

Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern : anfangs 1926

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - (1926)

Heft 7

PDF erstellt am: **22.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-847283>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

I. Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern Anfangs 1926



	Seite
1. Leerwohnungsprozentsatz und Wohnungsmarktlage	7
2. Die Tätigkeit des städt. Wohnungsamtes	12
3. Bautätigkeit und Wohnungsmarktlage	14
4. Haushaltenszuwachs und Wohnungsmarktlage	17
5. Mietpreise und Wohnungsmarktlage	27

(Mit 7 Uebersichten)



Die Frage, ob und in welchem Umfange in einer Gemeinde ein Wohnungsüberfluss herrscht, gehört zu den schwierigsten Fragen der Gemeindepolitik überhaupt und der stadtbernischen im besondern. Der Bürger bildet sich in diesen Dingen leicht ein Urteil, das von Schätzungen und Vermutungen und ihm gerade bekannt gewordenen Einzelfällen ausgeht. Statt dessen ist nötig, die Gesamtheit der statistisch massgebenden Faktoren zu berücksichtigen, die Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in einem Gemeinwesen bestimmen. Die gebotene Gelegenheit benützend, sei im nachstehenden versucht, auf Grund der Ergebnisse der stadtbernischen Wohnungsmarktstatistik, wie sie das statistische Amt in den letzten Jahren eingeführt hat, zu ziffernmässiger Klarheit über die, durch die inzwischen zurückgezogene Motion Reinhard vom 2. Oktober 1925 aufgeworfene Frage betreffend die derzeitige Lage des stadtbernischen Wohnungsmarktes zu gelangen.

Zur Kennzeichnung des Wohnungsvorrates und des Wohnungsbedarfs — d. h. des Wohnungsmarktes und seiner Entwicklung — bieten in der Hauptsache die Ergebnisse von 4 statistischen Hilfsmitteln Handhabe:

1. Die Leerwohnungszählungen.
2. Das Wohnungsangebot und die Wohnungsvermietungen nach den Meldungen des Städt. Wohnungsamtes.
3. Die fortlaufend geführte Statistik der Neubautätigkeit (einschliesslich jener über die voraussichtliche Wohnungsneuerstellung).
4. Die fortlaufend geführte Bevölkerungsstatistik in Verbindung mit den Ergebnissen der seit dem Jahre 1921 eingeführten Statistik über den Einfluss der Eheschliessungen und der Todesfälle auf den Wohnungsmarkt.

1. Leerwohnungsprozentsatz und Wohnungsmarktlage.

Das einfachste und zugleich bekannteste Hilfsmittel zur Beurteilung des Wohnungsmarktes sind die Leerwohnungszählungen. Auch in der Stadt Bern wurden sie durchgeführt. Ihre Bedeutung wird aber unseres Erachtens vielfach überschätzt, indem sie nur eine oberflächliche Kenntnis vom Zustand des Wohnungsmarktes zu vermitteln vermögen. Ihre Ergebnisse spiegeln den Zustand des Wohnungsmarktes nur an einem bestimmten Tage (Stichtag) wider. Jeder solche Zustand ist aber etwas Gewordenes, und er weist mehr in die Vergangenheit als in die Zukunft, weshalb bei der Auswertung von Leerwohnungs-

prozentsätzen Vorsicht am Platze ist. Die folgende, dem statistischen Handbuch der Stadt Bern, S. 140, entnommene Zusammenstellung zeigt die Prozentsätze der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern nach den bisherigen Aufnahmen:

Zähljahr	Zeitpunkt der Erhebung	Leergestandene Wohnungen		
		absolut	in ‰	
			a) aller Wohnungen	b) aller Mietwohnungen
1896	Mitte März	129	1,1	1,5
1913	1. Mai	326	1,6	1,9
1914	15. »	103	0,5	0,6
1915	15. »	168	0,8	1,0
1916	15. Juni	80	0,4	0,5
1917	23. Mai	31	0,1	0,2
1918	November	27	0,1	0,2
1919	»	35	0,2	0,2
1920	»	41	0,2	0,2
1921	»	274	1,2	1,4
1922	»	80	0,3	0,4
1923	»	104	0,4	0,5
1924	»	221	0,8	1,0
1925	5. Mai	295	1,1	1,4
1925	12. November	348	1,3	1,6

Hiernach ergibt sich für den 12. November 1925 ein Leerwohnungsprozentsatz von:

- a) 1,3 ‰, auf alle besetzten Wohnungen überhaupt bezogen.
- b) 1,6 ‰, auf die besetzten *Miet*wohnungen bezogen.

In der Vorkriegsliteratur über die Wohnungsfrage begegnet man oft dem Satze, dass der Leerwohnungsvorrat 3—4 ‰ betragen müsse, wenn der Wohnungsmarkt in normaler Verfassung sein soll. Den Satz hat erstmals der Leipziger Statistiker Ernst Hasse in den 1890er Jahren aufgestellt, und seither hat sich diese Norm in der Wohnungsstatistik als Hasse'sche Regel eingebürgert. Gegen ihre Verwertung sind bereits vor dem Kriege wiederholt Bedenken geltend gemacht worden, sowohl von deutschen wie schweizerischen Statistikern. Auf Grund von sorgfältigen Analysen lokaler Wohnungsmärkte gelangte man verschiedenenorts zu dem Ergebnis, dass die Norm von 3 ‰ nur beschränkte Verwertbarkeit besitze, da es ziemlich willkürlich sei, einen Anteil der leerstehenden Wohnungen von 3—4 ‰ an der Gesamtzahl als normal hinzustellen; es könne — selbst die Richtigkeit dieser Annahme vorausgesetzt — ein solcher Prozentsatz in den einzelnen Städten verschiedenes bedeuten. Schon damals brach sich allenthalben die Ansicht Bahn, dass es einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden Prozentsatzes an leeren Wohnungen nicht gebe, sondern dass das Verhältnis zwischen Vorrat und Bedarf für jede Berichtsperiode im einzelnen örtlich ermittelt und abgewogen werden müsse. Zu dieser These gelangte unter andern das statistische Amt der Stadt Zürich im Jahre 1913, auf Grund von umfassenden Untersuchungen über die Vorgänge auf dem stadt-

zürcherischen Wohnungsmarkte in den Jahren 1903 bis 1912. Das Amt wies nach, wie gross der Leerwohnungsvorrat in diesen Jahren sein musste, damit der Wohnungsmarkt einen beide Teile befriedigenden, d. h. normalen Stand aufwies, und es gelangte zu folgenden Schlussergebnissen, die hier ihrer Bedeutung wegen festgehalten seien: «Auf alle Fälle zeigen unsere Berechnungen, dass nur unter den ungünstigsten Verhältnissen der notwendige Maximalvorrat dem bisher angenommenen Normalvorrat von 3 % nahe kommt. Es war dies der Fall im Jahre des geringsten Wohnungszuwachses (1905) und im Jahre des grössten Wohnungsverbrauches (1911). In den übrigen Jahren bewegte sich der Minimal- und Maximalvorrat zwischen 1,5 und 2,5 %. Angesichts dieser Ergebnisse stehen wir nicht an, unsere frühere Auffassung — es habe der Leerwohnungsvorrat normalerweise 3 % zu betragen — dahin abzuändern, dass in Zürich bei einem zweiprozentigen Leerwohnungsvorrat den Ansprüchen an den Wohnungsmarkt in der Regel Genüge geleistet wird.» In einer Betrachtung¹⁾ über den Wohnungsmarkt Ende 1924 vertritt das Zürcher Amt den Standpunkt, dass heute «bereits ein Vorrat von einem bis anderthalb Prozent eine ganz erhebliche Erleichterung des Wohnungsmarktes bewirken müsste; denn ein Vorrat von einem bis anderthalb Prozent würde in Zürich 500 bis 750 Wohnungen umfassen.»

Das statistische Amt der Stadt Bern hat im Jahre 1917, beeinflusst von den genannten Untersuchungen der Stadt Zürich und auf Grund eigener Wahrnehmungen, für Bern einen Leerwohnungsvorrat von 2—3 % gefordert und bemerkt, dieser Prozentsatz dürfe bei den Kleinwohnungen etwas grösser sein als bei den Mittel- und namentlich bei den Grosswohnungen. Damals herrschte in Bern die grösste Wohnungsnot, ergab doch die umfassende Wohnungserhebung vom 1. Dezember 1920 bloss einen Leerwohnungsbestand von 41 (0,18 bzw. 0,22 %) und 900 Familien in Untermiete. Daraus geht hervor, dass sich das Amt selbst zur Zeit der grössten Wohnungsnot gegen die bekannte Hasse'sche Regel vom dreiprozentigen Wohnungsvorrat ausgesprochen hat. Das Amt hat von Anfang seiner Tätigkeit an die Auffassung vertreten, dass vom Standpunkte des Wohnungsmarktes viel wichtiger als die Aufstellung eines bestimmten Leerwohnungsprozentsatzes, die Feststellung des vorhandenen *Wohnungsbedürfnisses*, gruppiert nach den hauptsächlichsten sozialen Bevölkerungsschichten, sowie des tatsächlichen *Wohnungsangebotes* sei. Da das Wohnungsbedürfnis vorwiegend durch Haushaltneugründungen und Mehrzuzug von Familien, das Angebot durch die Neubautätigkeit, ferner durch einen Mehrwegzug von Familien und durch Haushaltsauflösungen besonders infolge Todesfällen hervorgerufen wird, galt es, diesen Vorgängen die Hauptaufmerksamkeit zuzuwenden und entsprechende fortlaufende, auf diese verwaltungspraktischen Gesichtspunkte eingestellte Statistiken einzuführen. Alle diese Statistiken sind in Bern seit dem Jahre 1921 verwirklicht, und ihre Ergebnisse, die erstmals im statistischen Handbuch der Stadt Bern, S. 144—151, veröffentlicht sind, bieten eine bedeutend solidere und einwandfreiere Grundlage zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage und ihrer Entwicklung, als die Ergebnisse einer Leerwohnungszählung, die nur über die Wohnungsmarktlage

¹⁾ Zürcher statistische Nachrichten, Heft 3/1924.

am betreffenden Stichtage dürftigen Aufschluss geben, dagegen dem Wohnungspraktiker nichts aussagen über die Wohnungsnachfrage in der nächsten *Zukunft*. Dies zu wissen, scheint uns aber die Hauptsache zu sein. Immerhin möchten aber auch wir die Leerwohnungszahlen nicht missen, sondern bloss davor warnen, sie in ihrer praktischen Auswirkung zu überschätzen.

Vergegenwärtigt man sich nun die Entwicklung der stadtbernischen Leerwohnungszahlen in den letzten Jahren, so wird die Feststellung unbestritten bleiben, dass der Stand des Wohnungsmarktes heute ein bedeutend zufriedenerer ist als vor 5 Jahren, wo die stadtbernische Wohnungsmisere ihren Kulminationspunkt erreicht hatte. Am 12. November 1925 standen doch insgesamt 348 Wohnungen leer; dies sind 1,6 % aller Mietwohnungen. Die Zahl ist in Wirklichkeit noch grösser, indem die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft seit etwa Mitte 1924 dazu geführt hat, dass dem städt. Wohnungsamte nicht mehr alle leerstehenden Wohnungen restlos gemeldet werden. Berücksichtigt man für die Berechnung des Prozentsatzes den Gesamtwohnungsbestand, so ergibt sich immerhin ein Prozentsatz von 1,3 %. Es ist aber korrekter, für die Berechnung nur die Mietwohnungen in Betracht zu ziehen, und in diesem Falle ergibt sich ein Prozentsatz von 1,6 gegen 0,2 % im Jahre 1920. Diese 348 Wohnungen ständen leer nicht etwa unmittelbar vor dem Hauptumzugstermin vom 1. November, sondern am 12. November, also zwei Wochen später. Betrachtet man den Leerwohnungsbestand nach der Wohnungsgrösse, ergibt sich folgendes Bild:

Die Grösse der leerstehenden Wohnungen 1920—1925.

Zeitpunkt	Leerstehende Wohnungen				Leerstehende Wohnungen in % der Mietwohnungen der betr. Grösse überhaupt			
	Ueberhaupt	Klein (1—3 Z.)	Mittel (4—5 Z.)	Gross (6 Z. u. mehr)	Ueberhaupt	Klein	Mittel	Gross
1913	326	258	62	6	1,9	2,0	2,0	0,9
1914	103	83	9	11	0,6	0,6	0,3	1,6
Dezember 1920	41	19	9	13	0,2	0,1	0,3	2,0
November 1921	274	181	64	29	1,4	1,2	1,9	4,4
» 1922	80	51	17	12	0,4	0,3	0,5	1,8
» 1923	104	70	30	4	0,5	0,4	0,8	0,6
» 1924	221	104	98	19	1,0	0,6	2,6	2,8
Mai 1925	295	162	107	26	1,4	1,0	2,8	3,8
November 1925	348	236	101	11	1,6	1,4	2,6	1,6

Die Gesamtzahl der leerstehenden Kleinwohnungen betrug demnach am 12. November 1925 236 gegenüber 19 im Dezember 1920. Mittelwohnungen standen 101 leer und Grosswohnungen deren 11. Dies ergibt folgende Prozentsätze:

Kleinwohnungen (1—3 Zimmer)	1,4 %
Mittelwohnungen (4—5 Zimmer)	2,6 %
Grosswohnungen (über 5 Zimmer)	1,6 %

Der Leerwohnungsprozentsatz war am 12. November 1925 bei den Kleinwohnungen also etwas geringer als bei den Gross- und namentlich bei den Mittelwohnungen. Das Verhältnis sollte umgekehrt sein, da es eine statistisch erhärtete Tatsache ist, dass die Mieter von Kleinwohnungen nicht nur absolut, sondern auch relativ häufiger umziehen als die Inhaber mittlerer und grösserer Wohnungen. Die prozentuale Wohnungsreserve sollte daher auch bei den kleinen Wohnungen womöglich am grössten sein, wenn diese regern Umzüge reibungslos vollzogen werden sollen.

