

Miete und Einkommen in der Stadt Bern

Von Dr. H. Freudiger, Bern

Inhaltsübersicht:

	Seite
Vorbemerkung.	587
1. Miete und Einkommen im Jahre 1920 . . .	592
2. Miete und Einkommen im Jahre 1930 . . .	594
3. Mietquote und Lebenskostenindex	597
4. Die angemessene Mietquote	599

Vorbemerkung

Die Lebenskostenstatistik kennt den Satz: «Die Ausgaben richten sich in der Regel nach dem Einkommen». Was besonders die Mietausgaben betrifft, hat bekanntlich der deutsche Statistiker H. Schwabe bereits im Jahre 1867 anhand von 12 303 Beobachtungsfällen für Berlin dieses Verhältnis zahlenmässig untersucht. Über die Grundlagen seiner Untersuchung berichtet er folgendes¹⁾:

«Für Verwaltungszwecke sind im Jahre 1867 Erhebungen über das Verhältnis von Miethe und Einkommen durch das städtische statistische Bureau gemacht worden, wozu zweierlei Material benutzt worden ist. Erstlich die Gehälter der hiesigen Staats- und Communal-Beamten, welche weniger als 1000 Thlr. Gehalt haben, sodann das Einkommen der einkommensteuerpflichtigen Bewohner der Stadt.»

«In der ersten Richtung sind 2562 Fälle, in der letzteren 9741 Fälle von Einkommen mit je der betreffenden Miethe verglichen und die factischen Ergebnisse in Tabellen zur Darstellung gebracht worden. Die Gehälter der Beamten sind aus 20 Aktenstücken der Servisdeputation, die Einkommensteuerpflichtigen aus dem Verzeichniss der für das Jahr 1865 zur classificirten Einkommensteuer veranlagten Einwohner Berlins entnommen worden. Natürlich mussten unter den Beamten diejenigen ausser Ansatz bleiben, welche Chambre-garnie wohnen. Auch unter den Einkommensteuerpflichtigen fielen diejenigen aus, welche wegen Verziehens usw. nicht zu ermitteln waren. Die Ermittlung der Miethe, welche auf jedes der 12 303 Einkommen fällt, ist aus den ca. 60 Miethssteuerkatastern der Servisdeputation bewirkt worden.»

Die Bearbeitung der 2562 bzw. 9741 Fälle zeitigte nachstehende Ergebnisse:

¹⁾ H. Schwabe, Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin. Gemeinde-Kalender und städtisches Jahrbuch für 1868. 2. Jahrgang. Herausgegeben vom statistischen Bureau, 1868, S. 264 ff.

1. Miete und Einkommen der staatlichen und städtischen Beamten mit einem Gehalt von 300 bis 1000 Talern, Berlin 1865

Zahl der in jeder Gehaltsklasse beobachteten Fälle:	Wenn der Durchschnittsbetrag des Gehaltes innerhalb der einzelnen Classen beträgt:	so nehmen die Ausgaben für Miethen davon in Anspruch:
	Thaler	Procent
588	325	24,10
492	375	22,47
337	425	22,49
147	475	22,51
144	525	22,11
81	575	22,22
177	625	22,07
72	675	21,93
155	725	21,82
179	800	19,83
190	925	17,42
Zusammen 2562	*	21,40

2. Miete und Einkommen der Einkommenssteuerverpflichtigen mit einem Gehalte von mehr als 1000 Talern, Berlin 1865

Zahl der in jeder Einkommensklasse beobachteten Fälle:	Wenn der Durchschnittsbetrag des den Steuerstufen entsprechenden Einkommens beträgt	so nehmen die Ausgaben für Miethen davon in Anspruch
	Thaler	Procent
1861	1 100	27,55
1137	1 300	24,63
1070	1 500	23,92
1232	1 800	21,46
1024	2 200	20,49
702	2 600	19,68
475	3 000	17,15
456	3 400	17,48
232	3 800	15,04
422	4 400	16,43
288	5 400	14,33
271	6 600	12,65
210	8 400	11,64
128	10 800	9,09
94	14 000	8,73
56	18 000	7,57
43	26 000	7,52
40	über 32 000	8,57
Zusammen 9741	*	16,20

«Man kann», folgert Schwabe, «die Resultate dieser Tabellen in dem Satz zusammenfassen»: «je ärmer Jemand ist, desto grösser ist die Summe, welche er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung verausgaben muss.»

Was Ernst Engel für die Nahrung festgestellt hatte — je ärmer Jemand ist, einen desto grösseren Teil seines Einkommens hat er für die Nahrung aufzuwenden — stellte hiernach Schwabe ebenso für die Wohnung fest.

Anderer Auffassung als Schwabe war damals der berühmte Nationalökonom Wilhelm Roscher über das Verhältnis von Miete und Einkommen. In seinem bekannten Werke «Grundlagen der Nationalökonomie» (§ 214, Anmerkung 7), das in eben dem Jahre 1868 erschien, in dem Schwabe die Ergebnisse seiner Untersuchungen veröffentlichte, heisst es darüber: «Ganz besonders wächst mit dem Einkommen die verhältnismässige Grösse der Ausgaben für Wohnung, Bedienung und Geselligkeit.»

Schwabe hat als erster zahlenmässig untersucht, einen wie grossen Teil vom Einkommen die Mietausgaben (nicht Wohnungsausgaben wie er irrtümlich schreibt) ausmachen. Die Miete machte nach Schwabe im Jahre 1867 in Berlin bei den untern Einkommensbezügern (300—1000 Taler) durchschnittlich 21,4 % oder rund $\frac{1}{5}$ und bei jenen mit über 1000 Talern Gehalt 16,2 % ihres Einkommens aus, ohne dass Schwabe diese Sätze als angemessene Mietquote in seiner Studie bezeichnet hätte.

Was Schwabe 1867 für Berlin fand, das hat sich in der Folge auch im wesentlichen bei allen nachfolgenden ähnlichen Untersuchungen in Deutschland gezeigt: Je niedriger das Einkommen, desto grösser der Anteil der Miete an den Ausgaben. Solche Untersuchungen fanden statt in Hamburg 1867, 1873/74, 1881/82, 1890 und 1900, in Leipzig 1874, 1885 und 1900, in Dresden 1882, in Breslau 1880 und 1900, in Magdeburg 1886, in Essen 1900 und endlich in Schöneberg 1907.

