief sich 1920 auf 3453 und 1930 auf 3715; sie hat also von 1920 auf 1930 zugenommen. Wenn trotzdem zu der Statistik über Miete und Einkommen 1930 weniger Beamte und Angestellte zu verzeichnen sind als 1920, so rührt dies daher, dass die Zahl der Einzelpersonen in eigener Wohnung auch unter den Beamten grösser geworden ist. Stark zugenommen hat die Zahl der in öffentlichen Betrieben beschäftigten Arbeiter.

In den beiden Gruppen der öffentlichen Funktionäre haben sich Einkommen und Miete wie folgt verändert:

	Beamte und Angestellte		Arbeiter		Alle Funktionäre	
	1930	1920	1930	1920	1930	1920
Durchschn. Einkommen Fr.	8 512	7 722	5 561	5 466	7 410	7 112
» Miete . . . Fr.	1 769	1 143	1 149	620	1 537	1 002
Mietquote %	20,8	14,8	20,7	11,3	20,7	14,1

Die Durchschnittsgehälter sind 1930 gegenüber 1920 wenig, die Mieten dagegen stark angestiegen. Für die Beamten und Angestellten erhöhte sich die Mietquote von 14,8 auf 20,8, für die Arbeiter von 11,3 auf 20,7%.

Wie sich die Mietquoten in den verschiedenen Gehaltsstufen entwickelten, zeigen folgende Zahlen.

Gehaltsstufe	Beamte u. Angestellte		Arbeiter		Alle Funktionäre	
	1930	1920	1930	1920	1930	1920
Bis 5 000	28,2	17,5	22,8	12,0	23,5	13,5
5 001—6 000	23,5	15,4	20,9	11,5	21,7	13,4
6 001—7 000	21,7	14,3	19,1	10,3	20,7	13,4
7 001—8 000	21,6	14,2	18,6	11,0	21,1	14,0
8 001—9 000	20,6	13,8	19,3	11,9	20,5	13,8
9 001—10 000	19,9	14,9	15,1	—	19,9	14,9
10 001—12 500	19,6	16,0	—	—	19,6	16,0
12 501—15 000	19,9	15,0	—	—	19,9	15,0
15 001—20 000	17,9	15,4	—	—	17,9	15,4
Zusammen	20,8	14,8	20,7	11,3	20,7	14,1

Die Steigerung der Mietquote ist für die untern und mittlern Gehaltsempfänger grösser als für die obern. Bei den Arbeitern ist ausserdem die Mietquote stärker angestiegen als bei den Beamten und Angestellten.

Die Regel von Schwabe, dass die Mietquote bei steigendem Einkommen abnimmt, war 1920 nur teilweise gültig. Bei den Beamten und Angestellten traf die Regel zu bis zu einem Einkommen von 9 000 Fr., bei den Arbeitern bis zu einem solchen von 7 000 Fr. Diese Erscheinung findet ihre Erklärung dadurch, dass die in den Jahren vor 1920 einsetzenden Mietpreiserhöhungen zuerst bei den höheren Einkommensbezüglern vorgenommen wurden. Bei diesen stiegen die Mietquoten in erster Linie an, und erst später folgten die Erhöhungen bei den unteren Einkommensbezüglern.

V. Schlussfolgerungen.

Aus den vorangegangenen Untersuchungen geht hervor, dass in der Stadt Bern im Jahre 1930 zum dritten Male die Mietpreise auf sämtlichen reinen Mietwohnungen festgestellt worden sind. Die erste Mietzinsstatistik fällt in das Jahr 1896. Jene Wohnungszählung, die auch mit einer Ausmessung der Wohnräume verbunden war, ist als sogenannte Wohnungs-enquête in die Literatur über die Wohnungsstatistik eingegangen. Im Jahre 1920 fand die zweite Wohnungszählung statt, wobei gleichzeitig auch die Mietzinse aller reinen Mietwohnungen erfragt wurden.

Die wichtigsten Ergebnisse der genannten drei Mietzinsstatistiken lauten:

Zimmerzahl	Durchschnittsmietpreise					
	Absolute Zahlen, in Fr.			Verhältniszahlen 1896 = 100		
	1896	1920	1930	1896	1920	1930
1.	197	316	468	100	160	238
2.	324	571	888	100	176	274
3.	483	952	1 366	100	197	283
4.	647	1 509	1 979	100	233	306
5.	849	2 153	2 619	100	254	308
6.	1 110	2 682	3 294	100	242	297
7 u. mehr .	1 577	4 113	4 662	100	261	296
Zusammen	478	964	1 364	100	202	285

Kostete 1896 die Mietwohnung im Durchschnitt 478 Fr., so 1920 964 Fr. und 1930 1 364 Fr. Die Mietpreise standen 1920 im Durchschnitt um 102% und 1930 um ganze 185% höher als 1896. Im Jahrzehnt 1920 auf 1930 erhöhte sich der Durchschnittsmietpreis um 42%.

Die Mietpreissteigerung erscheint etwas geringer, wenn statt der Durchschnittsmietpreise für eine Wohnung die Mietpreise für einen Raum als Vergleichsgrundlage gewählt werden.

	Durchschnittsmietpreise für einen Raum		
	absolut, Fr.	1896 = 100	1920 = 100
1896.	172	100	.
1920.	305	177	100
1930.	419	244	137

Der Durchschnittsmietpreis für einen Raum stieg von 172 Fr. im Jahre 1896 auf 305 Fr. am 1. Dezember 1920, und 419 Fr. am 1. Dezember

1930. Gegenüber 1896 beläuft sich die Erhöhung auf 77% Ende 1920 und 144% Ende 1930. Von 1920 auf 1930 erhöhte sich der Preis für einen Wohnraum um 37%.

Nach den Ergebnissen der repräsentativen Mietpreisstatistiken standen im Juni 1935 die Mietpreise der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen um 49,6% höher als im Frühjahr 1920. Der Mietindex (1914 = 100) stand im Juni 1930 auf 195 und im Juni 1935 auf 196. Das Mietpreisniveau ist somit heute (1935) ungefähr gleich hoch wie 1930.

Den Höchststand erreichte der Mietindex in den Jahren 1931—32 mit 198. Er ist seither um 2 Punkte (1,1%), auf 196 zurückgegangen. Der Index der Altwohnungen ging im gleichen Zeitraume von 187 auf 180 oder um 3,7 Prozent zurück. Bei der Beurteilung dieser Zahlen über den Rückgang des Mietpreisniveaus seit dem Höchststande in den Jahren 1931—32 ist zu beachten, dass in einzelnen Wohnungen die Abschläge beträchtlich grösser waren als der oben ausgewiesene durchschnittliche Rückgang. Andererseits sind im gleichen Zeitraume in anderen Wohnungen die Mietpreise zum Teil unverändert geblieben und zum Teil haben sie sich erhöht. Nach den Angaben auf S. 48 weisen zum Beispiel von den 2 092 Wohnungen, deren Mietpreise vom Mai 1934 zum Mai 1935 gesenkt wurden, deren 128 oder 6,1 Prozent einen Rückgang von mehr als 10% auf. Diesen Abschlügen stehen aber, wie erwähnt, Mietpreiserhöhungen in anderen Wohnungen gegenüber. Im Mietindex, der die durchschnittliche Veränderung der Mietpreise von einem Zeitpunkte zum andern widerspiegelt, heben sich die Auf- und Abschläge zum Teil gegenseitig auf, die gegensätzlichen Mietpreisbewegungen der einzelnen Wohnungen werden verwischt. So erklärt sich der bis jetzt verhältnismässig geringe Rückgang des Mietindex, obschon eine ganze Reihe von Wohnungen grössere Mietpreisabschläge verzeichnen.

Wird sich die rückläufige Bewegung der Mietpreise fortsetzen oder gar verstärken? Auf diese Frage wird erst die Mietpreisstatistik im Mai 1936 eine sichere Antwort geben. Jedenfalls wird der soeben beschlossene Lohnabbau für die Funktionäre des Bundes gerade in unserer Stadt sich zweifelsohne in einer Verstärkung des Druckes auf die Mietpreise auswirken, weshalb die Ergebnisse der Mietpreiserhebung vom Mai 1936 besonderes Interesse bieten dürften.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das allgemeine Preisniveau der Wohnungen in Bern in den letzten Jahrzehnten ganz erheblich gestiegen ist, wobei die Untersuchung gezeigt hat, dass die schlechteren Wohnungen die Preissteigerung in nahezu gleicher Weise mitgemacht haben (siehe S. 35). Die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses kostet somit heute eine weit grössere Summe Geldes als ehemals. Vom Standpunkte der Mieter aus gesehen, ist die Entwicklung der Mietpreise, wie sie in der vorliegenden Untersuchung für den Zeitraum der letzten 40 Jahre zur Darstellung gelangt ist, wohl eindeutig abgeklärt: die Mietpreise haben sich im Ver-

laufe der letzten Jahrzehnte um soundsoviele Prozente erhöht. Damit ist indessen nur die Preissteigerung als solche ins Auge gefasst, was sich der einzelne Betrachter nicht immer genügend vor Augen hält.

Den in der vorliegenden Arbeit ausgewiesenen Mietpreissteigerungsprozenten liegen die Mietpreise von drei Wohnungszählungen — 1896, 1920 und 1930 — und der repräsentativen Mietpreiserhebungen zugrunde. Aus dem Mietpreismaterial jeder der genannten Erhebungen wurden jeweilen die Durchschnittsmietpreise überhaupt und einzelner Wohnungskategorien bestimmt. Die in dieser Arbeit ausgewiesenen Prozentzahlen über die zeitliche Steigerung der Mietpreise stützen sich auf diese Durchschnitte.

Nun ist aber das innere Gefüge der Wohnungen von 1896, 1920 und 1930 nicht dasselbe. Der Wohnungsbestand von 1930 war ein ganz anderer als jener von 1920 oder gar von 1896. Die Veränderungen sind sowohl quantitativer als namentlich auch qualitativer Natur. So sind im Verlaufe der in Betrachtung stehenden Zeitspanne zahlreiche Wohngebäude — oft ganze Strassenzüge — abgebrochen und an ihrem Platze neu erstellt worden. Im Vergleiche zu 1896 haben sich die Aussenquartiere mächtig entwickelt. Betrug die Wohnungszahl in den Aussenquartieren (mit Bümpliz) 1896 erst 6 975, so waren es im Jahre 1920 deren 18 879 und 1930 sogar 25 679. Die Zahl der Wohnungen betrug insgesamt 1896: 11 817, 1920: 23 000 und 1930: 29 409.

Neben diesen quantitativen Veränderungen fallen jene qualitativer Art sehr ins Gewicht. Ehedem setzte sich die neuerstellte Durchschnittswohnung aus soundsovielen Zimmern und einem Abtritte zusammen; dazu gehörte eine Küche, ausgestattet mit einem Holz- oder Kohlenherd. Als Heizeinrichtung der Zimmer dienten einfache Kachelöfen; die Zimmerfussböden bestanden aus Tannen- oder Pitchpinholz, Küchen- und Abtrittbeläge aus einfachen Zementplättli. Die Wände in Küche und Abtritt waren meist nur verputzt und nicht geplättelt.

Ganz anders sehen die in den letzten zwei Jahrzehnten erstellten Wohnungen aus. Abgesehen von besonderen Badezimmern wurden die Neuwohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Die Zimmerböden wurden in Eichen- oder Buchenholz ausgeführt.

Im Jahrzehnt 1920/30 und besonders seit 1930 hat die Ausstattung der Neuwohnungen noch eine Steigerung erfahren. Zu den besonderen Badezimmern kommen hinzu die eingebauten Badewannen und die elektrischen Boiler. Die Schrank- und Zimmertüren sind oft als glatte Türen (Sperrholztüren) ausgebildet. Ferner wurden die Küchen oft mit eingebauten Schränken versehen und die Schüttsteine in Fayence erstellt, mit Mischbatterien für Kalt- und Warmwasser. Auch hinsichtlich der Malerarbeiten ist ein grosser Wandel eingetreten, indem besonders die Bauten der letzten Jahre oft in bunten Tönen ausgeführt wurden, was ebenfalls Zuschläge zu der normalen Arbeit und damit höhere Erstellungskosten verursachte.

Es ist klar, dass sich die neuzeitliche Bauweise gegenüber jener von ehemals in einer Verteuerung der Baukosten und dadurch in einer Erhöhung der Mietpreise auswirken musste, sodass schon durch den Einbezug der neuen Wohnungen, die jeweilen bei der Aufstellung einer Mietzinsstatistik mit den alten vermischt werden, die Mietpreisdurchschnitte in die Höhe gedrückt werden.

Aber auch die sogenannten Altwohnungen sind immer mehr mit dem neuzeitlichen Komfort versehen worden, wodurch deren Mietpreise ebenfalls in die Höhe getrieben wurden. Von den 16 823 am 1. Dezember 1930 vorhandenen vor 1917 erstellten Mietwohnungen waren z. B. 7 193 mit einem Badezimmer ausgestattet, und Etagen- oder Zentralheizung verzeichneten 2 637 Altwohnungen. Elektrische Beleuchtung (Installationskosten!) wiesen 16 723, und einen Gaskochherd 16 189 Wohnungen auf.

Noch eindrücklicher wirkt ein Vergleich mit 1896, dem Jahre der ersten Mietzinsstatistik.