Niemand wird jedoch bestreiten wollen, dass für stadtbernerische Verhältnisse 12 Tage nach dem Hauptumzugstermin ein Leerwohnungsbestand von 236 Kleinwohnungen als ein erfreuliches Zeichen für die Besserung der Lage auf dem Wohnungsmarkte anzusprechen sei. Etwas weniger günstig liegen dagegen die Verhältnisse hinsichtlich der *Mietpreise* der leerstehenden Wohnungen. Immerhin scheint auch hier nach den folgenden, dem statistischen Handbuch, S. 141, entnommenen Zahlen eine kleine Entspannung eingetreten zu sein; am 12. November 1925 ständen 108 Wohnungen¹⁾ im Mietpreise von unter Fr. 1,200. — leer, gegenüber nur 47 am 5. Mai 1925, 29 am 12. November 1924, 22 am 15. Mai 1924 und endlich 16 am 12. November 1923. Die übrigen am 12. November 1925 leergestandenen Wohnungen lagen in einer Mietpreislage von Fr. 1,201—1,500. — = 37; Fr. 1,501—2,000. — = 95 und über Fr. 2,000 = 101 Wohnungen. Eine Auswahl von 108 Kleinwohnungen in einer Mietpreislage bis Fr. 1,200. — scheint allerdings nicht gross, wenn man bedenkt, dass in Bern von den zirka 23,000 Haushaltungen rund 17,000 oder 73% in Kleinwohnungen untergebracht sind. In dieser Hinsicht ist das Wohnungsproblem für Bern noch lange nicht gelöst, worauf an anderer Stelle zurückzukommen sein wird.

Bei allem Vorbehalt, der gegenüber einer Beurteilung des Wohnungsmarktes nach Leerwohnungsziifern zu machen ist, darf auf Grund der Zahlen über den Leerwohnungsbestand doch festgestellt werden, dass sich der Vorrat an leerstehenden Wohnungen gegenüber den Stichtagszählungen der letzten Jahre erheblich vermehrt hat. Der Vorrat, an der Zahl der leerstehenden Wohnungen gemessen, dürfte (in statistischem Sinne) bei den Mittelwohnungen mit 2,6% als ein reichlicher zu bezeichnen sein, wogegen der Kleinwohnungs-vorrat dem vorhandenen Bedürfnisse zurzeit eher noch knapp entspricht. Wenn man sich dabei vergegenwärtigt, dass im Verlaufe des Monats Dezember noch 88 neue Kleinwohnungen bezugsbereit wurden und weitere 295 neue Kleinwohnungen im Verlaufe der ersten Jahreshälfte 1926 gesichert sind, dass somit ausser den 236 im November 1925 leergestandenen, bis Mitte 1926 gegen 400 neue Kleinwohnungen auf dem stadtbernerischen Wohnungsmarkte zur Verfügung stehen werden, so ist, wenn die Mietpreislage ausser acht gelassen wird, die Schlussfolgerung berechtigt, dass auch das Kleinwohnungsbedürfnis in der nächsten Zeit nicht nur knapp, sondern normal befriedigt werden kann. Auch die 1,6% leerstehenden Grosswohnungen sind ein durchaus genügender Prozentsatz.

¹⁾ Möblierte Wohnungen ausgenommen.

2. Die Tätigkeit des städt. Wohnungsamtes.

Als Gradmesser für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage und ihrer Entwicklung kommt auch die Tätigkeit des städt. Wohnungsamtes in Betracht. Davon liegen folgende Aufzeichnungen über Angebot und Nachfrage vor, die dem statistischen Handbuch, S. 137/138, entnommen sind:

Zur Vermietung auf- gegebene Wohnungen	Wohnungen überhaupt	Kleinwohnungen (1—3 Zimmer)	Uebrige Wohnungen	Einfamilien- häuser
1920	564	379	159	26
1921	1553	1176	333	44
1922	1604	1260	300	44
1923	1690	1228	396	66
1924	2446	1819	556	71
1925	3147	2442	608	97
Wohnungssuchende				
1920	3047	2353	686	8
1921	3822	3131	669	22
1922	5959	4884	1026	49
1923	5523	4592	878	53
1924	4282	3752	527	3
1925	5212	4420	760	32
Wohnungssuchende auf je 100 Wohnungen				
1920	540	621	431	31
1921	246	266	201	50
1922	372	388	342	111
1923	327	373	222	80
1924	175	206	95	4
1925	166	181	125	33

Das Wohnungsamt hat demnach im Jahre 1925 über 3147 Wohnungen gegenüber 2446 im Vorjahre verfügen können. Die Zahl der Wohnungssuchenden ist von 4282 im Jahre 1924 auf 5212 im Jahre 1925 gestiegen. Gegenüber dem Jahre 1920 ist die Zahl der zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen von 564 auf 3147, d. h. um 2583 gestiegen, während die Zahl der Wohnungssuchenden im Jahre 1925 nur um $5212 - 3047 = 2165$ grösser war. Eine Entspannung muss also eingetreten sein. Die Besserung der Wohnungsmarktlage bringen augenfällig die vorstehenden Zahlenreihen über die Zahl der Wohnungssuchenden auf je 100 Wohnungen zum Ausdruck. Während im Jahre 1920 auf je 100 Wohnungen 540 Wohnungssuchende entfielen, sank deren Zahl im Jahre 1923 auf 327, im Jahre 1924 auf 175 und im Jahre 1925 auf 166. Für die Kleinwohnungen sind die betreffenden Zahlen: 621 — 373 — 206 — 181.

Das statistische Handbuch enthält auf S. 138 eine Uebersicht über die Mietpreise der beim Wohnungsamte zur Vermietung aufgegebenen unmöblierten Wohnungen. Greift man daraus die Wohnungen in einer Mietpreislage von unter Fr. 1000. — heraus, so ergibt sich für die Jahre 1920 bis 1925 folgendes Bild:

Zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen mit einem Mietpreis unter Fr. 1000. —:

	Absolut davon mit einem Mietpreis			Verhältniszahlen 1920=100		
	überhaupt	bis 600	601—1000	überhaupt	bis 600	601—1000
1920	218	132	86	100	100	100
1921	545	231	314	250	175	365
1922	640	250	390	294	189	453
1923	539	229	310	247	173	360
1924	696	271	425	319	205	494
1925	985	341	644	452	258	749

Also nicht nur die Zahl der angemeldeten Wohnungen überhaupt, sondern auch jene der Wohnungen mit einem Mietpreis von weniger als Fr. 1000. — hat seit dem Jahre 1920 in erfreulicher Weise zugenommen, von 218 auf 985 Wohnungen. Während im Jahre 1920 nur 86 Wohnungen im Mietpreis zwischen Fr. 600. — und 1000. — zur Vermietung aufgegeben wurden, waren es im Jahre 1925 deren 644. Diese Zahlen über die Mietpreislage lassen somit ebenfalls eine Verbesserung des Wohnungsmarktes erkennen. Aus ihnen etwa den Schluss zu ziehen, dass sich das *Mietpreinsniveau der Kleinwohnungen* gesenkt habe, wäre indes falsch, wie sich an anderer Stelle dieses Berichtes zeigen wird. Die Zahlen sagen lediglich aus, dass sich das Angebot an Kleinwohnungen im Mietpreise unter Fr. 1000. — gegenüber 1920 wesentlich vermehrt habe.

Irrtümlich werden gelegentlich die Zahlen des Wohnungsamtes betreffend Wohnungssuchende ausgelegt. Die Zahl der beim Wohnungsamte als Wohnungssuchende eingetragenen Personen betrug:

		Wohnungssuchende
am	1. Dezember 1921	1898
»	1. » 1923	1439
»	1. » 1924	1788
»	1. » 1925	2767

Man könnte leicht versucht sein, aus der Zunahme der Zahl der Wohnungssuchenden auf eine Verschlimmerung der Wohnungsmarktlage zu schliessen. Das wäre aber nicht richtig, indem hier die Zunahme vielmehr aus naheliegenden Gründen eher auf eine Verbesserung der Wohnungsmarktlage zurückzuführen ist. In Zeiten der Wohnungsnot wurden bekanntlich die Mietzinse gesteigert, insbesondere bei Wohnungswechsel. Die Mieter blieben daher in ihren alten Wohnungen, Wünsche betreffend Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses wurden wenn immer möglich zurückgestellt, der Wohnungswechsel schrumpfte auf ein Minimum zusammen. Dieses «Stillesitzen» hat bekanntlich der Mieterschutz weitgehend gefördert. Heute, wo die Wohnungsnot infolge der starken Bautätigkeit in den letzten Jahren *quantitativ* mehr oder weniger beseitigt ist, und die Aufhebung des Mieterschutzes unmittelbar bevorsteht, kommt begreiflicherweise vermehrte «Bewegung» sowohl in Mieter- wie Vermieterkreise, die sich in einem stärkern Wohnungswechsel Luft zu machen strebt. Die Mieter suchen im Hinblick auf das *quantitativ* und sicher auch *qualitativ* (man denke an die zahlreichen neuerstellten Wohnungen) bessere Wohnungsangebot, ihre Wohnungsbedürfnisse anders zu befriedigen, währenddem die Vermieter

so rasch wie möglich wiederum ihren Willen hinsichtlich Mieterauswahl und Mietzinsen durchsetzen wollen. Dadurch dürfte die Zunahme der Wohnungssuchenden beim städt. Wohnungsamte ohne weiteres erklärt sein. In der Grosszahl der Fälle (60—85 %) handelt es sich aber bei dieser Wohnungssuche bloss um einen Wohnungswechsel, um einen Auszug aus einer bestehenden in eine vorhandene neue Wohnung, wobei also wohl eine neue Wohnung beansprucht, dafür aber gleichzeitig eine bisherige frei wird. Dies zeigt sich vor allem darin, dass die zur Zeit der Anmeldung beim Wohnungsamte in *ungekündeten* Wohnungen befindlichen Wohnungssuchenden in den letzten drei Jahren stark zugenommen haben:

	Wohnungssuchende in ungekündeten Wohnungen
1. Dezember 1923	721
1. » 1924	852
1. » 1925	1522

In diesen Zahlen kommt der durch die Verbesserung der Wohnungsmarktlage sich stärker geltend machende «Wunsch», die Wohnung zu wechseln, deutlich zum Ausdruck. Die Aufzeichnungen des Wohnungsamtes über die Zahl der Wohnungssuchenden geben über seine Inanspruchnahme durch die Mieter Aufschluss. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage dürfen sie indessen nur bedingt und mit aller Vorsicht benutzt werden.

Dagegen bieten andere Zahlen dieser Amtsstelle wichtige Anhalte zur richtigen Beurteilung der Wohnungsmarktlage, nämlich die Nachweise über die *von auswärts zuziehenden Familien*, die in der Zahl der Wohnungssuchenden inbegriffen sind. Sie machten aus:

1. Dezember 1921	29
1. » 1922	165
1. » 1923	191
1. » 1924	329
1. » 1925	448

Auf 30. Juni 1923 wurde die im Bundesbeschluss vom 9. April 1920 betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot enthaltene Bestimmung hinsichtlich Beschränkung der Freizügigkeit aufgehoben, was sich in der starken Zunahme der Wohnungsnachfrage durch von auswärts zuziehende Familien deutlich bemerkbar machte.

Auch die Zahlen des Wohnungsamtes über den Wohnungsnachweis lassen, wie jene über den Leerwohnungsvorrat, eine Besserung der Wohnungsmarktlage erkennen. Diese Verbesserung ist hauptsächlich auf die vermehrte Wohnbautätigkeit — dank des Eingreifens der Behörden — in den letzten Jahren zurückzuführen, von der im nächsten Abschnitte die Rede sein soll.

3. Bautätigkeit und Wohnungsmarktlage.

Die Wohnungsproduktion, d. h. der Wohnungsneubau, bildet das eigentlich bestimmende Moment im Wohnungsangebot. Die Zahlen über die Bautätigkeit sind daher für die Wohnungsmarktlage von ausschlaggebender Bedeutung. In der Stadt Bern wurden in den Jahren 1910—1925 insgesamt 7940 neue

Wohnungen erstellt. Ueber die Verteilung dieser Wohnungsproduktion auf die Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegszeit geben folgende (dem statistischen Handbuch, S. 127, entnommenen) Zahlen über die *durchschnittliche jährliche Bautätigkeit* Aufschluss:

Im Jahresdurchschnitt neuerstellte Wohnungen:

	Wohnungen überhaupt	Klein- wohnungen	Mittel- wohnungen	Gross- wohnungen
1910—1913	643	445	159	39
1914—1918	166	111	44	11
1919—1923	537	426	100	11
1924	952	672	273	7
1925	900	663	216	21

Durchschnitt 1910/1913 = 100:

1914—1918	25,8	24,9	27,7	28,2
1919—1923	83,5	95,7	62,9	28,2
1924	148,0	151,0	171,7	17,9
1925	140,0	149,0	135,8	53,8

Von je 100 Wohnungen:

1910—1913	100,0	69,2	24,7	6,1
1914—1918	100,0	66,7	26,3	7,0
1919—1923	100,0	79,3	18,6	2,1
1924	100,0	70,6	28,7	0,7
1925	100,0	73,7	24,0	2,3

In die Augen springend ist die starke Bautätigkeit der Jahre 1924 und 1925, wo die Zahl der bezugsbereit werdenden neuen Wohnungen zusammen 1852 betrug, darunter nicht weniger als 1335 Kleinwohnungen; diese machen mithin den erfreulich hohen Anteil von 72 % aller in diesen Jahren bezugsbereit gewordenen neuen Wohnungen überhaupt aus. Dieses Wohnungsangebot von 1852 neuerstellten Wohnungen in den Jahren 1924 und 1925 hat die Entspannung auf dem Wohnungsmarkte bewirkt, die in den zwei vorhergehenden Abschnitten zahlenmässig ausgewiesen worden ist. Die Wohnungsmarktlage wäre durch die rege Bautätigkeit der letzten Jahre noch entschiedener beeinflusst worden, wenn nicht ab 1. Juli 1923 der Artikel betreffend Freizügigkeit der Mieterschutzverordnung vom Jahre 1920 aufgehoben worden wäre. Dadurch bekam die Stadt Bern, wie bereits an anderer Stelle gezeigt wurde, einen stärkern Zuzug von Familien. So ergeben z. B. die familienweisen Wanderungen für die beiden letzten Jahre einen ansehnlichen Mehrzuzug von 166 (im Jahre 1924) und 145 (im Jahre 1925) gegenüber einem Mehrwegzug von 275 Familien für die Jahre 1919/23 und gar von 1516 für 1914/18.

