Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern

**Band:** - (1944)

Heft: 30

Artikel: Berns Gebäude und Wohnungen. II. Wohnungen und Mietpreise in der

Stadt Bern

Autor: [s.n.]

Kapitel: III: Die Mietpreise

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-847237

#### 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**

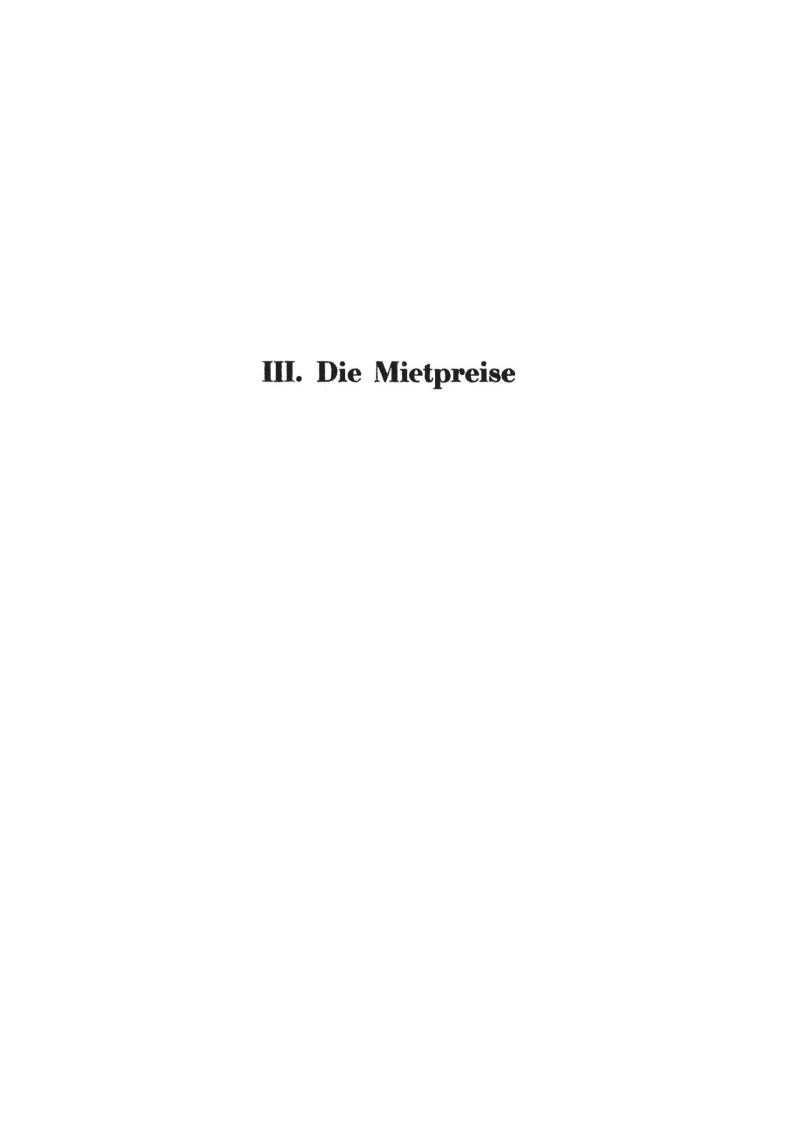
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 27.11.2025** 

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



### 1. Mietpreise nach der Wohnungsgrösse

Für die am 1. Dezember 1941 vorhandenen 29 384 reinen Mietwohnungen mit eigener Küche belief sich die gesamte Mietpreissumme auf 37 821 274 Franken. Der durchschnittliche Mietpreis für eine Wohnung stellt sich auf 1 287 Franken. Im einzelnen bewegen sich die Mietpreise in sehr weiten Grenzen, entrichteten doch die Mieter der billigsten Wohnungen Mietpreise von weniger als 400, die Mieter der teuersten dagegen solche von über 5000 Franken.

Mietpreisstufe	Zahl der V	Wohnungen
Fr.	absolut	in %
bis 400 401—600 601—800 801—1000 1001—1200 1201—1400 1401—1600 1601—1800 1801—2000 2201—2400 2401—2600 2601—2800	656 1 899 2 711 4 549 5 165 4 332 3 452 2 751 1 434 776 490 335 221	2,2 6,5 9,2 15,5 17,6 14,7 11,7 9,4 4,9 2,6 1,7 1,1 0,8
2801—3000 3001—4000 4001—5000 5001 und mehr	169 323 80 41	0,6 1,1 0,3 0,1
Zusammen	29 384	100,0

Am häufigsten sind die Mietpreise im Betrage zwischen 1000 und 1200 Franken. In diese Mietpreisklasse fallen 5165 oder etwa jede sechste Mietwohnung. Einen Mietpreis zwischen 800 und 1400 Franken verzeichnen 14046 oder nahezu die Hälfte aller reinen Mietwohnungen.

