Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 5 (1931)
Heft: 2

Artikel: Die Mietpreise in Bern
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-850205

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: 22.08.2025

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

DIE MIETPREISE IN BERN

ALLGEMEINES.

In der Stadt Bern gelangt seit dem Jahre 1924 alljährlich einmal, in der ersten Hälfte des Monats Mai (nach dem Hauptumzugstermin) eine Mietzinsstatistik nach der repräsentativen Methode, die im Teil das Ganze spiegeln soll, zur Durchführung. Die Auswahl der Mietwohnungen erfolgte seinerzeit in Verbindung mit dem Wohnungsamte so, daß sowohl die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, als auch innerhalb dieser, alte und neue (seit 1917 erstellte) Wohnungen in einem dem tatsächlichen Bestande entsprechenden Verhältnis berücksichtigt wurden. Das gleiche Prinzip gelangte auch hinsichtlich der einzelnen Wohnquartiere zur Anwendung. Die jeweilen in Abgang kommenden Wohnungen zufolge Wechsels im Besitzverhältnis (z. B. in Eigentümerwohnungen übergegangene Mietwohnungen), Abbruch usw., werden von Erhebung zu Erhebung durch gleichartige Wohnungen der gleichen Straße ersetzt. Die neuerstellten Wohnungen werden von Jahr zu Jahr, ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand entsprechend, berücksichtigt.

Im ganzen gelangten dieses Jahr 5016 Mietzinskarten zur Bearbeitung, während sich die Erhebung vom Mai 1930 auf 4814 Mietzinsangaben stützte.

Im Vergleich zum Gesamtbestand aller Mietwohnungen verteilen sich die in die Erhebung einbezogenen wie folgt auf die einzelnen Wohnungsgrößen und Bauperioden:

	Mietwohnungen mit				Davon in die Erhebung einbezogen mit			
	2	3 Zimmern	4	überhaupt	2	3 Zimmern	4	überhaupt
vor 1917 erstellt ..	5228	6483	2310	14 021	1026	1598	658	3282
1917—1929 „ ...	2264	2710	731	5 705	453	623	232	1308
1930 erstellt	126	322	158	606	107	251	65	423
Zusammen	7618	9515	3199	20 332	1586	2472	955	5013

Um die Zuverlässigkeit der Repräsentativerhebung beurteilen zu können, muß berechnet werden, wie viele Wohnungen einer bestimmten Kategorie prozentual in der Mietzinsstatistik vertreten sind.

	Von je 100 Mietwohnungen wurden in die Mietpreiserhebung einbezogen:			
	Wohnungen mit 2	3 Zimmern	4	Wohnungen überhaupt
Vor 1917 erstellt	19,6	24,6	28,5	23,4
1917—1929 erstellt	20,0	23,0	31,7	22,9
1930 erstellt	84,9	78,0	41,1	69,8
Zusammen	20,8	26,0	29,8	24,7

Diese Zahlen sind nun nicht etwa so auszulegen, daß bei der Berechnung der Mietpreiserhöhung z. B. die vor 1917 erstellten Zweizimmerwohnungen mit 19,6 und die seit 1930 erstellten mit 84,9 gewichtet worden sind. In der Indexberechnung werden die einzelnen Wohnungskategorien vielmehr nach Maßgabe ihres Anteils am Gesamtwohnungsbestand gewichtet. Bei den Zweizimmerwohnungen beispielsweise wird der Mietzinsdurchschnitt so berechnet, daß die Mieten der vor 1917 erstellten Wohnungen mit 70, die der 1917—1929 erstellten mit 28 und endlich die der 1930er Wohnungen mit 2 gewichtet werden, entsprechend der Tatsache, daß die Wohnungen, die aus den genannten Bauperioden stammen, am Gesamtbestand aller Wohnungen zu 70, bzw. 28 und 2 % beteiligt sind.

Nach den vorstehenden Zahlenübersichten machen die 5016 in die Erhebung einbezogenen 2-, 3- und 4-Zimmer-Mietwohnungen zusammen 24,7 % oder rund ein Viertel aller Mietwohnungen dieser Kategorien aus.