Die Bautätigkeit der beiden letzten Jahre hat sogar jene der Vorkriegszeit mit ihren 643 neuen Wohnungen (im Jahresdurchschnitt 1910/13) überholt. Erst recht natürlich steht sie über den 166 neuen Wohnungen, die während der Kriegsjahre 1914/18 durchschnittlich erstellt worden sind.

Dem statistischen Handbuch der Stadt Bern, S. 453, ist zu entnehmen, dass die Bautätigkeit in Bern auch im interlokalen Vergleiche seit 1920 eine

ausserordentlich erfreuliche ist. So entstanden neue Wohnungen auf je 10,000 Einwohner pro Jahr in den nachfolgenden Gemeinden:

	1919/22	1923	1924		1919/22	1923	1924
Bern	49,2	60,7	90,6	Luzern	17,5	12,7	38,9
Basel	25,5	37,9	48,7	Le Locle	15,7	29,2	46,7
Biel	24,9	57,4	87,8	Neuenburg	12,4	21,8	2,7
Burgdorf	25,2	93,1	67,7	Olten	54,6	88,1	121,2
La Chaux-de-Fonds	12,5	26,4	8,1	St. Gallen	3,9	2,7	4,0
Chur	22,6	39,6	15,9	Schaffhausen	24,7	41,8	92,4
Freiburg	12,2	19,1	60,5	Solothurn	50,6	57,5	59,1
Genf	5,5	28,7	19,4	Thun	33,6	152,0	150,3
Lausanne	11,7	42,9	26,8	Winterthur	22,1	26,7	67,9
Lugano	6,2	4,8	17,9	Zürich	24,6	33,3	81,7

Auch hinsichtlich der Zahl der erstellten *Kleinwohnungen* marschiert Bern in erster Reihe der Städte, für die Vergleichszahlen vorliegen:

	Durchschnittlich pro Jahr neuerstellte Wohnungen von 1-3 Zimmern auf je 10,000 Einwohner		
	1914/18	1919/23	1924
Zürich	17,2	16,4	47,7
Basel	12,4	19,4	30,2
Bern	11,4	40,9	64,0
St. Gallen	0,4	1,2	0,6
Biel	7,7	17,6	58,5
Thun	11,1	37,4	96,2
Burgdorf	6,4	23,3	36,0

Auch diese Zahlen zeigen deutlich, wie die Wohnbautätigkeit in Bern während der letzten Jahre in starkem Masse dem Wohnungsbedürfnis der grossen Masse der Bevölkerung Rechnung trug, die hauptsächlich auf Kleinwohnungen angewiesen ist.

Eines darf indes bei der Betrachtung der Zahlen über die Bautätigkeit in den letzten Jahren nicht ausser acht gelassen werden: die Vermehrung in den Jahren 1920 bis 1922 ist zum grossen Teil veranlasst durch die Subventionierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln. Das statistische Handbuch der Stadt Bern enthält hierüber folgende Angaben (S. 455):

Jahr	Zahl der neuerstellten Wohnungen überhaupt	Gemeinde-wohnungs-bau	davon Privatwohnungsba u			Von je 100 neuerstellten Wohnungen waren Gemeinde- oder Subventionswohnungen
			über-haupt	subven-tioniert	nicht subvent.	
1919	200	145	55	—	55	72,5
1920	417	194	223	166	57	86,3
1921	941	36	905	663	242	74,2
1922	497	1	496	316	180	63,8
1923	631	—	631	168	463	26,6
1924	952	18	934	190	744	21,8
1925	900	—	900	214	686	23,8

Die Frage ist daher die, ob die Intensität der Bautätigkeit der letzten Jahre anhält, wenn, wie es jetzt der Fall ist, keine Subventionen seitens des Bundes und des Kantons mehr zur Verfügung stehen werden. Insbesondere entsteht die Frage, ob nicht gerade der in sozialer Hinsicht so wichtige Kleinwohnungsbau bei einem gänzlichen Wegfall der Subventionen stark in Mitleidenschaft gezogen werden wird. Hierüber können, wenigstens was die nächste Zeit betrifft, die Zahlen über die voraussichtliche Wohnungsproduktion Aufschluss geben. Gegen Ende jedes Halbjahres werden vom statistischen Amte in Verbindung mit dem städt. Wohnungsamt und den Baukontrolleuren Stichtagserhebungen über die im nächsten Halbjahre voraussichtlich bezugsbereit werdenden Wohnungen durchgeführt. Die gegenwärtige Situation ist durch folgende Zahlen charakterisiert:

Ende 1925 im Bau befindliche Wohnungen	363
Noch nicht angefangene, aber «sicher» zur Ausführung gelangende Projekte	102
Total Wohnungen	465

Wie «sicher» die Erstellung der 102 noch nicht im Bau begriffenen Wohnungen ist, lässt sich natürlich nicht feststellen; jedenfalls werden diese in Aussicht stehenden Wohnungen im 1. Halbjahr 1926 noch nicht bezogen werden können. Die Wohnungsproduktion von 363 im 1. Halbjahr 1926 voraussichtlich bezugsbereit werdenden Wohnungen bleibt bereits hinter jener der gleichen Zeiträume der Jahre 1924 und 1925 (509 bzw. 402 Wohnungen) zurück, zweifelsohne wegen Aufhebung der Subventionen. Von den 363 im 1. Halbjahr 1926 sicher zu gewärtigenden neuen Wohnungen sind 295 Kleinwohnungen, gegen 349 bzw. 287 im 1. Halbjahr 1924 bzw. 1925.

4. Haushaltswachst und Wohnungsmarktlage.

Als Hilfsmittel zur Kennzeichnung und Beurteilung der Wohnungsmarktlage sind schliesslich neben den bis jetzt genannten noch die Ergebnisse der fortlaufend geführten Bevölkerungsstatistik bezeichnet worden. Ihnen kommt, wie bereits auf S. 9 dieser Untersuchung zu lesen ist, die grösste Bedeutung zu, indem aus naheliegenden Gründen Wohnungsbedarf und Wohnungsproduktion in erster Linie von den Bevölkerungsvorgängen abhängig sind. Dabei spielt aber nicht der Bevölkerungszuwachs schlechtweg das entscheidende Moment, sondern, wie mehrere eingehende städtestatistische Untersuchungen gezeigt haben, der *Haushaltswachst*. Würde man den Bevölkerungszuwachs als solchen zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage heranziehen, so käme man sehr oft zu falschen Schlüssen.

Die Stadt Zürich zählte im Jahre 1918 eine mittlere Jahresbevölkerung von 211,850, am 1. Dezember 1920 eine solche von 207,161, und auf Ende 1925 betrug Zürichs Einwohnerzahl 207,400. Sie war also Ende 1925 um rund 4400 Personen kleiner als 1918. Trotz dieser Bevölkerungsabnahme herrscht aber zurzeit in der Stadt Zürich ein empfindlicher *Wohnungsmangel*, verzeichnete sie doch mit ihren über 207,000 Einwohnern und 44,000 Miet-

wohnungen am 1. Dezember 1925 nach den Angaben des dortigen statistischen Amtes bloss 120 (0,23 %) leerstehende Wohnungen, wovon nur 25 Kleinwohnungen.

Die Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt betrug im Jahresmittel 1914 = 143,180, 1918 = 138,000, am 31. Dezember 1920 = 140,920, am 31. Dezember 1921 = 141,855 und am 30. Juni 1925 = 143,290. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen betrug in Basel (Stichtag 1. Hälfte Dezember) 1914 = 713 (2,1 %), 1918 = 182 (0,5 %), 1920 = 207 (0,6 %) und 1924 = 84 (0,2 %).

Wie liegen hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Wohnungsmarktlage die Verhältnisse für Bern? Man ist hier bei einem derartigen Vergleiche infolge der Eingemeindung von Bümpliz (1. Januar 1919) genötigt, vom Jahre 1919 auszugehen. Für das Jahr 1919 beträgt die mittlere Wohnbevölkerung 105,850, gegenüber 104,626 am 1. Dezember 1920 und 107,683 am 31. Dezember 1925. Der Leerwohnungsprozentsatz beträgt in Bern im Jahre 1919 = 35 (0,19 %), 1921 (Mai) = 107 (0,45 %), 1924 (November) = 221 (0,5 %) und 1925 (November) = 348 (1,3 %).

Die vorstehenden Zahlen über Bevölkerungsentwicklung und Leerwohnungsprozentsatz in den drei genannten Städten bilden ein Schulbeispiel dafür, dass die Bewegung der Bevölkerungszahl allein keinen geeigneten Masstab für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage bildet. Die Zahlen zeigen, dass eine Gegenüberstellung von Bevölkerungsbewegung und Leerwohnungsprozentsatz in dieser Hinsicht versagt. In Basel herrscht heute nach den Ausweisen der zuständigen Amtsstellen ebenfalls eher eine Wohnungsknappheit, trotzdem die Bevölkerungszahl seit 1920 nur unmerklich zugenommen hat und in der Zwischenzeit die Bautätigkeit nicht brach lag. Gegenüber dem Jahre 1914 verzeichnet die Einwohnerzahl überhaupt fast keine Veränderung. Seither wurden aber in Basel über 3000 neue Wohnungen erstellt, und trotzdem sank der Leerwohnungsprozentsatz von 2,1 % im Jahre 1914 auf 0,2 % im Jahre 1924. Auch in Bern liegen die Verhältnisse ähnlich. Hier ist allerdings seit 1920 eine Bevölkerungszunahme von 3057 Personen wahrzunehmen; gleichzeitig verzeichnet Bern aber in den Jahren 1921 bis 1924 einen Reinzugang von 3764 Wohnungen. Wären diese Zahlen für den Wohnungsmarkt allein massgebend, so hätte der Leerwohnungsprozentsatz bedeutend höher als nur von 0,2 % (1920) auf 1,3 % (1925) steigen müssen. Nicht die Bevölkerungszu- oder -abnahme schlechtweg (Geburten und Todesfälle) bestimmt die Wohnungsmarktlage, sondern die Haushaltzahl, bzw. der Haushaltzuwachs. Dieser entwickelt sich, wenn man von der Wanderbewegung absieht, grossenteils unabhängig von der natürlichen Bevölkerungsbewegung, die das Ergebnis der Geburten und Sterbefälle darstellt. Aufgabe der Städtestatistik muss es daher sein, im Anschlusse jeweils an die Volkszählungen, wo die Zahl der Haushaltungen festgestellt wird, diese fortzuschreiben, um so die lokale Bevölkerungsstatistik der Wohnungsfrage dienstbar zu machen. Die Fortschreibung kann nun mittelbar oder unmittelbar geschehen. Indirekt, indem man auf Grund der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen und der Bilanz der Familienwanderungen den Bruttozuwachs an Haushaltungen ermittelt. Von dieser Zahl werden dann die erfolgten Haushaltungs-

aufösungen abgezogen in der Weise, dass diese als gleichbedeutend entweder mit der Zahl der Todesfälle geschiedener Frauen und verwitweter Personen (statistisches Amt der Stadt Zürich) oder aber nur mit der letztern allein (statistisches Amt Basel-Stadt) in die Rechnung eingesetzt werden. Das Ergebnis dieser Gegenüberstellung ist der Nettozuwachs an Haushaltungen. Wird diesem der Reinzugang an Wohnungen gegenübergestellt, erhält man schliesslich die Wohnungsbilanz. Auf die Tatsache, dass es vor allem der Haushaltungszuwachs ist, der den Wohnungsbedarf bestimmt, hat als einer der ersten, Herr Prof. Dr. Mangold, damals Kantonsstatistiker von Basel-Stadt, bereits vor 20 Jahren aufmerksam gemacht. Der direkte Weg der Fortschreibung der Haushaltungszahl besteht darin, dass fortlaufend über die Eheschliessenden einer Stadt eine genaue Statistik geführt wird, die sich hauptsächlich auf den Wohnort und die Wohnverhältnisse der Eheschliessenden vor und nach der Eheschliessung zu erstrecken hat (eigene Wohnung vor der Eheschliessung bzw. gemeinsame nach derselben). Durch eine solche Statistik kann die grössere Zahl der Haushaltungsneugründungen festgestellt werden, indem die Eheschliessungen zu der Neugründung aus naheliegenden Gründen den meisten Anlass geben. Daneben muss natürlich noch die Zahl der zuziehenden Haushaltungen bekannt sein. Diese Zahl zu der Zahl, die sich aus der Statistik über die Wohnungsverhältnisse der Eheschliessenden vor, bzw. nach der Eheschliessung ergibt, hinzugezählt, ergibt den für den Wohnungsmarkt tatsächlich in Betracht fallenden Haushaltungszuwachs. Die so gewonnene Zahl stellt den *tatsächlichen Brutto-Haushaltungszuwachs* dar; massgebend für den Wohnungsmarkt ist dagegen der Netto-Haushaltungszuwachs. Um diesen zu ermitteln, ist die Kenntnis des Haushaltungsabganges notwendig. Dieser ist direkt festzustellen durch eine fortlaufende Statistik über die Todesfälle, die sich auf die Wohnungsverhältnisse der Familie der Verstorbenen vor und einige Zeit nach deren Tode zu erstrecken hat. Auch die bei Ehescheidungen eventuell freiwerdenden Wohnungen sind in diesem Zusammenhange festzustellen. Ausserdem müssen fortlaufend die aus der Stadt abziehenden Familien in der Rechnung berücksichtigt werden. Die Differenz zwischen dem Brutto-Haushaltungszuwachs und der Zahl der Haushaltungsaufösungen infolge Todesfällen, Ehescheidungen und Wegzug von Familien ergibt dann den für den Wohnungsmarkt massgebenden Nettozuwachs an Haushaltungen.

