

# Die Wohnungsverhältnisse des eidgenössischen Personals im Jahre 1925

Von Dr. *Otto Lingg*, Bern

---

I. Die Wohnungen nach dem Besitzverhältnis. — II. Die Mietwohnungen nach ihrer Grösse. — III. Die Mietpreise der Mietwohnungen. — IV. Mietpreissteigerungen der Mietwohnungen seit 1913. — V. Die Besetzung der Mietwohnungen. — VI. Das Verhältnis zwischen Miete und Besoldung.

---

Unter den sozialpolitischen Problemen, die der Weltkrieg aufgeworfen hat, steht zweifellos die Wohnungsfrage in erster Reihe. Das Wohnungsproblem ist zwar keineswegs ein Kind der Kriegszeit. Schon die Vorkriegszeit hatte ihre Wohnungssorgen, die jedoch vorwiegend auf städtische Verhältnisse beschränkt blieben. Erst durch die aussergewöhnlichen Begleit- und Folgeerscheinungen des Weltkrieges, die fast allgemein zu einem Wohnungsmangel, vielerorts zu einer eigentlichen Wohnungsnot führten, hat sich die Wohnungsfrage zu einem allgemein sozialen Problem ausgewachsen.

Die Ursachen dieser ungünstigen Entwicklung auf dem Gebiete des Wohnungswesens sind bekannt. Sie sind hauptsächlich auf den in den Kriegsjahren einsetzenden starken Bevölkerungszuzug in die Städte, vor allem in die Stadt Bern, die in dieser Beziehung eine einzigartige Stellung unter den Schweizerstädten einnimmt, zu suchen, andererseits auf die infolge der starken Steigerung der Arbeitslöhne und der Baumaterialien fast vollständige Lahmlegung der privaten und öffentlichen Bautätigkeit zurückzuführen.

Trotzdem in den letzten Jahren durch die Wiederaufnahme der privaten Bautätigkeit, insbesondere durch die Förderung des Wohnungsbaues durch Bund, Kantone und Gemeinden, das Wohnungsproblem viel von seiner früheren Schärfe verloren hat, so bildet die Wohnungsfrage doch immer noch eines der brennendsten Probleme der Gegenwart.

Es ist deshalb sehr zu begrüßen, dass das eidgenössische Finanzdepartement und die Generaldirektion der Bundesbahnen, von dem Gedanken geleitet, sich in umfassender und einwandfreier Weise über die Wohnungsverhältnisse ihres Personals Aufklärung zu verschaffen, letztes Jahr die Durchführung einer Erhebung über die Wohnungsverhältnisse des eidgenössischen Personals angeordnet haben. Ihre Ergebnisse sind — getrennt nach allgemeiner Bundesverwaltung und Bundesbahnen — in einer vom eidgenössischen Statistischen Bureau herausgegebenen umfangreichen Publikation veröffentlicht worden.

Da die Ergebnisse dieser Erhebung, die einen umfassenden Einblick in die gegenwärtigen Wohnungsverhältnisse des eidgenössischen Personals gewähren,

sowie über den derzeitigen Stand und die seit Kriegsausbruch eingetretenen Steigerungen der Mietpreise in den grösseren schweizerischen Städten eingehend orientieren, zweifellos ein allgemeines Interesse beanspruchen dürften, so seien nachstehend die wichtigsten Resultate dieser wohnungsstatistischen Untersuchung, unter Zusammenfassung der allgemeinen Bundesverwaltung und der Bundesbahnen, kurz wiedergegeben.

### I. Die Wohnungen nach dem Besitzverhältnis

Die am 1. Januar 1925 durchgeführte Erhebung ergab einen Gesamtwohnungsbestand beim eidgenössischen Personal von 54.462 Wohnungen, wovon 23.428 auf das Personal der allgemeinen Bundesverwaltung und 31.034 auf das Personal der Bundesbahnen entfielen.

Von den insgesamt 54.462 Wohnungen waren:

Eigentümerwohnungen . . . . .	14.328 = 26,3 %
Mietwohnungen . . . . .	29.998 = 55,1 %
Genossenschaftswohnungen. . . . .	1.576 = 2,9 %
Dienstwohnungen . . . . .	2.522 = 4,6 %
Wärterhäuser . . . . .	1.053 = 1,9 %
möblierte Zimmer. . . . .	4.779 = 8,8 %
unmöblierte Zimmer . . . . .	206 = 0,4 %
Total	54.462 = 100 %

Über die Hälfte aller Wohnungen sind somit Mietwohnungen. Die Eigentümerwohnungen weisen mit mehr als ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes einen überraschend hohen Anteil auf. Die übrigen Wohnungsarten bilden nur einen geringen Teil der Gesamtzahl der Wohnungen.

Die Besitzverhältnisse liegen bei den einzelnen Städten sehr verschieden, wie folgende Übersicht zeigt:

Städte	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Genossen- schafts- wohnungen	Dienst- wohnungen	Total
Zürich . . . . .	270	3.323	334	54	3.981
Basel . . . . .	330	1.636	132	59	2.157
Genf (Aggl.). . . . .	35	1.297	42	11	1.385
Bern . . . . .	568	3.039	203	43	3.853
St. Gallen . . . . .	126	817	91	11	1.045
Lausanne . . . . .	143	1.328	39	39	1.549
Winterthur . . . . .	199	532	65	17	813
Luzern . . . . .	85	976	96	13	1.170
La Chaux-de-Fonds	31	334	—	18	383
Biel . . . . .	234	555	5	13	807
Neuenburg . . . . .	39	454	17	5	515
Chur . . . . .	106	372	31	10	519
Thun . . . . .	216	466	13	11	706
Zusammen	2.382 (13 %)	15.129 (80 %)	1.068 (6 %)	304 (1 %)	18.883
Übrige Orte . . . . .	11.946	14.869	508	2.218	29.541
Total	14.328	29.998	1.576	2.522	48.424

Die Mietwohnungen stellen durchwegs den weitaus grössten Teil der Wohnungen dar. Am stärksten ist dieser Wohnungstyp mit 94 auf je 100 Wohnungen überhaupt in Genf vertreten, während Winterthur mit 65 Mietwohnungen auf je 100 Wohnungen überhaupt den geringsten Bestand aufweist. Auffallend ist die grosse Zahl der Eigentümerwohnungen in den meisten obgenannten Städten. Hier gelangen die Bestrebungen des eidgenössischen Personals nach dem Besitz eines Eigenheims deutlich zum Ausdruck.