Nachstehend sollen die wichtigsten Ergebnisse der Mietpreiserhebung vom Mai 1930 einer kurzen Betrachtung unterzogen werden, und zwar in einem ersten Abschnitt die Mietpreisentwicklung von 1930 auf 1931 und in einem zweiten Abschnitt seit 1914. Der diesjährigen Erhebung kommt insofern eine besondere Bedeutung zu, weil man auch in Kreisen des Hauseigentümerverbandes erstmals einen kräftigen Rückgang des durchschnittlichen Mietpreises, des Mietindexes, erwartete.

1. DIE MIETPREISENTWICKLUNG VON 1930 AUF 1931.

Die Entwicklung der Durchschnittsmietpreise vom Mai 1930 zum Mai 1931 ist durch folgende Hauptzahlen gekennzeichnet:

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis		Zunahme in %	Anteilquote
	2. Vierteljahr 1930 Fr.	2. Vierteljahr 1931 Fr.		
2 Zimmer ohne Mansarde	918	922	0,4	29
2 ,, mit ,, ...	1088	1090	0,2	6
3 ,, ohne ,, ...	1258	1284	2,1	29
3 ,, mit ,, ...	1496	1511	1,0	18
4 ,, ohne ,, ...	1670	1695	1,5	7
4 ,, mit ,, ...	2082	2107	1,2	11
Durchschnitt bzw. Summe			1,2	100

Der erwartete Rückgang der Mietpreise ist nicht eingetreten. Nach der Erhebung vom Mai ist im Gegenteil eine durchschnittliche Erhöhung des Mietpreisniveaus von 1,2 % zu verzeichnen; unbedeutend ist die prozentuale Verteuerung vom 2. Vierteljahr 1930 zum 2. Vierteljahr 1931 nur bei den Zweizimmerwohnungen (0,4 bzw. 0,2 %), wogegen sie 2,1 % bei den Drei- und 1,5 % bei den Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde beträgt.

Die durchschnittliche Mietpreisveränderung von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus zwei Faktoren zusammen, nämlich aus den Veränderungen der Mietpreise jener Wohnungen, die schon bei der letztjährigen Erhebung erfaßt wurden (vor 1917 und 1917—1929 erstellte Wohnungen) und den Veränderungen, die sich aus dem Einbezug der im Jahre 1930 erstellten (und im Frühjahr 1931 bereits vermieteten) Wohnungen ergeben. Näher besehen, sind es also drei Gruppen von Wohnungen, die dem Mietpreisindex zugrunde liegen, nämlich Mietwohnungen, die vor dem Kriege, solche, die in den Jahren 1917 bis 1929, und endlich Wohnungen, die im Jahre 1930 erstellt wurden. Die vor 1917 erstellten Wohnungen werden im nachfolgenden als Altwohnungen, die seit 1917 erstellten als Neubauwohnungen bezeichnet. Die Durchschnittsmietpreise dieser drei Gruppen betrugen nach der Erhebung vom Mai 1931:

Wohnungsgröße	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für alte und neue Wohnungen				
	vor 1917 erstellt		1917—1929 erstellt		1930 erstellt
	2. Vierteljahr 1930 Fr.	2. Vierteljahr 1931 Fr.	2. Vierteljahr 1930 Fr.	2. Vierteljahr 1931 Fr.	2. Vierteljahr 1931 Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde .	869	867	1038	1036	1250
2 ,, mit ,, .	1008	1006	1285	1281	1358
3 ,, ohne ,, .	1191	1207	1431	1428	1763
3 ,, mit ,, .	1380	1384	1794	1793	1930
4 ,, ohne ,, .	1601	1597	1918	1899	2458
4 ,, mit ,, .	1997	2000	2381	2376	2701

Zur Berechnung des Gesamtdurchschnittes werden die Mietpreise der einzelnen Wohnungskategorien gemäß ihrem Anteil am Bestand aller Wohnungen gewichtet. So ergeben sich die eingangs dieses Abschnittes mitgeteilten Gesamtdurchschnitte für das 2. Vierteljahr 1930 und 1931.