Die tatsächliche Wohnungsbilanz oder Wohnungsmarktlage, deren Kennzeichnung das Ziel einer lokalen Wohnungsmarktstatistik zu sein hat, ergibt sich nun aus einer Gegenüberstellung dieses Netto-Haushaltungszuwachses mit den Zahlen der Statistik über die Wohnbautätigkeit. Massgebend, d. h. in Rechnung zu stellen, ist hier natürlich der *Reinzugang an Wohnungen*. In der Stadt Bern ist seit dem Jahre 1921, dank dem Entgegenkommen der städtischen Polizeiorgane, die direkte Methode eingeführt. Die Ergebnisse dieser Statistiken, die eine *sichere* Grundlage bilden zur Beurteilung der Frage, wie sich Angebot und Nachfrage auf dem stadtbernischen Wohnungsmarkte entwickelt haben, sind für die Jahre 1921—1924 in den (dem statistischen Handbuch S. 144 ff. entnommenen) nachstehenden Uebersichten 1 bis 7 zusammengestellt.

In der anschliessenden Text-Tabelle sind die Hauptergebnisse dieser Uebersichten, durch Berechnungen für das Jahr 1925 ergänzt, wiedergegeben.

Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt 1921—1925

unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Erhebungen über Einfluss von Eheschliessungen, Ehescheidungen und Todesfällen auf den Wohnungsmarkt).

Angebot bezw. Nachfrage	1921 bis 1924	1921	1922	1923	1924	1925 (indirekt)
A. Angebot.						
1. Neuerstellte Wohnungen, Reinzuwachs	2897	928	467	600	902	867
2. Wohnungsgewinn infolge Ehescheidungen	71	21	16	16	18	18
3. Wohnungsgewinn infolge Todesfällen	573	132	154	135	152	132
4. Wohnungsgewinn infolge Familienwegzuges	2675	661	632	638	744	666
Angebot überhaupt	6216	1742	1269	1389	1816	1683
B. Nachfrage.						
a) Laufender Bedarf:						
1. Infolge Eheschliessungen	2665	714	688	620	643	555
2. Infolge Familienzuzuges	2690	479	615	686	910	811
Laufender Bedarf	5355	1193	1303	1306	1553	1366
b) Bedarf überhaupt, dazu:						
1. Untermieter (Ende des Jahres)	708	168	215	134	191	266
2. In sanitärisch ungeeigneten Wohnungen Untergebrachte	122	24	36	40	22	20
Statistisch feststellbarer Bedarf überhaupt	6185	1385	1554	1480	1766	1652
C. Differenz.						
a) Laufendes Mehrangebot (+) bzw. Mehrnachfrage (—)	+ 861	+ 549	— 34	+ 83	+ 263	+ 317
b) Mehrangebot (+) bzw. Mehrnachfrage (—) überhaupt	+ 31	+ 357	— 285	— 91	+ 50	+ 31

Nach den für die Jahre 1921—1924 durchgeführten Erhebungen des Amtes kann nun die gesamte Wohnungsmarktlage zahlenmässig auf Grund folgender Faktoren beurteilt werden:

Auf der *Angebotseite* sind zunächst die neuerstellten Wohnungen (abzüglich der abgebrochenen und sonstwie eingegangenen) einzustellen. Ausserdem wird das Angebot vermehrt durch Wohnungen, die infolge Haushaltsauflösungen durch Ehescheidung oder Todesfall frei werden; speziell dieser Teil des Wohnungsangebotes wurde durch die genannte, vom Amt eingeführte Untersuchung

betreffend Einfluss von Eheschliessungen, Ehescheidungen und Todesfällen auf den Wohnungsmarkt für die Jahre 1921—1924 genau ermittelt (vergl. Uebersichten 5—7) und dementsprechend in der Gesamt-Uebersicht S. 20 berücksichtigt. Als letzter Faktor auf der Angebotseite ist der Familienwegzug zu buchen; zwar wird nicht jede wegziehende Familie eine Wohnung aufgeben, ebensowenig wie jede zuziehende Familie eine solche beansprucht. Diese Differenzen dürften sich jedoch auf der Angebot- (Wegzug) und der Nachfrage-seite (Zuzug) aufheben.

Die *Wohnungsnachfrage* setzt sich, was den *laufenden* Bedarf betrifft, zusammen aus den Wohnungssuchenden infolge Eheschliessung und infolge Zuzugs. Die Grösse der Nachfrage infolge Eheschliessungen wurde ebenfalls durch die genannten Spezialerhebungen des Amtes festgestellt; in Bezug auf die Nachfrage infolge Zuzugs gilt dasselbe, was eben für den Wegzug (auf der Angebotseite) ausgeführt wurde. Um den ganzen Wohnungsbedarf eines Jahres festzustellen, ist neben dem laufenden Bedarf auch noch die Nachfrage zu berücksichtigen, die von seiten von Familien in Untermiete, sowie von Familien, die in sanitär ungenügenden Wohnungen untergebracht sind, und endlich von jenen Einzelpersonen, die als solche einen eigenen Hausstand in eigener Wohnung zu gründen beabsichtigen, entsteht. Der sog. «Umzugsbedarf» dagegen braucht nicht berücksichtigt zu werden, da ja bei jedem Umzug innerhalb der Stadt nicht nur eine Wohnung belegt, sondern gleichzeitig eine solche frei wird.

Wie gestaltete sich nun auf Grund der in der Uebersicht S. 20 niedergelegten Zahlen die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern in den letzten Jahren, und wie wird sie sich voraussichtlich in der nächsten Zukunft gestalten? Bei der Betrachtung der Zahlen über Angebot und Nachfrage in den Jahren 1921—1924 ist vor allem kennzeichnend, dass in allen 4 Jahren das *laufende Wohnungsbedürfnis*, das sich aus der Zahl der *Haushaltsneugründungen infolge Eheschliessungen* und aus einem eventuellen *Familienmehrzuzug* zusammensetzt, befriedigt werden konnte. Knapp ging es im Jahre 1922 zu, wo einem laufenden Angebote von 1269 eine Nachfrage von 1303 Wohnungen gegenüberstand. Im Jahre 1921 gelangten dagegen 549 Wohnungen über das laufende Bedürfnis hinaus auf den Wohnungsmarkt; im Jahre 1923 waren es deren 83 und 1924 wiederum 263. Insgesamt standen in den Jahren 1921 bis 1924 nicht weniger als 861 Wohnungen über das laufende Bedürfnis hinaus zur Verfügung der Wohnungssuchenden. Die Frage, was mit diesem Ueberangebot an Wohnungen geschehen ist, ist nicht schwierig zu beantworten. Man braucht sich dabei nur die unbedeutende Wohnungsproduktion in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren zu vergegenwärtigen (siehe Abschnitt Bautätigkeit und statistisches Handbuch, S. 126), und die Beantwortung der Frage wird für jeden eine sehr leichte sein. Die Jahre 1914 bis etwa 1919 waren in der Stadt Bern die Jahre mit einem ausgesprochenen Wohnungsmangel, der zur Folge hatte, dass das Wohnungsbedürfnis weitester Volkskreise einfach abgedrosselt worden ist — aufgehört hatte der Wohnungsbedarf bei uns auch in dieser Zeit nicht, er verstummte nur. Im statistischen Handbuch, S. 142, ist der Versuch gemacht, nach ähnlichen Gesichtspunkten den laufenden Wohnungsfehlbetrag auch für die Jahre 1914/1920 zu berechnen.

	Laufender Wohnungsfehlbetrag
1914/1918	388
1919	244
1920	333
1914/1920	965

Alle die vielen Familien, die mangels genügender Wohnungsproduktion in diesen Jahren keinen eigenen Hausstand einrichten konnten, die vielleicht Jahre hindurch in Untermiete, sei es bei ihren Verwandten oder sonstwo, oder gar getrennt hausen mussten, sie konnten nun etwa ab 1921 infolge der vermehrten Bautätigkeit daran denken, einen eigenen Hausstand in eigener Wohnung zu gründen. Wäre dem nicht so, würden heute statt rund 350 Wohnungen deren über 2000 leerstehen. Um diese neuerstellten Wohnungen zu füllen, war kein Mehrzuzug von einigen Tausend Personen notwendig. Die rund 860 Wohnungen, die in den Jahren 1921/24 über den laufenden Bedarf hinaus auf den Wohnungsmarkt gelangten, wurden mehr als aufgesogen von jenen nahezu 1000 Familien mit abgedrosseltem Wohnungsbedürfnis aus den Jahren 1914/1920.

Die vorliegende Statistik ergibt nun weiter, dass in den letzten 4 Jahren in Bern das Angebot nicht nur für das laufende Bedürfnis genügend war, sondern dass über dieses hinaus auch zum grossen Teil das bis jetzt nicht gestillte Bedürfnis aus den frühern Jahren weitgehend hat befriedigt werden können.

Die gegenwärtige Wohnungsmarktlage kann ebenfalls aus der Uebersicht S. 20 abgelesen werden. Das laufende Bedürfnis konnte im Jahre 1925, dank der regen Bautätigkeit, reichlich gedeckt werden. Die Zahl der über das laufende Bedürfnis hinaus auf den Markt gelangten Wohnungen betrug über 300, so dass es unter anderm möglich wurde, weitere bis jetzt in sanitär ungenügenden Wohnungen untergebrachte Familien aus ihrer drangvollen Lage zu befreien. Gleichzeitig konnten aber auch Familien, die bereits eine gesundheitlich einwandfreie Wohnung hatten, dieselbe je nach Wunsch gegen eine grössere oder kleinere, komfortablere oder einfachere usw. auswechseln. Hinsichtlich der gegenwärtigen Marktlage ergibt sich das Bild, dass das Angebot quantitativ der Nachfrage sicher entspricht. Sowohl der laufende Bedarf als auch der Bedarf überhaupt kann als gedeckt angesehen werden. Ob die Bewohner namentlich der kleinern Wohnungen in ihrer überwiegenden Mehrzahl auch *qualitativ*, d. h. hinsichtlich Wohnungsgrösse, Ausstattung usw. richtig untergebracht, ihrem wirklichen Bedarfe nach wohnen, kann nicht mit Entschiedenheit gesagt werden.

Von einer Uebersättigung des Wohnungsmarktes kann und sollte zurzeit nicht gesprochen werden, wenn darunter eine übermässig grosse Wohnungsreserve verstanden werden sollte. Die Wohnungsreserve betrug am 12. November 1925, wie wir gesehen haben, bloss 348 Wohnungen; dies sind 1,3 % der Wohnungen überhaupt und 1,6 % aller Mietwohnungen. Eine grössere Wohnungsreserve ist aber nicht notwendig — und volkswirtschaftlich heute, eingedenk der hohen Baukosten, nicht gut zu verantworten — vorausgesetzt, dass eine wachsame Behörde dafür sorgt, dass wenigstens eine dem laufenden Bedarfe nach *allen Richtungen* entsprechende *konstante Bautätigkeit*

herrscht. Damit kommen wir zu einer weitem wichtigen Frage, die in diesem Zusammenhange noch kurz zu erörtern ist, zur Frage der Art und Grösse des Wohnungsneubedarfes unserer Stadt in den nächsten Jahren.

Sichere Grundlagen für die Zahl der jährlich etwa in Bern in der nächsten Zeit zu erstellenden Wohnungen bietet ebenfalls die Uebersicht auf S. 20 dieser Untersuchung. Man wird auch für die Beantwortung dieser Frage von der Tatsache ausgehen müssen, dass sich in einer Stadt der *laufende Wohnungsbedarf* hauptsächlich nach der *Zahl der Haushaltsneugründungen zufolge Eheschliessungen* richtet, wobei aber zu beachten ist, dass, wie an anderer Stelle festgestellt wurde, nur ein bestimmter Teil der Eheschliessenden für den örtlichen Wohnungsmarkt in Betracht fällt. Die Uebersicht 1 (S. 35) weist hierüber folgende Zahlen aus:

	Laufender Bedarf an Wohnungen infolge Eheschliessungen	In % aller Eheschliessungen des betr. Jahres
1921	714	59,8
1922	688	64,4
1923	620	61,3
1924	643	63,5

Die Zahl der eheschliessenden Paare, die bald nach der Eheschliessung eine Wohnung beanspruchten, betrug also regelmässig 60—65 % aller eingegangenen Ehen.

Der laufende Bedarf richtet sich ferner laut Text-Uebersicht S. 20 nach der *Zahl der zuziehenden bzw. abziehenden Haushaltungen*. Der Zu- und Wegzug in den letzten 4 Jahren ist als ein mässiger zu bezeichnen. In der letzten Zeit nahm der Zuzugs-Ueberschuss zu, wie bereits an anderer Stelle gezeigt worden ist, obschon die wirtschaftlichen Voraussetzungen hierzu in der Stadt nicht vorhanden sind. In den 4 Jahren 1921/24 zogen 2690 Familien in die Stadt Bern und 2675 verliessen die Stadt; dies ergibt einen jährlichen durchschnittlichen Zuzug von 672 und Wegzug von 669 Familien. Zuzug und Wegzug hielten sich somit in diesen 4 Jahren, durchschnittlich betrachtet, die Wage, sodass in diesen Jahren der laufende Wohnungsbedarf fast identisch war mit dem statistisch massgebenden Haushaltswachst zufolge Eheschliessungen. Unter annähernd gleichen Voraussetzungen ergibt sich für die nächste Zukunft ein *laufender jährlicher Wohnungsbedarf für Bern von 600—700 neuen Wohnungen*. Wächst dagegen der Zuzug von Familien über jenen der Jahre 1921/1924 hinaus, müssten diese Grenzzahlen entsprechend korrigiert werden. Dies wäre in umgekehrter Richtung notwendig, wenn der Wegzug von Familien stärker in Erscheinung treten sollte. Im Jahre 1925 war ein Zuzugs-Ueberschuss von 145 Familien zu verzeichnen.