Die nachstehenden Zahlen zeigen in eindrücklicher Weise die Abhängigkeit der Durchschnittsmieten von Zimmerzahl und Man-

sardenzubehör.

	Zahl	der Wohn	ungen	Durchschnittsmietpreise in Franken der Wohnungen			
Zimmerzahl	ohne	mit	über-	ohne	mit	über-	
	Mans	arden	haupt	Mansarden		haupt	
1 2 3 4 5 6 7 8—10 11 und mehr	1 708 8 089 7 531 1 579 285 104 54 78	154 2 140 4 578 2 087 688 180 68 38	1 862 10 229 12 109 3 666 973 284 122 116 23		717 1 172 1 561 2 000 2 558 3 122 3 770 4 646 7 393	599 962 1 337 1 796 2 366 2 801 3 371 3 892 5 673	
Zusammen	19 447	9 937	29 384 ×	1 085	1 683	1 287	

x rod. S. 12 4. 105 31169 - 29384 = 1785

Was zunächst die Durchschnittsmietpreise der Wohnungen ohne Mansarde betrifft, so steigen diese mit wachsender Zimmerzahl ziemlich regelmässig um 300 und mehr Franken an. Zwischen den Vier- und den Fünfzimmerwohnungen ohne Mansarde beläuft sich der Unterschied auf 375 Franken, zwischen den Fünf- und Sechszimmerwohnungen auf 346 Franken. Die Wohnungen mit Mansarde verzeichnen grössere Mietpreisunterschiede, nämlich von 389 Franken zwischen den Zwei- und den Dreizimmerwohnungen mit Mansarde, von 439 Franken zwischen den Drei- und den Vierzimmerwohnungen und 558 Franken zwischen den Vierund den Fünfzimmerwohnungen.

Wenn die Dreizimmerwohnungen mit Mansarde einen höhern Durchschnittsmietpreis als die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde, die Vierzimmerwohnungen mit Mansarde einen höhern als die Fünfzimmerwohnungen ohne Mansarde usw. aufweisen, so dürfte der Grund dafür folgender sein. Die neueren Wohnungen werden häufiger mit einer Mansarde versehen als dies früher der Fall war. Unter den Wohnungen ohne Mansarde sind daher die älteren, auch in anderer Hinsicht weniger komfortabel ausgestatteten Wohnungen stärker vertreten als unter den Wohnungen mit Mansarde.

Nicht weniger als 26 004 oder nahezu  $^9/_{10}$  der insgesamt 29 384 reinen Mietwohnungen sind solche mit 2, 3 oder 4 Zimmern. Über die Mietpreisunterschiede innerhalb dieser Wohnungen gibt die nachstehende Übersicht Aufschluss.

		Z	ahl der W	Johnunger	n		
Mietpreisstufe	2 Zin	nmer	3 Zir	nmer	4 Zir	4 Zimmer	
Fr.	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	
	Mans	arde	Mans	sarde	Mans	sarde	
			Absolute	Zahlen	nkrosmi – tros tudioni il roso (11 vi		
bis 600 601—1000	1 047 4 478	90 443	212 1 614	7 93	11 121	1 6 72	
$\begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	2 234 318 11	1 193 401 12	4 053 1 497 144	$\begin{array}{c c} 1 & 305 \\ 2 & 420 \\ \hline & 671 \end{array}$	426 763 208	631 852	
2201—2600 2601—3000	1	1 1	9	73	32 13	404 99	
3001 und mehr			2		5	22	
Zusammen	8 089	2 140	7 531	4 578	1 579	2 087	
			Verhältn	iszahlen			
bis 600 601—1000 1001—1400 1401—1800 1801—2200 2201—2600 2601—3000 3001 und mehr	13,0 55,4 27,6 3,9 0,1 0,0	4,2 20,7 55,8 18,7 0,6 0,0 —	2,8 21,5 53,8 19,9 1,9 0,1 — 0,0	0,2 2,0 28,5 52,9 14,6 1,6 0,2	0,7 7,7 27,0 48,3 13,2 2,0 0,8 0,3	0,0 0,3 3,5 30,2 40,8 19,4 4,7 1,1	
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Mehr als die Hälfte der Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde hat Mietzinse zwischen 600 und 1000 Franken. Bei den Zweizimmerwohnungen mit Mansarde und den Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde liegen mehr als die Hälfte der Mieten zwischen 1000 und 1400 Franken. Die Mietpreisklasse von 1400—1800 Franken ist bei den Dreizimmerwohnungen mit Mansarde und den Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde am stärksten besetzt, während es bei den Vierzimmerwohnungen mit Mansarde die Klasse von 1800–2200 Franken ist. Der Anteil der Wohnungen mit einem Mietpreis von weniger als 1400 Franken beträgt