Von 1930 auf 1931 ist, wie gesehen, eine Mietpreissteigerung von 1,2 % zu verzeichnen. In welchem Maße die einzelnen Wohnungskategorien an dieser Steigerung beteiligt sind, geht aus folgenden Zahlen hervor:

	Prozentuale Veränderung der Mietzinse 1930 auf 1931				
	Vor 1917 erstellte Wohnungen	1917-1929 erstellte Wohnungen	Zusammen bis 1929 erstellte Wohnungen	Einfluß des Einbezugs der im Jahre 1930 erstellten Wohnungen	Mietpreisveränderung überhaupt
2 Zimmer ohne Mansarde	— 0,2	— 0,2	— 0,2	+ 0,6	+ 0,4
2 ,, mit ,,	— 0,2	— 0,3	— 0,2	+ 0,4	+ 0,2
3 ,, ohne ,,	+ 1,3	— 0,2	+ 0,9	+ 1,2	+ 2,1
3 ,, mit ,,	+ 0,3	— 0,1	+ 0,1	+ 0,9	+ 1,0
4 ,, ohne ,,	— 0,2	— 1,0	— 0,4	+ 1,9	+ 1,5
4 ,, mit ,,	+ 0,2	— 0,2	—	+ 1,2	+ 1,2
Durchschnitt	+ 0,4	— 0,2	+ 0,2	+ 1,0	+ 1,2

Das Mietpreisniveau der vor 1917 erstellten Wohnungen hat sich im Durchschnitt um 0,4 % gehoben, dagegen sind die Mietpreise der von 1917 bis 1929 erstellten Wohnungen durchschnittlich ganz wenig, um 0,2 %, gesunken. Damit steht in vollem Einklang, daß seit der letzten Erhebung bei 294 vor 1917 erstellten Indexwohnungen eine Mietpreiserhöhung, und nur bei 195 der gleichen Kategorie eine Herabsetzung des Mietpreises erfolgte. In den von 1917—1929 erstellten Indexwohnungen fand in 75 Fällen ein Aufschlag, in 106 ein Mietpreisabschlag innerhalb Jahresfrist statt. Zusammen ergibt sich für die bis 1929 erstellten Wohnungen eine Erhöhung des Mietpreisstandes um 0,2 %.

Der Einfluß des Einbezugs der 1930 erstellten Wohnungen macht 1 % aus und ergibt im gesamten eine Mietpreissteigerung von 1,2 % von 1930 auf 1931. Die 1930 erstellten Wohnungen haben, obschon sie nur ihrem Anteil gemäß am Gesamtwohnungsbestand berücksichtigt worden sind, eine ganz erhebliche Mietpreiserhöhung bewirkt. Das erklärt sich leicht, wenn man vergleicht, wie hoch die Mietpreise dieser Wohnungen über denen der von 1917—1929 erstellten stehen. Die Maierhebung 1931 ergab folgendes Bild:

	Durchschnittsmietpreise der 1917—1929 erstellten Wohnungen	1930 erstellten Wohnungen	Die Mietpreise der 1930 erstellten Wohnungen stehen über denen der 1917—1929 erstellten
	Fr.	Fr.	%
2 Zimmer ohne Mansarde	1036	1250	20,7
2 ,, mit ,, ...	1281	1358	6,0
3 ,, ohne ,, ...	1428	1763	23,5
3 ,, mit ,, ...	1793	1930	7,6
4 ,, ohne ,, ...	1899	2458	29,4
4 ,, mit ,, ...	2376	2701	13,7

Augenfällig ist die starke Überhöhung der Mietpreise der Wohnungen ohne Mansarde, eine schon öfters festgestellte Tatsache. Der Grund liegt wohl darin, daß die Mietpreise der neuen Wohnungen an sich sehr hoch sind, weshalb sich die Nachfrage in vermehrtem Maße den Wohnungen ohne Mansarde zuwendet.