Der mittlere Mietanteil bewegte sich bei allen diesen Erhebungen zwischen $\frac{1}{6}$ bis $\frac{1}{5}$ des Einkommens. In die statistische und nationalökonomische Literatur sind diese Verhältniszahlen unter dem Ausdrucke «Mietquote» eingegangen.

Bis vor dem Kriege betrachtete man auch in der Schweiz $\frac{1}{6}$ — $\frac{1}{5}$ bis höchstens $\frac{1}{4}$ des Einkommens als normale Mietquote.

Seit einigen Jahren ist nun die Mietpreisfrage sowie das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen in der Öffentlichkeit, besonders in Vermieter- und Mieterkreisen, zu einem viel erörterten und zugleich umstrittenen Problem geworden. Die Gründe sind naheliegend! Die Mietzinse sind bekanntlich während der Kriegs- und Nachkriegsteuerung wesentlich langsamer angestiegen als die Kosten der übrigen Ausgabengruppen. Zur Zeit der Höchststeuerung (1919/20) waren die Mieten überhaupt noch kaum verteuert, wie die folgenden Zahlen dartun:

	Lebenskostenindex (1914 = 100)			
	Schweiz		Stadt Bern	
	1919	1920	1919	1920
Lebenskostenindex ohne Miete	250	249	247	247
Mietindex	117	127	119	132
Gesamtindex	222	224	220	223

Ein ganz anderes Bild bietet sich bei einer Betrachtung der Indexziffern der Lebenshaltung der Jahre 1930, 1932 und 1935:

	Schweiz			Grossstädte		
	1930	1932	1935 (August)	1930	1932	1935 (August)
Lebenskostenindex ohne						
Miete	152	126	115	152	126	115
Mietindex	184	187	180	197	202	195
Gesamtindex	158	138	129	161	142	132

Bis etwa zum Jahre 1925 wirkte die Miete im Index der Lebenskosten im Sinne einer Senkung, seither im Sinne einer Erhöhung. Mit andern Worten: die Mieten beanspruchten 1914 bis etwa 1925 einen immer kleineren Teil des Einkommens, seit 1925 dagegen steigt dieser Anteil wiederum. Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen hat sich zufolge der hieroben dargelegten Mietpreisgestaltung verschlechtert, und daher ist auch das lebhafteste Interesse, welches innerhalb des Lebenskostenproblems besonders der Gestaltung des Problems «Miete und Einkommen» in der Öffentlichkeit entgegengebracht wird, zu verstehen. Die Mietpreisgestaltung wurde in den letzten Jahren vielfach in der Presse, in Versammlungen und Parlamenten derart in den Vordergrund gerückt, dass man dabei oft ganz übersah, dass sich nicht nur die Mietpreise, sondern auch die Löhne und Gehälter im Vergleiche zu 1914 ganz erheblich erhöht haben. Da nun aber die Mietquote nicht nur von den Mietpreisen, sondern ebenso sehr von den Einkommen abhängt, ist es klar, dass man bei Ausserachtlassung der Einkommensgestaltung zu ganz phantastischen Mietquoten gelangen kann, wie es tatsächlich auch in den letzten Jahren öfters vorgekommen ist. Erst jüngst ist dem Verfasser dieses Aufsatzes ein Artikel zu Gesichte gekommen, in dem der übliche Anteil, der vom Einkommen für die Miete aufgewendet werden müsse, mit einem Drittel und mehr angegeben wird. Die Ansichten über die Höhe der durchschnittlichen Mietsquote gehen jedenfalls heute weit auseinander, und es ist schon so, dass darüber — wie über das Mietpreisproblem überhaupt — meistens nicht mit der notwendigen Sachkenntnis geurteilt wird.

Soviel über die Mietpreise und ihren Anteil an den Haushaltskosten gesprochen und geschrieben wurde, sowenig herrscht in dieser seit einer langen Reihe von Jahren umstrittenen Frage wirkliche Klarheit. Da die Mietpreisfrage vielfach als Mittel zum Zweck benutzt wird und Gegenstand der verschiedensten Agitationen geworden ist, so ist, wie nicht anders zu erwarten war, in die ganze Beobachtung eine Reihe von Unrichtigkeiten und Übertreibungen hineingekommen, deren Klarstellung mit der Zeit immer schwieriger wird.

Welcher Bruchteil des Einkommens für die Wohnungsmiete aufgewendet wird, das kann zuverlässig einzig durch eine umfassende statistische Untersuchung über die Haushaltskosten oder über Miete und Einkommen festgestellt werden. Eine solche allein vermag eine einwandfreie Antwort, d. h. eine konkrete Verhandlungsgrundlage zu geben, die aus dem uferlosen Gegenüber gefühlsmässig verschwommener Stimmungen hinüberführt zu einer sachlichen Erörterung und Abklärung über das Problem «Miete und Einkommen».

Wiewohl wir nun in der Schweiz eine Fülle wohnungsstatistischer Literatur besitzen, so fehlt es sozusagen ganz an Untersuchungen über Miete und Einkommen.

Deshalb verdienen die Untersuchungen des Statistischen Amtes der Stadt Bern über Miete und Einkommen, die in den Jahren 1920 und 1930 durchgeführt wurden, besondere Beobachtung. Der vorliegende Aufsatz macht sich zur Aufgabe, die Leser der «Zeitschrift für Schweizerische Statistik und Volkswirtschaft» mit den wichtigsten Ergebnissen der genannten beiden Erhebungen bekannt zu machen.

Die Grundlagen der Berner Untersuchungen bildeten in beiden Jahren die bei den Wohnungszählungen angefallenen Wohnungskarten der in Bern wohnhaften öffentlichen Funktionäre mit Ausschluss der Eigentümer- und Dienstwohnungsinhaber. Berücksichtigt wurden nur reine Mietwohnungsinhaber. Fälle, in denen ein verwandtschaftliches Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter festgestellt werden konnte, wurden von der Bearbeitung ausgeschlossen. Der weitere Gang der Beschaffung der Unterlagen war folgender. Um in den Besitz der Lohnangaben zu gelangen, wandte sich das Amt 1920 und 1930 an die zuständigen Behörden des Bundes, des Kantons und der Stadt Bern mit dem Ersuchen, auf den Wohnungskarten ihrer Funktionäre das im Jahre 1920 bzw. 1930 bezogene Gehalt, einschliesslich allfälliger Kinderzulagen usw., einzutragen. Sämtliche angefragten Behörden und Dienststellen haben in beiden Jahren dem Ersuchen des Statistischen Amtes in verdankenswerter Weise ohne weiteres entsprochen.