Die wichtigsten Zahlen über die Ausstattung lauten:

	1896	1920	1930
Zahl der Wohnungen überhaupt	11 209	23 000	29 409
Davon hatten in %:			
Eigenen Abtritt mit Wasserspülung	38,1	73,0	82,9
Bad	5,9	39,2	57,8
Warmwasserheizung	1,9	14,9	25,2
Elektrische Beleuchtung	0,2	89,1	99,6
Kochgas	10,7	84,1	96,4

Wenn man die Mietpreisdurchschnitte des Jahres 1930 mit jenen des Jahres 1920 oder gar des Jahres 1896 vergleicht, muss man sich die vorstehend skizzierten quantitativen und insbesondere die qualitativen Veränderungen im jeweiligen Wohnungsbestande, die im Verlaufe dieses nahezu vierzigjährigen Zeitraumes vor sich gegangen sind, vor Augen halten. Mit den in dieser Arbeit ausgewiesenen Preissteigerungen ist eine wesentliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse Hand in Hand gegangen, teils durch das Hinzukommen der besser ausgestatteten Neuwohnungen, teils durch die Verbesserungen der Altwohnungen. Hinzu kommt die im Verlaufe der Jahrzehnte eingetretene Steigerung der Bodenpreise, der Baumaterialien und der Arbeitslöhne, die sich zwangsläufig ebenfalls in höheren Herstellungskosten der Gebäude und Wohnungen und letztendlich in der Erhöhung der Mietpreise auswirkten. In gleicher Richtung wirkte sich der verteuernde Ausbau der Strassen, Trottoirs, die Anlage der Kanalisation usw. aus. Fügen wir noch, um das Bild zu vervollständigen, alle jene Faktoren hinzu, die eine Belastung des bebauten und unbebauten Bodens herbeiführten und die ebenfalls gewachsen sind, wie die Steuern und sonstige auf dem Hausbesitz lastende Abgaben, so dürfte eindeutig klar sein, dass es sich bei der Wohnung nicht um eine Ware im üblichen Sinne handelt.

Beide Faktoren zusammen — die Verteuerung des Bodens, der Baumaterialien und der Arbeitslöhne einerseits und die Komfortsteigerung andererseits — haben im Verlaufe der letzten Jahrzehnte zu einer erheblichen Steigerung der Mietpreise — des Wohnens — geführt. Wie viele Prozente der Gesamtsteigerung auf die verfeinerte Wohnweise, die mit der üblichen Preissteigerung nichts zu tun hat, entfallen, lässt sich statistisch nur annäherungsweise feststellen, weil es nur mehr wenige Wohnungen gibt, die — im vorliegenden Falle — 1896 bereits vorhanden waren und bis 1930 im Komfort keine Veränderungen erfahren haben. Um einige Anhaltspunkte darüber zu bekommen, wie weit der Einfluss der verfeinerten Wohnweise den Mietpreis beeinflusst, wurde im Jahre 1925 auf Anregung des Statistischen Amtes vom stadtbernischen Hochbauamte eine diesbezügliche Untersuchung durchgeführt und festgestellt, wie sich die Baukosten eines Hauses heute in Bern gestalten würden, wenn noch die gleichen Typen erstellt würden wie vor 20 oder vor 50 Jahren. Das Ergebnis ist folgendes ¹⁾:

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	4 000.—
Elektrische Beleuchtung	3 300.—
Heizung: Warmwasserheizung	ca. Fr. 5 800.—
Ofenheizung	» » 3 200.—
	<hr/>
	Differenz 2 600.—
Heisswasserboiler	<hr/> 3 100.—
	<hr/>
	Zusammen 13 000.—
III. Vor 50 Jahren war ausserdem in den Häusern im allgemeinen nicht vorhanden:	
Waschküche	2 000.—
Wasserinstallation (Küche, Abort usw.)	800.—
Kochgas-Einrichtung	800.—
Parkettboden	ca. Fr. 3 400.—
Tannene Riemen	» » 2 000.—
	<hr/>
	Differenz 1 400.—
	<hr/>
	Zusammen 5 000.—

Danach käme also bei den heutigen Baupreisen dasselbe Haus mit der im Jahre 1910 üblichen Ausstattung auf ca. Fr. 91 000 (104 000 weniger

¹⁾ Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 12: Miet- und Baupreise in der Stadt Bern. Bern 1928.

13 000) zu stehen, d. h. um 12% billiger als mit der heutigen Ausstattung und auf ca. Fr. 86 000 (104 000 weniger 18 000), d. h. um 17% billiger gegenüber der Ausstattung vor 50 Jahren. Es gibt zwar auch Fachleute des Baugewerbes, die der Ansicht sind, dass dem höheren Komfort auch wieder niedrigerer Komfort, wie z. B. weniger Wandschränke, kleinere Nebenräume usw. gegenüberstehen. Auch seien ehemals die Maurer- und Steinhauerarbeiten wesentlich schwerer und in verstärktem Masse ausgeführt worden, mit einem Worte, man habe solider gebaut. Bis zu einem gewissen Grade mögen diese Einwände wohl richtig sein. Sie ändern indessen nichts an der Tatsache, dass die Qualitätsunterschiede im Wohnraum heute gegenüber ehemals recht erheblich sind, d. h. die Durchschnittswohnung von 1930 eine ganz andere ist als jene von 1920 oder gar 1896. Solche Qualitätsverschiebungen lässt aber die Preisstatistik unberücksichtigt. Die Statistik der Mietpreise will nur den Nachweis der Preiserhöhung oder -verminderung liefern, und lässt die Frage « ob der innere, wahre Wert der Ware der gleiche oder besser, respektive niedriger sei, d. h. ob der Preis nur ein absolut oder relativ höherer oder niedriger sei, oder ob beide Faktoren mitwirken »¹⁾, bewusst unberücksichtigt. Denn im Rahmen der Gesamtlebenskosten betrachtet, hat die Mietpreisstatistik die Veränderung der Kaufkraft des Geldes, gemessen an den Mietpreisen, festzustellen, wobei die qualitativen Verbesserungen, die zeitlich Platz gegriffen haben, keine Berücksichtigung finden können, weil die Inhaber von Mietwohnungen dieser Entwicklung machtlos gegenüberstehen und die höheren Mietpreise gegenüber ehemals zu zahlen haben. Die Mietpreisindexzahlen sind somit insofern richtig und einwandfrei, als sie sagen, um wieviele Prozente sich die Mietpreisdurchschnitte gegenüber ehemals erhöht, bzw. in welchem prozentualen Ausmasse die Ausgaben für die Miete zugenommen haben.

Diese Feststellung versetzt uns aber noch nicht in die Lage, ein Urteil über die Berechtigung der Mietpreissteigerung, wie sie in der vorliegenden Arbeit für den Zeitraum 1896 bis 1935 zur Darstellung gelangt ist, abzugeben. Die Frage des gerechten Mietpreises ist ein Problem für sich. Zu seiner Abklärung müssen in jedem einzelnen Falle die Hausbesitzlasten genau bekannt sein, worauf erst ein Urteil über das Ausmass der eingetretenen Mietpreissteigerung möglich wäre. Eine solche Untersuchung liegt für Bern vor in den « Beiträgen zur Statistik der Stadt Bern », Heft 12, wo für das Jahr 1928 die Hausbesitzlasten und der angemessene Mietpreis eine eingehende und von einer vom Gemeinderate eingesetzten ausserparlamentarischen, aus allen interessierten Kreisen zusammengesetzten Kommission einstimmig gutgeheissene Darstellung gefunden haben. Jene Untersuchung zeigte, dass man bei der Beurteilung der Mietpreissteigerungen einmal zwischen Altwohnungen und Neuwohnungen zu unterscheiden hat,

¹⁾ A. Chatelanat: Die Lebensverteuerung durch Preissteigerungen in den Jahren 1845—1872, in der Zeitschrift für Schweizerische Statistik, 1873, S. 8.

und innerhalb der Altwohnungen zwischen seit etwa 1918 handgeänderten und nicht handgeänderten. Sie zeitigte ferner als Hauptergebnis, dass auf der Grundlage von 1914 berechnet, die Vermieter bei einem nicht handgeänderten Vorkriegsbau, der keine Typveränderung verzeichnet, mit rund 50%, bei einem Neubau dagegen mit mindestens 65—80% — je nach Ausstattung — Mietzinsaufschlag rechnen müssen.

Inwieweit die in dieser Arbeit ausgewiesenen Mietpreissteigerungen durch Lohnsteigerungen ausgeglichen wurden, ist eine Frage für sich. Die Lage der Mieterschaft hat sich ja nicht in dem Ausmass ungünstiger gestaltet, als es bei blosser Betrachtung der Mietpreissteigerungen scheint, weil in der Zeit von 1896 auf 1930 die Löhne und Gehälter ebenfalls heraufgesetzt wurden. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Lage der Mieter ist das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen. Wie im IV. Kapitel der vorliegenden Arbeit eingehend dargelegt ist, konnte in unserer Stadt diese Frage anlässlich der Wohnungszählungen von 1920 und 1930 auf Grund besonderer Erhebungen bei den öffentlichen Funktionären abgeklärt werden. Die Untersuchungen betreffend Einkommen und Miete erstrecken sich auf 3 356 Beamte und Angestellte im Jahre 1920 und 3 296 im Jahre 1930, sowie auf 1 245 bzw. 1 964 Arbeiter. Als Hauptergebnis ist festzuhalten, dass die Mietquote sich wie folgt verändert hat:

	Mietquote in %	
	1920	1930
Arbeiter	11,3	20,7
Beamte und Angestellte	14,8	20,8

Durchschnittlich betrachtet, gaben die öffentlichen Funktionäre 1920 einen Neuntel bis einen Siebentel und 1930 etwa einen Fünftel ihres Gehaltes für die Miete aus, was durchaus als angemessen zu bezeichnen ist. In Wirklichkeit sind indessen eine ganze Anzahl von Funktionären genötigt, für die Miete weit mehr als einen Fünftel des Einkommens aufzuwenden, weisen doch (1930) nicht weniger als 587 oder 17,8% aller Beamten und Angestellten und 394 oder 20,1% der Arbeiter eine Mietquote von mehr als 25% auf.

Diese Ausführungen über Miete und Einkommen zeigen in Verbindung mit den vorhergehenden, dass es verfehlt wäre, das Problem der Mietpreise lediglich auf Grund der eingetretenen Mietpreiserhöhungen beurteilen zu wollen. Massgebend ist in allen Fällen das Verhältnis zwischen Miete und Hausbesitzlasten einerseits und Miete und Einkommen des Mieters andererseits.

Als Ergebnis dieses kritischen Teiles unserer Mietzinsstatistik zeigt sich jedenfalls das eine: die Statistik der Mietpreise ist ein überaus heikles Gebiet, und der häufigste Fehler, der bei der praktischen Auswertung von Mietzinszahlen gemacht wird, ist der, dass einzig von der Preissteigerung gesprochen und bewusst oder unbewusst ausser acht gelassen wird,

dass die Preissteigerungen wenigstens zu einem Teile auf die bessere und damit teurere Ausstattung usw. der Wohnungen zurückzuführen sind.

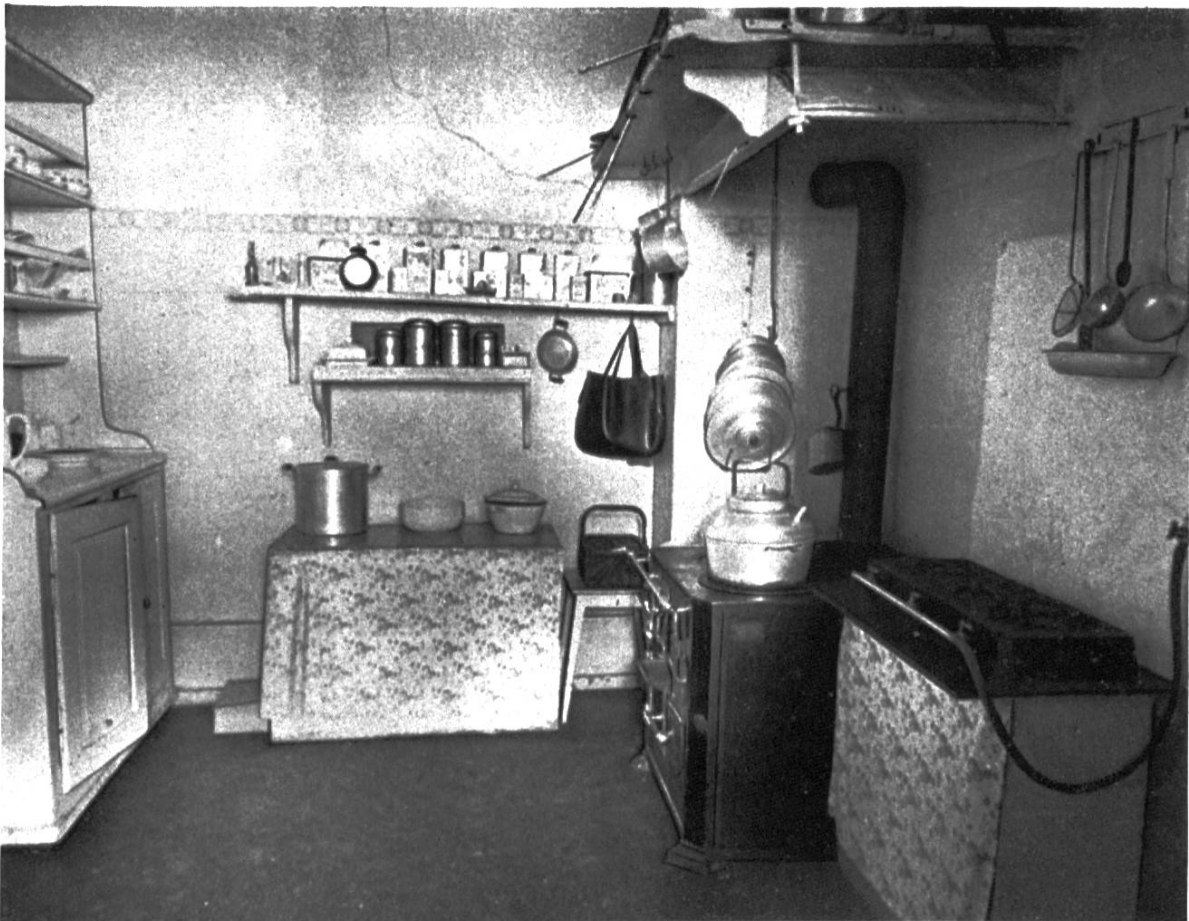
Rückblickend ist zu sagen, dass das allgemeine Mietpreinsniveau in Bern, je nach den Stadtgedenden und den verschiedenen Wohnungstypen, von Zählung zu Zählung erheblich gestiegen ist. Mit dieser Steigerung ist indessen eine wesentliche Verbesserung der Wohnverhältnisse Hand in Hand gegangen, teils durch bessere Ausstattung der Altwohnungen, teils durch die Erstellung zahlreicher in den letzten Jahren mit dem modernsten Komfort versehener Wohnungen. Parallel mit dieser Entwicklung ist eine Erhöhung der Hausbesitzlasten gegangen. Diese Tatsachen müssen selbstverständlich bei der Beurteilung der in der vorliegenden Arbeit ausgewiesenen Mietpreiszahlen mit in Rechnung gezogen werden.