Abschließend sei noch die prozentuale, jährliche Mietpreisveränderung seit 1920 festgehalten. Sie betrug:

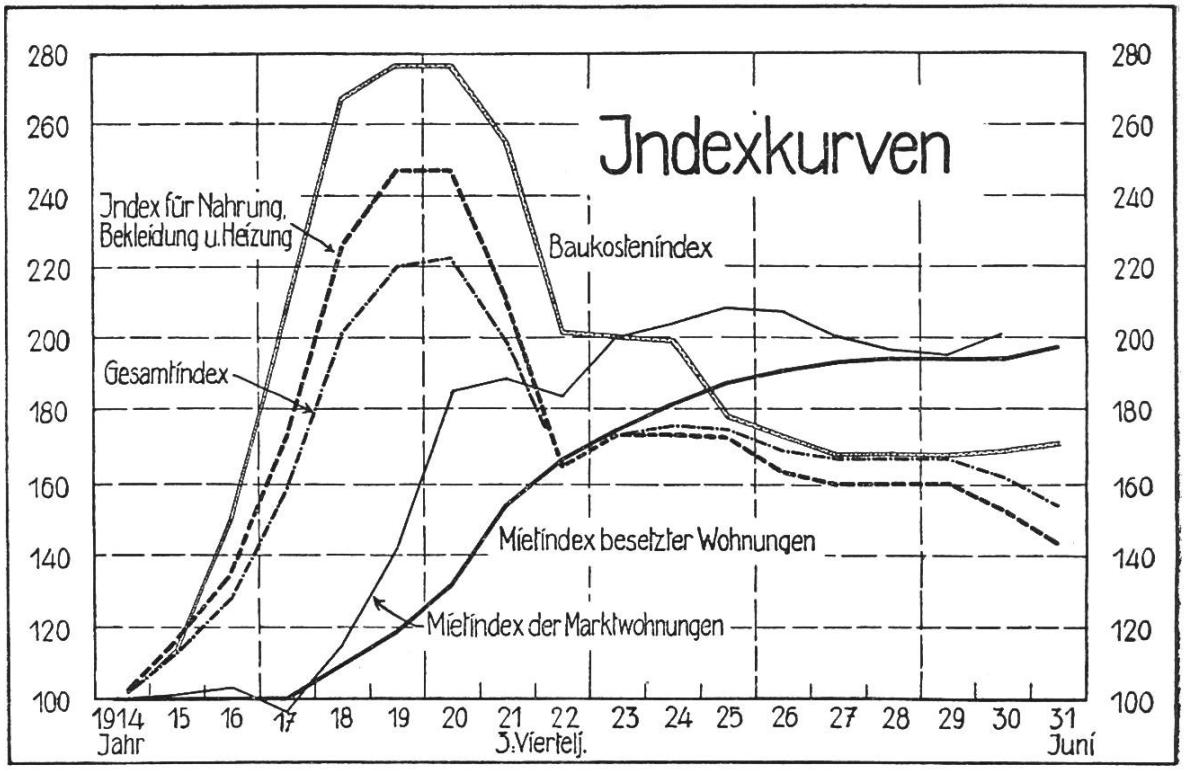
	Zunahme in %
II. Quartal 1920 bis II. Quartal 1921	16,3
II. ,, 1921 ,, II. ,, 1922	10,7
II. ,, 1922 ,, II. ,, 1923	4,8
II. ,, 1923 ,, II. ,, 1924	4,0
II. ,, 1924 ,, II. ,, 1925	3,3
II. ,, 1925 ,, II. ,, 1926	2,4
II. ,, 1926 ,, II. ,, 1927	0,9
II. ,, 1927 ,, II. ,, 1928	0,4
II. ,, 1928 ,, II. ,, 1929	0,2
II. ,, 1929 ,, II. ,, 1930	0,6
II. ,, 1930 ,, II. ,, 1931	1,2

DIE MIETPREISENTWICKLUNG SEIT 1914.

Der Verlauf der Mietpreisentwicklung in Bern seit 1914, gleichzeitig im Rahmen der Gesamtlebenskosten, findet eine anschauliche Darstellung in den folgenden Zahlen und im anschließenden Schaubild.