Zu beachten ist, dass es sich bei den in vorliegender Untersuchung ausgewiesenen Einkommen lediglich um das Gehalt handelt; das eventuell vorhandene Nebeneinkommen der öffentlichen Funktionäre oder ihrer Familienangehörigen ist also nicht einbezogen worden.

1. Miete und Einkommen im Jahre 1920

Die Berner Mietquotenstatistik des Jahres 1920 zeitigte folgende Resultate:

Personalgruppe	Zahl der Fälle	Durchschnittlich		Durchschnittliche Mietquote
		Einkommen	Mietzins	
		Fr.	Fr.	%
Beamte	2194	8538	1306	15,3
Angestellte	1162	6183	835	13,5
Arbeiter	1245	5466	620	11,3
Zusammen	4601	7112	1002	14,1

Nach den einzelnen Verwaltungen betrug die Mietquote im Jahre 1920:

Verwaltung	Durchschnittliche Mietquote			
	Lehrer	Beamte	Angestellte	Arbeiter
Bundesverwaltung { Zentralverwaltung	—	15,3	13,7	11,8
{ Post, Telegraph, Zoll.	—	15,6	14,0	12,4
{ S. B. B.	—	14,7	13,3	12,1
Staatsverwaltung	—	16,2	15,8	13,3
Gemeindeverwaltung	14,1	14,8	14,0	10,1
Zusammen	15,3		13,5	11,3

Bei einer Einordnung der Mieter nach Gehaltsstufen zeigt die Statistik des Jahres 1920 folgendes Bild:

a) Beamte und Angestellte

Gehaltsstufen	Fälle	Einkommen		Miete		Mietquote
		Gesamtsumme	Durchschnitt	Gesamtsumme	Durchschnitt	
Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	%
Bis 5 000	127	559 917	4 409	97 875	771	17,5
5 001— 6 000	646	3 592 775	5 562	551 890	854	15,4
6 001— 7 000	708	4 624 006	6 531	660 961	934	14,3
7 001— 8 000	587	4 374 480	7 452	621 222	1058	14,2
8 001— 9 000	494	4 226 008	8 555	583 931	1182	13,8
9 001—10 000	318	3 016 767	9 486	448 181	1409	14,9
10 001—12 500	396	4 374 898	11 048	699 154	1766	16,0
12 501—15 000	57	785 435	13 778	117 831	2067	15,0
15 001—20 000	23	361 971	15 738	55 612	2418	15,4
Zusammen	3356	25 916 257	7 722	3 836 657	1143	14,8

b) Arbeiter

Gehaltsstufen	Fälle	Einkommen		Miete		Mietquote
		Gesamtsumme	Durchschnitt	Gesamtsumme	Durchschnitt	
Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	%
Bis 5 000	309	1 425 411	4613	170 557	552	12,0
5 001— 6 000	683	3 740 009	5476	430 711	631	11,5
6 001— 7 000	218	1 384 478	6351	142 037	652	10,3
7 001— 8 000	34	247 772	7286	27 365	805	11,0
8 001— 9 000	1	8 007	8007	950	950	11,9
9 001 und mehr	—	—	—	—	—	—
Zusammen	1245	6 805 677	5466	771 620	620	11,3

c) Alle Funktionäre

Gehaltsstufen	Fälle	Einkommen		Miete		Mietquote
		Gesamtsumme	Durchschnitt	Gesamtsumme	Durchschnitt	
Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	%
Bis 5 000	436	1 985 328	4 554	268 432	616	13,5
5 001— 6 000	1329	7 332 784	5 518	982 601	639	13,4
6 001— 7 000	926	6 008 484	6 489	802 998	867	13,4
7 001— 8 000	621	4 622 252	7 443	648 587	1044	14,0
8 001— 9 000	495	4 234 015	8 553	584 881	1182	13,8
9 001—10 000	318	3 016 767	9 487	448 181	1409	14,9
10 001—12 500	396	4 374 898	11 048	699 154	1765	16,0
12 501—15 000	57	785 435	13 780	117 831	2067	15,0
15 001—20 000	23	361 971	15 738	55 612	2418	15,4
Zusammen	4601	32 721 934	7 112	4 608 277	1002	14,1

Die Regel von Schwabe, wonach die Miete einen um so grösseren Teil des Einkommens beansprucht, je kleiner dasselbe ist, wurde also durch die Berner Erhebung vom Jahre 1920 nicht bestätigt: Weder in der Gliederung nach sozialen Schichten noch in der Gliederung nach Einkommensstufen liess sich ein eindeutiger Verlauf der Mietsquote nachweisen. Diese Verhältnisse waren einmal die Folge der damaligen Gehalts- und Lohnpolitik. Nach den auf den Mieterkarten enthaltenen Lohn- und Gehaltsangaben des Bundespersonals ergaben sich für das Jahr 1920 folgende prozentuale Gehaltserhöhungen (siehe folgende Seite, oben).

Die Gehälter der obern Beamten waren weniger aufgebessert worden als jene der unteren Personalkategorien. Andererseits waren die Mietpreise der teureren Beamtenwohnungen stärker gestiegen als die der billigeren Arbeiterwohnungen. Die zwei Faktoren — der Unterschied in der Gehaltsaufbesserung und der Unterschied in der Mietpreisentwicklung — haben für die öffentlichen

Verwaltungsabteilung	Gruppe	Zahl der Bezüger	Einkommen (durchschnittlich)			Gehalts- erhöhung in % des Grund- gehaltes
			Grundgehalt	Zulagen	Total	
Zentralverwaltung . .	Beamte . .	734	Fr. 5070	Fr. 4024	Fr. 9094	79,4
	Angestellte	189	3178	3213	6391	101,1
	Arbeiter .	317	2560	2933	5493	114,6
Post, Telegraph, Zoll .	Beamte . .	391	4261	3675	7936	85,5
	Angestellte	316	2607	2956	5563	113,4
	Arbeiter .	115	2357	2934	5291	124,5
Bundesbahnen	Beamte . .	492	4462	3762	8224	84,3
	Angestellte	227	3290	3426	6716	104,2
	Arbeiter .	287	2780	3058	5338	134,2
Zusammen	Beamte . .	1617	4690	3860	8550	82,3
	Angestellte	732	2966	3168	6134	106,8
	Arbeiter .	719	2415	2984	5399	123,6

Funktionäre in der Stadt Bern dazu geführt, die nach der Regel von Schwabe geltende Abstufung der Mietquote auszugleichen und sogar, wenn auch in bescheidenem Masse, in ihr Gegenteil zu verwandeln.