Auf je 100 Wohnungen überhaupt kommen *Eigentümerwohnungen*:

Zürich . . . . .	7	Lausanne . . . . .	9	Biel . . . . .	29
Basel . . . . .	15	Winterthur . . . . .	24	Neuenburg . . . . .	8
Genf . . . . .	2	Luzern . . . . .	7	Chur . . . . .	20
Bern . . . . .	15	La Chaux-de-Fonds	8	Thun . . . . .	31
St. Gallen . . . . .	12				

Infolge des fast völligen Versagens der privaten Bautätigkeit in den Kriegs- und Nachkriegsjahren hat der genossenschaftliche Wohnungsbau in den letzten Jahren durch finanzielle Unterstützung von Bund, Kantonen und Gemeinden eine starke Förderung erfahren. Nach vorliegender Erhebung sind von je 100 Wohnungen überhaupt *Genossenschaftswohnungen*:

Zürich . . . . .	8	Lausanne . . . . .	2	Biel . . . . .	1
Basel . . . . .	6	Winterthur . . . . .	8	Neuenburg . . . . .	3
Genf . . . . .	3	Luzern . . . . .	8	Chur . . . . .	6
Bern . . . . .	5	La Chaux-de-Fonds	—	Thun . . . . .	2
St. Gallen . . . . .	9				

Diese sowohl wohnungs- wie sozialpolitisch erfreuliche Entwicklung ist sehr zu begrüssen, ist es doch bekannt, dass die Eigentümer- und Genossenschaftswohnungen im allgemeinen in jeder Hinsicht die Mietwohnungen an Qualität übertreffen, abgesehen von den vielen andern Annehmlichkeiten persönlicher Natur, die der Besitz einer solchen Wohnung mit sich bringt und die nur derjenige ganz zu würdigen weiss, der die Wohnungswechselepidemie und Mietpreisrevolution der Kriegs- und Nachkriegsjahre am eigenen Leibe erfahren musste.

Hervorhebung und Anerkennung verdient, dass die eidgenössischen Behörden seit Jahren der Wohnungsfürsorge zugunsten ihres Personals die grösste Aufmerksamkeit schenken und bestrebt sind, durch weitgehende finanzielle Unterstützung eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse des eidgenössischen Personals herbeizuführen. So sind beispielsweise bei den Bundesbahnen mit einem grossen Kostenaufwand die Wärterhäuser vergrössert und durch Einrichtung der Wasserversorgung und der elektrischen Beleuchtung verbessert worden. Dergleichen sind zahlreiche alte Stationsgebäude durch neue ersetzt worden, was ebenfalls eine erhebliche Verbesserung der Stationswohnungen zur Folge hatte. Die Bestrebungen des Personals zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und Schaffung von Wohnungsgelegenheiten werden durch finanzielle Mithilfe weitgehend gefördert und unterstützt, sei es durch Gewährung von Hypothekendarlehen zu Vorzugsbedingungen an einzelne Beamte und Angestellte oder an Eisenbahnergenossenschaften. Die vorliegende Erhebung hat ergeben, dass gegen-

wärtig 1053 Wärterhäuser und 1123 Dienstwohnungen vorhanden sind. Auf Ende 1925 erreichten die an einzelne Beamte und Angestellte der Bundesbahnen gewährten Hypothekendarlehen, die sich auf 1782 Darlehensnehmer verteilen, den Betrag von Fr. 27.700.000 und die den 56 bestehenden Eisenbahnerbaugenossenschaften gewährten Darlehen beliefen sich auf Fr. 15.400.000. Bei 8 Baugenossenschaften ist die Bundesbahnverwaltung mit Fr. 559.000 an Anteilscheinen beteiligt. Dank dieser tatkräftigen finanziellen Unterstützung war es möglich, bisher rund 1600 Wohnungen auf dem Wege des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zu erstellen, die zweifellos zu einer weitgehenden Verbesserung der Wohnungsverhältnisse des Eisenbahnpersonals beigetragen haben.

## II. Die Mietwohnungen nach ihrer Grösse

Das wichtigste Merkmal einer Wohnung ist ihre räumliche Grösse. Diese wird in der Regel durch die Zahl der zur Wohnung gehörenden Zimmer und bewohnbaren Mansarden dargestellt, trotzdem die Zahl der Räume nur ein grober und unvollkommener Massstab für die Darstellung der Grösse einer Wohnung sein kann, weil damit über den Umfang und Rauminhalt der Wohnung noch nichts ausgesagt ist. Deshalb ist bekanntlich bei einigen früheren Wohnungsenqueten neben der Raumzahl auch der Rauminhalt in Kubikmetern ermittelt worden. In neuerer Zeit hat man aber bei wohnungsstatistischen Erhebungen die räumliche Ausmessung wieder fallen gelassen, weil man erkannt hat, dass die Massverhältnisse vom wohnungsstatistischen Standpunkt aus etwas sehr Abstraktes und Ungreifbares darstellen und nur beschränkt verwertbar sind, so dass die mit einer solchen Erhebung verbundenen beträchtlichen Kosten in keinem Verhältnis zu den gewonnenen Ergebnissen stehen.