Beispiele

für die Wandlungen in der Ausstattung
der Wohnungen in den Jahren vor 1900,
um 1914 und 1934.

I. Vor 1900 erstellte Gebäude.

1. Küche: Holzherd, Rauchfang. Nachträglich Gasrechaud.



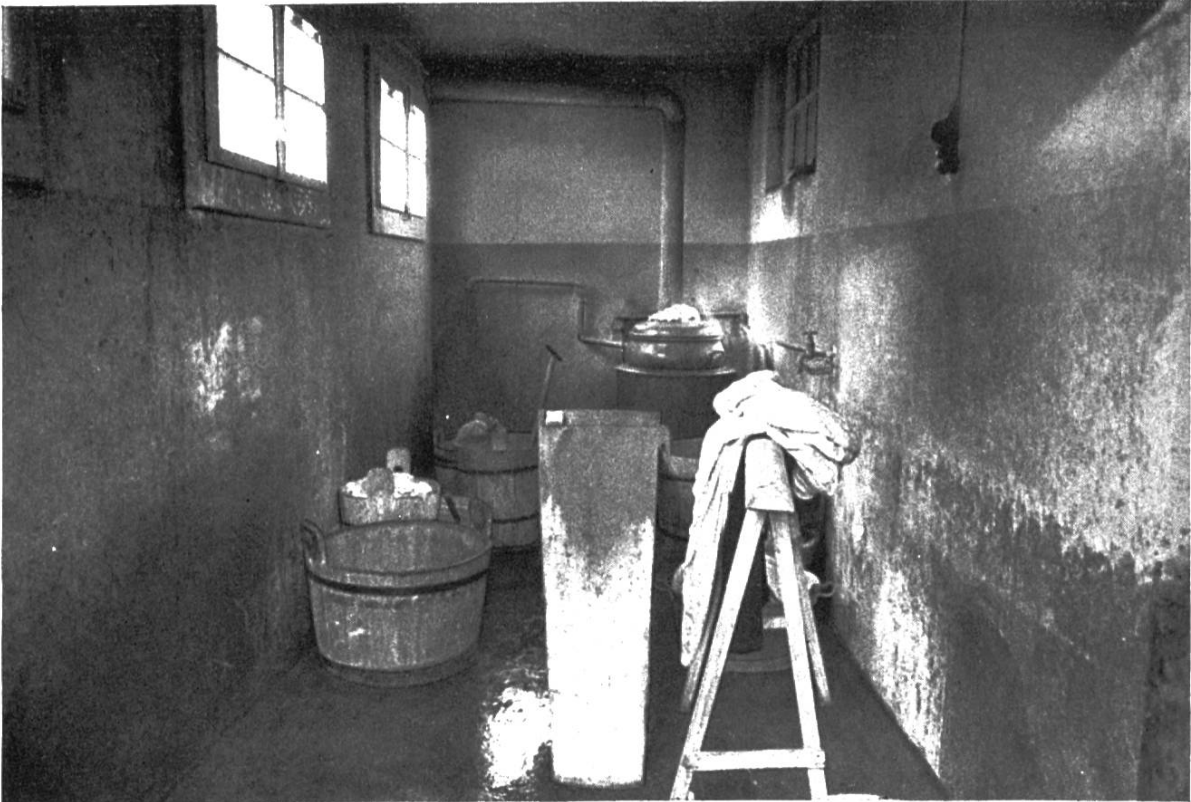
2. Sandsteinofen, von der Küche aus geheizt.



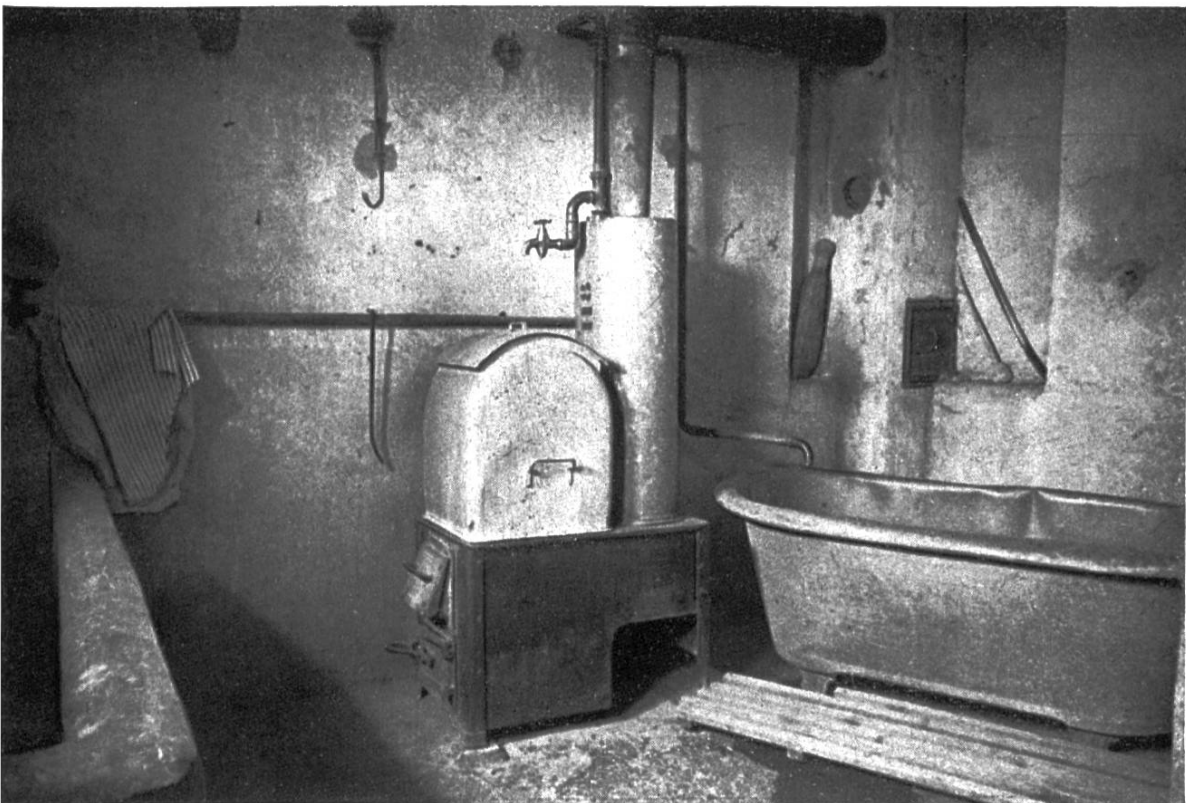
3. Abort.



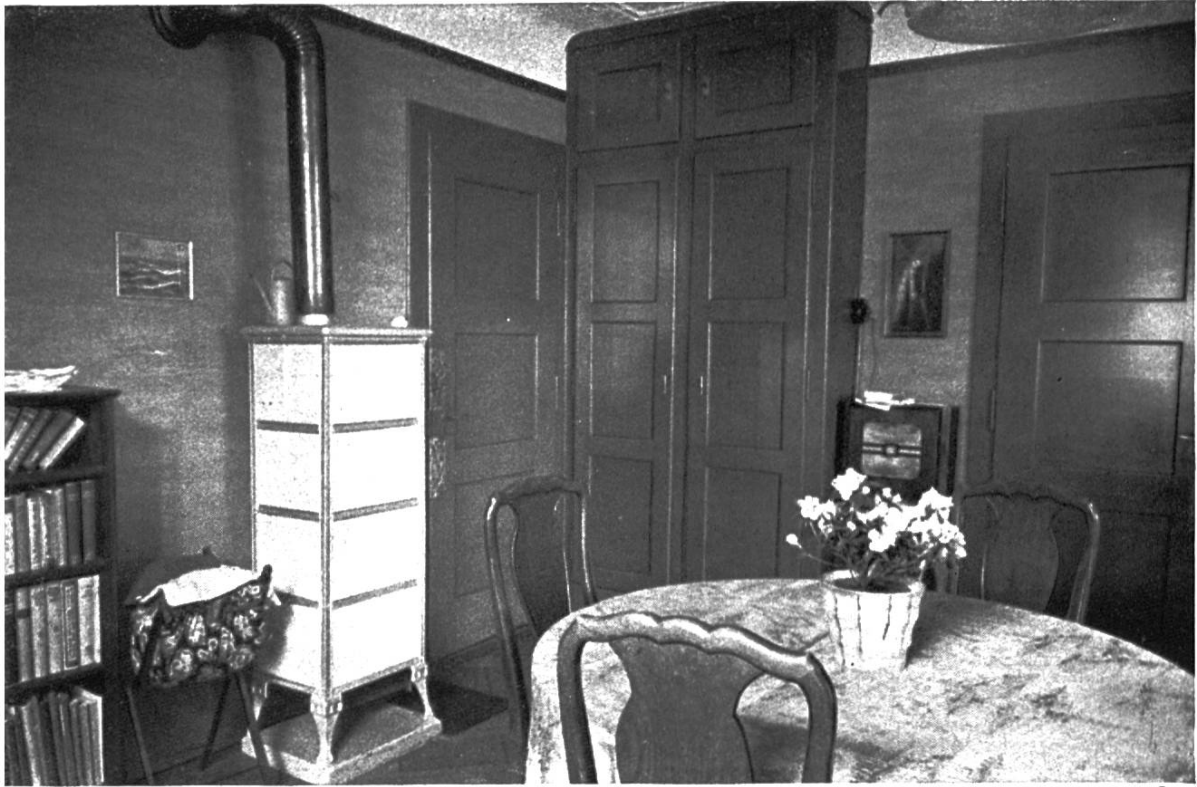
4. Waschküche: Nachträglich angebaut, eng.



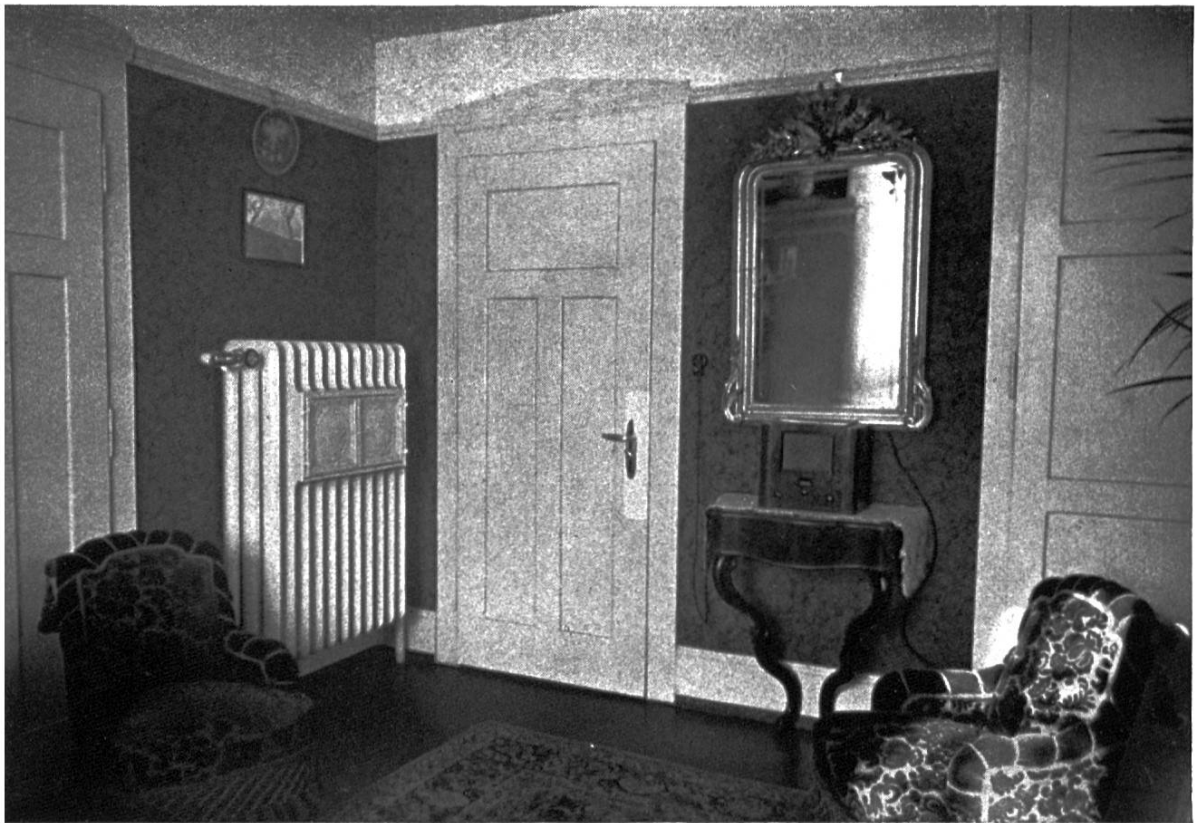
5. Waschküche mit Bad: Gemeinsame Badeeinrichtung für alle Hausbewohner.