2. Miete und Einkommen im Jahre 1930

Die gesamte Gehaltssumme der im Jahre 1930 erfassten 5260 Funktionäre betrug 38,98 Millionen Franken oder Fr. 7410 im Durchschnitte. Für Miete legten die 5260 Funktionäre 8,08 Millionen Franken oder durchschnittlich Fr. 1537 aus, was eine durchschnittliche Mietquote von 20,7 % ergibt. Für Beamte und Angestellte getrennt, lauten die entsprechenden Zahlen:

	Zahl der Fälle	Durchschnittlich		Durch- schnittliche Mietquote
		Einkommen	Mietzins	
Beamte und Angestellte	3296	Fr. 8512	Fr. 1768	% 20,8
Arbeiter	1964	5561	1149	20,7
Zusammen	5260	7410	1537	20,7

Im Gesamtdurchschnitte wendeten somit im Jahre 1930 die öffentlichen Funktionäre — Beamte und Arbeiter — in der Bundesstadt rund $\frac{1}{5}$ ihres Einkommens für die Miete auf. Die durchschnittliche Mietquote ist für die Beamten und Angestellten fast gleich gross wie für die Arbeiter. Auch in den verschiedenen Verwaltungen bestehen keine grossen Abweichungen von dieser Durchschnittsmietquote von rund einem Fünftel des Einkommens.

Verwaltung		Durchschnittliche Mietquote in %		
		Lehrer	Beamte und Angestellte	Arbeiter
Bundesverwaltung	Zentralverwaltung.	—	20,9	22,0
	Post, Telegraph, Zoll . . .	—	20,8	21,2
	S. B. B.	—	19,9	21,4
Staatsverwaltung		—	21,7	22,8
Gemeindeverwaltung		21,2	20,5	18,5
Zusammen		21,2	20,7	20,7

Es lässt sich somit keine «gesetzmässige» Zu- oder Abnahme des Anteils der Mietausgaben nach der sozialen Stellung des Mieters feststellen. Im Gegenteil: die durchschnittlichen Mietquoten zeigen eine bemerkenswerte Konstanz. Aus der Tatsache, dass die durchschnittliche Mietquote für Beamte und Angestellte einerseits und Arbeiter andererseits annähernd gleichgross ist, könnte leicht der Schluss gezogen werden, dass die Schwabesche Regel betreffend Miete und Einkommen durch die Berner Statistik vom Jahre 1930 wiederum nicht bestätigt worden sei. Untersucht man jedoch das Verhältnis von Einkommen und Miete ein und derselben Klasse, im vorliegenden Falle der Beamten und Angestellten einerseits und der Arbeiter andererseits, so zeigt sich, dass je niedriger das Einkommen, desto grösser die Quote ist, die für die Miete aufgewendet werden muss, womit die im Jahre 1867 von Schwabe aufgestellte Regel auch durch die Berner Untersuchung des Jahres 1930 wenigstens teilweise bestätigt wird.

a) Beamte

Gehaltsstufen	Fälle	Einkommen		Miete		Miet- quote
		Gesamtsumme	Durchschnitt	Gesamtsumme	Durchschnitt	
Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	%
Bis 5 000	98	459 542	4 689	129 416	1321	28,2
5 001— 6 000	379	2 104 819	5 554	495 171	1306	23,5
6 001— 7 000	578	3 802 487	6 579	825 518	1428	21,7
7 001— 8 000	581	4 354 412	7 495	939 507	1617	21,6
8 001— 9 000	568	4 854 461	8 547	1 001 158	1763	20,6
9 001—10 000	341	3 238 049	9 496	645 596	1893	19,9
10 001—12 500	491	5 369 176	10 935	1 051 101	2141	19,6
12 501—15 000	178	2 409 212	13 535	479 339	2693	19,9
15 001—20 000	82	1 464 442	17 859	262 380	3200	17,9
Zusammen	3296	28 056 600	8 512	5 829 186	1769	20,8

b) Arbeiter

Gehaltsstufen	Fälle	Einkommen		Miete		Miet- quote
		Gesamtsumme	Durchschnitt	Gesamtsumme	Durchschnitt	
Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	%
Bis 5 000	579	2 632 977	4530	597 313	1032	22,8
5 001— 6 000	831	4 500 186	5415	939 246	1130	20,9
6 001— 7 000	380	2 445 973	6437	467 278	1230	19,1
7 001— 8 000	116	847 983	7310	158 227	1364	18,6
8 001— 9 000	56	476 653	8512	91 968	1642	19,3
9 001—10 000	2	18 386	9193	2 780	1390	15,1
10 001—12 500	—	—	—	—	—	—
Zusammen	1964	10 922 158	5561	2 256 812	1149	20,7

c) Beamte und Arbeiter

Gehaltsstufen	Fälle	Einkommen		Miete		Miet- quote
		Gesamtsumme	Durchschnitt	Gesamtsumme	Durchschnitt	
Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	%
Bis 5 000	677	3 092 519	4 568	726 729	1073	23,5
5 001— 6 000	1210	6 605 005	5 459	1 434 417	1185	21,7
6 001— 7 000	958	6 248 460	6 522	1 292 796	1349	20,7
7 001— 8 000	697	5 202 395	7 464	1 097 734	1575	21,1
8 001— 9 000	624	5 331 114	8 543	1 093 126	1752	20,5
9 001—10 000	343	3 256 435	9 494	648 376	1890	19,9
10 001—12 500	491	5 369 176	10 935	1 051 101	2141	19,6
12 501—15 000	178	2 409 212	13 535	479 339	2693	19,9
15 001—20 000	82	1 464 442	17 859	262 380	3200	17,9
Zusammen	5260	38 978 758	7 410	8 085 998	1537	20,7