Von der Gesamtzahl der auf die vorgenannten Städte entfallenden Mietwohnungen, die rund die Hälfte aller erfassten Mietwohnungen ausmachen, sind

1-Zimmerwohnungen	ohne und mit Mansarden . . . . .	264 =	1,7 %
2- »	{ ohne Mansarden . . . . .	2.896 =	19,1 %
	{ mit » . . . . .	280 =	1,9 %
3- »	{ ohne » . . . . .	6.519 =	43,1 %
	{ mit » . . . . .	1.114 =	7,4 %
4- »	{ ohne » . . . . .	2.580 =	17,1 %
	{ mit » . . . . .	702 =	4,6 %
5- »	{ ohne » . . . . .	470 =	3,1 %
	{ mit » . . . . .	171 =	1,1 %
6- und -mehr-Zimmerwohnungen, ohne und mit Mansarden .		133 =	0,9 %
		15.129 =	100 %

Der weitaus grösste Teil der Mietwohnungen entfällt auf die 3-Zimmerwohnungen ohne Mansarden, welche allein 43 % aller Mietwohnungen umfassen. Es folgen die 2-Zimmerwohnungen ohne Mansarden mit 19 %, die 4-Zimmerwohnungen ohne Mansarden mit 17 %, während die übrigen Wohnungsgrössen stark zurücktreten.

Wie verschieden nun die Grössenverhältnisse der Wohnungen in den einzelnen Städten liegen, zeigt folgende Übersicht:

Die Mietwohnungen nach ihrer Grösse

Tabelle I Städte	1-Zimmer- wohnun- gen ohne und mit	2-Zimmer- wohnun- gen		3-Zimmer- wohnun- gen		4-Zimmer- wohnun- gen		5-Zimmer- wohnun- gen		6- und mehr Zimmer- wohnun- gen ohne und mit	Mietwohnungen überhaupt
		ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit		
Mansarden											
Zürich . . . . .	21	433	38	1744	157	681	119	86	31	13	3323
Basel . . . . .	20	432	84	708	242	66	65	4	11	4	1636
Genf . . . . .	145	600	8	370	13	112	6	34	—	9	1297
Bern . . . . .	39	771	91	1015	502	199	288	35	69	30	3039
St. Gallen . . . . .	1	8	2	127	20	433	69	115	23	19	817
Lausanne . . . . .	7	211	4	645	25	282	22	94	8	30	1328
Winterthur . . . . .	5	25	5	241	27	178	16	26	6	3	532
Luzern . . . . .	2	63	5	494	29	285	48	31	9	10	976
La Chaux-de-F. . . . .	3	71	2	208	5	37	1	6	—	1	334
Biel . . . . .	3	111	9	343	19	52	11	5	1	1	555
Neuenburg . . . . .	7	24	10	233	34	93	32	12	5	4	454
Chur . . . . .	3	35	6	152	18	121	11	17	3	6	372
Thun . . . . .	8	112	16	239	23	41	14	5	5	3	466
	264	2896	280	6519	1114	2580	702	470	171	133	15129

Auffallend ist einerseits die grosse Zahl der 2-Zimmerwohnungen ohne Mansarden in Genf, die fast die Hälfte aller Mietwohnungen in dieser Stadt aufweisen, während andererseits in St. Gallen die 4-Zimmerwohnungen ohne Mansarden überwiegen, die mehr als die Hälfte der hier erfassten Mietwohnungen umfassen. In allen übrigen Städten sind die 3-Zimmerwohnungen ohne Mansarden am stärksten vertreten. Ebenso auffallend sind die Unterschiede der Wohnungsverhältnisse in territorialer Hinsicht: während in Genf, La Chaux-de-Fonds und Biel die 2- und 3-Zimmerwohnungen ohne Mansarden die häufigsten Wohnungstypen darstellen, kommen in Basel und Bern die 3-Zimmerwohnungen mit Mansarden schon häufiger vor; in Zürich, Winterthur, Luzern und Chur sind die 4-Zimmerwohnungen ohne Mansarden schon stark vertreten und endlich herrschen in St. Gallen die 4- und 5-Zimmerwohnungen ohne Mansarden vor.

Die gekennzeichneten Unterschiede in den Wohnungsverhältnissen der einzelnen Städte werden durch nachstehende zusammenfassende Übersicht noch deutlicher veranschaulicht. Von je 100 Mietwohnungen sind:

	1- u. 2-Zimmer- wohnungen ohne und mit Mansarden	3- u. 4-Zimmer- wohnungen ohne und mit Mansarden	5- u. mehr Zimmer- wohnungen ohne und mit Mansarden
Zürich . . . . .	15	81	4
Basel . . . . .	33	66	1
Genf . . . . .	58	39	3
Bern . . . . .	30	66	4

	1- u. 2-Zimmer- wohnungen ohne und mit Mansarden	3- u. 4-Zimmer- wohnungen ohne und mit Mansarden	5- u. mehr-Zimmer- wohnungen ohne und mit Mansarden
St. Gallen . . . . .	1	80	19
Lausanne . . . . .	17	73	10
Winterthur . . . . .	6	87	7
Luzern . . . . .	7	88	5
La Chaux-de-Fonds . .	23	75	2
Biel . . . . .	22	77	1
Neuenburg . . . . .	9	86	5
Chur . . . . .	12	81	7
Thun . . . . .	29	68	3

Wie obige Zusammenstellung ausweist, entfallen von je 100 Mietwohnungen in Genf allein 58 auf die 1- und 2-Zimmerwohnungen, während in St. Gallen diese Wohnungsgrösse bloss mit 1 % aller Wohnungen vertreten ist. Bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen stehen Luzern, Winterthur, Neuenburg, Zürich, Chur und St. Gallen mit 80 und mehr Prozent der Mietwohnungen in erster Reihe. In Basel und Bern beträgt der Anteil dieser Wohnungsgrössen noch 66 %, während Genf mit 39 % an weitaus letzter Stelle steht. Hinsichtlich der 5- und Mehrzimmerwohnungen überragt St. Gallen mit 19 % die übrigen Städte bei weitem, wogegen hier Zürich und Bern mit je 4 %, Genf mit 3 % und Basel mit 1 % ihres Gesamtbestandes an Mietwohnungen vertreten sind.