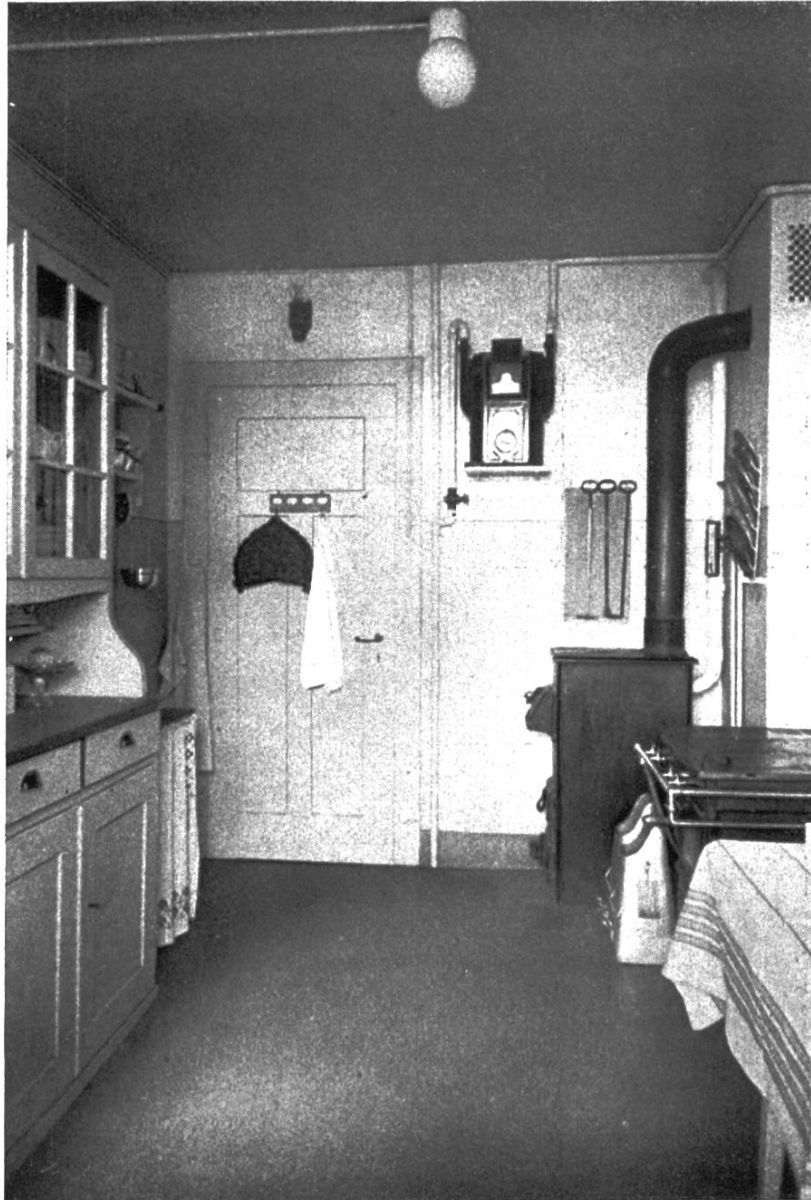
II. Um 1914 erstellte Gebäude.
1. Ofenheizung, Parkettboden.



2. Etagenheizung.



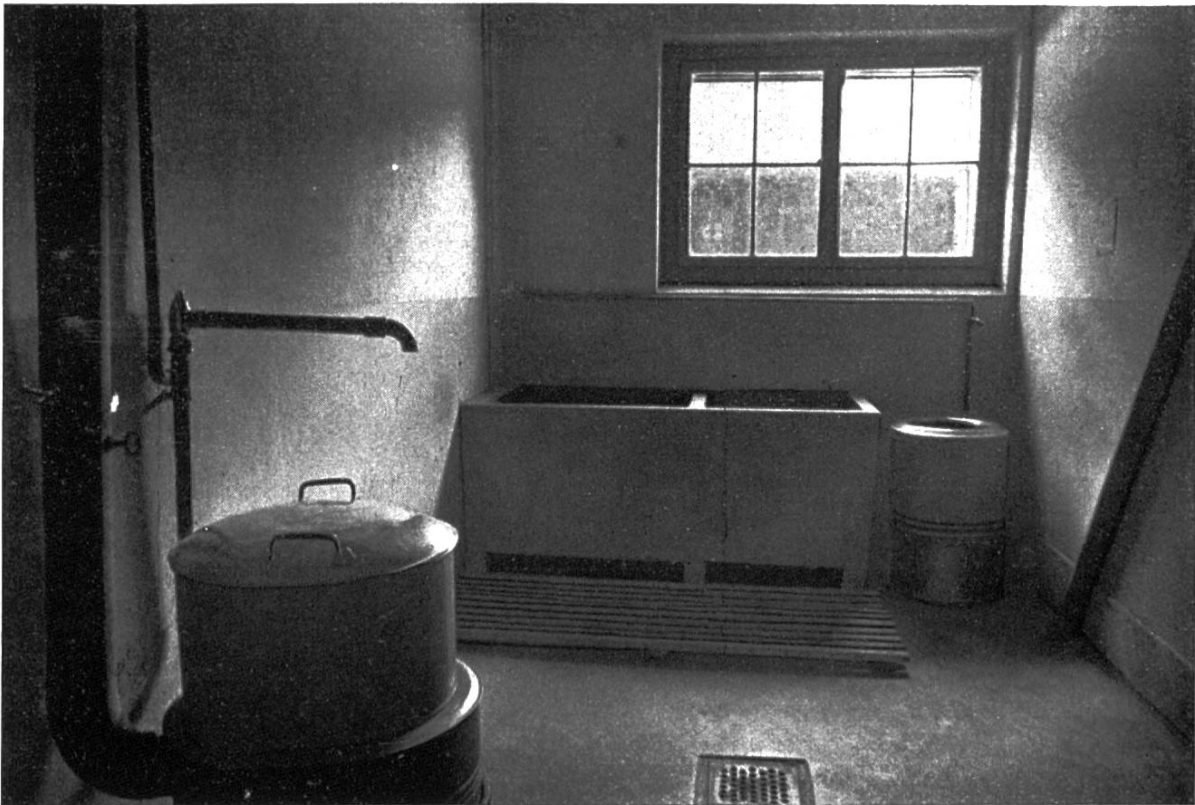
3. Küche: Gasherd, Ofen der Etagenheizung.



4. Bad und Abort in einem Raume.



5. Waschküche: Auswindmaschine nachträglich eingerichtet.



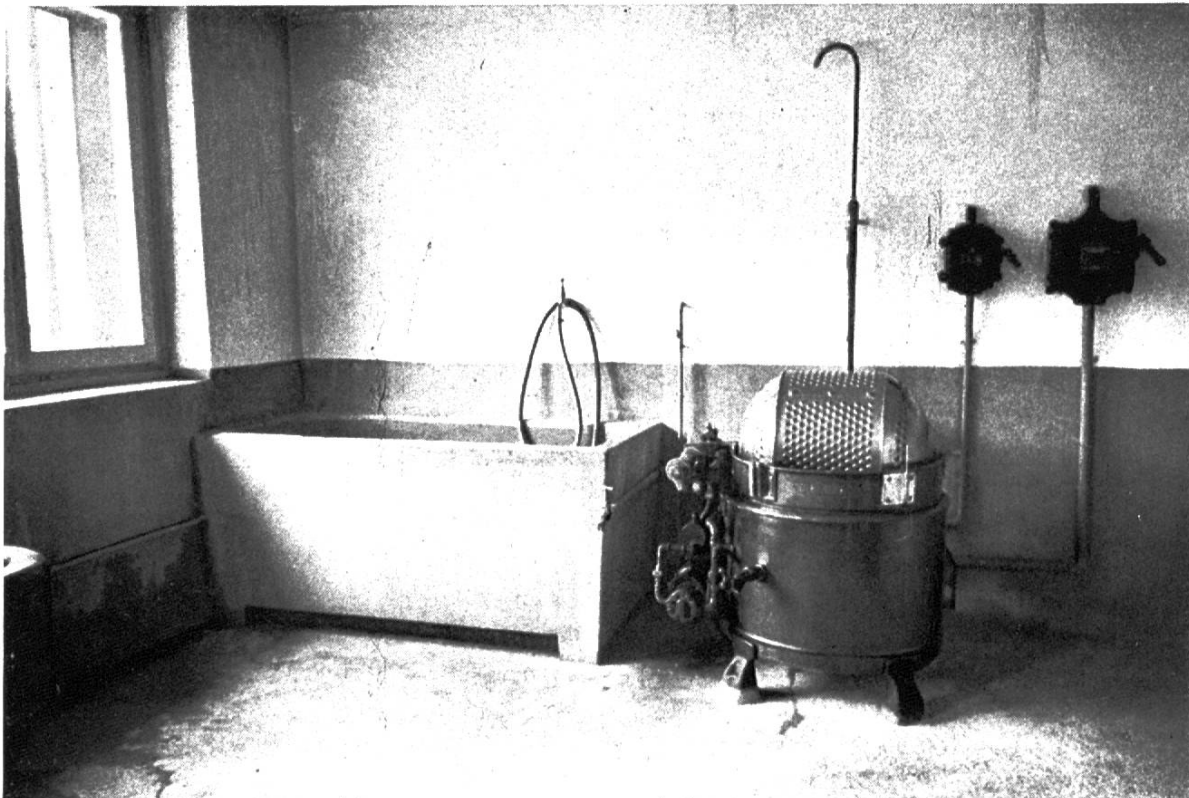
III. Im Jahre 1934 erstellte Gebäude.

(Lift, Fernheizung, Hauswart.)

1. Küche: Elektrischer Herd, Kühlschrank, Warmwasser.



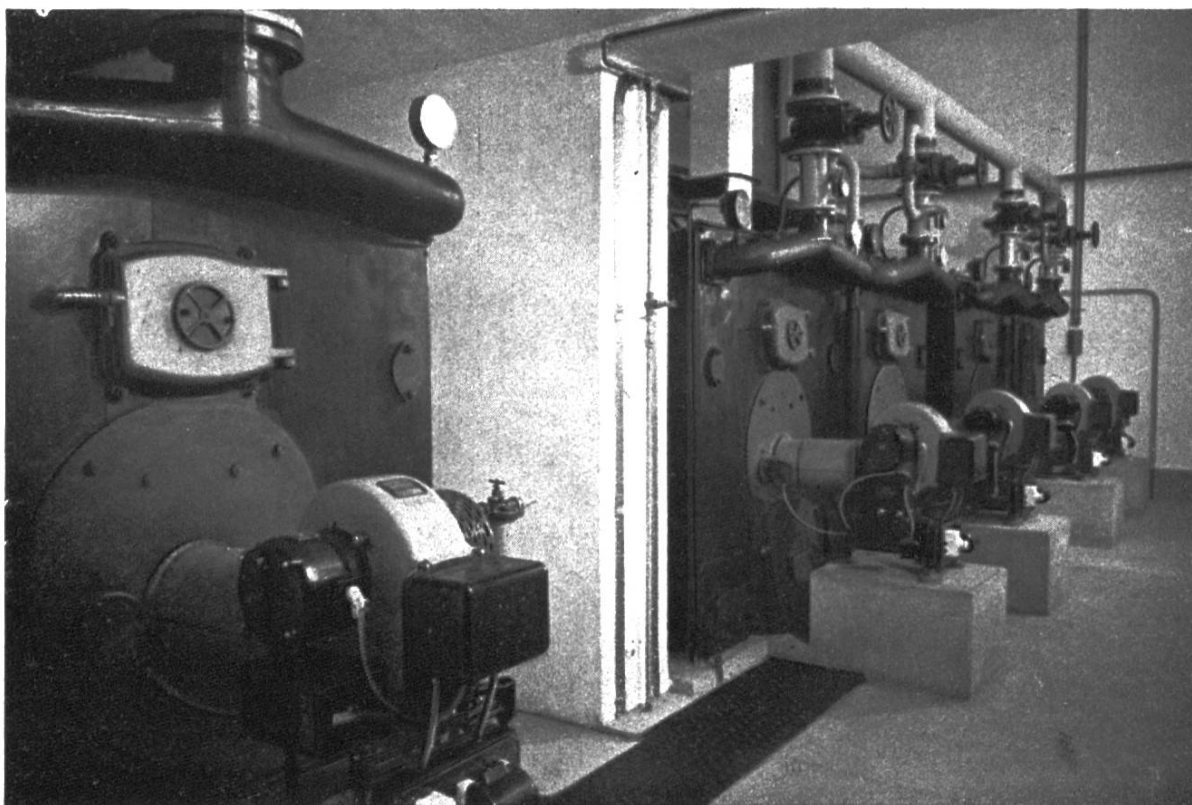
2. Waschküche: Waschmaschine, Auswindmaschine.