Mietquote des öffentlichen Personals in der Stadt Bern, 1930,
nach der Wohnungsgrösse

Zimmerzahl	Zahl der Fälle	Durch- schnittliche Mietquote %	Wohnungen mit einer Mietquote von					
			bis 15,0 %	15,1 bis 20,0 %	20,1 bis 25,0 %	25,1 bis 30,0 %	30,1 bis 40,0 %	40,1 % u. mehr
1—2	1277	18,4	234	589	349	89	14	2
3	2773	20,5	237	959	1071	367	132	7
4	884	21,4	64	262	325	149	78	6
5	233	23,2	10	51	88	37	37	10
6 und mehr . . .	93	27,5	2	11	27	18	20	15
Zusammen	5260	20,7	547	1872	1860	660	281	40

In diesem Zusammenhange sei noch die Frage untersucht, ob die Mietquote mit der Grösse der Wohnung zu- oder abnimmt. Hierüber gibt die vorstehende Übersicht Aufschluss. Nach den Zahlenausweisen ist ein Steigen der Mietquote mit zunehmender Zimmerzahl festzustellen. Mit andern Worten: je grösser die Wohnung, desto mehr muss der Funktionär von seiner Besoldung für sie auslegen. Das ist ganz selbstverständlich, und diese Beobachtung steht nur scheinbar in einem gewissen Gegensatz zu dem Schwabeschen Gesetz.

3. Mietquote und Lebenskostenindex

Die vorliegende Untersuchung über Miete und Einkommen beim öffentlichen Personal in Bern wäre unvollständig, wenn nicht noch zwei Fragen erörtert würden. Es ist gelegentlich als ein Mangel des schweizerischen Verständigungsindex der Lebenshaltungskosten bezeichnet worden, dass bis jetzt u. a. an der Mietquote nichts geändert, d. h. letztere nicht erhöht worden ist. Die Frage, wie die Mietquote im Index der Lebenshaltungskosten mit den hier ausgewiesenen übereinstimmt, dürfte daher von allgemeinem Interesse sein.

Der Index der Lebenshaltungskosten umfasst — beiläufig bemerkt — die vier Gruppen Nahrung, Heizung und Beleuchtung, Bekleidung und Miete. Der Gesamtindex wird bekanntlich als gewogenes Mittel der vier Gruppenindices berechnet. Die Gewichte sind seinerzeit entsprechend der Bedeutung der Ausgaben eines Familienhaushaltes festgelegt worden wie folgt:

für Nahrung	57
» Heizung und Beleuchtung	7
» Bekleidung	15
» Miete	21 = 100

Vergegenwärtigt man sich nun die für Bern festgestellte Entwicklung der Mietquote von 14,1 % im Jahre 1920 auf 20,7 % im Jahre 1930, so könnte man leicht versucht sein, die Indexberechnungen der Lebenshaltungskosten die, wie bemerkt, mit gleichbleibenden Gewichten rechnet, als falsch zu bezeichnen. Wie verhält es sich indessen mit den in Frage stehenden Gewichten der vier Ausgabengruppen im Index der Lebenshaltungskosten? Da ist zunächst festzustellen, dass diese Gewichte nur für das Ausgangsjahr 1914 gelten. Für jeden spätern Zeitpunkt bedeuten die oben angeführten Gewichte nur Rechnungsgrössen, die lediglich dazu dienen, aus den Indices der vier Ausgabengruppen jeweilen die Gesamtteuerung im Vergleich zum Ausgangsjahre zu berechnen. Dass dem tatsächlich so ist, ergibt sich aus einer Betrachtung der Indexzahlen, die für die Jahre 1914, 1920, 1930 und 1935 hergesetzt seien.

Die Zahlen zeigen den bereits an anderer Stelle dieses Aufsatzes festgestellten unterschiedlichen Verlauf der Kosten der Lebenshaltung bei der Miete und den übrigen Ausgabengruppen. Die Mietausgaben stiegen von 1914 bis 1920 nur langsam und erreichten erst in den letzten Jahren ihren Höchststand. Anders die Indices der übrigen Ausgabengruppen, die von 1914 bis 1920 steil

Ausgabengruppen	Index im Jahresdurchschnitt							
	Schweiz				Stadt Bern			
	1914	1920	1930	1935 (August)	1914	1920	1930	1935 (August)
Nahrung	100,0	242	152	116	100,0	237	150	116
Heizung und Beleuchtung . .	100,0	285	132	113	100,0	271	143	119
Bekleidung	100,0	260	160	114	100,0	274	173	128
Miete	100,0	127	184	180	100,0	132	195	196
Gesamtindex	100,0	224	158	129	100,0	223	162	135

anstiegen, um danach bis auf einen Stand von 116, 113 und 114 im August 1935 zurückzugehen.

Anhand der oben angegebenen Zahlen ist es nun ein leichtes, den tatsächlichen Anteil der vier Ausgabengruppen in einem beliebigen Jahre zu berechnen. Wir greifen den Anteil der Mietausgaben heraus, wie er sich auf Grund der Gruppenindices ergibt. Angenommen, im Jahre 1914 hätten die Gesamtausgaben eines Haushaltes Fr. 4000 betragen, so entfielen davon 21 % oder Fr. 840 auf die Mietausgaben. Den Fr. 4000 entsprechen im Jahre 1920, gemäss der durch den Gesamtindex angegebenen Teuerung von 124 % (Schweiz) Fr. 8960. Die Miete war im selben Jahre gegenüber 1914 um 27 % verteuert, hätte somit statt Fr. 840 Fr. 1067 betragen sollen. Diese Fr. 1067 machen von den Fr. 8960

Gesamtausgaben 11,9 % (Stadt Bern: $\frac{800 \cdot 132}{4000 \cdot 223} \cdot 100 = 12,4$) aus. Für 1930 und 1935 lauten die Zahlen:

	1930		1935	
	Schweiz	Stadt Bern	Schweiz	Stadt Bern
Gesamtausgaben in Franken gemäss Index	6320	6480	5160	5400
Miete in Franken	1546	1638	1512	1646
Miete in % der Gesamtausgaben (Index-Mietquote)	24,5	25,3	29,3	30,5

Im Jahre 1914, von dem die Indexberechnung ausgeht, wurde der Anteil der Miete an den Gesamtausgaben zu 21 % angenommen. Er sank, wie aus obigen Indexzahlen zu ersehen ist, auf 11,9 % (Schweiz) bzw. 12,4 % (Stadt Bern) im Jahre 1920, stieg bis 1930 auf 24,5 bzw. 25,3 % und weiterhin bis 1935 auf 29,3 bzw. 30,5 %.