### III. Die Mietpreise der Mietwohnungen

Im Vordergrund jeder wohnungsstatistischen Untersuchung steht die Beantwortung der Frage nach der Gestaltung der Wohnungsmieten. Zur Gewinnung eines Überblickes über die grosse Mannigfaltigkeit der Mietpreisverhältnisse bedient man sich bekanntlich des durchschnittlichen Mietpreises der Wohnungen, ausgeschieden nach Wohnungsgrössen, Wohnungslage und Wohnungsausstattung oder des durchschnittlichen Mietpreises pro Zimmer oder Wohnraum. Es ist jedoch vor Augen zu halten, dass solche Durchschnittsberechnungen nur als ein grober Massstab für die Beurteilung der Mietpreisverhältnisse bewertet werden dürfen, weil verschiedene Faktoren sachlicher und persönlicher Natur, die einen wesentlichen Einfluss auf die Mietpreise ausüben, statistisch nicht erfasst werden können.

Der Gesamtaufwand für die Miete der Mietwohnungen der 18.230 Dienstpflichtigen in den 27 Gemeinden, die in vorliegender Erhebung eine eingehende Bearbeitung erfahren haben, stellt sich für das Jahr 1925 auf Fr. 18.148.000, das sind durchschnittlich Fr. 996 pro Wohnung. Schätzen wir die durchschnittliche Miete pro Mietwohnung in den übrigen nicht ausführlich bearbeiteten Gemeinden auf Fr. 750, so ergibt sich für diese 11.768 Wohnungen eine Mietpreissumme von Fr. 8.826.000. Für die 29.998 erfassten Dienstpflichtigen stellt sich somit der gesamte Mietaufwand auf Fr. 26.974.000. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine grosse Zahl der Dienstpflichtigen der allgemeinen Bundesverwaltung

und der Bundesbahnen nicht in die Erhebung einbezogen sind, weil einerseits die nichtständigen im Taglohn arbeitenden Hilfsarbeiter sowie die nur vorübergehend beschäftigten Arbeiter keine Fragebogen auszufüllen hatten und andererseits eine erhebliche Anzahl der eingelangten Fragebogen aus verschiedenen Gründen sich überhaupt nicht für die Einbeziehung in die Erhebung eigneten. Unter Berücksichtigung des gesamten eidgenössischen Personals würde sich der gesamte Mietaufwand für die Mietwohnungen pro 1925 auf schätzungsweise 30 Millionen Franken stellen.

Für die grösseren Städte ergeben sich folgende Mietpreissummen für die Mietwohnungen:

	Dienstpflichtige	Mietaufwand Fr.
Zürich . . . . .	3.323	3.697.000
Basel. . . . .	1.636	1.571.000
Genf . . . . .	1.297	1.125.000
Bern . . . . .	3.039	4.230.000
St. Gallen . . . . .	817	782.000
Lausanne . . . . .	1.328	1.459.000
Winterthur . . . . .	532	433.000
Luzern . . . . .	976	962.000
La Chaux-de-Fonds . . . . .	334	244.000
Biel . . . . .	555	478.000
Neuenburg . . . . .	454	376.000
Chur . . . . .	372	286.000
Thun. . . . .	466	405.000
	15.129	16.048.000

Die durchschnittlichen Jahresmietpreise der Mietwohnungen, ausgeschieden nach Wohnungsgrössen, sind in nachstehender Übersicht (Tabelle II) dargestellt.

Im allgemeinen sind sehr erhebliche Unterschiede in den Mietpreisverhältnissen festzustellen. Greifen wir aus Tabelle II die häufigsten Wohnungstypen heraus, so ergibt sich, dass eine 3-Zimmerwohnung ohne Mansarde im Durchschnitt in St. Gallen Fr. 708, in Luzern Fr. 860, in Basel Fr. 980, in Genf Fr. 1007, in Zürich Fr. 1016 und in Bern Fr. 1270 kostet. In Bern zahlt man für eine 3-Zimmerwohnung ohne Mansarde nahezu das Doppelte des Mietpreises einer gleich grossen Wohnung in Chur. Für eine 4-Zimmerwohnung ohne Mansarde beträgt der Mietaufwand im Durchschnitt in St. Gallen Fr. 920, in Luzern Fr. 1096, in Genf Fr. 1230, in Basel Fr. 1318, in Zürich Fr. 1320 und in Bern Fr. 1770. Eine solche Wohnung kostet in Bern genau doppelt so viel wie in Winterthur und nahezu das Doppelte gegenüber Chur. Die ungünstigen Mietpreisverhältnisse in der Stadt Bern, die in allen Wohnungsgrössen die weitaus höchsten Mieten aufweist, sind eine allgemein bekannte Tatsache, die nicht überraschen kann, wenn man sich die in der Kriegs- und Nachkriegszeit in der Bundesstadt herrschende Wohnungskrise in Erinnerung ruft.