Falls in den nächsten Jahren die Eheschliessungsziffer in Bern sich stark verändern sollte, würde der Wohnungsbedarf ebenfalls entsprechend zu- oder abnehmen; sein Ausmass kann nach den vorstehenden Ausführungen dadurch abgeschätzt werden, dass angenommen wird, es müsse eine genügende Anzahl von Wohnungen für den laufenden Bedarf bereitgestellt werden, um 60—65 % der *Eheschliessenden* unterzubringen.

Gleichzeitig mit der Feststellung des *Ausmasses* des Wohnungsbedarfs wurde auch dessen *Verschiedenartigkeit* ermittelt, indem die Wohnungsgrösse, sowie der Mietpreis der von den neugegründeten Haushaltungen bezogenen Wohnungen an Ort und Stelle durch die Polizeiorgane erfragt wurde. In dieser Hinsicht sind folgende, der Uebersicht 2 entnommenen Zahlen interessant. Es konnten die Angaben für 2488 in den Jahren 1921 bis 1924 bezogene Mietwohnungen (bezogen wurden insgesamt 2996) in Erfahrung gebracht werden. Von diesen 2488 Mietwohnungen verzeichneten

Zimmer	Zahl der Wohnungen	Von je 100
1—2	1390	55,9
3	871	35,0
4—5	214	8,6
6 und mehr	13	0,5
Wohnungen mit bekanntem Mietzins überhaupt	2488	100,0

Nach Mietpreisstufen ergibt sich folgendes Bild: Es lagen

im Mietpreise von	Zahl der Wohnungen	Von je 100 Wohnungen
bis Fr. 1000. —	1134	45,6
Fr. 1001. — bis 1400. —	660	26,5
» 1401. — bis 1800. —	442	17,8
über Fr. 1800. —	252	10,1
Zusammen	2488	100,0

Für das Jahr 1924 allein:

Mietpreis	Zahl der Wohnungen	Von je 100 Wohnungen
bis Fr. 1000. —	233	38,4
Fr. 1001. — bis 1400. —	173	28,5
» 1401. — bis 1800. —	121	19,9
über Fr. 1800. —	80	13,2
Zusammen	607	100,0

Endlich wurden auch Grösse und Art der von den Eheschliessenden neu-bezogenen 2488 Wohnungen mit dem Beruf dieser Wohnungsbezüger kombiniert. Die Ergebnisse dieser Ausgliederung (Uebersichten 3 und 4) bieten folgendes Bild (siehe Tabelle S. 25):

Damit sind die hauptsächlichsten Zahlen der stadtbernischen Wohnungsmarktstatistik in ihrer heutigen Ausgestaltung bekannt gegeben. Sie dürften in ihrem organischen Zusammenhang nun die sichere Grundlage zur Kennzeichnung der Wohnungsmarktlage in Vergangenheit und Zukunft liefern. Ihre Aufschlüsse erstrecken sich über das tatsächliche Wohnungsbedürfnis und dessen Verschiedenartigkeit (Grösse, Mietzins) und wie dieses befriedigt werden

	Arbeiter in Privat- betrieben	Private Beamte u. Angestellte	Oeffentliche Funktionäre	Selb- ständige	Ueberhaupt
Zahl der Eheschliessenden über- haupt	1586	982	1212	507	4287
Eheschliessende, die eine Miet- wohnung neu bezogen	897	535	849	207	2488
a) Nach Grösse: 1—2 Zimmer	729	192	404	65	1390
3 » 	156	263	368	84	871
4 u. mehr Zimmer	12	80	77	58	227
b) Nach Mietpreis: bis 1000 Fr.	665	127	286	56	1134
1001—1400 »	170	156	294	40	660
über 1400 »	62	252	269	111	694
Von je 100 Wohnungen waren solche mit:					
a) 1—2 Zimmern	81,3	35,9	47,6	31,4	55,9
3 » 	17,4	49,2	43,3	40,6	35,0
4 und mehr Zimmern	1,3	14,9	9,1	28,0	9,1
b) in einem Mietpreis von					
bis 1000 Fr.	74,1	23,7	33,7	27,1	45,6
1001—1400 »	19,0	29,2	34,6	19,3	26,5
über 1400 »	6,9	47,1	31,7	53,6	27,9

konnte. Die Zahlen bieten aber jederzeit auch die Grundlage — und darin scheint uns ihr besonderer Wert zu liegen — um wenigstens für eine bestimmte Zeitstrecke zum voraus das vorhandene Wohnungsbedürfnis, bezw. den Neuwohnungsbedarf für praktische Bedürfnisse genügend genau zu schätzen. Diese Zahlen scheinen uns einen grossen Gewinn zu bedeuten. Ist doch auch heute noch durchaus richtig, was der bekannte Mannheimer Statistiker S. Schott 1904 schrieb: « Ein gut Teil des Widerstreites der vorgeschlagenen Reformmassnahmen auf dem Gebiete der Wohnungsfrage ist wohl darauf zurückzuführen, dass man Mass und Art des Bedürfnisses nicht deutlich sich zu vergegenwärtigen in der Lage ist. »

Die heutige Wohnungsmarktlage, die in quantitativer Hinsicht durchaus eine befriedigende geworden ist, wird sich jedenfalls sofort ändern, wenn in den nächsten Jahren nicht mindestens 600—700 neue Wohnungen auf den Markt gebracht werden. Im letztern Fall halten wir für Bern, das doch eine recht bescheidene Grosstadt ist, und als solche in seiner wirtschaftlichen Struktur (verhältnismässig wenig Industrie und Handel) nie eine besonders starke soziale Wanderungsbewegung verzeichnen wird, eine Leerwohnungsziffer von 1—2 % für durchaus genügend und im Hinblick auf die hohen Herstellungskosten der Neubauten überhaupt einzig volkswirtschaftlich für verantwortlich. Der Leerwohnungsprozentsatz an sich ist ein ausgesprochen theoretisches Gebilde; die Hauptsache scheint uns nicht die zu sein, dass man sich in starrer Weise

an einen solchen Prozentsatz klammert, sondern dass dafür gesorgt wird, dass alljährlich dem zahlenmässig feststellbaren laufenden Wohnungsbedarf einer Stadt eine entsprechende Anzahl von neuen Wohnungen erstellt wird. Es ist klar, dass, wenn in einer Stadt fortwährend lebhaft weitergebaut wird, selbst auch ein kleiner Leerwohnungsprozentsatz genügt und im umgekehrten Falle ein bedeutend grösserer noch durchaus nichts auszusagen in der Lage ist über die zukünftige Wohnungsmarktlage. Greift die Behörde in die Wohnungsproduktion ein, muss es natürlich ihr Prinzip sein, mit dem kleinsten Aufwande möglichst viele Wohnungen zu erstellen und der Bedürfnisfrage in Bern entsprechend, möglichst viele im Preise den Einkommensverhältnissen der Bevölkerung angepasste Kleinwohnungen. Der Uebersicht auf S. 25 ist zu entnehmen, dass von den, durch Eheschliessende bezogenen Mietwohnungen 90,9 % Wohnungen von 1—3 Zimmern waren; die Wohnungszählung von 1920 hat andererseits ergeben, dass 73 % der Einwohnerschaft Berns in solchen Kleinwohnungen untergebracht sind. Es genügt daher nicht, dass jährlich 600 bis 700 neue Wohnungen schlechtweg erstellt werden, sondern es ist überdies zu fordern, dass mindestens rund $\frac{3}{4}$ derselben, d. h. 450 bis 500 Wohnungen von 1—3 Zimmern sind.

Jedoch nicht nur der Grösse, sondern auch der Mietpreislage nach sollten die Wohnungen, die für den laufenden Bedarf produziert werden, dem Bedürfnis der Wohnungssuchenden entsprechen. Ueber die *Wünsche* der Wohnungssuchenden in dieser Richtung gibt die Uebersicht S. 138 des statistischen Handbuches Aufschluss, aus der die folgenden Zahlen abgeleitet sind:

Von je 100 Wohnungssuchenden überhaupt beehrten eine Wohnung im Mietpreise von:

Jahr	Unter Fr. 1500. —	Ueber Fr. 1500. —
1921	72,6	27,4
1922	75,3	24,7
1923	73,2	26,8
1924	70,7	29,3

Rund $\frac{3}{4}$ der in den Jahren 1921—1924 eine Wohnung suchenden Familien wollten also für diese womöglich weniger als Fr. 1500. — Miete pro Jahr entrichten. Andererseits zeigen die Zahlen betreffend die Mietpreise der von Eheschliessenden neu bezogenen Wohnungen, dass es sich hierbei nicht nur um «Wünsche» handelt, sondern dass wirklich auch wenn immer möglich diese Grenzen eingehalten wurden. Mancher Wohnungssuchende hat zweifellos eher auf gewünschten Komfort verzichtet, als dass er eine Wohnung mietete, für die er den Mietzins kaum erschwingen konnte. Die von Eheschliessenden neu bezogenen Mietwohnungen der Jahre 1922—1924 gruppieren sich wie folgt:

Von je 100 von Eheschliessenden bezogenen Mietwohnungen lagen im Mietpreis von

Jahr	unter Fr. 1400. —	über Fr. 1400. —
1921	75,7	24,3
1922	72,6	27,4
1923	72,8	27,2
1924	66,9	33,1

Im Jahre 1921 konnten also $\frac{3}{4}$, im Jahre 1924 noch rund $\frac{2}{3}$ aller Eheschliessenden, die eine Mietwohnung bezogen, in einer solchen im Mietpreis von unter Fr. 1400. — untergebracht werden. Wird dies in Zukunft auch noch möglich sein?

Um den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden gerecht zu werden, sollten also von den 600 bis 700 jedes Jahr neu zu erstellenden Wohnungen rund 400 zu einem Mietpreis von weniger als Fr. 1400. — bis 1500. — abgegeben werden können. Wenn die Bautätigkeit dem privaten Baugewerbe ganz überlassen wird, so wird dieses Verhältnis kaum aufrechterhalten werden können. Das Baugewerbe wird in erster Linie Wohnungen erstellen, für die es auf einen zahlungsfähigen Mieter rechnen kann, und es ist daher anzunehmen, dass verhältnismässig mehr Mittel- und Grosswohnungen erstellt werden, wenn nicht ein künstlicher Anreiz zum Bauen von billigen Kleinwohnungen gegeben wird. Wenn hier die Unterstützung aus öffentlichen Mitteln in irgend einer Form ganz aufhören sollte, so wird voraussichtlich bei den Kleinwohnungen die Knappheit in kürzester Frist wieder einsetzen; die Behörden werden daher auf diesen Punkt fortwährend ihr Augenmerk richten müssen.

Die Gefahr einer «Uebersättigung» mit Kleinwohnungen besteht jedenfalls nicht, auch wenn weiterhin von den Behörden dieser Wohnungskategorie «künstlich nachgeholfen wird». Vor allem wird eine fortdauernd rege Kleinwohnungsbautätigkeit gestatten, mit den sanitär ungenügenden Wohnungen ganz aufzuräumen und auch die überfüllten Wohnungen etwas zu entlasten. Dabei handelt es sich natürlich nicht nur um Beseitigung der zwei oder drei Dutzend beim Wohnungsamt angemeldeten, hygienisch ganz abgesprochenen Wohnungen; die Wohnungszählung von 1920 hat hier einige Einblicke gegeben, die zeigen, dass auch darüber hinaus an manchem Ort dringend Abhilfe geschaffen werden sollte:

126 einräumige	Wohnungen mit mehr als 5 Bewohnern,
356 zweiräumige	» » » » 7 »
213 dreiräumige	» » » » 9 »

das sind am 1. Dezember 1920 festgestellte Zahlen¹⁾, die zu denken geben und deren Beseitigung eine grosse und vornehme Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist. *Wird die Bautätigkeit aber nicht vom öffentlichen Gemeinwesen auch weiterhin gefördert, so wird diesen Missverhältnissen nicht beizukommen sein.* Die beste Form zu finden, in der eine solche Förderung geschehen sollte, kann nicht die Aufgabe dieser Untersuchung sein; sie ist ein von den Behörden zu lösendes kommunalpolitisches Problem, dessen Wichtigkeit aber nochmals ausdrücklich hervorgehoben sei.

5. Mietpreise und Wohnungsmarktlage.

Eine Untersuchung über die Begriffe Wohnungsmangel und Wohnungsüberfluss hat sich nicht auf das Quantitative allein zu erstrecken, genügt es doch nicht, dass soundso viele Wohnungen zur Verfügung der Wohnungssuchenden stehen. Diese Wohnungen müssen hauptsächlich auch nach der

¹⁾ Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 6, S. 22.

Wohnungsgrösse und der *Mietpreislage* wenigstens bis zu einem gewissen Grade im Einklang mit den Wünschen der Bevölkerung stehen. Die Frage der Grösse der Wohnungen ist in diesem Berichte eingehend untersucht worden. Die Lage darf in dieser Hinsicht zurzeit als durchaus befriedigend angesehen werden, auch hinsichtlich der Kleinwohnungen. Die Untersuchung der Frage nach dem Mietpreise dagegen wurde bis dahin nur gestreift. Gerade sie spielt aber für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage der Stadt Bern eine ganz bedeutende Rolle, indem Bern Mietzinse verzeichnet — auch Durchschnittsmietpreise — die im Verhältnis zum Einkommen des Grossteils der Bevölkerung und namentlich auch im interlokalen Vergleiche als bedenklich hoch bezeichnet werden müssen. Nach der letzten Mietpreisaufnahme bei den Hauseigentümern im Mai dieses Jahres betragen die Durchschnittsmietpreise pro Jahr für eine Wohnung (statistisches Handbuch, S. 201/202):

	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		Mietpreis- index II. Vierteljahr 1914 = 100
	ohne Mansarde	mit Fr.	ohne Fr.	mit Fr.	ohne Fr.	mit Fr.	
II. Vierteljahr 1914	468	576	632	784	820	1068	100
I. » 1924	804	952	1212	1466	1529	1956	178
II. » 1924	818	952	1231	1495	1549	1983	181
I. » 1925	846	986	1267	1534	1572	2026	186
II. » 1925	850	992	1275	1541	1578	2034	187

I. Vierteljahr 1924 = 100.

II. Vierteljahr 1924	101,7	100,0	101,6	102,0	101,3	101,4
I. » 1925	105,2	103,6	104,5	104,6	102,8	103,6
II. » 1925	105,7	104,2	105,2	105,1	103,2	104,0

Greifen wir vorerst bloss die Indexzahl heraus, die die Teuerung gegenüber der Vorkriegszeit ausdrückt. Diese beträgt 187, d. h., die besetzten Wohnungen — um diese handelt es sich im vorstehenden — verzeichnen für Bern heute eine durchschnittliche Verteuerung von 87 %. Noch stärker sind aber die sogenannten Marktwohnungen im Preise gestiegen, wie den nachstehenden Zahlen zu entnehmen ist (Handbuch S. 139):

Durchschnittsmietpreise der beim Wohnungsamt zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen (Marktwohnungen) 1913 und 1925.