Die Frage, wie die Mietquote im Index der Lebenshaltungskosten mit den hier ausgewiesenen übereinstimmt, findet durch obige Zahlenausweise eine eindeutige Beantwortung. Die Mietindex-Gewichte sind — auch gegenwärtlich

betrachtet — durchaus zweckmässig gewählt. Wenn an den Indexberechnungen der Lebenskosten etwas zu verbessern ist, so kann es sich somit nicht um eine Änderung der Mietquote handeln. Auch die übrigen Indexanteilquoten haben sich — zeitlich betrachtet — den jeweiligen Veränderungen in der Ausgabenstruktur im grossen ganzen angepasst.

Ausgabengruppen	Gruppenindex in % des Gesamtindex			Tatsächliches Gewicht der nebenstehenden Ausgabengruppe			
	1920	1930	1935	1914	1920	1930	1935
Schweiz							
Nahrung	108,0	96,2	89,9	57	62	55	52
Heizung und Beleuchtung	127,2	83,5	87,6	7	9	6	6
Bekleidung	116,1	101,3	88,4	15	17	15	13
Miete	56,7	116,5	139,5	21	12	24	29
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100	100	100	100
Stadt Bern							
Nahrung	106,3	92,6	85,9	57	61	53	49
Heizung und Beleuchtung	121,5	88,3	88,2	7	9	6	6
Bekleidung	122,9	106,8	94,8	15	18	16	14
Miete	59,2	120,4	145,2	21	12	25	31
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100	100	100	100

4. Die angemessene Mietquote

Die zweite Frage, die sicher manchem Leser auf der Zunge liegt, ist die nach der angemessenen Mietquote. Der zu zahlende Mietpreis soll bekanntlich nicht mehr als einen gewissen Prozentsatz des Einkommens bzw. der Ausgaben ausmachen. Überschreitet dieser bei den unteren und mittleren Einkommensbezüglern eine gewisse Grenze, so geht dies auf Kosten der Befriedigung der übrigen Zwangsbedürfnisse und der Kultur- und Gesellschaftsausgaben. In der Schweiz galt, wie eingangs dieses Aufsatzes bemerkt, in der Vorkriegszeit als angemessene Mietquote $\frac{1}{6}$ bis $\frac{1}{5}$ des Einkommens. Da und dort wurde als obere Grenze auch $\frac{1}{4}$ angegeben. In den öffentlichen Auseinandersetzungen über die Mietpreisfrage werden diese Sätze auch heute als wirtschaftsgemäss zulässige Anteile bezeichnet und angesehen. Dabei ist zu bemerken, dass in der Regel nicht von der Mietquote, sondern von der Wohnungsquote geschrieben und gesprochen wird. Es ist aber nicht dasselbe, ob unter der Mietquote die Wohnungsausgaben oder nur die Ausgaben für Miete verstanden sind, wie am augenfälligsten aus den Haushaltsrechnungen hervorgeht. Die Wohnungsausgaben setzten sich im Durchschnitte aller in die Erhebung über Haushaltsrechnungen einbezogenen Haushaltungen wie folgt zusammen:

Wohnungsausgaben	1912 ¹⁾ Fr.	1921 ²⁾ Fr.
Wohnungsmiete	285	814
Wohnungseinrichtung	286	324
Heizung und Beleuchtung	90	364
Reinigung von Kleidung und Wohnung. . .	—	129
Zusammen	661	1631

Vom Einkommen betrugen die Ausgaben — in Prozenten — für die

	1912	1921
Wohnung	22,0	23,9
Miete allein	9,5	11,9

Weitgehende Schlüsse dürfen — beiläufig bemerkt — auf Grund dieser aus Haushaltsrechnungen stammenden Mietquoten nicht gezogen werden, da die Zahl der Fälle, aus denen sie gewonnen wurde, eine äusserst kleine ist (1912: 791 und 1921: 323). Ihre Bedeutung liegt in anderer, hier nicht zu erörternder Richtung. Dagegen ist eines interessant, nämlich, dass die ausgewiesenen Mietquoten von 9,5 % bis 11,9 % sich ungefähr decken mit der Mietquote, die sich aus den Angaben von Johann Heinrich Waser³⁾ über die Kosten der Lebenshaltung in der Stadt Zürich in den siebenziger Jahren des 18. Jahrhunderts errechnen lässt. J. H. Waser nennt als damalige Gesamtausgaben eines bürgerlichen Haushaltes in Zürich den Betrag von Fl. 1158,9 und als Hauszins Fl. 125; dies entspricht einer Mietquote von 10,8 %.

Es ist klar, dass die Mietquote der Ausdruck des Verhältnisses von Miete und Einkommen ist und nicht von Einkommen und Wohnungsausgaben schlechtweg, was häufig übersehen wird. Die hier vorhandene Unklarheit ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass in den meisten bisherigen einschlägigen Untersuchungen statt von der Miete von den Wohnungsausgaben die Rede ist, wiewohl in allen uns zu Gesichte gekommenen Zahlenausweisen, von jenen Schwabes im Jahre 1867 bis zu der jüngsten derartigen Erhebung in Bern 1930, als Wohnungsausgabe nur die Miete erfasst und für die Berechnung der Mietquote berücksichtigt worden ist.

Soviel über das Begriffliche. Und nun zurück zur Frage der angemessenen Mietquote der öffentlichen Funktionäre in der Stadt Bern im Jahre 1920 und 1930. Als Ausgangspunkt mag die nachfolgende Zusammenstellung dienen, in der die Mietquoten nach Kategorien für alle Funktionäre und die Arbeiter allein für die Jahre 1920 und 1930 einander gegenübergestellt sind. Von 1920 auf

¹⁾ Die Lebenshaltung schweizerischer Arbeiter und Angestellter vor dem Kriege. Ergebnisse der Haushaltstatistik des schweizerischen Arbeitersekretariates vom Jahre 1912. Zürich 1922.