	Miete	Index für Nahrung, Heizung, Beleuchtung, Kleidung	Gesamtindex
Jahr 1914	100	100	100
,, 1915	100	116	113
,, 1916	100	135	128
,, 1917	100	173	158
,, 1918	110	226	201
,, 1919	119	247	220
,, 1920	132	247	223
3. Vierteljahr 1921	154	211	199
,, 1922	167	164	165
,, 1923	175	173	174
,, 1924	182	174	176
,, 1925	187	172	175

	Miete	Index für Nahrung, Heizung, Beleuchtung, Kleidung	Gesamtindex
3. Vierteljahr 1926	191	163	169
,, 1927	193	160	167
,, 1928	194	160	167
,, 1929	194	159	167
,, 1930	195	153	162
Juni 1931	198	143	154



Demnach beträgt der Mietindex heute (Juni 1931), alte und neue Wohnungen zusammengerechnet, 198, das heißt, der Durchschnittsmietpreis der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen hat sich seit 1914 nahezu verdoppelt. Beachtenswert ist, daß im Juni 1931 die Mietpreissteigerung 98 % beträgt, während die Lebenshaltungskosten ohne Miete durchschnittlich nur noch um 43 % und einschließlich Miete um 54 % verteuert sind. Der Mietpreisindex steht somit um ganze 44 Punkte oder 28,6 % über dem durchschnittlichen Preisniveau der Gesamtlebenskosten. Die Miete erhöht den Gesamtindex auf 154 Punkte; sie überteuert die Lebenshaltung also um 11 Punkte oder rund 8 %. In der folgenden Übersicht sind die Durchschnittsmietpreise der Maierhebung 1931, ausgeschieden nach der Wohnungsgröße, jenen der Vorkriegszeit gegenübergestellt.

Wohnungsgröße	1914	Jahresmietpreis 1931				Anteilquote
		alte Wohnungen		alte und neue Wohnungen		
		absolut	1914 = 100	absolut	1914 = 100	
2 Zimmer ohne Mansarde.	468	867	185,3	922	197,0	29
2 ,, mit ,, .	576	1006	184,0	1090	189,2	6
3 ,, ohne ,, .	632	1207	191,0	1284	203,2	29
3 ,, mit ,, .	784	1384	176,5	1511	192,7	18
4 ,, ohne ,, .	820	1597	194,8	1695	206,7	7
4 ,, mit ,, .	1068	2000	187,3	2107	197,3	11
Durchschnitt bzw. Summe	.	.	186,2	.	198,3	100

Die stärkste Mietpreiserhöhung weisen die Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde auf; das Mietpreisniveau dieser Wohnungskategorien liegt mehr als hundert Prozent über dem Vorkriegsstand! Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, daß von den 9515 Dreizimmer-Mietwohnungen 5984 oder 62,9 %, und von den 3199 Vierzimmer-Mietwohnungen 1196 oder 37,4 % ohne Mansarde sind.

Der Unterschied zwischen den Mietpreisen der alten und der neuen Wohnungen ist aus bekannten Gründen stark zurückgegangen. In welchem Ausmaße die Annäherung seit 1924 erfolgt ist, zeigen die folgenden Zahlen.

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für eine vor 1917 erstellte Wohnung	seit 1917	Unterschied
	Fr.	Fr.	%
II. Vierteljahr 1924:			
2 Zimmer ohne Mansarde	774	992	28,2
3 ,, ,, ,, ...	1081	1564	44,7
4 ,, ,, ,, ...	1479	1931	30,6
II. Vierteljahr 1928:			
2 Zimmer ohne Mansarde	861	1022	18,7
3 ,, ,, ,, ...	1185	1473	24,3
4 ,, ,, ,, ...	1566	1988	26,9
II. Vierteljahr 1931:			
2 Zimmer ohne Mansarde	867	1047	20,8
		1036[1])	19,5[1])
3 ,, ,, ,, ...	1207	1529	26,7
		1428[1])	18,3[1])
4 ,, ,, ,, ...	1597	1988	24,5
		1899[1])	18,9[1])

[1]) Ohne die Mietpreise der 1930 erstellten Wohnungen.

Bei den Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde beträgt der Unterschied nur noch Fr. 180. —.