	1913		1925	
	Fr.	absolut	Fr.	1913 = 100
1 Zimmer	255. —	500. —		196
2 »	440. —	948. —	1079	215
3 »	660. —	1501. —	1500	227
4 »	960. —	2219. —		231
5 »	1300. —	2860. —		220
6 »	1650. —	3296. —		200
7 und mehr Zimmer . .	2500. —	4789. —		192
		Gesamtdurchschnitt		220

Die Marktwohnungen waren danach Ende 1925 um durchschnittlich 120 % gegenüber 1913 verteuert.

Betrachtet man die absoluten Zahlen, so zeigt sich die Tatsache, dass einzig die Durchschnittsmietzinse bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen weniger als Fr. 1000.— betragen. Selbst bei den besetzten Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden betrug im Mai 1925 der durchschnittliche Mietzins Fr. 1275.—. Für die Marktwohnungen beträgt der Durchschnitt der Dreizimmerwohnungen bereits Fr. 1501.—; wenn man bedenkt, dass anderseits von den 5212 Wohnungssuchenden des Jahres 1924 nicht weniger als 45 %, also nahezu die Hälfte, eine Wohnung im Preise von unter Fr. 1000.— zu mieten wünschten, so wird man sich das Bestehen eines Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage in qualitativer Hinsicht (Mietzins) nicht verhehlen können.

Diese Zahlen wirken sich im Leben so aus, dass die Grosszahl der kleinen Leute, d. h. alle jene mit einem Einkommen von bis etwa Fr. 5000.—, fast ausschliesslich auf Ein- oder Zweizimmerwohnungen angewiesen sind. Familien mit einem solchen Einkommen, die sich heute auf die Wohnungssuche begeben, haben überhaupt keine andere Auswahlmöglichkeit mehr. Wo es sich aber nicht um ein junges Ehepaar handelt, bestehen die Familien dieses kleinen Einkommensbezuges bekanntlich nicht bloss aus 2 Personen, sondern in der Regel sind in diesen Kreisen die kinderreichen Familien zu suchen. Auf die sozialen und sittlichen Auswirkungen dieses Zusammengepferchtseins wurde bereits an anderer Stelle hingewiesen.

Die Berner Mietpreise werden, wie statistisch nachgewiesen ist, von keiner andern Schweizerstadt erreicht. Nicht umsonst sind z. B. die Funktionäre des Bundes auf dem Platze Bern in der ersten Ortszulagestufe eingereiht worden. Man wollte damit vor allem den hohen Mietzinsen Rechnung tragen.

Vom Standpunkte der Mietbelastung der Bevölkerung ist die Wohnungsfrage für Bern heute jedenfalls noch nicht gelöst, und eine Betrachtung der Wohnungsmarktlage in dieser Hinsicht wird wohl noch auf lange hinaus kein erfreuliches Bild zeitigen. Die Mietbelastung der Bevölkerung, besonders auch der Mittelschichten, ist in Bern eine ausserordentlich starke, und es ist heute die übliche Belastungsgrenze von $\frac{1}{5}$ bis $\frac{1}{6}$ des Einkommens stark überschritten, betrug doch bereits im Jahre 1923 der durchschnittliche Mietanteil nach einer Erhebung des statistischen Amtes bei den öffentlichen Funktionären des Platzes Bern:

Beamte	19,1 %
Angestellte	18,6 %
Arbeiter	15,8 %

Heute dürften zahlreiche Familien vorhanden sein, die bis nahezu $\frac{1}{3}$ ihres Einkommens für die Bestreitung der Miete aufwenden müssen. Dabei muss allerdings auch daran erinnert werden, dass ein namhafter Teil der Mieter die direkten Mietausgaben durch Weitervermietung einzelner Zimmer zu verringern sucht; immerhin kann auch dieses Ausweichen seinerseits nur durch räumliche Beschränkung, die wiederum Bedenken erregen muss, geschehen. Diese Tatsachen sind geeignet, Beunruhigung zu erwecken, umsomehr, als die Wohnungsverhältnisse, namentlich hinsichtlich der Belegung, vielfach noch durchaus unbefriedigend sind und dringend einer Besserung bedürfen. Derart

hohe Mietzinse sind aber nicht dazu angetan, die Familien zu einer geräumigeren und gesünderen Wohnweise zu veranlassen.

Die Frage der Begründetheit der hohen Mietzinse kann hier nicht untersucht werden. Sie ist auch keine in erster Linie statistische Frage. Soviel sei aber gesagt und darf rückhaltlos gesagt werden: wenn auch die vermehrten Lasten des Hausbesitzes, wie es durchaus recht und billig ist, anständig in Anschlag gebracht werden müssen, darf doch bezweifelt werden, ob bei den besetzten Wohnungen — lobenswerte Ausnahmen stets ausgenommen — nicht eine Ueberspannung der Preise erfolgt ist, die sich auf die Dauer nicht aufrechterhalten lassen dürfte. Die Preise der Vorkriegswohnungen sind, das steht fest, in Bern zu viel mit jenen der neuerstellten mitgestiegen. Eine Untersuchung, ob Mietpreise und Belastung des Hausbesitzes in sehr verschiedenen Proportionen gestiegen sind, wäre für Bern sehr nützlich, freilich sehr schwer durchzuführen. Vielleicht bringt die Enquête, die dieses Jahr die Baudirektion II in Verbindung mit dem statistischen Amte über Baukosten und Mietzinse in einigen Schweizerstädten durchgeführt hat, hierfür etlichen Anhalt.

Diese sozialen Betrachtungen nehmen sich in der Theorie recht hübsch aus. In der rauhen Wirklichkeit ist für jede Marktlage Angebot und Nachfrage bestimmend. Aus ihrem gegenseitigen Verhältnis resultiert der Preis einer Ware. Wie hätte sich dieser Satz nicht auch hinsichtlich der Mietzinse in Bern bewahrheiten sollen? Das Problem Mietpreise, von dieser Seite betrachtet, zeigt vielleicht auch etwas Erfreuliches neben dem Erschrecklichen. Wir meinen die Tatsache, dass in keiner grossen Schweizerstadt in den letzten Jahren soviel gebaut worden ist, als gerade in Bern. Die entsprechenden Zahlen lernten wir ja in einem besondern Abschnitte dieser Untersuchung kennen. Der erfreuliche Umschwung auf dem Wohnungsmarkte, wie er vorstehend ausgewiesen wurde, ist darauf zurückzuführen. Dieser Umschwung bedeutet aber nicht nur ein grösseres Wohnungsangebot, sondern, und das scheint uns wichtig zu sein, er verunmöglicht zugleich auch weitere Mietpreissteigerungen. Dass dem so ist, dafür liegen beweiskräftige Zahlen vor, die hier festgehalten seien.

(Siehe Tabelle S. 31).

Wer die Zahlen zu lesen versteht, wird ihnen entnehmen können, dass die Mietpreissteigerungen 1924/1925 am «Ausplampen» waren und dass seit dem I. Quartal 1924 von Quartal zu Quartal die Mehrkosten der seit 1916 erstellten Wohnungen, in Prozenten, stetig etwas abgenommen haben. Im Durchschnitt betrachtet, hat allerdings die Mietpreisteuerung 1924 auf 1925 um 9 Punkte zugenommen, indem der Index von 178 auf 187 Punkte gestiegen ist. Dies sind aber bloss 5 % gegen 12 % 1920/1921, 14 % 1921/1922 und 8 % 1922/1924. Diese degressiven Zahlen über die prozentuale Steigerung der Mietpreise deuten darauf hin, dass, wenn auch vorläufig nur behutsam, der Umschwung der Marktlage, der insofern bereits in Erscheinung getreten ist, als das Angebot sich stark vermehrt und zum mindesten dem laufenden Bedarf quantitativ entspricht, schon jetzt die aufwärtssteigende Mietpreisbewegung stark gebremst hat. *Schafft die Bautätigkeit in den nächsten Jahren die als notwendig bezeichnete Anzahl von neuen Wohnungen*, dann wird eine rückläufige Bewegung in den Mietpreisen in Bern unmöglich ausbleiben können. An einen

Die Mehrkosten der Mietpreise neuer (seit 1916 erstellter) Wohnungen gegenüber den Mietpreisen alter (vor 1916 erstellter) Wohnungen in der Stadt Bern.

I. Quartal 1924 bis II. Quartal 1925 (Besetzte Wohnungen).

	2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit	ohne Mansarde	mit
A. Durchschnittlicher Jahresmietpreis in Franken.						
<i>1. Vor 1916 erstellte Wohnungen.</i>						
I. Quartal 1924	774	909	1155	1425	1479	1902
II. » 1924	786	914	1164	1441	1486	1915
III. » 1924	791	920	1176	1450	1493	1927
IV. » 1924	797	930	1187	1461	1500	1934
I. » 1925	812	951	1204	1480	1522	1956
II. » 1925	816	958	1214	1493	1530	1965
<i>2. Seit 1916 erstellte Wohnungen.</i>						
I. Quartal 1924	992	1214	1564	1719	1931	2400
II. » 1924	999	1163	1557	1756	1970	2442
III. » 1924	1000	1157	1553	1756	1963	2434
IV. » 1924	1008	1157	1552	1770	1961	2424
I. » 1925	1011	1157	1552	1780	1850	2421
II. » 1925	1017	1159	1555	1787	1850	2423
B. Mehrkosten der seit 1916 erstellten Wohnungen, in Prozenten.						
I. Quartal 1924	28,2	33,6	35,4	20,6	30,6	26,2
II. » 1924	27,1	27,2	33,8	21,9	32,6	27,5
III. » 1924	26,4	25,8	32,1	21,1	31,5	26,3
IV. » 1924	26,4	24,4	30,7	21,1	30,7	25,3
I. » 1925	24,5	21,7	28,9	20,3	21,6	23,8
II. » 1925	24,6	21,0	28,1	19,7	20,9	23,3

starken Rückgang der heutigen Mietpreise glauben wir aber nicht. In Bern sind verhältnismässig zuviele öffentliche Funktionäre gegenüber in andern Städten, die stetsfort eine sichere Nachfrage gewährleisten, wodurch die Mietpreise hochgehalten werden. Diese starke Durchsetzung mit öffentlichen Funktionären verleiht dem Wohnungsmarkt in Bern ein besonderes Gepräge, auch in der Richtung der Ansprüche an den Wohnungskomfort, die in Bern vielleicht etwas höher sind als andernorts. Die anschliessenden Zahlen zeigen, dass Bern jedenfalls in dieser Hinsicht Basel übertrifft, während in Zürich, wenigstens was die Badzimmerzubehör betrifft, ähnliche Verhältnisse zu herrschen scheinen wie in Bern.

Von je 100 Wohnungen hatten im Jahre 1920:	in Bern	in Zürich	in Basel
Badzimmer oder Badeeinrichtung	40,8 %	43,3 %	24,1 %
Elektrische Beleuchtung	92,7 %	88,6 %	88,9 %

Auch sind, wie von auswärtigen Besuchern immer wieder festgestellt wird, die Räume in Bern durchschnittlich zweifellos geräumiger als an andern Orten. Diese «Vorzugsstellung» Berns rührt jedenfalls von der konstanten Nachfrage nach guten, geräumigen Mittelstandswohnungen her, die Bern als typische Beamtenstadt zu verzeichnen hat. Die Ansprüche an diesen Komfort müssen sich natürlich auch in den Mietpreisen auswirken. In welchem Ausmasse indes die hohen Mietzinse in Bern mit diesem Faktor zusammenhängen, ist schwierig festzustellen. Es genügt, auf dieses Moment aufmerksam gemacht zu haben, damit sich jedermann, der Stellung zur Mietpreisfrage in unserer Stadt nimmt, vergegenwärtigt, dass nicht die ganze Mietpreissteigerung eine Teuerungserscheinung im herkömmlichen Sinne ist, sondern dass wenigstens ein Teil davon auf diese gesteigerten Ansprüche an das Wohnen entfällt, wofür nicht die Ersteller oder Vermieter der Wohnungen verantwortlich gemacht werden können. Hierzu kommt ferner der Umstand, dass die Banken des Platzes zu aufmerksam die Marktlage, mit der sie mehr oder weniger eng verknüpft sind, verfolgen, als dass sie einen allzu weitgehenden Unternehmungsgeist des Baugewerbes nicht rechtzeitig durch Entziehung neuer Kredite in die ihnen gutfindenden Schranken weisen würden. Einzig ein bestimmtes kontinuierliches Neuwohnungsangebot vermag aber die Mietpreise dauernd zu drücken. Bern hat denn auch bis jetzt noch nie eine Liegenschaftskrise erlebt, wie z. B. Zürich oder Basel, weil eben eine andere, besondere wirtschaftliche Struktur die Bevölkerung auszeichnet. Für den privaten Wohnungsbau, der natürlich Rendite seiner Kapitalanlage erstrebt, entscheidet bekanntlich nicht das soziale Bedürfnis, sondern einfach die wirtschaftliche Ueberlegung der Rentabilität, die ganz nüchtern Angebot und Nachfrage und die Gewinnchancen abwägt.