²⁾ Haushaltsrechnungen schweizerischer Familien aus dem Jahre 1921, verglichen mit solchen aus den Jahren 1912, 1919 und 1920. Sozialstatistische Mitteilungen. Herausgegeben vom eidgenössischen Arbeitsamt. 1. Jahrgang, 1923, Heft 2.

³⁾ J. H. Waser, Betrachtungen über die zürcherischen Wohnhäuser samt einigen andern dahin einschlagenden ökonomisch-politischen Bemerkungen. Zürich 1778.

1930 haben sich, wie folgende Zahlen zeigen, die Mietquoten erheblich erhöht. Das ist verständlich, sind doch in diesem Jahrzehnt die Mietpreise erhöht worden, während die Löhne und Besoldungen abgebaut wurden.

Verwaltung	Durchschnittliche Mietquote in %			
	1920		1930	
	Alle Funktionäre	Arbeiter	Alle Funktionäre	Arbeiter
Zentralverwaltung des Bundes .	14,6	11,8	21,2	22,0
Post-, Telegraph- und Zollverwaltung.	14,5	12,4	21,0	21,2
S. B. B.	13,9	12,1	20,4	21,4
Staatsverwaltung	17,1	13,3	21,8	22,8
Gemeindeverwaltung	12,6	10,1	19,9	18,5
Zusammen	14,1	11,3	20,7	20,7

Für Miete legten hiernach die öffentlichen Funktionäre Berns im Jahre 1920 durchschnittlich 14,1 % bzw. 11,3 % (Arbeiter) und im Jahre 1930 Beamte und Arbeiter 20,7 % des Gehaltes aus. Daraus ergibt sich, dass sowohl die Durchschnittsmietquote von 1920 — $\frac{1}{7}$ — als auch jene von 1930 — $\frac{1}{5}$ — im Rahmen dessen liegt, was in der statistisch-volkswirtschaftlichen Literatur sowohl als auch in den Auseinandersetzungen über das Mietpreisproblem früher und jetzt als normal bezeichnet wird. Immerhin ist beachtenswert, dass die Durchschnittsmietquote, d. h. der Anteil der Miete am Einkommen, von 1920 auf 1930 von 14,1 % auf 20,7 % oder um 46,8 % angewachsen ist.

Mit dieser Steigerung war aber — was nicht übersehen werden darf — eine wesentliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse verbunden, wie aus der Veröffentlichung der Ergebnisse der Wohnungszählung 1930 deutlich zu ersehen ist. So betrug die Zahl der Wohnungen mit Etagen- oder Zentralheizung in Bern 1920 nur 3421, wogegen 1930 7403. Für die Warmwasserheizung ergeben sich, auf den Gesamtwohnungsbestand bezogen, folgende Anteilziffern: 1896: 1,9 %; 1920: 14,9 % und 1930: 25,2 %. Von je 100 Wohnungen hatten ein Bad oder Badeeinrichtung 1896: 5,9 %; 1920: 39,2 % und 1930: 57,8 %. Die Zahl der Wohnungen mit Gemeinschaftsabtritt ist von 3879 im Jahre 1896 (34,6 %) auf 3109 (14,0 %) im Jahre 1920 und 2790 (9,5 %) im Jahre 1930 zurückgegangen. Wichtig ist endlich die Feststellung, dass die Wohndichte (Anzahl Bewohner auf einen Wohnraum) im Jahre 1896 noch 1,5, im Jahre 1920 1,2 und im Jahre 1930 nur mehr 1,0 betrug.

Alle diese Verbesserungen müssen selbstverständlich bei einer praktischen Auswertung der Mietquoten einst und jetzt mit in Rechnung gezogen werden. Ebenso darf nicht übersehen werden, dass mit der Steigerung der Lebenskosten, vor allem der Mietpreise, eine Steigerung der Gehälter und Löhne und eine Verbesserung der Lebenshaltung Hand in Hand gegangen ist.

Trotz der eingetretenen qualitativen Verbesserungen im Wohnungswesen, mit denen ausserdem die grösseren Ansprüche der Bevölkerung an das Wohnen einhergingen, entspricht im vorliegenden Falle sowohl die Durchschnittsmietquote des Jahres 1920 als auch jene des Jahres 1930 mit 14,1 % bzw. 20,7 % ungefähr dem in der Vorkriegszeit und heute als normal bezeichneten Anteil von $\frac{1}{6}$ bis $\frac{1}{5}$ des Einkommens.

Daraus nun den Schluss zu ziehen, die Mietpreise der öffentlichen Funktionäre in Bern hätten, vom Standpunkt des Mieters aus gesehen, 1920 und 1930 allgemein mit den Einkommensverhältnissen in einem richtigen Verhältnisse gestanden, ist nicht ohne weiteres zulässig. Ist doch bekannt, dass Durchschnitte ungefähr gleich häufig über- wie unterschritten werden. Wichtig ist daher in diesem Zusammenhange die Kenntnis vor allem der Zahl jener Funktionäre, bei denen der Mietanteil 1920 und 1930 die als angemessen bezeichnete obere Grenze von 25 % oder $\frac{1}{4}$ überschritt. Eine Ordnung der 4601 (1920) bzw. 5260 (1930) Funktionäre nach Mietquotenstufen zeitigte nachstehende Ergebnisse:

Miete und Einkommen der öffentlichen Funktionäre in der Stadt Bern, 1920, nach Mietquotenstufen

Kategorie	Zahl der Wohnungen	Wohnungen mit einer Mietquote von %								Durchschnittliche Mietquote
		0,1 bis 10,0	10,1 bis 15,0	15,1 bis 20,0	20,1 bis 25,0	25,1 bis 30,0	30,1 bis 40,0	40,1 bis 50,0	50,1 u. mehr	
Beamte	2194	255	1003	565	227	73	50	15	6	—
Angestellte	1162	230	628	192	77	18	14	3	—	—
Arbeiter	1245	503	565	129	38	6	4	—	—	—
Zusammen	4601	988	2196	886	342	97	68	18	6	—
Verhältniszahlen										
Beamte	100,0	11,6	45,7	25,8	10,3	3,3	2,3	0,7	0,3	15,3
Angestellte	100,0	19,8	54,1	16,5	6,6	1,5	1,2	0,3	—	13,5
Arbeiter	100,0	40,4	45,4	10,4	3,0	0,5	0,3	—	—	11,3
Zusammen	100,0	21,5	47,7	19,3	7,4	2,1	1,5	0,4	0,1	14,1

