

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1936)
Heft: 21

Artikel: Die Mietpreise in der Stadt Bern 1896-1935
Autor: [s.n.]
Kapitel: V: Schlussfolgerungen
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847243>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.02.2026

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

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 Wohnungsenquête 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			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 Mietpreisseigerung 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 Abschlägen 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 Mietindexes, obwohl 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 ehedem. 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 soundsoviel 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 neue erstellt worden. Im Vergleiche zu 1896 haben sich die Aussenquartiere mächtig entwickelt. Betrug die Wohnungszahl in den Aussenquartieren (mit Bümpfiz) 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 verteuerte 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 anderseits — 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 folgendes¹⁾:

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.—
		Differenz 2 600.—
	Heisswasserboiler	3 100.—
		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.—
		Differenz 1 400.—
		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 Mietpreisseigerung, 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 Mietpreisseigerung 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 Gemeinderat eingesetzten ausserparlamentarischen, aus allen interessierten Kreisen zusammengesetzten Kommission einstimmig gutgeheissene Darstellung gefunden haben. Jene Untersuchung zeigte, dass man bei der Beurteilung der Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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:

	1920	Mietquote in %	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 anderseits.

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 Mietpreisniveau in Bern, je nach den Stadtgegenden 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.