Vorstehend wurde ein deutliches Abflauen der Mietpreisteuerung in der Stadt Bern konstatiert; es ist hervorzuheben, dass im Jahre 1924/25 die Mietpreise in Bern nur noch um rund 5 % im Durchschnitt gestiegen sind, während Basel und Zürich, wie vorläufige Berechnungen ihrer statistischen Aemter ergeben haben, in dieser Zeit Mietpreissteigerungen ungefähr im doppelten Ausmass erlebten. Es sieht aus, als ob die Angleichung der Mietteuerung an jene der übrigen Lebenskosten, die in Bern, das hier «vorgearbeitet» hat, bereits vollzogen ist, nun auch in den andern Städten nachträglich eintreten werde. Die Stadt Bern hat also hier den Vorsprung, dass sie diese peinliche Periode einschneidender Mietzinsaufschläge bereits hinter sich hat, während andere Schweizerstädte noch mitten in dieser Entwicklung drin stehen. So hätten die hohen Mietzinse für Bern auch ihr Gutes gehabt, nämlich, dass sie zu einer starken Bautätigkeit Veranlassung gaben. Es ist nicht zu vergessen, dass, wenn die Mietzinse überhaupt zurückgehen sollen, eine kräftige, anhaltende Wohnungsproduktion die erste Voraussetzung dazu ist. Letztere kann ihrerseits, wenigstens in der freien Wirtschaft, so hart das klingt, nur bei entsprechenden Mietpreisen angeregt und gesteigert werden. Und die Erfahrung hat gelehrt, dass in der Wohnungszwangswirtschaft (Deutschland usw.) auf die *Dauer* die private Bautätigkeit fast gänzlich versiegt. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch auf den Umstand aufmerksam zu machen, dass in Bern gegenwärtig die Mietpreisteuerung *über* der durchschnittlichen Teuerung der übrigen Lebens-

bedürfnisse steht, sodass ein weiteres Steigen der Mietzinse für den Konsumenten immer empfindlicher würde.

Stadt Bern	Index ohne Miete	Miet-Index	Gesamt-Index (einschl. Miete)
I. Vierteljahr 1925 . . .	175	186	178
II./III. Vierteljahr 1925 . .	172	187	175
IV. Vierteljahr 1925 . . .	171	187	175

Es ist allerdings, wie gezeigt, zu erwarten, dass die Aufwärtsbewegung der Mietpreise nun tatsächlich zum Stillstand kommen werde.

Die neuerstellten Mittel- und Grosswohnungen konnten bereits im letzten Jahre nicht zu dem gewünschten Mietpreise, sondern oft nur um zirka Fr. 200.— bis 400.— unter dem geforderten vermietet werden. Die oft gehörte Behauptung, dass in solchen Fällen die betreffenden Wohnungen einfach nicht vermietet würden, ist daher, wenigstens für Bern, falsch. Die Preise für Neubauten haben in Bern zu weichen begonnen, indem die betreffenden Vermieter einsehen mussten, dass es auf die Dauer vorteilhafter ist, mit einer etwas kleinern Miete sich zu begnügen, da die höhere angesichts des vermehrten Angebotes heute nicht mehr zu erlangen ist. Ob recht bald auch bei den besetzten Wohnungen der längst ersehnte und notwendige Preisrückgang eintreten wird, das hängt hauptsächlich vom Gange der Bautätigkeit in den nächsten zwei Jahren ab.

Der Idealzustand einer Wohnungsmarktlage ist (nach Schott) der, wo das seiner Natur nach schwerfällige und in seiner Gesamtheit nicht reduzierbare Angebot mit der oft rasch wechselnden Nachfrage stetsfort in ein harmonisches Verhältnis gebracht wird. Grundlagen für die Schaffung dieses Zustandes für Bern sind in dieser Untersuchung ausgewiesen. Ihn herbeizuführen, wenn dies überhaupt möglich ist, dürfte für Bern leichter sein, weil, wie sich gezeigt hat, seine Wohnungsmarktlage sich durch eine gewisse Konstanz gegenüber jener in Zürich oder Basel auszeichnet und ein ziemlich sicherer Neuwohnungsbedarf von mindestens jährlich 600—700 neuen Wohnungen vorhanden ist. Diese Konstanz dürfte auch in Zukunft bis zu einem gewissen Grade vorhanden sein; denn es ist nicht anzunehmen, dass sie durch eine aus dem gewöhnlichen Rahmen springende Zuzugs- und Wegzugsbewegung von Familien über den Haufen geworfen werden wird. Die eigenartige Bevölkerungsstruktur, die der Stadt ihr wirtschaftliches Gepräge aufdrückt, wirkt sich in dem Sinne günstig aus, dass sie den massgebenden Behörden eine planvolle und vorausschauende Wohnungspolitik ermöglicht, die tatsächlich von den Behörden in den letzten Jahren getrieben wurde und die, richtig erfasst, dem privaten Baugewerbe weniger Risiken bringt als in irgend einer andern Stadt.

Das Bild über die Wohnungsmarktlage in der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft wäre damit entworfen. Ein Moment sei noch genannt, an das unlängst Seutemann (Hannover) erinnerte: Der Geburtenrückgang etwa seit dem Jahre 1914. In seiner wohnungspolitischen Auswirkung dürfte sich dieses allerdings erst etwa in der zweiten Hälfte der 30er Jahre geltend machen. Dieses letzte Mittel reift also langsam heran, und ob es überhaupt zur Auswirkung gelangen wird, das hängt vom Zu- und Wegzug ab. Tatsache ist jedenfalls, dass die Alterspyramide auch unserer Bevölkerung infolge des Geburten-

ausfalles am untern Ende immer enger, zugeschnürter wird. Diese Einschnürung steigt allmählich höher (wie an einem wachsenden Baume). Nach einigen Jahren (etwa 10) wird aus der Pyramide der Form nach ein Pilz geworden sein, dessen Hals bei der untersten Altersklasse der Heiratsfähigen liegt. Diese Entwicklung könnte dann natürlich durch eine starke Familienzuwanderung korrigiert oder ausgeglichen werden. Geschieht das nicht, so dürfte etwa ab Mitte der 30er Jahre der Wohnungsbedarf in Bern durch diese Entwicklung günstig beeinflusst werden. Vorläufig zählen wir aber 1926, weshalb wir gut tun, uns mit den gegenwärtigen Tatsachen und Faktoren des Wohnungsmarktes abzufinden, wie sie die vorstehende Untersuchung gezeigt hat.

Wohnungsnachfrage infolge Eheschließungen 1921—1924.

Übersicht: I.

Wohnungsverhältnisse	Ehen überhaupt				Ehen zwischen Ledigen			
	1921	1922	1923	1924	1921	1922	1923	1924
1. Absolute Zahlen.								
<i>I. Wohnverhältnisse vor der Eheschließung:</i>								
1. Eheschließende, die in eig. Wohng. wohnten	165	170	129	134	19	34	27	28
2. Eheschließende, die in keiner eigenen Wohnung wohnten.....	2223	1968	1893	1892	1913	1668	1607	1592
Eheschließende überhaupt	2388	2138	2022	2026	1932	1702	1634	1620
Ehepaare überhaupt	1194	1069	1011	1013	966	851	817	810
<i>II. Wohnverhältnisse nach der Eheschließung:</i>								
1. In eigener Wohnung:								
a) Eigentümerwohnungen	40	41	31	35	24	22	18	19
b) Mietwohnungen	807	785	684	720	639	620	556	573
c) Dienstwohnungen	10	11	5	3	6	6	2	2
d) im elterlichen Hause	22	21	29	19	22	19	24	17
In eigener Wohnung überhaupt	879	858	749	777	691	667	600	611
2. In Untermiete:								
a) bei den Eltern	44	52	54	58	41	45	53	55
b) in fremder Haushaltung	78	46	43	51	68	42	31	38
c) getrennt	17	6	10	—	16	6	10	—
In Untermiete überhaupt	139	104	107	109	125	93	94	93
3. Auswärts	176	107	155	127	150	91	123	106
Ehepaare überhaupt	1194	1069	1011	1013	966	851	817	810
<i>III. Wohnungsbedarf:</i>								
1. Laufender Bedarf								
a) vor der Eheschließung besetzte Wohng.	165	170	129	134	19	34	27	28
b) nach d. Eheschließung besetzte Wohng.	879	858	749	777	691	667	600	611
Laufender Bedarf	714	688	620	643	672	633	573	583
2. Wohnungsbedarf überhaupt:								
In Untermiete gezogene Ehepaare	139	104	107	109	125	93	94	93
Bedarf überhaupt	853	792	727	752	797	726	667	676
2. Verhältniszahlen.								
<i>I. Von je 100 Eheschließenden wohnten vor der Eheschließung:</i>								
1. In eigener Wohnung	6,9	7,9	6,4	6,6	1,0	2,0	1,7	1,7
2. In keiner eigenen Wohnung	93,1	92,1	93,6	93,4	99,0	98,0	98,3	98,3
<i>II. Von je 100 Ehepaaren wohnten nach der Eheschließung:</i>								
1. In eigener Wohnung	73,6	80,3	74,1	76,7	71,5	78,4	73,4	75,4
2. In Untermiete	11,7	9,7	10,6	10,8	13,0	10,9	11,5	11,5
3. Auswärts	14,7	10,0	15,3	12,5	15,5	10,7	15,1	13,1
<i>III. Wohnungsbedarf auf je 100 Eheschließungen:</i>								
1. Laufender Bedarf	59,8	64,4	61,3	63,5	69,6	74,4	70,1	72,0
2. Bedarf überhaupt	71,4	74,1	71,9	74,2	82,5	85,5	81,6	83,5

Wohnungsgröße und Mietpreis der von Eheschließenden neu bezogenen Mietwohnungen 1921—1924.

Übersicht: 2.

Mietpreis	Neubezogene Mietwohnungen überh.		Davon solche mit ... Zimmern					
	ab-solut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr
1. 1921—1924.								
Bis Fr. 600	432	17,4	268	157	4	3	—	—
601—1000	702	28,2	49	544	106	3	—	—
1001—1400	660	26,5	1	351	294	13	1	—
1401—1800	442	17,8	—	20	376	41	5	—
über 1800	252	10,1	—	—	91	113	35	13
Überhaupt	2488¹⁾	100,0	318	1072	871	173	41	13
2. 1921.								
Bis Fr. 600	136	19,8	84	51	1	—	—	—
601—1000	222	32,3	16	159	47	—	—	—
1001—1400	163	23,7	—	60	98	5	—	—
1401—1800	100	14,5	—	5	84	11	—	—
über 1800	67	9,7	—	—	20	34	9	4
Überhaupt	688¹⁾	100,0	100	275	250	50	9	4
3. 1922.								
Bis Fr. 600	117	18,3	65	49	1	2	—	—
601—1000	174	27,3	10	138	24	2	—	—
1001—1400	172	27,0	1	94	74	2	1	—
1401—1800	116	18,2	—	4	95	14	3	—
über 1800	59	9,2	—	—	14	29	12	4
Überhaupt	638¹⁾	100,0	76	285	208	49	16	4
4. 1923.								
Bis Fr. 600	96	17,3	58	37	1	—	—	—
601—1000	156	28,1	12	125	19	—	—	—
1001—1400	152	27,4	—	87	64	1	—	—
1401—1800	105	18,9	—	5	93	6	1	—
über 1800	46	8,3	—	—	18	17	8	3
Überhaupt	555¹⁾	100,0	70	254	195	24	9	3
5. 1924.								
Bis Fr. 600	83	13,7	61	20	1	1	—	—
601—1000	150	24,7	11	122	16	1	—	—
1001—1400	173	28,5	—	110	58	5	—	—
1401—1800	121	19,9	—	6	104	10	1	—
über 1800	80	13,2	—	—	39	33	6	2
Überhaupt	607¹⁾	100,0	72	258	218	50	7	2

¹⁾ Überdies neubezogene Mietwohnungen ohne Angaben: 1921: 39; 1922: 51; 1923: 28; 1924: 13.

Beruf der eheschließenden Männer und Wohnverhältnisse nach der Eheschließung 1921—1924.

Übersicht: 3.

Beruf	Ehe-schließ. Männer Überhaupt	Davon wohnten nach der Eheschl.				Neubezogene Mietwohnungen				
		in Miet-wohnungen	in andern eigenen Wohnungen	in Unter-miete	getrennt oder auswärts	mit ... Zimmern				Überhaupt
						1-2	3	4-5	6 und mehr	
1. Absolute Zahlen.										
1. Gelernte Arbeiter	1247	838	45	155	209	553	141	10	—	704
2. Ungelernte Arbeiter	339	251	3	51	34	176	15	2	—	193
3. Hotel- u. Wirtschaftsperson.	78	29	1	16	32	21	3	—	—	24
4. Bank- u. Versicherungsperson.	152	132	9	6	5	27	74	19	—	120
5. Private Beamte und Angest.	633	427	27	71	108	137	177	55	2	371
6. Öffentl. Funkt. {	245	202	19	19	5	85	66	14	—	165
	128	73	11	11	33	24	30	6	—	60
	839	700	49	39	51	295	272	53	4	624
7. Andere Berufe	119	36	4	20	59	7	9	4	—	20
<i>I. Unselbständig Erwerbende ..</i>	3780	2688	168	388	536	1325	787	163	6	2281
<i>II. Selbständige Erwerbende ...</i>	507	308	99	38	62	65	84	51	7	207
III. Zusammen	4287	2996	267	426	598	1390	871	214	13	2488¹⁾
<p style="margin-top: 20px;"><i>Von je 100 eheschließenden Männern des betreffenden Berufs</i> <i>Von je 100 neubezogenen Wohnungen.</i></p>										
2. Verhältniszahlen.										
										Total
1. Gelernte Arbeiter	100,0	67,2	3,6	12,4	16,8	78,6	20,0	1,4	—	100,9
2. Ungelernte Arbeiter	100,0	74,0	0,9	15,0	10,1	91,2	7,8	1,0	—	100,0
3. Hotel- u. Wirtschaftsperson.	100,0	37,2	1,3	20,5	41,0	87,5	12,5	—	—	100,0
4. Bank- u. Versicherungsperson.	100,0	86,9	5,9	3,9	3,3	22,5	61,7	15,8	—	100,0
5. Private Beamte und Angest.	100,0	67,5	4,3	11,2	17,0	36,9	47,7	14,8	0,6	100,0
6. Öffentl. Funkt. {	100,0	82,4	7,8	7,8	2,0	51,5	40,0	8,5	—	100,0
	100,0	57,0	8,6	8,6	25,8	40,0	50,0	10,0	—	100,0
	100,0	83,5	5,8	4,6	6,1	47,3	43,6	8,5	0,6	100,0
7. Andere Berufe	100,0	30,3	3,4	16,8	49,5	35,0	45,0	20,0	—	100,0
<i>I. Unselbständig Erwerbende ..</i>	100,0	71,1	4,4	10,3	14,2	58,1	34,5	7,1	0,3	100,0
<i>II. Selbständig Erwerbende ...</i>	100,0	60,8	19,5	7,5	12,2	31,4	40,6	24,6	3,4	100,0
III. Zusammen	100,0	69,9	6,2	9,9	14,0	55,9	35,0	8,6	0,5	100,0

¹⁾ Vergleiche Fußnote zu Übersicht 2.