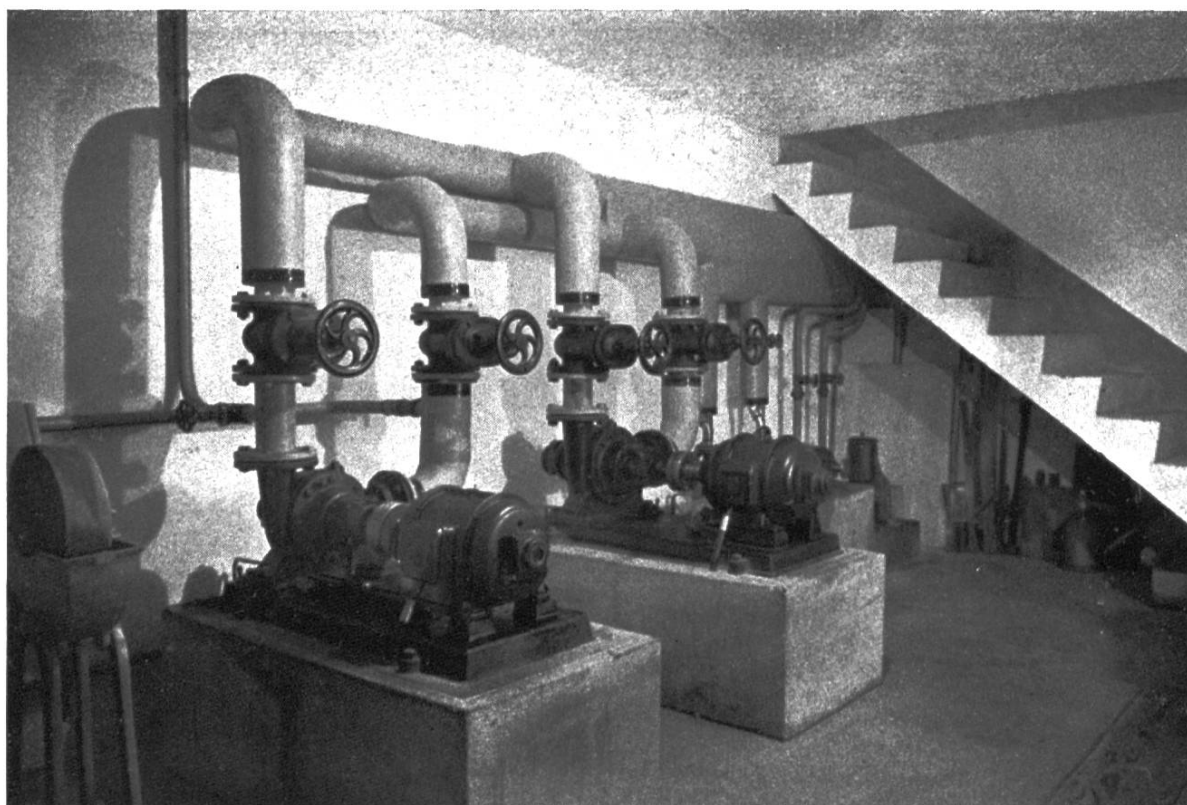
3. Badzimmer: Eingebautes Bad, Toilette, Bidet.



7. Fernheizungsanlage.



8. Pumpanlage zur Fernheizung.



Wohnungszählung 1930.
Verzeichnis der Tabellen.

1. Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen ohne Mansarden nach Mietpreisstufen.
2. Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen mit Mansarden nach Mietpreisstufen.
3. Seit 1917 erstellte reine Mietwohnungen ohne Mansarden nach Mietpreisstufen.
4. Seit 1917 erstellte reine Mietwohnungen mit Mansarden nach Mietpreisstufen.
5. Stadtlage der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen.
6. Mietpreisdurchschnitte der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen nach der Stadtlage.
7. Stadtlage der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen.
8. Mietpreisdurchschnitte der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen nach der Stadtlage.
9. Mietpreisdurchschnitte nach Bauzeit, Wohnungsgrösse und Badezubehör.
10. Anzahl und Durchschnittsmietpreise der reinen Mietwohnungen ohne und mit Weitervermietung.
11. Anzahl und Durchschnittsmietpreise der vor 1917 erstellten, reinen Mietwohnungen ohne Bad, nach eigenem und gemeinschaftlichem Abort.
12. Anzahl und Durchschnittsmietpreise der seit 1917 erstellten, reinen Mietwohnungen ohne Bad, nach eigenem und gemeinschaftlichem Abort.
13. Anzahl und Durchschnittsmietpreise der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen nach dem Besitzer.
14. Anzahl und Durchschnittsmietpreise der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen nach dem Besitzer.
15. Reine Mietwohnungen ohne Mansarden nach dem Beruf des Mieters.
16. Reine Mietwohnungen mit Mansarden nach dem Beruf des Mieters.
17. Durchschnittsmietpreise der reinen Mietwohnungen ohne Mansarden nach dem Beruf des Mieters.
18. Durchschnittsmietpreise der reinen Mietwohnungen mit Mansarden nach dem Beruf des Mieters.

Wohnungszählung 1930.

Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen ohne Mansarden
nach Mietpreisstufen.

Uebersicht I

Mietpreisstufe Fr.	Alle Woh- nungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8—10 Zimmer	11 und mehr Zimmer
Wohnungen ohne Bad										
bis 400	705	523	160	22	—	—	—	—	—	—
401— 600	1 581	530	851	185	15	—	—	—	—	—
601— 800	1 521	87	1 147	261	20	5	1	—	—	—
801—1 000	1 813	23	1 056	673	56	4	1	—	—	—
1 001—1 200	1 301	5	250	931	106	8	1	—	—	—
1 201—1 400	464	—	13	372	68	8	3	—	—	—
1 401—1 600	212	1	18	111	66	11	3	2	—	—
1 601—1 800	93	—	2	28	40	19	3	1	—	—
1 801—2 000	42	—	2	6	19	14	1	—	—	—
2 001—2 200	21	—	1	2	5	10	2	—	1	—
2 201—2 400	8	—	—	1	3	4	—	—	—	—
2 401—2 600	8	—	—	1	4	1	1	1	—	—
2 601—2 800	5	—	—	1	—	3	—	1	—	—
2 801—3 000	13	—	—	2	—	5	3	1	2	—
3 001—4 000	8	—	—	1	1	2	—	—	4	—
4 001—5 000	1	—	—	—	1	—	—	—	—	—
5 001 u. mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	7 796	1 169	3 500	2 597	404	94	19	6	7	—
Wohnungen mit Bad										
bis 400	11	2	9	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	43	12	22	8	1	—	—	—	—	—
601— 800	241	8	204	26	3	—	—	—	—	—
801—1 000	508	1	398	99	9	1	—	—	—	—
1 001—1 200	571	5	189	352	21	3	—	—	1	—
1 201—1 400	577	1	23	501	46	6	—	—	—	—
1 401—1 600	757	—	6	620	117	10	3	1	—	—
1 601—1 800	347	—	3	175	147	18	2	1	1	—
1 801—2 000	192	—	1	38	123	23	7	—	—	—
2 001—2 200	100	—	—	11	59	23	6	—	1	—
2 201—2 400	58	—	—	2	25	22	9	—	—	—
2 401—2 600	41	—	—	2	5	24	8	2	—	—
2 601—2 800	28	—	—	2	4	9	11	1	1	—
2 801—3 000	28	—	—	—	3	12	9	3	1	—
3 001—4 000	42	—	—	—	—	16	5	10	11	—
4 001—5 000	30	—	—	—	5	4	6	7	6	2
5 001 u. mehr	19	—	—	—	3	—	—	4	8	4
Zusammen	3 593	29	855	1 836	571	171	66	29	30	6

Wohnungszählung 1930.

Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen mit Mansarden nach Mietpreisstufen.

Uebersicht 2

Mietpreisstufe Fr.	Alle Woh- nungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8—10 Zimmer	11 und mehr Zimmer
Wohnungen ohne Bad										
bis 400	51	29	22	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	174	67	96	11	—	—	—	—	—	—
601— 800	118	20	75	22	1	—	—	—	—	—
801—1 000	220	12	129	71	7	—	1	—	—	—
1 001—1 200	219	3	51	145	19	1	—	—	—	—
1 201—1 400	238	—	13	203	21	—	—	1	—	—
1 401—1 600	121	—	3	80	30	8	—	—	—	—
1 601—1 800	58	—	2	18	34	3	1	—	—	—
1 801—2 000	47	—	2	7	26	11	1	—	—	—
2 001—2 200	21	—	—	2	13	6	—	—	—	—
2 201—2 400	16	—	—	1	10	4	1	—	—	—
2 401—2 600	11	—	—	1	8	—	2	—	—	—
2 601—2 800	7	—	—	1	3	3	—	—	—	—
2 801—3 000	3	—	—	—	—	1	1	1	—	—
3 001—4 000	14	—	—	—	5	3	2	4	—	—
4 001—5 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5 001 u. mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	1 318	131	393	562	177	40	9	6	—	—
Wohnungen mit Bad										
Bis 400	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	11	4	3	4	—	—	—	—	—	—
601— 800	19	1	8	10	—	—	—	—	—	—
801—1 000	68	1	52	14	—	1	—	—	—	—
1 001—1 200	224	—	124	93	7	—	—	—	—	—
1 201—1 400	252	—	30	211	8	2	1	—	—	—
1 401—1 600	422	1	6	360	49	5	1	—	—	—
1 601—1 800	528	1	4	371	144	7	1	—	—	—
1 801—2 000	384	—	2	93	265	20	3	1	—	—
2 001—2 200	232	—	—	18	183	29	2	—	—	—
2 201—2 400	291	—	1	8	211	66	4	1	—	—
2 401—2 600	194	—	—	3	91	87	12	1	—	—
2 601—2 800	134	—	—	4	45	80	5	—	—	—
2 801—3 000	127	—	—	2	25	73	25	2	—	—
3 001—4 000	253	—	—	—	17	109	92	23	11	1
4 001—5 000	103	—	—	—	1	12	26	48	16	—
5 001 u. mehr	56	—	—	—	—	—	8	16	26	6
Zusammen	3 300	9	231	1 191	1 046	491	180	92	53	7

Wohnungszählung 1930.

Seit 1917 erstellte reine Mietwohnungen ohne Mansarden
nach Mietpreisstufen.

Uebersicht 3

Mietpreisstufe Fr.	Alle Woh- nungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8—10 Zimmer	11 und mehr Zimmer
Wohnungen ohne Bad										
Bis 400	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	43	16	19	8	—	—	—	—	—	—
601— 800	238	23	196	19	—	—	—	—	—	—
801—1 000	697	2	606	89	—	—	—	—	—	—
1 001—1 200	486	—	257	226	1	2	—	—	—	—
1 201—1 400	62	—	8	50	4	—	—	—	—	—
1 401—1 600	28	—	—	24	4	—	—	—	—	—
1 601—1 800	3	—	—	1	2	—	—	—	—	—
1 801—2 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 001—2 200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 201—2 400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 401—2 600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 601—2 800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 801—3 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3 001—4 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4 001—5 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5 001 u. mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	1 558	42	1 086	417	11	2	—	—	—	—
Wohnungen mit Bad										
Bis 400	2	—	2	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	4	4	—	—	—	—	—	—	—	—
601— 800	12	6	3	3	—	—	—	—	—	—
801—1 000	186	5	164	16	1	—	—	—	—	—
1 001—1 200	401	—	305	91	4	1	—	—	—	—
1 201—1 400	467	—	207	254	6	—	—	—	—	—
1 401—1 600	366	—	21	326	18	1	—	—	—	—
1 601—1 800	237	—	3	191	40	1	1	1	—	—
1 801—2 000	67	—	—	44	18	5	—	—	—	—
2 001—2 200	24	—	—	5	15	4	—	—	—	—
2 201—2 400	10	—	—	3	6	1	—	—	—	—
2 401—2 600	7	—	—	—	3	3	1	—	—	—
2 601—2 800	4	—	—	—	1	2	1	—	—	—
2 801—3 000	8	—	—	—	2	3	2	1	—	—
3 001—4 000	8	—	—	—	2	1	1	2	2	—
4 001—5 000	9	—	—	—	—	2	4	2	1	—
5 001 u. mehr	3	—	—	—	—	—	—	—	3	—
Zusammen	1 815	15	705	933	116	24	10	6	6	—

Wohnungszählung 1930.

Seit 1917 erstellte reine Mietwohnungen mit Mansarden
nach Mietpreisstufen.

Uebersicht 4

Mietpreisstufe Fr.	Alle Woh- nungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8—10 Zimmer	11 und mehr Zimmer
Wohnungen ohne Bad										
Bis 400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—
601— 800	6	1	5	—	—	—	—	—	—	—
801—1 000	49	1	46	2	—	—	—	—	—	—
1 001—1 200	60	1	50	9	—	—	—	—	—	—
1 201—1 400	43	—	29	14	—	—	—	—	—	—
1 401—1 600	28	—	15	12	1	—	—	—	—	—
1 601—1 800	6	—	1	5	—	—	—	—	—	—
1 801—2 000	2	—	—	2	—	—	—	—	—	—
2 001—2 200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 201—2 400	2	—	—	—	1	1	—	—	—	—
2 401—2 600	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—
2 601—2 800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 800—3 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3 001—4 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4 001—5 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5 001 u. mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	200	6	146	44	2	2	—	—	—	—
Wohnungen mit Bad										
Bis 400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
401— 600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
601— 800	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—
801—1 000	12	1	6	5	—	—	—	—	—	—
1 001—1 200	105	1	94	8	2	—	—	—	—	—
1 201—1 400	252	1	203	48	—	—	—	—	—	—
1 401—1 600	381	—	73	295	12	1	—	—	—	—
1 601—1 800	692	—	18	621	52	1	—	—	—	—
1 801—2 000	467	—	—	364	91	12	—	—	—	—
2 001—2 200	266	—	—	137	117	12	—	—	—	—
2 201—2 400	211	—	—	67	133	10	1	—	—	—
2 401—2 600	142	—	—	5	127	10	—	—	—	—
2 601—2 800	131	—	—	2	108	21	—	—	—	—
2 801—3 000	90	—	—	3	51	35	—	1	—	—
3 001—4 000	149	—	—	3	28	95	16	7	—	—
4 001—5 000	35	—	—	—	2	16	8	8	1	—
5 001 u. mehr	23	—	—	—	—	—	8	6	7	2
Zusammen	2 957	3	395	1 558	723	213	33	22	8	2

Wohnungszählung 1930.