In dieser Angleichung der Mietpreise der Altwohnungen an jene der Neubauwohnungen ist wohl die Hauptursache für das ständige Anziehen des Mietindexes in der Stadt Bern zu suchen. Die „Angleichung" ist vor allem bei den Altwohnungen, die ihren Besitzer etwa seit 1920 nicht gewechselt haben, stärker erfolgt, als zur Deckung der vermehrten Hausbesitzlasten notwendig gewesen wäre. Die Kapitalverzinsung für die Altwohnungen sollte sich — wenigstens nach dem Empfinden weiter Kreise — nach dem Vorkriegsanlagewert richten. Hypothekenzinsfuß, Grundsteuerschatzungs- und Steuererhöhungen haben allerdings auch hier Mehrkosten mit sich gebracht, die aber, nach sorgfältigen Berechnungen des Amtes, höchstens Mietzinserhöhungen um 50 % bis 60 % gegenüber 1914 rechtfertigen können [1]). Aber auch für die nach 1917 erstellten Wohnungen wäre heute eine bescheidene Senkung der Mieten gerechtfertigt, da die Zinssätze für I. und II. Hypotheken sich seit dem Jahre 1928 erheblich gesenkt haben. Die letzte Senkung erfolgte ab Zinstag 1931, nämlich um ¼ %, so daß gegenwärtig I. Hypotheken zu 4½ % aufgenommen werden können, gegenüber 5½—6 % in den Jahren 1920—1922, was eine Verminderung der tatsächlichen Aufwendungen für die Verzinsung von rund 10—15 % ausmacht. Die Hypothekarkasse des Kantons Bern hat die Zinssätze für alle, auch die alten Hypotheken, ab Zinstag 1931 auf 4½ % festgesetzt.

In der nachstehenden Zusammenstellung ist der Mietindex nach den Ermittlungen des sozialstatistischen Dienstzweiges des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit für einige größere Gemeinden wiedergegeben.

	Alte Wohnungen		Alte und neue Wohnungen	
	Juni 1930	Juni 1931	Juni 1930	Juni 1931
Zürich	201	203	206	207
Basel	188	190	199	202
Genf (Aggl.)	172	177	187	193
Bern	187	187	195	198
Durchschnitt der Großstädte	189	191	198	201
St. Gallen	146	146	146	146
Winterthur	172	174	184	187
Luzern	179	180	157	189
Biel	178	176	199	199

[1]) Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 15, 1928.

	Alte Wohnungen		Alte und neue Wohnungen	
	Juni 1930	Juni 1931	Juni 1930	Juni 1931
La Chaux-de-Fonds	139	142	145	148
Schaffhausen	155	157	174	175
Chur	126	126	129	130
Arbon	144	147	144	147
Herisau	133	133	133	133
Gesamtdurchschnitt von 27 Gemeinden	176	178	185	187

Wichtig ist an der Aufstellung, daß die Wohnungen z. B. in St. Gallen, wo die Hausbesitzlasten nicht geringer sind als in Bern, Zürich und Basel, um nur 46 % verteuert sind, gegenüber 107 % in Zürich, 102 % in Basel und 98 % in Bern. Ergänzend sei noch beigefügt, daß die Mietpreise in St. Gallen dem dortigen Hausbesitz — wenn auch nur knapp — eine angemessene Verzinsung des Anlagewertes des Hauses, sowie eine genügende Quote für Steuern, Amortisationen und Verwaltungskosten gestatten. Selbst wenn verschiedene verteuernde Faktoren, wie größere Ansprüche hinsichtlich Wohnkomfort usw., in Rechnung gestellt werden, so zeigt ein Vergleich der Berner Mietpreise (die absolut neben jenen von Zürich die höchsten sind) mit den Mietpreisen von St. Gallen so recht eindrücklich, wie sehr die Mieten in Bern überhöht sind.