2	Zimmer	ohne	Mansarde	96,0 %
2	"	mit	,,	80,7 %
2 3 3	"	ohne	"	78,1 %
3	,,	mit	,,	30,7 %
4	7.7	ohne	,,	35,4 %
4	"	mit	,,	3,8 %

Sozialpolitisch ist von grösster Bedeutung, dass beispielsweise von den Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde mehr als die Hälfte einen Mietpreis zwischen 1000 und 1400 Franken aufweist. Da der Anteil der Miete am Einkommen normalerweise nicht mehr als ½ betragen sollte, müsste der Mieter einer solchen Wohnung über ein Einkommen zwischen 5000 und 7000 Franken verfügen können. Diese Zahlen lassen erkennen, dass es für eine Arbeiterfamilie mit Kindern, die ausschliesslich auf das Einkommen des Haushaltungsvorstandes angewiesen ist, oft nicht leicht ist, eine genügend grosse, dabei aber nicht zu teure Wohnung zu finden.

## 2. Mietpreise nach Bauzeit und Stadtlage

Der Mietpreis hängt ausser von den Baukosten und der Nachfrage nach Wohnungen insbesondere auch von der Ausstattung ab. Nach den Ausweisen im Abschnitt II, über die Ausstattung, sind die Wohnungen der jüngsten Bauperiode — 1931—1941 — häufiger mit Bad, Warmwasser, Zentral- oder Etagenheizung usw. ausgestattet als die von 1917—1930 erstellten, und diese wiederum sind besser ausgestattet als die vor 1917 erstellten Wohnungen.

In welchem Ausmass die neueren Wohnungen teurer sind als die älteren, geht aus nachstehender Zusammenstellung hervor.

			Dı	urchschni	ttsmietpre	eise	
Wohnungs	grösse	absol	ut, in Fra	anken	Vor 1917 erstellte = 100		
		vor 1917	1917- 1930	1931- 1941	vor 1917	1917- 1930	1931- 1941
Zimmer	Mansarden		erstellt			erstellt	<u> </u>
1	ohne	474	607	902	100,0	128,0	190,3
9	mit	562	(797)	1056	100,0	141,8	187,9
2	ohne mit	780 898	915 1116	1216 1337	100,0 100,0	117,3 $124,3$	155,9 148,9
3	ohne	1102	1206	1501	100,0	109,4	136,2
	mit	1395	1517	1760	100,0	108,7	126,2
4	ohne mit	1466 1876	$\frac{1600}{2032}$	$1646 \\ 2403$	$\left \begin{array}{c}100,0\\100,0\end{array}\right $	109,1 $108,3$	112,3
5	ohne	1824	1996	2493 2493	100,0	109,4	$128,1 \\ 136,7$
	mit	2399	2754	3202	100,0	114,8	133,5
6	ohne	2280	2179	(3000)	100,0	95,6	131,6
_	mit	3016	3219	4003	100,0	106,7	132,7
7	ohne	2870	2678	(4510)	100,0	93,3	157,1
810	mit ohne	3782 3497	(3575) 3651	(3675)	100,0 100,0	94,5 104,4	105,1
0-10	mit	4527	(5084)	4050	100,0	112,3	89,5
11 und mehr	ohne	5310			100,0		
	mit	(7393)			100,0		-
( ) Der Durc	hschnitt ist	aus weni	ger als 10	Angaber	berechn	et.	