## Die durchschnittlichen Mietpreise der Mietwohnungen im Jahre 1925

Tabelle II Städte	2-Zimmer- wohnungen		3-Zimmer- wohnungen		4-Zimmer- wohnungen		5-Zimmer- wohnungen	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
M a n s a r d e n								
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Zürich . . . . .	805	872	1016	1133	1320	1652	1758	2232
Basel . . . . .	667	745	980	1175	1318	1616	1922	2148
Genf . . . . .	741	800	1007	1033	1230	1065	1536	—
Bern . . . . .	914	1063	1270	1580	1770	2104	2332	2734
St. Gallen . . . . .	506	522	708	759	920	1215	1111	1449
Lausanne . . . . .	737	800	1016	1157	1251	1542	1581	1891
Winterthur . . . . .	503	622	710	923	885	1276	1111	1478
Luzern . . . . .	598	748	860	967	1096	1515	1419	1956
La Chaux-de-Fonds . . . . .	560	660	745	760	911	1044	1117	—
Biel . . . . .	615	650	865	1082	1165	1305	1457	1500
Neuenburg . . . . .	517	491	723	890	946	1201	1262	1316
Chur . . . . .	475	532	666	811	896	1089	1011	1490
Thun . . . . .	578	636	850	1199	1157	1855	1367	1756

## IV. Die Mietpreissteigerungen der Mietwohnungen seit 1913

Eine Untersuchung über die seit Kriegsausbruch eingetretenen Veränderungen der Mietpreise ist nicht nur in wohnungspolitischer, sondern ebensosehr in wirtschaftspolitischer Hinsicht von grösster Bedeutung; sie hat streng zu unterscheiden zwischen Wohnungen, bei denen seit 1913 kein Mieterwechsel eingetreten ist und solchen Wohnungen, die seit 1913 ihre Mieter gewechselt haben. Eine solche Trennung zwischen Wohnungen ohne und mit Mieterwechsel ist deshalb notwendig und von Bedeutung, weil bekanntlich erstgenannte Wohnungen allgemein keine so grossen Mietpreissteigerungen aufweisen, wie diejenigen Wohnungen, bei denen ein ein- oder mehrmaliger Mieterwechsel dem Hauseigentümer Gelegenheit gab, vom jeweiligen neuen Mieter einen höheren Mietzins zu fordern.

Von den auf obgenannte Städte entfallenden 15.129 Mietwohnungen sind 8097, also mehr als die Hälfte mit Mietpreisangaben für die Jahre 1913 und 1925, wovon 2804 ohne Mieterwechsel und 5293 mit Mieterwechsel. Für die 2804 Wohnungen ohne Mieterwechsel mussten im Jahre 1913 Fr. 1.736.000 und im Jahre 1925 Fr. 2.785.000 aufgewendet werden. Die 5293 Wohnungen mit Mieterwechsel erforderten im Jahre 1913 einen Mietaufwand von Fr. 3.218.000, im Jahre 1925 von Fr. 5.379.000. Die Erhöhung beträgt somit bei erstgenannten Wohnungen 60 % und bei letztgenannten 67 %.

Die nächste Tabelle stellt die prozentuale Steigerung der Mietpreise der Mietwohnungen von 1913 auf 1925 stadtweise dar.

Die grosse Verschiedenheit der Mietpreissteigerungen in den einzelnen Städten tritt deutlich hervor. Bei den Wohnungen ohne Mieterwechsel beträgt die Erhöhung in Neuenburg 31 %, in St. Gallen 35 %, in Genf 46 %, in Luzern 48 %, in Lausanne 52 %, in Zürich 62 %, in Basel 67 % und in Bern 82 %. Bei den

Städte	Bei Wohnungen ohne Mieterwechsel		Bei Wohnungen mit Mieterwechsel		Bei Wohnungen ohne und mit Mieterwechsel	
	Zahl der Wohnungen	Steigerung %	Zahl der Wohnungen	Steigerung %	Zahl der Wohnungen	Steigerung %
Zürich . . . . .	737	62	1018	73	1755	68
Basel . . . . .	289	67	684	77	973	74
Genf . . . . .	229	46	439	52	668	50
Bern . . . . .	521	82	671	88	1192	86
St. Gallen . . . . .	103	35	431	46	534	43
Lausanne . . . . .	257	52	638	61	895	58
Winterthur . . . . .	83	53	262	61	345	59
Luzern . . . . .	187	48	426	65	613	59
La Chaux-de-Fonds . . . . .	60	21	143	35	203	31
Biel . . . . .	117	70	206	80	323	76
Neuenburg . . . . .	111	31	174	39	285	36
Chur . . . . .	53	40	106	51	159	47
Thun . . . . .	57	76	95	90	152	85

Wohnungen mit Mieterwechsel sind die Mietpreissteigerungen aus schon erwähnten Gründen durchwegs grösser als bei den Wohnungen ohne Mieterwechsel. Sie betragen in Neuenburg 39 %, in St. Gallen 46 %, in Genf 52 %, in Lausanne 61 %, in Luzern 65 %, in Zürich 73 %, in Basel 77 % und in Bern 88 %. Zusammenfassend ergeben sich für die Wohnungen ohne und mit Mieterwechsel folgende Erhöhungen: in Neuenburg 36 %, in St. Gallen 43 %, in Genf 50 %, in Lausanne 58 %, in Luzern 59 %, in Zürich 68 %, in Basel 74 % und in Bern 86 %. Bern dominiert durchwegs mit den höchsten Mietpreissteigerungen. Die gekennzeichneten Unterschiede in den Mietpreiserhöhungen werden auch durch folgende Zahlen scharf beleuchtet.

Von je 100 Wohnungen ohne und mit Mieterwechsel verzeichnen eine Mietpreissteigerung von

	0 %	1—50 %	51—100 %	über 100 %
Zürich . . . . .	—	29	56	15
Basel . . . . .	1	18	65	16
Genf . . . . .	2	54	42	2
Bern . . . . .	—	11	59	30
St. Gallen . . . . .	1	62	35	2
Lausanne . . . . .	—	41	54	5
Winterthur . . . . .	—	38	53	9
Luzern . . . . .	—	39	51	10
La Chaux-de-Fonds . . . . .	2	82	14	2

	0 %	1—50 %	51—100 %	über 100 %
Biel . . . . .	1	20	56	23
Neuenburg . . . . .	2	80	17	1
Chur . . . . .	3	55	32	10
Thun . . . . .	2	12	45	41

Daraus geht hervor, dass von je 100 Wohnungen eine Mietpreissteigerung bis zu 50 % aufweisen: in Neuenburg 80, in St. Gallen 62, in Genf 54, in Lausanne 41, in Zürich 29, in Basel 18 und in Bern nur noch 11 Wohnungen, während anderseits in Neuenburg bloss 1, in Genf 2, in Lausanne 5, in Luzern 10, in Zürich 15, in Basel 16, in Bern aber 30 Wohnungen eine Steigerung von über 100 % verzeichnen.