3. MARKTWOHNUNGSMIETPREISE.

Für alle Haushalte, die ihre Wohnung wechseln müssen, oder die bis dahin keine eigene Wohnung innehatten, fallen nicht die Mietpreise der besetzten Wohnungen in Betracht, sondern jene der Marktwohnungen. Die von den Hausbesitzern geforderten Mietpreise in der Stadt Bern betrugen nach den Aufzeichnungen des städtischen Wohnungsamtes:

	Durchschnittliche Marktwohnungsmietpreise					
	1913 Fr.	1920 Fr.	1925 Fr.	1928 Fr.	1929 Fr.	1930 Fr.
2 Zimmer	440	772	948	924	928	939
3 ,,	660	1307	1501	1418	1404	1464
4 ,,	960	2223	2219	2062	2046	2097
Marktwohnungsmietindex (1913 = 100)						
2 Zimmer	100,0	175,5	215,5	210,0	210,9	213,4
3 ,,	100,0	198,0	227,4	214,8	212,7	221,8
4 ,,	100,0	231,6	231,1	214,8	213,1	218,4

Auch diese Zahlen sprechen für sich. Sie zeigen, daß die Marktwohnungsmietpreise 1929/1930 eine ähnliche Entwicklung aufweisen wie die der besetzten Wohnungen 1930/1931. Die Durchschnittsmietpreise sind gestiegen in Prozenten:

	1929/1930
2 Zimmer	1,2
3 ,,	4,3
4 ,,	2,5

4. SCHLUSSFOLGERUNGEN.

Das Problem der Mietpreisbildung soll hier nicht näher erörtert werden; es wurde vom Amte in dem bereits genannten Heft 12 der ,,Beiträge zur Statistik der Stadt Bern" ausführlich behandelt. Hier sei nur darauf hingewiesen, daß, wer die Mietpreisentwicklung in Bern vorurteilslos betrachtet, zum Schlusse gelangen muß, daß zahlreiche Hausbesitzer von Altwohnungen Renditen aus ihrem Hausbesitz ziehen, die eine ,,angemessene" Verzinsung des Kapitals erheblich überschreiten. Zahlreiche Althausbesitzer sitzen nicht nur zinsfrei in ihrem Hause, sondern sie lassen sich darüber hinaus von ihren Mietern oft noch einen nahmhaften Übergewinn ausrichten. — In andern Kantonen (Zürich, Basel usw.) muß derartiges arbeitsloses Einkommen versteuert werden.

Die hohen Mietpreise werden oft mit dem vermehrten Komfort der Neubauwohnungen erklärt, d. h. auf das Konto des Einbezuges alter und neuer Wohnungen in den Mietindex gebucht und mit den hohen Baukosten zu begründen versucht. Niemand wird bestreiten wollen, daß sich in Bern ganz besonders die Ansprüche des Publikums an die Wohnungsausstattung in den letzten Jahren erheblich gesteigert haben; im großen und ganzen werden die neuen Wohnungen heute besser ausgestattet als früher, so daß im Mietpreis neben der reinen Preissteigerung tatsächlich auch der erhöhte Komfort zum Ausdruck kommt; es ist aber immerhin auch hier zu sagen, daß vielfach dafür die Räume kleiner ausfallen und die Bauweise, näher besehen, häufig auch weniger solid ist. Zugegeben, daß höhere Baukosten auch höhere Mieten für Neubauwohnungen bedingen, so muß aber doch daran erinnert werden, daß insbesondere die in der letzten Zeit erfolgte Senkung der Zinssätze für Hypotheken auch allen jenen Hausbesitzern zugute gekommen ist, deren Häuser in den Jahren 1917—1930 erstellt worden sind, so daß auf diesen Wohnungen eine Mietzinsherabsetzung heute wohl möglich wäre. Das überhöhte Mietpreisniveau kann daher in allen diesen Fällen nicht allein mit dem ,,vermehrten Komfort" zu recht-

fertigen versucht werden. Auch mit dem Einwand, daß die Mietpreise in Bern während der Kriegsjahre verhältnismäßig weniger gesteigert wurden als die übrigen Lebenskosten, können heute die überhöhten Mietpreise nicht mehr gerechtfertigt werden. Der Index ohne Miete ist seit 1924, also seit 7 Jahren, unaufhaltsam zurückgegangen, während die Mieten seit 1924 Jahr für Jahr in die Höhe kletterten.