Demnach sind die zwischen 1917 und 1930 erstellten Wohnungen um 4,4 bis 41,8 % teurer als die vor 1917 erstellten und die im Jahrzehnt 1931—1941 erstellten um 5,1 bis 90,3 %. Wenn bei einigen Klassen von Grosswohnungen die neueren Wohnungen billiger sind als die älteren, so darf man diesem Umstande keine allzu grosse Bedeutung beimessen, handelt es sich doch dabei um Durchschnitte aus einer kleinen Zahl von Mietpreisen. Für Grosswohnungen sind zudem die Unterschiede im Mietpreis besonders gross, die sich aus dem Vorhandensein von Garten- und Parkanlagen und der Ausstattung mit einem oder mehreren Badezimmern und dergleichen ergeben.

Um einen Einblick in die örtlichen Mietpreisunterschiede innerhalb der Stadt zu gewinnen, muss möglichst Gleiches mit Gleichem verglichen werden. Dies geschieht — mit Beschränkung auf die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen — in der nachstehenden Übersicht, wo die Mietpreisunterschiede nach Bauperioden und

Stadtteilen ausgewiesen sind.

Woh	nungs-			Mie	tpreisdur	chschnit	te in Fra	nken	
	Man- sarde	Erstellt	Innere Stadt	Läng- gasse- Fel- senau	Matten- hof- Weissen- bühl	Kirchen- feld- Schoss- halde	rain-	Bümpliz- Ober- bottigen	Stadt Bern
2	ohne	vor 1917 1917—1930 1931—1941	719 932 928	822 999 1230	795 940 1268	888 870 1303	799 936 1172	624 764 1005	780 915 1216
2	mit	vor 1917 1917—1930 1931—1941	938	959 1051 1379	797 1107 1359	1054 1261 1473	874 1149 1240	717 865 1152	898 1116 1337
3	ohne	vor 1917 1917—1930 1931—1941	1090 1157 1336	1160 1285 1518	1118 1244 1623	1253 1222 1677	1067 1193 1401	867 951 1271	1102 1206 1501
3	mit	vor 1917 1917—1930 1931—1941	1428 — (1750)	1382 1504 1737	1381 1533 1762	1512 1621 1887	1370 1479 1725	1127 1232 1346	1395 1517 1760
4	ohne	vor 1917 1917—1930 1931—1941	(1506) — 1871	(1501) 1502 1749	1478 1614 1953	1495 1749 1912	1460 1519 1478	1065 1225 1302	1466 1600 1646
4	mit	vor 1917 1917—1930 1931—1941	1905 (3 <b>24</b> 0) —	1881 1985 2349	1848 1930 2396	2036 2139 2542	1774 1985 2345	(1410) (1870) —	1876 2032 2403
()	Der D	urchschnitt ist	aus we	eniger al	ls 10 Ang	gaben ber	rechnet.		

Fast durchwegs sind die Mietpreise der Bümplizer Wohnungen am niedrigsten und in den meisten Wohnungskategorien die Mieten im Kirchenfeld am höchsten. Die Unterschiede zwischen den Mietpreisen im Kirchenfeld und in Bümpliz betragen in einzelnen Fällen mehr als Fr. 600.—.

Wie aus den folgenden Verhältniszahlen ersichtlich ist, stehen die Mietpreise der Wohnungen gleicher Grösse und gleicher Bauperiode im Kirchenfeld bis zu 17,4 % über und in Bümpliz bis zu 27,4 % unter dem Stadtdurchschnitt.

	ungs- össe		Ve	rhältnisz	ahlen: M des Stac	lietpreisd Itdurchso	urchschi chnitts	nitte in 9	ó
Zim- mer	Man- sarde	Erstellt	Innere Stadt	Läng- gasse- Fel- senau	Matten- hof- Weissen- bühl	Kirchen- feld- Schoss- halde	rain-	Bümpliz- Ober- bottigen	Stadt Bern
2	ohne	vor 1917 1917—1930 1931—1941	92,2 $101,9$ $76,3$	105,4 109,2 101,2	101,9 102,7 104,3	113,8 95,1 107,2	102,4 102,3	80,0 83,5	100,0
2	mit	vor 1917 1917—1930	104,4	101,2 106,8 94,2	88,8 99,2	117,4 113,0	96,4 97,3 103,0	82,6 79,8 77,5	100,0 $100,0$ $100,0$
		19311941		103,1	101,6	110,2	92,7	86,2	100,0
3	ohne	vor 1917 1917—1930 1931—1941	98,9 95,9 89,0	105,3 106,6 101,1	101,4 103,2 108,1	113,7 101,3 111,7	96,8 98,9 93,3	78,7 78,8 84,7	100,0 100,0 100,0
3	mit	vor 1917 1917—1930	102,0	99,1 99,1	99,0 101,1	108,4 106,9	$98,2 \\ 97,5$	80,8 81,2	100,0 100,0
4	ohne	1931—1941 vor 1917 1917—1930	(99,4) (102,7)	98,7 $(102,4)$ $93,9$	100,1 $100,8$ $100,9$	107,2 $102,0$ $109,3$	98,0 99,6 94,9	76,5 72,6 76,6	100,0 $100,0$ $100,0$
4	mit	1931—1941 vor 1917	113,7 101,6	106,7 100,3	118,7 98,5	116,2 108,5	89,8 94,6	79,1 (75,2)	100,0 100,0 100,0
		1917—1930 1931—1941	(159,4)		95,0 99,7	105,3 105,8	97,7 97,6	(92,0)	100,0
( )	Die Z	ahl beruht au	f wenige	er als 10	Angaben	ı.		•	