Stadtlage der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen.

Uebersicht 5

Wohnungsgrösse	Altstadt	Länggasse- Felsenau	Mattenhof- Weissen- bühl	Kirchen- feld- Schoss- halde	Breiten- rain- Lorraine	Bümpliz	Stadt Bern
1 Zimmer							
ohne Mansarde	647	143	144	27	199	38	1 198
mit »	44	12	34	4	39	7	140
2 Zimmer							
ohne Mansarde	998	711	873	274	1 234	265	4 355
mit »	127	105	174	53	136	29	624
3 Zimmer							
ohne Mansarde	455	828	1 113	390	1 332	315	4 433
mit »	113	395	458	238	527	22	1 753
4 Zimmer							
ohne Mansarde	150	167	277	116	230	35	975
mit »	96	254	338	208	322	5	1 223
5 Zimmer							
ohne Mansarde	89	33	51	49	36	7	265
mit »	58	93	170	109	100	1	531
6 Zimmer							
ohne Mansarde	35	15	14	12	9	—	85
mit »	19	29	71	47	21	2	189
7 Zimmer							
ohne Mansarde	10	7	7	4	5	2	35
mit »	22	10	45	14	7	—	98
8—10 Zimmer							
ohne Mansarde	11	—	11	12	3	—	37
mit »	8	7	19	13	6	—	53
11 u. mehr Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	1	3	2	—	6
mit »	3	1	1	2	—	—	7
Alle Wohnungen	2 885	2 810	3 801	1 575	4 208	728	16 007

Wohnungszählung 1930.

Mietpreisdurchschnitte der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen
nach der Stadtlage.

Uebersicht 6

Wohnungsgrösse	Altstadt	Länggasse- Felsenau	Mattenhof- Weissen- bühl	Kirchen- feld- Schoss- halde	Breiten- rain- Lorraine	Bümpliz	Stadt Bern
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer							
ohne Mansarde	450	433	468	540	413	382	444
mit »	600	656	482	896	577	429	570
2 Zimmer							
ohne Mansarde	751	847	794	906	824	623	798
mit »	941	998	808	1 122	930	678	914
3 Zimmer							
ohne Mansarde	1 107	1 236	1 189	1 340	1 165	917	1 176
mit »	1 366	1 476	1 384	1 644	1 488	1 155	1 467
4 Zimmer							
ohne Mansarde	1 597	1 625	1 601	1 690	1 564	1 071	1 587
mit »	2 100	2 059	2 093	2 218	2 025	1 668	2 088
5 Zimmer							
ohne Mansarde	2 255	2 094	1 997	2 144	2 073	1 147	2 111
mit »	2 716	2 599	2 758	2 769	2 716	1 080	2 717
6 Zimmer							
ohne Mansarde	2 589	2 343	2 428	2 505	2 386	—	2 486
mit »	3 194	3 452	3 332	3 721	3 570	3 010	3 456
7 Zimmer							
ohne Mansarde	3 348	2 766	4 576	3 900	3 658	2 250	3 522
mit »	4 173	4 420	4 376	4 295	4 617	—	4 341
8—10 Zimmer							
ohne Mansarde	3 810	—	4 086	4 504	3 000	—	4 052
mit »	5 275	3 686	6 307	5 645	5 420	—	5 542
11 u. mehr Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	5 500	8 933	7 015	—	7 722
mit »	8 000	4 000	8 060	7 000	—	—	7 151
Alle Wohnungen	1 050	1 323	1 388	1 748	1 223	800	1 281

Wohnungszählung 1930.

Stadtlage der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen.

Uebersicht 7

Wohnungsgrösse	Altstadt	Länggasse-Felsenau	Mattenhof-Weissenbühl	Kirchfeld-Schosshalde	Breitenrain-Lorraine	Bümpliz	Stadt Bern
1 Zimmer							
ohne Mansarde	5	4	26	7	10	5	57
mit »	—	2	1	1	3	2	9
2 Zimmer							
ohne Mansarde	49	274	583	302	401	182	1 791
mit »	4	118	194	56	148	21	541
3 Zimmer							
ohne Mansarde	24	261	500	192	209	164	1 350
mit »	3	401	457	281	417	43	1 602
4 Zimmer							
ohne Mansarde	4	14	47	14	30	18	127
mit »	1	151	175	267	129	2	725
5 Zimmer							
ohne Mansarde	3	5	5	8	3	2	26
mit »	3	24	71	92	23	2	215
6 Zimmer							
ohne Mansarde	—	1	5	3	1	—	10
mit »	2	4	8	6	13	—	33
7 Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	1	4	—	1	6
mit »	—	—	3	16	3	—	22
8—10 Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	—	5	1	—	6
mit »	1	—	1	2	4	—	8
11 u. mehr Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	—	—	—	—	—
mit »	—	—	—	2	—	—	2
Alle Wohnungen	99	1 259	2 077	1 258	1 395	442	6 530

Wohnungszählung 1930.

Mietpreisdurchschnitte der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen
nach der Stadtlage.

Uebersicht 8

Wohnungsgrösse	Altstadt	Länggasse- Felsenau	Mattenhof- Weissen- bühl	Kirchen- feld- Schoss- halde	Breiten- rain- Lorraine	Bümpliz	Stadt Bern
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer							
ohne Mansarde	644	445	782	560	616	535	668
mit »	—	990	540	1 250	732	852	852
2 Zimmer							
ohne Mansarde	1 152	1 118	1 020	926	1 012	822	1 001
mit »	1 398	1 101	1 222	1 269	1 288	999	1 211
3 Zimmer							
ohne Mansarde	1 206	1 480	1 412	1 404	1 364	1 059	1 370
mit »	2 777	1 779	1 766	1 893	1 736	1 415	1 776
4 Zimmer							
ohne Mansarde	2 910	1 673	1 912	1 951	1 768	1 325	1 804
mit »	3 000	2 314	2 255	2 471	2 301	1 575	2 354
5 Zimmer							
ohne Mansarde	2 500	1 940	2 316	2 471	2 917	1 870	2 348
mit »	4 167	2 980	2 578	3 295	3 351	2 580	3 035
6 Zimmer							
ohne Mansarde	—	3 000	4 010	2 567	5 000	—	3 575
mit »	5 325	3 825	4 129	5 475	4 017	—	4 366
7 Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	3 600	3 812	—	1 800	3 442
mit »	—	—	4 900	4 102	5 663	—	4 424
8—10 Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	—	4 796	3 590	—	4 595
mit »	9 500	—	7 000	5 800	6 668	—	6 847
11 u. mehr Zimmer							
ohne Mansarde	—	—	—	—	—	—	—
mit »	—	—	—	8 250	—	—	8 250
Alle Wohnungen	1 589	1 598	1 504	1 861	1 544	1 012	1 567

Wohnungszählung 1930.

Mietpreisdurchschnitte nach Bauzeit, Wohnungsgrösse und
Badezubehör.

Uebersicht 9

Wohnungsgrösse	Vor 1917 erstellt			Seit 1917 erstellt			Alle Woh- nungen
	mit eigenem Bad	ohne eigenes Bad	über- haupt	mit eigenem Bad	ohne eigenes Bad	über- haupt	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer							
ohne Mansarde	699	438	444	719	650	668	454
mit »	934	545	570	1 077	740	852	587
2 Zimmer							
ohne Mansarde	1 030	741	798	1 143	909	1 001	857
mit »	1 113	797	914	1 245	1 119	1 211	1 052
3 Zimmer							
ohne Mansarde	1 380	1 032	1 176	1 483	1 116	1 370	1 221
mit »	1 574	1 242	1 467	1 788	1 375	1 776	1 615
4 Zimmer							
ohne Mansarde	1 787	1 305	1 587	1 834	1 485	1 804	1 612
mit »	2 146	1 742	2 088	2 355	2 025	2 354	2 187
5 Zimmer							
ohne Mansarde	2 288	1 789	2 111	2 448	1 140 ¹⁾	2 348	2 132
mit »	2 769	2 080	2 717	3 041	2 350	3 035	2 808
6 Zimmer							
ohne Mansarde	2 672	1 839	2 486	3 575	—	3 575	2 600
mit »	3 509	2 401	3 456	4 366	—	4 366	3 591
7 Zimmer							
ohne Mansarde	3 799	2 179	3 522	3 442	—	3 442	3 510
mit »	4 440	2 817	4 341	4 424	—	4 424	4 356
8—10 Zimmer							
ohne Mansarde	4 294	3 013	4 052	4 595	—	4 595	4 128
mit »	5 542	—	5 542	6 847	—	6 847	5 713
11 u. mehr Zimmer							
ohne Mansarde	7 722	—	7 722	—	—	—	7 722
mit »	7 151	—	7 151	8 250	—	8 250	7 396
Zusammen	1 804	885	1 281	1 781	987	1 567	1 364

1) Der Durchschnittsberechnung liegen zwei Gemeindewohnungen zugrunde.

Wohnungszählung 1930.

Anzahl und Durchschnittsmietpreise der reinen Mietwohnungen
ohne und mit Weitervermietung.

Uebersicht 10

Wohnungsgrösse	Zahl der Wohnungen			Durchschnittsmietpreise		
	ohne	mit	überhaupt	ohne	mit	überhaupt
	Weitervermietung			Weitervermietung		
				Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer						
ohne Mansarde	1 249	6	1 255	454	628	454
mit »	136	13	149	570	766	587
2 Zimmer						
ohne Mansarde	5 719	427	6 146	861	805	857
mit »	904	261	1 165	1 032	1 120	1 052
3 Zimmer						
ohne Mansarde	4 762	1 021	5 783	1 221	1 221	1 221
mit »	2 459	896	3 355	1 623	1 593	1 615
4 Zimmer						
ohne Mansarde	763	339	1 102	1 605	1 628	1 612
mit »	1 391	557	1 948	2 229	2 082	2 187
5 Zimmer						
ohne Mansarde	184	107	291	2 174	2 059	2 132
mit »	557	189	746	2 880	2 596	2 808
6 Zimmer						
ohne Mansarde	52	43	95	2 852	2 296	2 600
mit »	143	79	222	3 751	3 302	3 591
7 Zimmer						
ohne Mansarde	29	12	41	3 683	3 093	3 510
mit »	89	31	120	4 483	3 992	4 356
8—10 Zimmer						
ohne Mansarde	30	13	43	4 353	3 607	4 128
mit »	43	18	61	5 959	5 127	5 713
11 u. mehr Zimmer						
ohne Mansarde	6	—	6	7 722	—	7 722
mit »	7	2	9	8 151	4 750	7 396
Zusammen	18 523	4 014	22 537	1 313	1 598	1 364

Wohnungszählung 1930.

Anzahl und Durchschnittsmietpreise der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen ohne Bad, nach eigenem und gemeinschaftlichem Abort.

Uebersicht II

Wohnungsgrösse	Zahl der Wohnungen				Durchschnittsmietpreise			
	mit eigenem Abort		mit gemeinschaftlichem Abort	überhaupt	mit eigenem Abort		mit gemeinschaftlichem Abort	überhaupt
	mit Wasserspülung	ohne Wasserspülung			mit Wasserspülung	ohne Wasserspülung		
1 Zimmer					Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
ohne Mansarde. . .	270	141	758	1 169	534	408	409	438
mit » . . .	32	51	48	131	670	452	560	545
2 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	1 881	511	1 108	3 500	827	633	647	741
mit » . . .	228	82	83	393	876	610	767	797
3 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	1 850	458	289	2 597	1 108	797	917	1 032
mit » . . .	491	47	24	562	1 273	1 008	1 061	1 242
4 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	313	56	35	404	1 392	914	1 149	1 305
mit » . . .	158	12	7	177	1 759	1 341	2 029	1 742
5 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	74	13	7	94	1 904	1 191	1 683	1 789
mit » . . .	39	—	1	40	2 085	—	1 900	2 080
6 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	12	6	1	19	2 054	1 473	1 440	1 839
mit » . . .	8	—	1	9	2 301	—	3 200	2 401
7 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	5	1	—	6	2 215	2 000	—	2 179
mit » . . .	5	1	—	6	3 100	1 400	—	2 817
8—10 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	7	—	—	7	3 013	—	—	3 013
mit » . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
11 und mehr Zimmer								
ohne Mansarde. . .	—	—	—	—	—	—	—	—
mit » . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	5 373	1 379	2 362	9 114	1 046	697	627	885

Wohnungszählung 1930.

Anzahl und Durchschnittsmietpreise der seit 1917 erstellten, reinen Mietwohnungen ohne Bad, nach eigenem und gemeinschaftlichem Abort.

