

# Vorwort

Autor(en): **Freudiger, H.**

Objektyp: **Preface**

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

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

Heft 21

PDF erstellt am: **21.06.2024**

## **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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

# 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
<b>I. Ortsansässige Einzelpersonen:</b>						
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.