# 3. Mietpreise nach der Ausstattung

Ein weiterer Faktor, der den Preis einer Wohnung stark beeinflusst, ist die Ausstattung mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung, mit Boiler usw. Die Mietpreisstatistik kann die Einwirkung aller dieser Zubehören nicht im einzelnen erfassen; sie beschränkt sich in der Regel auf einige wenige zahlenmässige Hinweise in dieser Richtung. Anlässlich der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 wurde im Aufarbeitungsplan einzig die Ausgliederung der

Mietpreise für Wohnungen mit und ohne Bad vorgesehen. Die Hauptergebnisse dieser Auszählung sind in der nachstehenden Übersicht zusammengestellt.

Wohn	ungs-		]	Durchsch	nittsmie	tpreise in	Franke	n	
- g10	I I	Wohn	ungen ol	ne eigen	es Bad	Wohnungen mit eigenem Bad			
Zim- mer	Man- sarde	Vor 1917	1917- 1930	1931-	insge-	Vor 1917	1917- 1930	1931- 1941	insge-
			erstellt		samt		erstellt		samt
4	abna	150	T	501	1.00	000	700	000	0.05
1	ohne mit	450 535	560 (749)	584 (710)	462 550	830 (928)	789 (835)	963 1091	935 1044
2	ohne	711	833	778	743	1010	1039	1235	1125
4	mit	774	920	902	812	1068	1172	1341	1266
3	ohne	932	992	956	942	1283	1294	1509	1355
0	mit	1119	1145	(1176)	1121	1455	1521	1760	1592
4	ohne	1087	1284	(1020)	1102	1628	1624	1649	1631
	mit	1364	(1500)		1368	1907	2033	2403	2021
5	ohne	1353	(1302)		1349	1920	2032	2493	1986
	mit	1601			1601	2431	2754	3202	2584
6	ohne	1350			1350	2459	2179	(3000)	2343
	mit	(2812)			(2812)	3020	3219	4003	3127
7	ohne	(1737)			(1737)	3153	2678	(4510)	2984
	mit					3782	(3575)		3770
8-10	ohne	(1430)			(1430)	3563	3651	(3678)	3580
	mit					4527	(5084)	(4050)	4646
11 u.	ohne				-	5310			5310
mehr	mit					(7393)			(7393)
Zusan	nmen	780	877	733	797	1575	1517	1516	1539
( ) I	Der Dui	chschnit	t ist aus	weniger	als 10 A	ngaben l	erechnet		

Die Wohnungen mit Bad sind durchwegs — zum Teil ganz beträchtlich — teurer als die Wohnungen ohne Bad.

Bei den vor 1917 erstellten Mietwohnungen ist der Mietpreisunterschied der Wohnungen ohne und mit Bad am kleinsten für die Zweizimmerwohnungen, wo er sich auf rund 300 Franken beläuft. Für die grösseren Altwohnungen beträgt der Unterschied 500 Franken und mehr. Auch für die neueren Wohnungen ergeben sich höhere absolute Mietpreisunterschiede bei den grösseren Wohnungen.

Aus den Zahlenausweisen dieses Abschnittes lässt sich entnehmen, dass die Mietpreisunterschiede für Wohnungen mit und ohne eigenes Bad erheblich stärker ins Gewicht fallen als die Unterschiede der Wohnungen mit und ohne Mansarde.