Uebersicht 12

Wohnungsgrösse	Zahl der Wohnungen				Durchschnittsmietpreise			
	mit eigenem Abort		mit gemeinschaftlichem Abort	überhaupt	mit eigenem Abort		mit gemeinschaftlichem Abort	überhaupt
	mit Wasserspülung	ohne Wasserspülung			mit Wasserspülung	ohne Wasserspülung		
				Fr.	Fr.	Fr.	Er.	
1 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	35	1	6	42	649	540	673	650
mit » . . .	6	—	—	6	740	—	—	740
2 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	1 074	1	11	1 086	910	828	784	909
mit » . . .	145	—	1	146	1 121	—	780	1 119
3 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	411	4	2	417	1 125	427	566	1 116
mit » . . .	44	—	—	44	1 375	—	—	1 375
4 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	11	—	—	11	1 485	—	—	1 485
mit » . . .	2	—	—	2	2 025	—	—	2 025
5 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	2	—	—	2	1 140	—	—	1 140
mit » . . .	2	—	—	2	2 350	—	—	2 350
6 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	—	—	—	—	—	—	—	—
mit » . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
7 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	—	—	—	—	—	—	—	—
mit » . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
8—10 Zimmer								
ohne Mansarde. . .	—	—	—	—	—	—	—	—
mit » . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
11 und mehr Zimmer								
ohne Mansarde. . .	—	—	—	—	—	—	—	—
mit » . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	1 732	6	20	1 758	992	513	729	987

Wohnungszählung 1930.

Anzahl und Durchschnittsmietpreise der vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen nach dem Besitzer. Uebersicht 13

Wohnungsgrösse	Zahl der Wohnungen						Durchschnittsmietpreise					
	Private	Ge- mein- nützi- ge Genossen- schaften	Mie- ter- ge	Ar- beit- geber	Ge- mein- de	über- haupt	Private	Ge- mein- nützi- ge Genossen- schaften	Mie- ter- ge	Ar- beit- geber	Ge- mein- de	über- haupt
							Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer												
ohne Mansarde	1 088	36	—	1	73	1 198	458	318	—	106	305	444
mit »	101	3	—	—	36	140	622	420	—	—	436	570
2 Zimmer												
ohne Mansarde	4 177	33	2	16	127	4 355	810	641	865	328	507	798
mit »	536	3	1	9	75	624	987	473	1 015	346	476	914
3 Zimmer												
ohne Mansarde	4 213	11	5	51	153	4 433	1 206	952	1 166	271	675	1 176
mit »	1 688	3	10	45	7	1 753	1 501	790	1 575	303	1 042	1 467
4 Zimmer												
ohne Mansarde	957	—	—	—	18	975	1 596	—	—	—	1 122	1 587
mit »	1 199	—	10	—	14	1 223	2 093	—	2 015	—	1 663	2 088
5 Zimmer												
ohne Mansarde	256	1	—	—	8	265	2 118	2 500	—	—	1 821	2 111
mit »	526	1	—	—	4	531	2 724	3 200	—	—	1 685	2 717
6 Zimmer												
ohne Mansarde	83	—	—	—	2	85	2 502	—	—	—	1 804	2 486
mit »	182	—	—	2	5	189	3 484	—	—	1 250	3 320	3 456
7 Zimmer												
ohne Mansarde	34	—	—	—	1	35	3 581	—	—	—	1 500	3 522
mit »	96	—	—	—	2	98	4 344	—	—	—	4 200	4 341
8—10 Zimmer												
ohne Mansarde	37	—	—	—	—	37	4 052	—	—	—	—	4 052
mit »	49	—	—	—	4	53	5 582	—	—	—	5 050	5 542
11 und mehr Zimmer												
ohne Mansarde	5	—	—	—	1	6	7 300	—	—	—	9 830	7 722
mit »	7	—	—	—	—	7	7 151	—	—	—	—	7 151
Zusammen	15 234	91	28	124	530	16 007	1 312	591	1 588	310	705	1 281

Wohnungszählung 1930.

Anzahl und Durchschnittsmietpreise der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen nach dem Besitzer. Uebersicht 14

Wohnungsgrösse	Zahl der Wohnungen						Durchschnittsmietpreise					
	Private	Ge- mein- nützi- ge Genossen- schaften	Mie- ter- -	Ar- beit- geber	Ge- mein- de	über- haupt	Private	Ge- mein- nützi- ge Genossen- schaften	Mie- ter- -	Ar- beit- geber	Ge- mein- de	über- haupt
							Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer												
ohne Mansarde	42	4	11	—	—	57	638	644	792	—	—	668
mit »	7	—	—	—	2	9	830	—	—	—	930	852
2 Zimmer												
ohne Mansarde	1 531	47	41	—	172	1 791	1 026	933	1 042	—	784	1 001
mit »	480	—	50	—	11	541	1 212	—	1 267	—	928	1 211
3 Zimmer												
ohne Mansarde	1 080	21	21	10	218	1 350	1 439	1 330	1 293	1 029	854	1 370
mit »	1 380	—	208	10	4	1 602	1 801	—	1 672	760	1 119	1 776
4 Zimmer												
ohne Mansarde	95	—	20	12	—	127	1 894	—	1 686	1 292	—	1 804
mit »	663	—	49	—	13	725	2 396	—	1 941	—	1 803	2 354
5 Zimmer												
ohne Mansarde	23	—	1	—	2	26	2 503	—	1 200	—	1 140	2 348
mit »	190	—	25	—	—	215	3 155	—	2 119	—	—	3 035
6 Zimmer												
ohne Mansarde	10	—	—	—	—	10	3 575	—	—	—	—	3 575
mit »	33	—	—	—	—	33	4 366	—	—	—	—	4 366
7 Zimmer												
ohne Mansarde	6	—	—	—	—	6	3 442	—	—	—	—	3 442
mit »	22	—	—	—	—	22	4 424	—	—	—	—	—
8—10 Zimmer												
ohne Mansarde	5	—	—	—	1	6	4 874	—	—	—	3 200	4 595
mit »	8	—	—	—	—	8	6 847	—	—	—	—	6 847
11 und mehr Zimmer												
ohne Mansarde	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
mit »	2	—	—	—	—	2	8 250	—	—	—	—	8 250
Zusammen	5 577	72	426	32	423	6 530	1 622	1 033	1 579	1 044	970	1 567

Wohnungszählung 1930.

Reine Mietwohnungen ohne Mansarden nach dem Beruf des Mieters.

Uebersicht 15

Berufsgruppe	Alle Wohnungen	Wohnungen mit . . Zimmern								
		1	2	3	4	5	6	7	8 bis 10	11 u. mehr
A. Unselbständig Erwerbende . .	11 065	900	4 903	4 356	705	128	39	18	15	1
I. Arbeiter in Privatbetrieben . .	6 434	795	3 356	2 002	240	35	5	1	—	—
1. Gelernte Arbeiter	3 761	281	1 955	1 339	160	23	2	1	—	—
2. Ungelernte Arbeiter	2 673	514	1 401	663	80	12	3	—	—	—
II. Private Beamte und Angestellte	1 340	56	391	684	152	38	11	4	4	—
3. Direktoren in Grossunter-										
nehmungen	5	—	1	—	1	2	—	—	1	—
4. Kaufmännisches und Bank-										
personal	914	32	258	484	106	23	8	1	2	—
5. Technisches Personal	421	24	132	200	45	13	3	3	1	—
III. Oeffentliche Funktionäre . . .	3 291	49	1 156	1 670	313	55	23	13	11	1
6. Höhere Beamte, einschl.										
Hochschullehrer	60	—	1	12	10	10	9	9	8	1
7. Lehrer in öffentl. Schulen . .	110	2	18	44	28	17	1	—	—	—
8. Uebrige öffentliche Beamte										
und Angestellte	1 014	12	215	607	148	17	9	3	3	—
9. Polizisten, S. B. B., Post-										
und Tramangestellte	420	—	128	250	38	3	1	—	—	—
10. Arbeiter	1 687	35	794	757	89	8	3	1	—	—
B. Selbständig Erwerbende	1 558	117	471	640	190	84	20	13	21	2
1. Grossunternehmer	1	—	—	—	—	—	—	—	1	—
2. Hoteliers, Wirte usw.	32	—	3	7	10	7	2	1	1	1
3. Fürsprecher, Aerzte, Archi-										
tekten usw.	64	—	3	13	13	18	5	4	7	1
4. Künstler, Journalisten	128	14	42	47	10	8	4	—	3	—
5. Kleingewerbetreibende										
(Handwerk und Handel)	1 244	99	392	540	147	46	9	4	7	—
6. Uebrige Berufe	89	4	31	33	10	5	—	4	2	—
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose	2 139	238	772	787	207	79	36	10	7	3
1. Pensionierte	402	21	126	180	48	14	6	4	3	—
2. Rentner	236	15	63	84	39	16	12	3	2	2
3. Wohnungsinhaber ohne Beruf	1 501	202	583	523	120	49	18	3	2	1
Zusammen	14 762	1 255	6 146	5 783	1 102	291	95	41	43	6

Wohnungszählung 1930.

Reine Mietwohnungen mit Mansarden nach dem Beruf des Mieters.

Uebersicht 16

Berufsgruppe	Alle Wohnungen	Wohnungen mit . . Zimmern								
		1	2	3	4	5	6	7	8 bis 10	11 u. mehr
A. Unselbständig Erwerbende . . .	5 249	III	885	2 502	I 211	376	92	43	26	3
I. Arbeiter in Privatbetrieben . . .	I 162	90	474	473	99	21	3	2	—	—
1. Gelernte Arbeiter	784	39	292	365	71	14	2	1	—	—
2. Ungelernte Arbeiter	378	51	182	108	28	7	1	1	—	—
II. Private Beamte und Angestellte	I 528	7	108	748	464	135	46	13	7	—
3. Direktoren in Grossunternehmungen	77	—	—	4	23	31	9	7	3	—
4. Kaufmännisches und Bankpersonal	996	7	70	535	294	60	24	3	3	—
5. Technisches Personal	455	—	38	209	147	44	13	3	1	—
III. Oeffentliche Funktionäre	2 559	I4	303	I 281	648	220	43	28	19	3
6. Höhere Beamte, einschl. Hochschullehrer	390	—	3	54	154	109	30	22	16	2
7. Lehrer in öffentl. Schulen	193	I	4	94	70	20	3	—	1	—
8. Uebrige öffentl. Beamte und Angestellte	I 335	4	85	780	363	86	8	6	2	I
9. Polizisten, S. B. B., Post- und Tramangestellte	138	—	41	78	16	2	1	—	—	—
10. Arbeiter	503	9	170	275	45	3	1	—	—	—
B. Selbständig Erwerbende	I 277	16	123	381	383	204	86	55	24	5
1. Grossunternehmer	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. Hoteliers, Wirte usw.	51	I	2	8	11	12	10	2	4	I
3. Fürsprecher, Aerzte, Architekten usw.	239	—	I	21	76	56	34	37	11	3
4. Künstler, Journalisten	133	2	11	40	46	19	8	2	5	—
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel)	826	10	103	301	244	116	34	13	4	I
6. Uebrige Berufe	28	3	6	11	6	1	—	1	—	—
C. Rentner, Pensionierte, Berufslose	I 249	22	157	472	354	166	44	22	11	I
1. Pensionierte	266	5	32	115	72	35	2	2	2	I
2. Rentner	194	—	10	56	63	40	12	8	5	—
3. Wohnungsinhaber ohne Beruf	789	17	115	301	219	91	30	12	4	—
Zusammen	7 775	I49	I 165	3 355	I 948	746	222	120	61	9

Wohnungszählung 1930.

Durchschnittsmietpreise der reinen Mietwohnungen ohne Mansarden
nach dem Beruf des Mieters. Uebersicht 17

Berufsgruppe	Alle Woh- nun- gen	Wohnungen mit . . Zimmern								
		1	2	3	4	5	6	7	8 bis 10	11 und mehr
A. Unselbständig Erwerbende	Fr. 1 046 458	Fr. 864	Fr. 1 220	Fr. 1 578	Fr. 1 965	Fr. 2 627	Fr. 3 555	Fr. 4 719	Fr. 10 000	
I. Arbeiter in Privatbetrieben	871 443	812	1 071	1 350	1 477	1 509	2 400	—	—	—
1. Gelernte Arbeiter . . .	966 481	871	1 142	1 401	1 529	1 650	2 400	—	—	—
2. Ungelernte Arbeiter . .	738 422	730	926	1 247	1 378	1 415	—	—	—	—
II. Private Beamte u. Angest.	1 373 610	1 034	1 440	1 801	2 213	2 575	3 462	4 145	—	—
3. Direktoren in Gross- unternehmungen . . .	2 628	—	1 260	—	2 400	2 200	—	—	5 080	—
4. Kaufmännisches und Bankpersonal	1 392 620	1 048	1 459	1 819	2 141	2 665	4 000	4 150	—	—
5. Technisches Personal .	1 318 596	1 004	1 395	1 744	2 341	2 333	3 283	3 200	—	—
III. Oeffentliche Funktionäre .	1 255 534	959	1 308	1 645	2 104	2 896	3 672	4 928	10 000	
6. Höhere Beamte, einschl. Hochschullehrer	3 197	—	505	1 647	2 290	2 732	3 478	4 104	5 386	10 000
7. Lehrer i. öffentl. Schulen	1 541 930	974	1 405	1 758	2 132	2 800	—	—	—	—
8. Uebrige öffentl. Beamte und Angestellte	1 453 673	1 122	1 462	1 754	2 035	2 526	2 767	3 707	—	—
9. Polizisten, S. B. B., Post- u. Tramangestellte	1 228	—	1 019	1 288	1 505	1 340	1 840	—	—	—
10. Arbeiter	1 055 464	906	1 181	1 417	1 692	2 643	2 500	—	—	—
B. Selbständig Erwerbende .	1 296 513	882	1 280	1 745	2 377	2 784	3 243	3 875	7 015	
1. Grossunternehmer . . .	4 500	—	—	—	—	—	—	4 500	—	—
2. Hoteliers, Wirte usw. .	2 060	—	1 277	1 356	1 838	2 533	2 840	3 600	3 000	4 200
3. Fürsprecher, Aerzte, Ar- chitekten usw.	2 808	—	1 355	1 792	2 457	3 010	3 048	4 198	3 478	9 830
4. Künstler, Journalisten .	1 353 691	1 045	1 317	1 968	2 313	2 510	—	3 147	—	—
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel)	1 197 492	867	1 277	1 685	2 261	2 746	2 044	3 814	—	—
6. Uebrige Berufe	1 200 414	766	1 073	1 382	1 040	—	3 397	6 700	—	—
C. Rentner, Pensionierte, Be- rufslose	1 084 411	797	1 182	1 606	2 143	2 470	3 776	3 616	7 433	
1. Pensionierte	1 168 451	834	1 178	1 598	2 014	2 142	3 300	3 971	—	—
2. Rentner	1 464 421	842	1 307	1 687	2 293	2 858	4 877	4 100	8 400	
3. Wohnungsinhaber ohne Beruf	1 002 407	784	1 163	1 583	2 131	2 320	3 311	2 600	5 500	
Zusammen	1 078 454	857	1 221	1 612	2 132	2 600	3 510	4 128	7 722	

Wohnungszählung 1930.