Die Mietpreissteigerungen der Mietwohnungen ohne und mit Mieterwechsel von 1913 auf 1925, ausgeschieden nach den häufigsten Wohnungsgrössen, sind nachstehender Übersicht zu entnehmen.

	2-Zimmer- wohnungen	3-Zimmer- wohnungen	4-Zimmer- wohnungen
	ohne Mansarden	ohne Mansarden	ohne Mansarden
	%	%	%
Zürich . . . . .	63	65	73
Basel . . . . .	68	76	77
Genf . . . . .	48	52	55
Bern . . . . .	81	89	95
St. Gallen . . . . .	48	42	45
Lausanne . . . . .	58	61	57
Winterthur . . . . .	48	59	57
Luzern . . . . .	53	58	62
La Chaux-de-Fonds . . . . .	36	28	36
Biel . . . . .	84	74	80
Neuenburg . . . . .	32	33	37
Chur . . . . .	47	46	51
Thun . . . . .	99	97	69

Es zeigt sich, dass im allgemeinen die 4-Zimmerwohnungen ohne Mansarden die stärksten Mietpreiserhöhungen aufweisen, nämlich in Genf 55 %, in Zürich 73 %, in Basel 77 % und in Bern 95 %, während die Steigerung bei den 2-Zimmerwohnungen ohne Mansarden in Genf 48 %, in Zürich 63 %, in Basel 68 % und in Bern 81 % beträgt. Es ergibt sich die interessante Feststellung, dass, abgesehen von wenigen Ausnahmen, die zum Teil in der verhältnismässig kleinen Zahl der erfassten Wohnungen ihre Erklärung finden, mit zunehmender Wohnungsgrösse die Mietpreissteigerung ebenfalls zunimmt.

Ausgehend von den berechneten Durchschnittsmietpreisen aller Mietwohnungen mit Mietpreisangaben pro 1913 und den Durchschnittsmietpreisen sämtlicher Wohnungen mit Mietpreisangaben pro 1925 ergibt sich folgende allgemeine Wohnungsverteuerung:

	2-Zimmer- wohnungen ohne Mansarden	3-Zimmer- wohnungen ohne Mansarden	4-Zimmer- wohnungen ohne Mansarden	alle Wohnungen
	%	%	%	%
Zürich . . . . .	80	74	80	72
Basel . . . . .	63	79	82	78
Genf . . . . .	55	58	56	56
Bern . . . . .	103	100	96	96
St. Gallen . . . . .	44	44	47	43
Lausanne . . . . .	59	65	61	61
Winterthur . . . . .	51	66	60	65
Luzern . . . . .	56	62	69	65
La Chaux-de-Fonds . . . . .	44	35	46	40
Biel . . . . .	96	85	88	90
Neuenburg . . . . .	33	36	36	40
Chur . . . . .	50	50	59	50
Thun . . . . .	108	108	100	89

Wie zahlenmässig festgestellt werden kann, hatten die starken Mietpreissteigerungen eine Einschränkung des Wohnungsbedürfnisses zur Folge, indem in den Städten mit geringerer Wohnungsteuerung eine wesentliche Verschiebung in der Wohnungsgrösse nicht stattgefunden hat, während in den Städten mit einer starken Wohnungsteuerung die Zimmerzahl gegenüber der Vorkriegszeit zurückgegangen ist. Die ungünstige Gestaltung der Mietpreise hat also zweifellos dazu geführt, dass der Wohnungsspielraum des eidgenössischen Personals eingeschränkt werden musste.

## V. Die Besetzung der Mietwohnungen

Als weiteres aufschlussreiches Merkmal für die Beurteilung der Wohnungsverhältnisse ist die Besetzung der Wohnungen, d. h. das Verhältnis zwischen Wohnungsgrösse und Bewohnerzahl zu betrachten. Wohnungsmangel und Wohnungsteuerung führen vielfach zu einer Einschränkung des Wohnungsspielraumes, sei es infolge Benützung einer kleineren Wohnung oder infolge Aufnahme von Untermietern. Letztere Notwendigkeit wird mit Recht als eine der unerfreulichsten Folgeerscheinungen des Wohnungsmangels und der Wohnungsteuerung bezeichnet.

Von den 11.972 Dienstpflichtigen mit Mietwohnungen in den sieben grössten Städten hatten 1539 oder 13 % Untermieter aufgenommen. Die Zahl der untermieteten Zimmer betrug 1591 oder 4 % der Gesamtzahl der Zimmer und von den insgesamt 2159 Mansarden waren 224 oder 10 % untermietet.

Die Besetzung der Mietwohnungen der sieben grösseren Städte zeigt folgende Übersicht:

	Zahl der Mietwoh- nungen	Zahl der Räume (Zimmer u. Mansarden)	davon unter- mietet	Zahl der Bewohner	davon Unter- mieter
Zürich . . . . .	3.323	10.907	793	12.440	841
Basel . . . . .	1.636	4.965	139	5.953	143
Genf . . . . .	1.297	3.245	64	4.311	67
Bern . . . . .	3.039	10.006	504	11.627	511
St. Gallen . . . . .	817	3.408	102	3.200	100
Lausanne . . . . .	1.328	4.431	133	4.859	138
Winterthur . . . . .	532	1.893	80	1.980	83
	11.972	38.855	1.815	44.370	1.883

Daraus geht hervor, dass von den auf die 11.972 Mietwohnungen entfallenden 38.855 Wohnräumen 1815 oder 4,7 % untermietet sind und von den in diesen Wohnungen untergebrachten 44.370 Bewohnern 1883 oder 4,2 % Untermieter sind.