## 4. Mietpreise nach dem Beruf des Mieters

Für die sozialpolitische Beurteilung der Wohnverhältnisse sind Angaben über die von den verschiedenen Berufsgruppen aufgewendeten Mietpreise unentbehrlich. Einen Gesamtüberblick vermitteln die nachstehenden Zahlen.

	Durchschi	nittsmietpreise
Berufsgruppe	absolut Fr.	in % des Gesamtdurch- schnittes
A. Unselbständig Erwerbende  I. Arbeiter in Privatbetrieben  1. Gelernte Arbeiter  2. Ungelernte Arbeiter  II. Private Beamte und Angestellte  3. Direktoren in Grossunternehmungen  4. Kaufmännisches und Bankpersonal  5. Technisches Personal  III. Öffentliche Funktionäre  6. Höhere Beamte, einschl. Hochschullehrer  7. Lehrer an öffentlichen Schulen  8. Übrige öffentliche Beamte u. Angestellte  9. Polizei-, SBB, Post- u. Tramangestellte  10. Arbeiter  B. Selbständig Erwerbende  1. Grossunternehmer  2. Hoteliers, Wirte usw.  3. Fürsprecher, Ärzte, Architekten usw.  4. Künstler, Journalisten  5. Kleingewerbetreibende (Handwerk und Handel)	1240 943 1020 815 1505 2768 1443 1603 1424 2468 1662 1519 1291 1086 1592 3131 2069 2715 1452	96,4 73,3 79,2 63,3 116,9 215,1 112,1 124,6 110,6 191,8 129,1 118,0 100,3 84,4 123,7 243,3 160,8 203,2 112,8
6. Übrige Berufe C. Rentner, Pensionierte, Berufslose 1. Pensionierte 2. Rentner 3. Wohnungsinhaber ohne Beruf	1154 1291 1393 1681 896	89,7 100,3 108,2 130,6 69,6
Zusammen	1287	100,0

Durchschnittlich betrachtet, zahlen die selbständig Erwerbenden einen Mietpreis, der um nahezu ¼ höher ist als der gesamte Mietpreisdurchschnitt. Für die unselbständig Erwerbenden liegt der Durchschnittsmietpreis um 3,6 % unter dem Gesamtdurchschnitt. Unter den selbständig Erwerbenden verzeichnen die Grossunternehmer mit 3131 Franken (143,3 % über dem Gesamtdurchschnitt) den höchsten Mietpreisdurchschnitt. Der Mietpreisdurch-

schnitt der Fürsprecher, Ärzte, Architekten usw. ist fast genau doppelt so hoch wie das Mietpreisniveau sämtlicher Mietwohnungen. Die Wohnungsinhaber ohne Beruf wenden für die Wohnung durchschnittlich 896 Franken oder 30,4 % weniger auf als der Gesamtdurchschnitt.

Für weitere Einzelheiten sei auf die Anhangstabellen 30-32 verwiesen.

### 5. Mietpreise nach dem Hauseigentümer

Die 29 384 reinen Mietwohnungen verteilen sich wie folgt nach den Hauseigentümergruppen:

Eigentümer	Reine Miety	vohnungen
Eigentumer	absolut	in %
Private Gemeinnützige Baugenossenschaft Mieterbaugenossenschaften Grössere Arbeitgeber Bund Kanton Einwohnergemeinde Burgergemeinde Kirchgemeinden	27 355 132 664 11 33 38 1 121 24	93,1 0,5 2,3 0,0 0,1 0,1 3,8 0,1 0,0
Zusammen	29 384	100,0

Neben dem privaten Hausbesitz, auf den nicht weniger als 93,1 % aller reinen Mietwohnungen entfallen, nimmt sich der Besitz der Mieterbaugenossenschaften (664 oder 2,3 %) und der Einwohnergemeinde (1121 oder 3,8 %) eher bescheiden aus. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern verfügt über 132 reine Mietwohnungen. Der Wohnungsbesitz der grösseren privaten Arbeitgeber, des Bundes, des Kantons, der Burger- und der Kirchgemeinden fällt für die Mietpreisstatistik nicht in Betracht. Die folgende textliche Darstellung beschränkt sich daher auf die Gegenüberstellung der Mietpreise in den Wohnungen der Privaten, der Einwohnergemeinde, der Mieterbaugenossenschaften und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft. Der folgende kleine Ausschnitt aus den Ergebnissen der Mietpreisstatistik nach dem Eigentümer ist recht aufschlussreich. (Vergleiche Anhangstabellen 33 und 34.)