Ein Problem für sich ist der Einfluß der Organisation des Arbeitsprozesses auf die Baukosten und damit auf die Mietzinse. Wo Architekt und Handwerker Hand in Hand arbeiten, wo der Fortgang des Arbeitsprozesses bereits vor Baubeginn in allen wichtigen Einzelheiten festgelegt ist und dadurch unproduktive Arbeitszeiten vermieden werden oder wo durch serienmäßige Herstellung einzelner Gegenstände planvolles Arbeiten resultiert, lassen sich zweifellos wesentliche Einsparungen erzielen. Alle praktischen Bauerfahrungen lassen darauf schließen, daß in dieser Richtung erhebliche Vorteile erlangt werden könnten, die sich auch auf die Mietpreise in günstigem Sinne auswirken müßten.

Eine Herabsetzung der Wohnungsmietpreise und ebenso jener für Geschäftslokale hätte vor allem bei den Altwohnungen erwartet werden dürfen. Entgegen dieser allgemeinen Annahme hat sich das Durchschnittsmietpreisniveau der vor 1917 erstellten Wohnungen seit 1930 noch um 0,4 % gehoben, so daß diese Wohnungen gegenüber der Vorkriegszeit immer noch um nahezu 90 % verteuert sind. Die Mietpreise der Altwohnungen sind besonders in jenen Fällen erheblich übersetzt, wo, wie es häufig der Fall ist, die betreffenden Besitzer seit Jahren keine Renovationen durchführen ließen. Auch bei den 1917 bis 1929 erstellten Wohnungen hätte die Herabsetzung der Zinssätze für Hypotheken eine wenn auch weniger große Herabsetzung der Mietpreise erwarten lassen. Ganze vier Fünftel der Wohnungsinhaber in Bern sind Mieter. Diese 80 % der Wohnungsinhaber haben bei einem an sich bemerkenswerten Rückgang der Hypothekarzinse usw., durchschnittlich betrachtet, von 1930 auf 1931 höhere Mietzinse zu zahlen als vor dem Rückgang des Hypothekarzinses.

Die Hausbesitzer bilden keinen besondern Stand, sondern sie verteilen sich ziemlich gleichmäßig auf die einzelnen Berufsschichten. Nach einer Erhebung des Statistischen Amtes aus dem Jahre 1925 entfielen von den damals 4813 Hausbesitzern Berns 45,9 % auf Unselbständige und 49,9 % auf Selbständige. Architekten, Baumeister und Handwerksmeister machten 1925 nur 8,7 % der Grundeigentümer aus. Auf die Gruppe öffentliche Funktionäre entfielen dagegen 22,8 %. Alle Volksschichten haben demnach das ihre beigetragen, die Mietzinsschraube anzuziehen. Unter den Besitzern von Mehrfamilien-Miethäusern finden sich viele Funktionäre

(Beamte und Arbeiter) des Bundes, die eine auf Steuern und Mietzinse (!) aufgebaute, höhere Ortszulage zu ihrem Lohn beziehen und die nicht selten eine Rendite aus ihrem Hause von 10—15 % beziehen.

Aber auch die Mieter haben das ihre zur Mietzinserhöhung beigetragen, indem die Untervermietung und Zimmervermietung immer gebräuchlicher wurde. Anfänglich durch den vom Vermieter verlangten, hohen Mietzins vielleicht dazu gezwungen, einzelne Teile der gemieteten Wohnung weiterzuvermieten, hat sich dieser Brauch, der die Bezahlung höherer Mietzinse erst ermöglichte, mehr und mehr eingebürgert. Dabei werden für Zimmer oder Teilwohnungen zwischen alten und neuen Wohnungen die Mietpreise wohl selten entsprechend abgestuft. So haben auch die Mieter zur Angleichung der Mietpreise der alten an jene der neuen Wohnungen, wenn auch unbewußt, beigetragen.

Unter den überhöhten Mietzinsen leidet die ganze Wirtschaft, nicht nur in Bern, sondern in den meisten Landesgegenden der Schweiz, mit Ausnahme etwa der Ostschweiz. Die Wirtschaftskrise ist ein Stück Wohnungskrise. Auch die erwerbstätigen Hausbesitzer, seien es Frei- oder unselbständig Erwerbende, haben ein Interesse am Gesunden unserer Wirtschaft und hierzu sind angemessene, den tatsächlichen Hausbesitzlasten angepaßte Mietzinse u. a. eines der Haupterfordernisse.