Die Belegung der verschiedenen Wohnungsgrößenklassen (bewohnbare Mansarde als Zimmer berechnet) zeigt folgendes Bild:

Wohnungen mit	Bewohner (Mieter und Untermieter)	Wohnungen mit	Bewohner (Mieter und Untermieter)
1 Raum . . .	615 = 1,4 %	4 Räumen . . .	11.800 = 26,6 %
2 Räumen . .	7.849 = 17,7 %	5 Räumen . . .	4.418 = 9,9 %
3 Räumen . .	18.334 = 41,3 %	6 und mehr Räu- men . . . . .	1.354 = 3,1 %
			44.370 = 100 %

Es erhellt daraus, dass mehr als  $\frac{2}{5}$  der in obigen Wohnungen untergebrachten Personen in Wohnungen mit 3 Räumen und etwas über  $\frac{1}{4}$  in Wohnungen mit 4 Räumen wohnen. Zwei Drittel aller Bewohner sind in Wohnungen mit 3 und weniger Räumen und ein Drittel in solchen mit 4 und mehr Räumen untergebracht.

Die Belegung der Wohnungen, d. h. die Wohndichte, findet ihren statistischen Ausdruck in der Berechnung der auf die einzelne Wohnung oder auf den einzelnen Wohnraum entfallenden Bewohnerzahl. Die Wohnungsziffer gibt an, wie viele Personen durchschnittlich auf die einzelne Wohnung entfallen, während die Wohnraumziffer angibt, wie viele Personen durchschnittlich auf einen bewohnbaren Raum (Zimmer und bewohnbare Mansarde) kommen.

Die berechneten Durchschnittsziffern sind die folgenden:

	Durchschnittliche Bewohnerzahl				
	pro Wohnung	pro Wohnraum	pro Wohnung	pro Wohnraum	
Zürich . . . . .	3,7	1,1	St. Gallen . . .	3,9	0,9
Basel . . . . .	3,6	1,2	Lausanne . . .	3,6	1,1
Genf . . . . .	3,3	1,3	Winterthur . . .	3,7	1,0
Bern . . . . .	3,8	1,2			

Die grösste durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnung verzeichnet demnach St. Gallen mit 3,9 Personen, während Genf mit 3,3 Personen das günstigste Verhältnis aufweist. Hinsichtlich der Bewohnerzahl pro Wohnraum steht aber

Genf an vorderster Stelle, was sich daraus erklärt, dass in dieser Stadt sehr viele Kleinwohnungen vorhanden sind. Die niedrigste Wohnraumziffer mit 0,9 Personen findet sich in St. Gallen, wo die 4- und 5-Zimmerwohnungen vorherrschend sind.

Die Wohndichte der Wohnungen und der Räume nach Wohnungsgrössen zeigen die beiden folgenden Übersichten.

*Die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnung*

	Wohnungen bestehend aus					6 u. mehr Räumen
	1 Raum	2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 Räumen	
Zürich . . . . .	2,76	2,81	3,55	4,27	5,00	5,25
Basel. . . . .	2,65	3,17	3,61	4,06	4,71	6,33
Genf . . . . .	2,40	3,10	3,63	4,02	4,50	5,22
Bern . . . . .	3,26	3,44	3,84	3,86	4,29	5,14
St. Gallen . . . . .	2,00	3,12	3,33	3,79	4,41	5,07
Lausanne . . . . .	2,28	3,09	3,50	3,91	4,35	5,60
Winterthur . . . . .	2,20	3,00	3,34	4,11	4,38	5,11

*Die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnraum*

	Wohnungen bestehend aus					6 u. mehr Räumen
	1 Raum	2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 Räumen	
Zürich . . . . .	2,23	1,41	1,19	1,07	0,99	0,79
Basel. . . . .	2,04	1,59	1,20	1,00	0,91	1,00
Genf . . . . .	2,35	1,55	1,21	1,00	0,89	0,79
Bern . . . . .	2,38	1,72	1,29	0,95	0,84	0,78
St. Gallen . . . . .	0,50	1,56	1,11	0,94	0,88	0,79
Lausanne . . . . .	2,00	1,55	1,17	0,97	0,86	0,86
Winterthur . . . . .	1,00	1,50	1,11	1,02	0,85	0,80

Es zeigt sich die interessante Feststellung, dass die durchschnittliche Belegung der Wohnung mit zunehmender Wohnungsgrösse wächst, während die durchschnittliche Besetzung pro Wohnraum ebenso regelmässig mit wachsender Grösse der Wohnung abnimmt. Das heisst also, dass je grösser eine Wohnung, gemessen an der Zahl der Räume, ist, desto günstiger das Verhältnis zwischen Wohnungsgrösse und Bewohnerzahl sich gestaltet, kurz gesagt: mit zunehmender Wohnungsgrösse steigt die Wohnbequemlichkeit.

## VI. Das Verhältnis zwischen Miete und Besoldung

Nach Erhebungen des Eidgenössischen Arbeitsamtes betrug der durchschnittliche Anteil des Mietaufwandes an den Gesamtausgaben in den Städten mit über 10.000 Einwohnern

für Beamte und Angestellte				für die Arbeiterschaft			
1919	1920	1921	1922	1919	1920	1921	1922
11 %	10,9 %	13,3 %	14,0 %	10,6 %	10,1 %	11,7 %	12,9 %

Nach vorliegender Erhebung hatten die 15.129 Dienstpflichtigen mit Mietwohnungen im Jahre 1925 insgesamt Fr. 16.050.000 für Miete aufzuwenden. Ihre Besoldung betrug Fr. 90.872.000. Der durchschnittliche Aufwand für die Wohnungsmiete ergab somit 17,7 % der Besoldung.