Durchschnittsmietpreise der reinen Mietwohnungen mit Mansarden
nach dem Beruf des Mieters. Uebersicht 18

Berufsgruppe	Alle Wohnungen	Wohnungen mit . . Zimmern									
		1	2	3	4	5	6	7	8 bis 10	11 und mehr	
A. Unselbständig Erwerbende	Fr. 1 785	Fr. 567	Fr. 1 054	Fr. 1 615	Fr. 2 165	Fr. 2 757	Fr. 3 532	Fr. 4 233	Fr. 5 652	Fr. 7 333	
I. Arbeiter i. Privatbetrieben	Fr. 1 181	Fr. 536	Fr. 940	Fr. 1 330	Fr. 1 866	Fr. 2 220	Fr. 3 227	Fr. 4 000	—	—	
1. Gelernte Arbeiter . . .	Fr. 1 273	Fr. 566	Fr. 1 012	Fr. 1 378	Fr. 1 901	Fr. 2 281	Fr. 3 100	Fr. 4 500	—	—	
2. Ungelernte Arbeiter . .	Fr. 989	Fr. 513	Fr. 823	Fr. 1 170	Fr. 1 778	Fr. 2 098	Fr. 3 480	Fr. 3 500	—	—	
II. Private Beamte u. Angest.	Fr. 2 039	Fr. 753	Fr. 1 212	Fr. 1 723	Fr. 2 237	Fr. 2 933	Fr. 3 598	Fr. 4 073	Fr. 5 360	—	
3. Direktoren in Gross- unternehmungen . . .	Fr. 3 327	—	—	Fr. 1 888	Fr. 2 594	Fr. 3 251	Fr. 4 150	Fr. 4 445	Fr. 6 567	—	
4. Kaufmännisches und Bankpersonal	Fr. 1 960	Fr. 753	Fr. 1 217	Fr. 1 721	Fr. 2 235	Fr. 2 903	Fr. 3 511	Fr. 3 733	Fr. 4 607	—	
5. Technisches Personal .	Fr. 1 993	—	Fr. 1 202	Fr. 1 725	Fr. 2 185	Fr. 2 749	Fr. 3 376	Fr. 3 543	Fr. 4 000	—	
III. Oeffentliche Funktionäre .	Fr. 1 909	Fr. 673	Fr. 1 178	Fr. 1 657	Fr. 2 158	Fr. 2 701	Fr. 3 482	Fr. 4 324	Fr. 5 759	Fr. 7 333	
6. Höhere Beamte, einschl. Hochschullehrer	Fr. 2 851	—	Fr. 1 494	Fr. 1 881	Fr. 2 385	Fr. 2 894	Fr. 3 641	Fr. 4 507	Fr. 6 051	Fr. 9 000	
7. Lehrer i. öffent. Schulen	Fr. 1 988	Fr. 996	Fr. 1 179	Fr. 1 689	Fr. 2 192	Fr. 2 627	Fr. 2 774	—	Fr. 5 000	—	
8. Uebrige öffentl. Beamte und Angestellte	Fr. 1 860	Fr. 927	Fr. 1 277	Fr. 1 707	Fr. 2 106	Fr. 2 490	Fr. 3 524	Fr. 3 650	Fr. 3 810	Fr. 4 000	
9. Polizisten, S. B. B., Post- u. Tramangestellte	Fr. 1 528	—	Fr. 1 248	Fr. 1 554	Fr. 1 898	Fr. 2 550	Fr. 3 000	—	—	—	
10. Arbeiter	Fr. 1 380	Fr. 525	Fr. 1 106	Fr. 1 492	Fr. 1 847	Fr. 2 327	Fr. 1 000	—	—	—	
B. Selbständig Erwerbende .	Fr. 2 416	Fr. 718	Fr. 1 150	Fr. 1 671	Fr. 2 298	Fr. 2 975	Fr. 3 713	Fr. 4 499	Fr. 5 511	Fr. 7 332	
1. Grossunternehmer . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2. Hoteliers, Wirte usw. .	Fr. 2 899	Fr. 1 000	Fr. 1 950	Fr. 1 802	Fr. 2 044	Fr. 3 011	Fr. 3 309	Fr. 3 750	Fr. 6 060	Fr. 5 100	
3. Fürsprecher, Aerzte, Ar- chitekten usw.	Fr. 3 324	—	Fr. 1 500	Fr. 1 921	Fr. 2 457	Fr. 3 155	Fr. 4 034	Fr. 4 566	Fr. 5 460	Fr. 7 687	
4. Künstler, Journalisten .	Fr. 2 275	Fr. 860	Fr. 1 284	Fr. 1 710	Fr. 2 308	Fr. 2 773	Fr. 3 406	Fr. 5 400	Fr. 4 294	—	
5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel)	Fr. 2 089	Fr. 645	Fr. 1 135	Fr. 1 649	Fr. 2 258	Fr. 2 926	Fr. 3 582	Fr. 4 521	Fr. 6 625	Fr. 8 500	
6. Uebrige Berufe	Fr. 1 487	Fr. 771	Fr. 846	Fr. 1 558	Fr. 2 290	Fr. 1 977	—	Fr. 1 400	—	—	
C. Rentner, Pensionierte, Be- rufslose	Fr. 1 952	Fr. 593	Fr. 962	Fr. 1 568	Fr. 2 144	Fr. 2 720	Fr. 4 252	Fr. 4 241	Fr. 6 299	Fr. 7 900	
1. Pensionierte	Fr. 1 857	Fr. 499	Fr. 953	Fr. 1 535	Fr. 2 138	Fr. 2 691	Fr. 3 300	Fr. 3 680	Fr. 7 250	Fr. 7 900	
2. Rentner	Fr. 2 514	—	Fr. 1 085	Fr. 1 653	Fr. 2 366	Fr. 2 952	Fr. 4 007	Fr. 4 382	Fr. 6 814	—	
3. Wohnungsinhaber ohne Beruf	Fr. 1 846	Fr. 621	Fr. 953	Fr. 1 565	Fr. 2 083	Fr. 2 629	Fr. 3 280	Fr. 4 240	Fr. 5 180	—	
Zusammen	Fr. 1 906	Fr. 587	Fr. 1 052	Fr. 1 615	Fr. 2 187	Fr. 2 808	Fr. 3 591	Fr. 4 356	Fr. 5 713	Fr. 7 396	

Schriften über Wohnverhältnisse und Mietpreise in der Stadt Bern.

a) Wohnungszählungen.

1. Landolt: Die Wohnungsenquête in der Stadt Bern vom 17. Februar bis 11. März 1896. Bern, 1899.
2. Die Wohnverhältnisse in der Stadt Bern nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920. (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 6, 1922.)
3. Stand und Entwicklung der Wohnverhältnisse Berns seit 1896. (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 18, 1934.)
4. Berns Wohnverhältnisse im interlokalen Vergleich. (Vierteljahresberichte 1934, 3. Heft.)

b) Mietpreise.

1. Die Mietpreise in den grösseren schweizerischen Gemeinden. (Halbjahresberichte 1918, 1. Heft.)
2. Die Entwicklung der Mietzinse 1914 bis 1919. (Halbjahresberichte 1919, 2. Heft.)
3. Gemeindewohnungen und Mietzinse am 31. August 1920. (Halbjahresberichte 1920, 1. Heft.)
4. Die Mietzinse in den schweizerischen Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern. (Halbjahresberichte 1921, 2. Heft.)
5. Hauptergebnisse der Mietpreiserhebung in der Stadt Bern im Mai 1923. (Halbjahresberichte 1923, 1. Heft.)
6. Die Mietpreise in der Stadt Bern, 1914—1927. (Vierteljahresberichte 1927, 2. Heft.)
7. Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten. (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 12, 1928.)
8. Die Mietpreise in der Stadt Bern 1928—1929. (Vierteljahresberichte 1929, 2. Heft.)
9. Die Mietpreise in Bern. (Vierteljahresberichte 1931, 2. Heft.)
10. Die Mietpreise in Bern, nach der Maierhebung 1933. (Vierteljahresberichte 1933, 2. Heft.)
11. Miete und Einkommen des Personals der öffentlichen Verwaltung in der Stadt Bern. (Vierteljahresberichte 1934, 1. Heft.)

12. Die Mietpreisbewegung in Bern und in 26 andern Schweizergemeinden, 1933—34. (Vierteljahresberichte 1934, 2. Heft.)
13. Die Mietpreise in der Stadt Bern, 1896—1935. (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 21, 1935.)

Bisher erschienene « Beiträge zur Statistik der Stadt Bern ».

- Heft 1. Tabellarische Uebersichten betreffend die Wohnungszählung in Bern im Monat Mai 1916, Bern, 1917. (Vergriffen.)
- Heft 2. Die Erhebungen über den Berner Wohnungsmarkt im Jahre 1917, Bern, 1917. (Vergriffen.)
- Heft 3. Die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern im Jahre 1918, Bern, 1918. (Vergriffen.)
- Heft 4. Untersuchungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Stadt Bern. I. Teil. Das Einkommen, Bern, 1920. (Vergriffen.)
- Heft 5. Untersuchungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Stadt Bern, II. Teil. Das Vermögen, Bern, 1921. (Vergriffen.)
- Heft 6. Die Wohnungsverhältnisse in der Stadt Bern nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920, Bern, 1922. (Preis Fr. 3.—.)
- Heft 7. Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern, anfangs 1926. — Schlaf- und Wohnverhältnisse stadtbernischer Schulkinder 1919 und 1925. — Die Ferienaufenthalte der stadtbernischen Schulkinder im Jahre 1925. — Geburtenrückgang und Säuglingssterblichkeit in der Stadt Bern, Bern, 1926. (Vergriffen.)
- Heft 8. Das Krankenversicherungswesen in der Stadt Bern, Bern, 1926. (Preis Fr. 3.—.)
- Heft 9. Todesfälle und Todesursachen in der Stadt Bern, 1911—1925, Bern, 1927. (Vergriffen.)
- Heft 10. Der Fremdenverkehr in der Stadt Bern, Bern, 1928. (Preis Fr. 1.—.)
- Heft 11. Die Verkehrsunfälle in der Stadt Bern, Bern, 1928. (Preis Fr. 1.—.)
- Heft 12. Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten, Bern, 1928. (Preis Fr. 2.—.)

- Heft 13. I. Die Verkehrsunfälle in der Stadt Bern 1926, 1927 und 1928.
II. Die Motorfahrzeuge in der Stadt Bern am 15. Dezember 1928, Bern, 1929. (Preis Fr. 2.—.)
- Heft 14. Die Altersbeihilfe in der Stadt Bern. Ergebnisse der Zählung der über 60 Jahre alten Einwohner vom Juli 1929, Bern, 1930. (Preis Fr. 2.—.)
- Heft 15. Gesundheit und Sport, Bern, 1931. (Vergriffen.)
- Heft 16. Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1932—33, Bern, 1933. (Preis Fr. 2.—.)
- Heft 17. Zuzug und Wegzug in Bern, 1930 bis 1933, mit Rückblicken auf frühere Jahre, Bern, 1934. (Preis Fr. 1.—.)
- Heft 18. Stand und Entwicklung der Wohnverhältnisse Berns seit 1896, Bern, 1934. (Preis Fr. 5.—.)
- Heft 19. Gebietseinteilung, Einwohner, Haushaltungen, Wohnungen und Gebäude der Stadt Bern, Bern, 1935. (Vergriffen.)
- Heft 20. Die Krankenversicherung in der Stadt Bern. Bern, 1935. (Preis Fr. 3.—.)
- Heft 21. Die Mietpreise in der Stadt Bern. Bern, 1935. (Preis Fr. 3.—.)

Andere, regelmässig erscheinende Veröffentlichungen des Amtes.

1. Halbjahresberichte, 1918—1923.
2. Vierteljahresberichte, seit 1927, jährlicher Bezugspreis (einschliesslich Jahrbuch) Fr. 4.—.
3. Statistisches Jahrbuch, seit 1927. Bezugspreis Fr. 2.—.
4. Statistisches Handbuch der Stadt Bern, 1925.

Zu beziehen durch das Statistische Amt der Stadt Bern, Gurtengasse 3,
Tel. 23.524.