		Mietpre	eisd urchso	chnitte	
Eigentümer	Alle	2 Zii	nmer	3 Zir	nmer
nigottamet.	Woh- nungen	ohne	mit	ohne	mit
	nungen	eigene	m Bad	eigene	m Bad
		Absolute	zahlen,	Franken	
Private	1 306 929 1482	757 834 993	1174 965 1042	982 1098 883	1472 1321 1350
Einwohnergemeinde	788	658	913	811	1173
Zusammen	1287	749	1171	959	1468
	Verhältn	niszahlen,	Gesamtd	urchschni	tt = 100
Private	101,5 72,2 115,2 61,2	101,1 111,4 132,6 87,8	100,3 82,4 89,0 78,0	102,4 114,5 92,1 84,6	100,3 90,0 92,0 79,9
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die Mietpreise der Gemeindewohnungen stehen — gesamthaft betrachtet — um 499 Franken oder 38,8 % unter dem Durchschnitt aller reinen Mietwohnungen. Auch bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind die Mietpreise der Gemeindewohnungen durchwegs die niedrigsten. Eine Betrachtung der Mietpreisdurchschnitte der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern und der Mieterbaugenossenschaften zeigt, wie vorsichtig Mietpreisdurchschnitte beurteilt werden müssen. Stützt man sich einzig auf den Durchschnittsmietpreis aller Wohnungen, so hat es den Anschein, als ob die Mietpreise der Gemeinnützigen Baugenossenschaft durchwegs erheblich niedriger wären als die der übrigen privaten Wohnungen. In Wirklichkeit stehen aber die Mietpreise der Zwei- und Dreizimmerwohnungen ohne Bad der Gemeinnützigen Baugenossenschaft über dem Durchschnitt aller Eigentümergruppen. Diese scheinbaren Widersprüche lassen sich einfach erklären. Im allgemeinen handelt es sich nämlich bei den Wohnungen ohne Bad mehr um ältere, bei den Wohnungen mit Bad mehr um neuere Wohnungen. Nun besitzt aber die Gemeinnützige Baugenossenschaft eine Anzahl neuere Wohnungen ohne Bad. Diese sind im grossen und ganzen besser ausgestattet als die Wohnungen ohne Bad der privaten Eigentümer, woraus sich unschwer der etwas höhere Mietzins erklärt.

Bei der Auswertung der Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Eigentümergruppen ist demnach alle Vorsicht am Platze. Ob gleichartige Wohnungen von den verschiedenen Eigentümern zu ungleich hohen Mietpreisen vermietet werden, lässt sich an Hand der Mietpreisdurchschnitte, mit denen wir es in der vorliegenden Darstellung zu tun haben, nicht ohne weiteres entscheiden. Was insbesondere die Gemeindewohnungen und die Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern betrifft, so sind diese meist eher einfach ausgestattet und können daher schon aus diesem Grunde billiger vermietet werden. Diese Wohnungen wurden übrigens, von den erworbenen Wohnungen abgesehen, eigens zu dem Zwecke erstellt, um den weniger kaufkräftigen Kreisen der Bevölkerung einfache, aber gesunde Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Zu beachten ist endlich auch, dass die Mietpreisunterschiede ausser von der Ausstattung und dem Alter auch von der Stadtlage beeinflusst werden.

#### 6. Einkommen und Miete der öffentlichen Funktionäre

Neben den Nahrungsausgaben bilden die Mietausgaben den wichtigsten Bestandteil der Ausgaben im Haushalt eines unselbständig Erwerbenden. Wie schon 1920 und 1930 wurde daher auch anlässlich der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete bei den öffentlichen Funktionären mit besonderer Sorgfalt untersucht. Zu diesem Zwecke wurden die in Betracht fallenden Wohnungskarten an die entsprechenden Verwaltungen geschickt mit dem Ersuchen, die Jahresbesoldung (einschliesslich Orts-, Kinder- und Teuerungszulagen) auf den Karten anzugeben. Funktionäre, die allein eine Wohnung innehaben (Einzelhaushalte), wurden nicht in die Statistik über Einkommen und Miete einbezogen. Ausser Betracht fielen auch die Wohnungskarten jener Funktionäre, in deren Familie noch weitere Erwerbspersonen vorhanden waren, oder jene Fälle, wo zwei Einzelpersonen zusammen eine Wohnung gemietet hatten.