In den einzelnen Städten betrug der durchschnittliche Mjetaufwand in Prozenten der Besoldung:

Zürich . . . . .	19,4 %	Lausanne . . . . .	17,6 %	Biel . . . . .	16,0 %
Basel . . . . .	16,8 %	Winterthur . . . . .	15,1 %	Neuenburg . . . . .	14,4 %
Genf . . . . .	15,2 %	Luzern . . . . .	16,3 %	Chur . . . . .	14,5 %
Bern . . . . .	19,9 %	La Chaux-de-Fonds	13,1 %	Thun . . . . .	16,6 %
St. Gallen . . . . .	16,2 %				

Ausgehend von der Wohnungsgrösse ergeben sich erhebliche Unterschiede in dem prozentualen Verhältnis zwischen Miete und Besoldung, und zwar steigt, allgemein betrachtet, die Mietquote mit zunehmender Zimmerzahl.

Die bestehenden grossen Unterschiede in der prozentualen Belastung der Besoldung durch den Wohnungsaufwand in den einzelnen Städten werden durch folgende Übersicht veranschaulicht:

Von je 100 Dienstpflichtigen mit Mietwohnungen bezahlten folgende Mietquoten:

	bis 10 %	11–15 %	16–20 %	21–25 %	26–30 %	über 30 %	Total
Zürich . . . . .	2	20	39	25	9	5	100
Basel . . . . .	4	39	39	13	3	2	100
Genf . . . . .	12	45	32	9	1	1	100
Bern . . . . .	2	18	37	27	11	5	100
St. Gallen . . . . .	5	36	48	8	2	1	100
Lausanne . . . . .	3	29	45	18	4	1	100
Winterthur . . . . .	11	45	34	7	2	1	100
Luzern . . . . .	5	41	38	12	3	1	100
La Chaux-de-Fonds . . . . .	20	55	22	3	—	—	100
Biel . . . . .	11	38	32	13	5	1	100
Neuenburg . . . . .	15	50	26	7	1	1	100
Chur . . . . .	14	48	32	5	1	—	100
Thun . . . . .	10	34	35	15	4	2	100

Von je 100 Mietwohnungen verzeichnen demnach eine Mietquote bis 10 % in Genf 12, in St. Gallen und Luzern je 5, in Basel 4 und in Zürich und Bern je 2 Wohnungen. Demgegenüber erfordern von je 100 Mietwohnungen einen Mietaufwand von 21—25 % der Besoldung in Genf 9, in Luzern 12, in Basel 13, in Zürich 25 und in Bern 27 Wohnungen. Bern weist auch nach dieser Richtung hin die ungünstigsten Mietpreisverhältnisse auf.

Eine weitere Feststellung, dass die durchschnittlichen Mietpreise für die gleiche Wohnungsgrösse bei den höher besoldeten Dienstpflichtigen durchwegs höher stehen als bei den untern Besoldungsklassen, kann nicht überraschen, ist es doch allgemein bekannt, dass mit steigendem Einkommen auch gleichzeitig die Ansprüche an eine Wohnung in bezug auf Lage, Ausstattung und ander-

weitigem Komfort gesteigert werden, was natürlich nur durch eine höhere Miete erlangt werden kann. So beträgt der durchschnittliche Mietpreis in Bern für eine 3-Zimmerwohnung ohne Mansarde für die Dienstpflichtigen der Bundesbahnen in der VII. Besoldungsstufe Fr. 1043, in der II. Besoldungsklasse hingegen Fr. 1390. In Zürich kostet eine solche Wohnung in der VII. Besoldungsklasse Fr. 944, für jene der II. Besoldungsklasse aber Fr. 1200. Für eine 4-Zimmerwohnung ohne Mansarde zahlen die Dienstpflichtigen der VII. Besoldungsklasse in Zürich Fr. 1162, diejenigen der II. Besoldungsklasse Fr. 2380, während die gleiche Wohnungsgrösse in Bern in der VII. Besoldungsklasse Fr. 1330 und in der II. Besoldungsklasse Fr. 2169 kostet. Ähnliche Verhältnisse weisen auch die übrigen Städte auf. Wenn einerseits festgestellt werden kann, dass allgemein der Mietpreis ein und derselben Wohnungsgrösse mit steigendem Einkommen zunimmt, so zeigt sich andererseits, dass der prozentuale Anteil der Miete am Einkommen mit steigender Besoldung sinkt, mit andern Worten, dass je grösser die Besoldung, desto niedriger der prozentuale Aufwand für die Miete ist. So beträgt z. B. der Anteil des Mietaufwandes an der Besoldung in Zürich für die II. Besoldungsklasse 17,93 %, für die VII. Besoldungsklasse 19,46 %, in Basel für die II. Besoldungsklasse 15,26 %, für die VII. Besoldungsklasse 15,94 % und in Bern für die II. Besoldungsklasse 17,80 % und für die VII. Besoldungsklasse 19,34 %.

Allgemein aber ist zu sagen, dass es verfehlt wäre, aus der oben gekennzeichneten Gestaltung des Verhältnisses zwischen Miete und Einkommen zu schliessen, dass der höhere Aufwand für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ohne weiteres eine Verschlechterung der Lebenshaltung der betreffenden Mieter bedeutet. Mit der Feststellung der Tatsache, dass der Aufwand für die Wohnungsmiete einen wachsenden Bruchteil der Besoldung erfordert, ist für die Frage, ob eine Mietpreissteigerung zu einer wirtschaftlichen Verschlechterung der Mieter führt, noch gar nichts bewiesen. Massgebend für die Beantwortung dieser Frage ist die Betrachtung der Mietpreisentwicklung im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Entwicklung der Besoldungsverhältnisse, d. h. die Feststellung, ob der steigende Aufwand für die Wohnungsmiete durch eine gleichzeitige Besoldungserhöhung ausgeglichen worden ist oder nicht, welcher Ausgleich bekanntlich beim eidgenössischen Personal durch die Ausrichtung von Ortszulagen zum Teil herbeigeführt werden soll.

---