Die extremen Fälle, d. h. jene unter 10 % bzw. über 35 %, dürften in der Regel mit ganz aussergewöhnlichen Familien- und Wohnverhältnissen zusammenhängen, weshalb sie wohl am besten von der praktischen Auswertung ausgeschaltet werden. Wo die Mietquote z. B. weniger als 10 % und mehr als 40 % beträgt, kann es sich um Funktionäre handeln mit grossem Nebeneinkommen oder um solche, die durch Zufälle eine Wohnung inne haben, die schon vor dem Kriege ausserordentlich billig war und von der Teuerungswelle nicht erfasst wurde. Zahlreich sind diese Fälle nach beiden Richtungen jedoch nicht, was für die Zuverlässigkeit der ganzen Statistik spricht.

Miete und Einkommen der öffentlichen Funktionäre in der Stadt Bern, 1930, nach Mietquotenstufen

Kategorie	Alle Wohnungen	Wohnungen mit einer Mietquote von%								Durchschnittliche Mietquote
		0,1 bis 10,0	10,1 bis 15,0	15,1 bis 20,0	20,1 bis 25,0	25,1 bis 30,0	30,1 bis 40,0	40,1 bis 50,0	50,1 u. mehr	
Beamte	3296	13	294	1171	1231	396	167	15	9	—
Arbeiter	1964	53	190	707	629	264	114	14	2	—
Zusammen	5260	63	484	1878	1860	660	281	29	11	—
Verhältniszahlen										
Beamte	100,0	0,4	8,9	35,5	37,3	12,0	5,1	0,5	0,3	20,8
Arbeiter	100,0	2,6	9,7	35,7	32,0	13,4	5,8	0,7	0,1	20,7
Zusammen	100,0	1,2	9,2	35,6	35,4	12,6	5,3	0,5	0,2	20,7

Lassen nun die vorstehenden Zahlenausweise ein Urteil über die Frage der angemessenen Mietquote in Bern in den Jahren 1920 und 1930 zu? Während im Jahre 1920 von den 4601 Funktionären 531 oder 11,5 % eine Mietquote von über 20 % aufwiesen, betrug deren Zahl im Jahre 1930 2841 oder 54,0 %, d. h. mehr als die Hälfte aller in die Erhebung einbezogenen öffentlichen Funktionäre. Die Verschiebungen von 1920 auf 1930 veranschaulichen augenfällig die folgenden Zahlen. In Prozenten ihres Gehaltes bzw. Lohnes zahlten von je 100 Funktionären für Miete:

	1920 %	1930 %
weniger als $\frac{1}{10}$	21,5	1,2
rund $\frac{1}{10}$ — $\frac{1}{7}$	47,7	9,2
» $\frac{1}{7}$ — $\frac{1}{5}$	19,3	35,6
» $\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{4}$	7,4	35,4
über $\frac{1}{4}$	4,1	18,6

Das gebotene Zahlenmaterial reicht nicht aus, um ein Urteil über die Frage der angemessenen Mietquoten zu fällen. Es erlaubt einzig die Schlussfolgerung, dass im Jahre 1920 — wenn von den extremen Fällen abgesehen wird — gut $\frac{9}{10}$ der öffentlichen Funktionäre (95,9 %) für die Miete weniger als $\frac{1}{4}$ ihres Gehaltes (nicht Einkommens) verausgabten, also einen Betrag, der nach der allgemeinen Auffassung als normal anzusehen ist, und dass deren Zahl im Jahre 1930 auf rund $\frac{7}{10}$ (71,4 %) zusammengeschrumpft war.

Sind nun die 18,0 % Mieter — von den extremen Fällen abgesehen — die im Jahre 1930 über $\frac{1}{4}$ ihres Gehaltes für die Miete verausgaben mussten, als Opfer eines unersättlichen Hausbesitzes zu betrachten? Eine hieb- und sticheste Beantwortung dieser Frage könnte nur erfolgen auf Grund der Kenntnis

der Baukosten bzw. der Hausbesitzlasten der in Frage stehenden Wohnhäuser. Einzig in den Fällen, wo eine derartige Untersuchung einen Extragewinn der betreffenden Hausbesitzer ergäbe (Deckung aller Hausbesitzlasten, die Hypothekarzinsen inbegriffen und Verzinsung des Eigenkapitals von heute nicht über 4—4½ %), könnte von überhöhten Mietpreisen bzw. nicht angemessenen Mietquoten die Rede sein. So zeigt sich, dass schlussendlich die Frage der angemessenen Mietquote mit jener des gerechten Mietzinses eng zusammenhängt und nur auf Grund einer genauen Kenntnis des letztern entschieden werden kann, ob im einzelnen Falle, vom Standpunkte des Hausbesitzes aus gesehen, eine Mietquote als angemessen oder nicht angemessen anzusehen ist.

Daneben bleibt immer noch die Frage offen, ob nicht auch in vielen Fällen eine übersetzte Mietquote darauf zurückzuführen ist, dass Mieter infolge grösserer Kinderzahl gezwungen sind eine Wohnung innezuhaben, deren Mietpreis zu ihrem Einkommen in einem krassen Missverhältnisse steht. Die eingehende Erörterung dieser sozialpolitisch wichtigen Frage würde indessen weit über den Rahmen dieser Untersuchung hinausgehen.

Zum Schlusse sei der Wunsch geäußert, die Berner Mietquotenstatistik möchte bei den nächsten Wohnungszählungen im Jahre 1940 in andern Gemeinden Nachahmung finden. Die Aufschlüsse, die solche, die allgemeine Wohnungsstatistik ergänzenden Erhebungen geben, sind von grosser Bedeutung und dazu angetan, die Mietpreisfrage von einer neuen Seite zu beleuchten und etwas mehr Klarheit in den ganzen Fragenkomplex zu bringen. Eine derartige Nutzbarmachung des bei einer Wohnungszählung anfallenden Materials kann leicht erfolgen, weil damit keine besondern Kosten verbunden sind.