Von den 29 384 in der allgemeinen Mietpreisstatistik berücksichtigten Wohnungen entfallen 6 581 auf öffentliche Funktionäre, die gemäss den erwähnten Einschränkungen in die Statistik über Einkommen und Miete einbezogen werden konnten. Diese 6 581 öffentlichen Funktionäre verzeichneten insgesamt eine Gehaltssumme von 50 202 537 Franken, wogegen sie für die Miete 9 669 121 Franken aufwendeten. Das durchschnittliche Gehalt beträgt 7628 Franken, die Durchschnittsmiete 1469 Franken. Im Durchschnitt verausgabten somit die öffentlichen Funktionäre in der Stadt Bern im Jahre 1941 19,3 % des Gehaltes für die Miete.

Mit steigendem Einkommen sinkt im allgemeinen der Anteil, der für die Miete ausgegeben wird, oder umgekehrt; je kleiner das Gehalt, desto grösser die Mietquote. Dieser Satz, der nach seinem Entdecker, dem Berliner Statistiker Hugo Schwabe, als "Schwabesches Gesetz" in die volkswirtschaftliche Literatur eingegangen ist, hat sich anlässlich der Zählung vom 1. Dezember 1941 aufs neue bewahrheitet.

**************************************		Mietquote in %						
Gehaltsstufe Fr.	Alle öffentlichen Funktionäre	Arbeiter	Beamte und Angestellte	Lehrer	Polizisten			
Bis 5 000 5 001— 6 000 6 001— 7 000 7 001— 8 000 8 001— 9 000 9 001—10 000 10 001—12 500 12 501—15 000 15 000 und mehr	23,6 21,3 20,1 19,4 19,1 18,2 17,4 16,9 15,7	21,4 19,6 18,5 18,3 17,0 ————————————————————————————————————	25,4 22,8 21,6 20,0 19,0 18,0 17,3 16,9 15,7	26,8 29,7 20,5 21,1 20,0 19,5 18,4 19,5	21,5 19,2 18,5 18,7 16,3			
Zusammen	19,3	19,1	19,3	19,3	18,9			

Ausser der Bestätigung des "Schwabeschen Gesetzes", das sich innerhalb der einzelnen Sozialschichten besonders deutlich ausprägt, zeigen die Zahlen der vorstehenden Übersicht des weiteren, dass der Beamte bei gleicher Besoldung für seine Wohnung mehr auslegt als der Arbeiter.

Bemerkenswerte Ergebnisse zeitigt der nachfolgende zeitliche Vergleich über das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete 1920, 1930 und 1941.

	Mietquote in %					
Verwaltung	Alle Funktionäre			Arbeiter		
	1920	1930	1941	1920	× 1930	1941
Gemeinde	12,6 17,1 14,6 14,5 13,9	19,9 21,8 21,2 21,0 20,4	19,0 19,6 19,1 19,9 19,1	10,1 13,3 11,8 12,4 12,1	18,5 22,8 22,0 21,2 21,4	18,6 19,7 18,9 20,4 20,7
Zusammen	14,1	20,7	19,3	11,3	20,7	19,1

Im Gesamtdurchschnitt verzeichneten die öffentlichen Funktionäre 1920 eine Mietquote von 14,1 %, 1930 eine solche von 20,7 % und 1941 noch von 19,3 %. Die öffentlichen Funktionäre gaben 1920 etwa ½, 1930 und 1941 dagegen rund ½ ihres Gehaltes für die Miete aus.

Die nachstehenden Zahlen aus den stadtbernischen Indexberechnungen geben die Erklärung für die Zunahme der Mietquote von 1920 auf 1930 und die Abnahme von 1930 auf 1941.

Jahres- durchschnitt	Index der Kosten der Lebenshaltung					
	Miete	Nahrung, Heizung, Beleuchtung und Bekleidung	Gesamtindex			
1914 100		100	100			
1920	132	247	223			
1930	195	154	162			
1941	190	179	182			

Die kleine Mietquote von 1920 rührt davon her, dass damals die Mieten gegenüber 1914 noch wenig verteuert waren, dagegen alle übrigen Kostenelemente um mehr als das Doppelte. Von 1920 bis 1930 verlief die Preisbewegung dagegen so, dass die Mietpreise weiter um rund 48 % anstiegen, die "übrigen" Indexgruppen um rund 38 % zurückgingen. Von 1930 auf 1941 ist der Verlauf wiederum anders: Rückgang der Mieten und Zunahme der "übrigen" Lebenshaltungskosten.