Mietpreise der neubezogenen Mietwohnungen nach dem Beruf der (diese Wohnungen beziehenden) eheschließenden Männer 1921—1924. Übersicht: 4.

Beruf	Neubezogene Mietwohnungen überhaupt		Darunter im Mietpreis von ... Fr.				
	absolut	in % aller Wohnungen mit Angaben	bis 600	601 bis 1000	1001 bis 1400	1401 bis 1800	über 1800
1921—1922.							
1. Gelernte Arbeiter	366	27,6	132	137	74	21	2
2. Ungelernte Arbeiter	95	7,2	56	34	5	—	—
3. Hotel- und Wirtschaftspersonal	15	1,1	3	8	2	2	—
4. Bank- und Versicherungspersonal	72	5,4	—	9	21	29	13
5. Übrige private Beamte und Angestellte	198	15,0	10	41	61	46	40
6. Gemeindepersonal	88	6,6	13	23	31	15	6
Staatspersonal	35	2,6	6	4	15	7	3
Bundespersonal	342	25,8	23	112	106	70	31
7. Andere Berufe	6	0,5	1	1	2	1	1
I. Unselbständige, absolut	1217	91,8	244	369	317	191	96
in %	100,0	.	20,0	30,3	26,1	15,7	7,9
II. Selbständige, absolut	109	8,2	9	27	18	25	30
in %	100,0	.	8,3	24,8	16,5	22,9	27,5
III. Zusammen, absolut	1326¹⁾	100,0	253	396	335	216	126
in %	100,0	.	19,1	29,9	25,3	16,3	9,4
1923—1924.							
1. Gelernte Arbeiter	338	29,1	72	146	83	31	6
2. Ungelernte Arbeiter	98	8,4	55	33	8	2	—
3. Hotel- und Wirtschaftspersonal	9	0,8	3	4	1	1	—
4. Bank- und Versicherungspersonal	48	4,1	—	3	16	20	9
5. Übrige private Beamte und Angestellte	173	14,9	13	28	51	47	34
6. Gemeindepersonal	77	6,6	6	15	30	19	7
Staatspersonal	25	2,2	2	5	10	6	2
Bundespersonal	282	24,3	15	62	102	77	26
7. Andere Berufe	14	1,2	2	1	2	6	3
I. Unselbständige, absolut	1064	91,6	168	297	303	209	87
in %	100,0	.	15,8	27,9	28,5	19,6	8,2
II. Selbständige, absolut	98	8,4	11	9	22	17	39
in %	100,0	.	11,2	9,2	22,5	17,3	39,8
III. Zusammen, absolut	1162¹⁾	100,0	179	306	325	226	126
in %	100,0	.	15,4	26,3	28,0	19,4	10,9

¹⁾ Vergleiche Fußnote zu Übersicht 2.

Wohnungsangebot infolge Todesfällen 1921—1924.

(Todesfälle über 20 Jahre alter Personen.)

a) Absolute Zahlen.

Übersicht: 5.

Wohnungsverhältnisse	Überhaupt				Männer				Frauen			
	1921	1922	1923	1924	1921	1922	1923	1924	1921	1922	1923	1924
1. Über 20 Jahre alte Verstorbene überhaupt.												
<i>1. Wohnverhältnisse vor dem Todesfall.</i>												
a) In eigener Wohnung	473	566	527	563	248	273	279	276	225	293	248	287
b) In keiner eigenen Wohnung	413	437	438	390	172	175	179	167	241	262	259	223
<i>Über 20 Jahre alte Verstorbene überhaupt</i>	<i>886</i>	<i>1003</i>	<i>965</i>	<i>953</i>	<i>420</i>	<i>448</i>	<i>458</i>	<i>443</i>	<i>466</i>	<i>555</i>	<i>507</i>	<i>510</i>
<i>2. Wohnverhältnisse nach dem Todesfall.</i>												
a) Angehörige in eigener W.:												
1. In d. gleich. W. geblieben	307	386	364	384	174	200	204	203	133	186	160	181
2. In eine and. W. umgezog.	34	26	28	27	19	18	19	19	15	8	9	8
<i>Angehörige in eigener W. geblieben überhaupt ..</i>	<i>341</i>	<i>412</i>	<i>392</i>	<i>411</i>	<i>193</i>	<i>218</i>	<i>223</i>	<i>222</i>	<i>148</i>	<i>194</i>	<i>169</i>	<i>189</i>
b) Freigeword. Wohnungen:												
1. Infolge Haush.-Auflösung	103	126	105	123	40	37	34	38	63	89	71	85
2. Infolge Wegzuges	29	28	30	29	15	18	22	16	14	10	8	13
<i>Freigew. Wohn.=Wohnungsgewinn</i>	<i>132</i>	<i>154</i>	<i>135</i>	<i>152</i>	<i>55</i>	<i>55</i>	<i>56</i>	<i>54</i>	<i>77</i>	<i>99</i>	<i>79</i>	<i>98</i>
2. Ledige.												
1. Über 20 Jahre alte Verstorbene überhaupt	229	238	236	224	88	100	103	101	141	138	133	123
2. Davon in eigener Wohnung	18	25	23	23	7	6	7	6	11	19	16	17
a) Angehörige in eigener W. geblieben	6	7	6	8	3	1	1	2	3	6	5	6
b) Freigew. Wohn. = Wohn.gewinn	12	18	17	15	4	5	6	4	8	13	11	11
3. Verheiratete.												
1. Verstorbene überhaupt	418	431	426	422	250	255	264	248	168	176	162	174
2. Davon in eigener Wohnung.	352	378	367	389	215	226	234	231	137	152	133	158
a) Angehörige in eigener W. geblieben	288	328	316	336	179	201	204	202	109	127	112	134
b) Freigew. Wohn. = Wohn.gewinn	64	50	51	53	36	25	30	29	28	25	21	24
4. Verwitwete.												
1. Verstorbene überhaupt	210	293	274	271	70	76	77	82	140	217	197	189
2. Davon in eigener Wohnung	94	149	129	133	25	37	35	35	69	112	94	98
a) Angehörige in eigener W. geblieben	42	72	65	60	11	15	17	15	31	57	48	45
b) Freigew. Wohn. = Wohn.gewinn	52	77	64	73	14	22	18	20	38	55	46	53
5. Geschiedene.												
1. Verstorbene überhaupt	29	41	29	36	12	17	14	12	17	24	15	24
2. Davon in eigener Wohnung	9	14	8	18	1	4	3	4	8	10	5	14
a) Angehörige in eigener W. geblieben	5	5	5	7	—	1	1	3	5	4	4	4
b) Freigew. Wohn. = Wohn.gewinn	4	9	3	11	1	3	2	1	3	6	1	10

Wohnungsangebot infolge Todesfällen 1921—1924.

(Todesfälle über 20 Jahre alter Personen.)

b) Verhältniszahlen.

Übersicht: 6.

Wohnverhältnisse	Überhaupt				Männer				Frauen			
	1921	1922	1923	1924	1921	1922	1923	1924	1921	1922	1923	1924
1. Von je 100 über 20 Jahre alten Verstorbenen überhaupt.												
1. <i>Wohnverhältnisse vor dem Todesfall.</i>												
a) In eigener Wohnung	53,4	56,4	54,6	59,1	59,0	60,9	60,9	62,3	48,3	52,8	48,9	56,3
b) In keiner eigenen Wohnung	46,6	43,6	45,4	40,9	41,0	39,1	39,1	37,7	51,7	47,2	51,1	43,7
<i>Überhaupt</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2. <i>Wohnverhältnisse nach dem Todesfall.</i>												
a) Angehörige in einer eig. W.:												
1. In d. gleichen W. geblieben	34,7	38,5	37,7	40,3	41,4	44,6	44,5	45,8	28,5	33,5	31,5	35,5
2. In eine and. W. umgezogen	3,8	2,6	2,9	2,8	4,5	4,0	4,1	4,3	3,2	1,4	1,8	1,6
<i>Angehörige in eigener W. geblieben überhaupt ..</i>	38,5	41,1	40,6	43,1	45,9	48,6	48,6	50,1	31,7	34,9	33,3	37,1
b) Freigewordene Wohnungen:												
1. Infolge Haush.-Auflösung	11,6	12,6	10,9	12,9	9,5	8,3	7,4	8,6	13,5	16,0	14,0	16,7
2. Infolge Wegzugs	3,3	2,8	3,1	3,0	3,6	4,0	4,8	3,6	3,0	1,8	1,6	2,5
Freigew. Wohn. = Wohnungsgewinn	14,9	15,4	14,0	15,9	13,1	12,3	12,2	12,2	16,5	17,8	15,6	19,2
2. Von je 100 (über 20 J. alten) verstorbenen Ledigen.												
1. Es wohnten in eigener W. . .	7,9	10,5	9,7	10,3	8,0	6,0	6,8	5,9	7,8	13,8	12,0	13,8
2. Angeh. in eig. W. geblieben.	2,6	2,9	2,5	3,6	3,4	1,0	1,0	2,0	2,1	4,3	3,7	5,0
Freigew. Wohn. = Wohnungsgewinn	5,3	7,6	7,2	6,7	4,6	5,0	5,8	3,9	5,7	9,5	8,3	8,8
3. Von je 100 verstorbenen Verheirateten.												
1. Es wohnten in eigener W. . .	84,2	87,7	86,2	92,2	86,0	88,6	88,6	93,1	81,5	86,4	82,1	90,8
2. Angeh. in eig. W. geblieben.	68,9	76,1	74,2	79,6	71,6	78,8	77,3	81,5	64,9	72,1	69,1	77,0
Freigew. Wohn. = Wohnungsgewinn	15,3	11,6	12,0	12,6	14,4	9,8	11,3	11,6	16,6	14,3	13,0	13,8
4. Von je 100 verstorbenen Verwitweten.												
1. Es wohnten in eigener W. . .	44,8	50,9	47,1	49,1	35,7	48,7	45,5	42,7	49,3	51,6	47,7	51,9
2. Angeh. in eig. W. geblieben .	20,0	24,6	23,7	22,1	15,7	19,7	22,1	18,3	22,1	26,3	24,4	23,8
Freigew. Wohn. = Wohnungsgewinn	24,8	26,3	23,4	27,0	20,0	29,0	23,4	24,4	27,2	25,3	23,3	28,1
5. Von je 100 verstorbenen Geschiedenen.												
1. Es wohnten in eigener W. . .	31,0	34,1	27,5	50,0	8,3	23,5	21,4	33,3	47,1	41,7	33,3	58,3
2. Angeh. in eig. W. geblieben	17,2	12,2	17,2	19,4	—	5,9	7,1	25,0	29,4	16,7	26,7	16,7
Freigew. Wohn. = Wohnungsgewinn	13,8	21,9	10,3	30,6	8,3	17,6	14,3	8,3	17,7	25,0	6,6	41,6

Wohnungsangebot infolge Ehescheidungen 1921—1924.

(Ehescheidungen von Paaren, die vor der Scheidung in Bern zusammen lebten.)

Übersicht: 7.

Wohnverhältnisse	Absolute Zahlen				Verhältniszahlen			
	1921	1922	1923	1924	1921	1922	1923	1924
1. Wohnverhältnisse vor der Scheidung.								
<i>a) Ehepaar in eigener Wohnung:</i>								
Eigentümer	8	4	6	12	8,1	4,5	7,8	14,1
Mieter	74	71	59	60	74,7	80,7	76,6	70,6
<i>Zusammen</i>	82	75	65	72	82,8	85,2	84,4	84,7
<i>b) In Untermiete</i>								
Geschiedene Paare überhaupt	99	88	77	85	100,0	100,0	100,0	100,0
2. Wohnverhältnisse nach der Scheidung.								
<i>a) Männer:</i>								
1. In eigener Wohnung:								
Eigentümer	5	2	1	6	5,1	2,3	1,3	7,0
Mieter	22	24	20	14	22,2	27,3	26,0	16,5
<i>Zusammen</i>	27	26	21	20	27,3	29,6	27,3	23,5
2. In Untermiete								
3. In Anstalten								
4. Auswärts								
Männer überhaupt (wie oben)	99	88	77	85	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>b) Frauen:</i>								
1. In eigener Wohnung:								
Eigentümer	2	—	1	7	2,0	—	1,3	8,2
Mieter	32	33	27	27	32,4	37,5	35,1	31,8
<i>Zusammen</i>	34	33	28	34	34,4	37,5	36,4	40,0
2. In Untermiete								
3. In Anstalten								
4. Auswärts								
Frauen überhaupt (wie oben)	99	88	77	85	100,0	100,0	100,0	100,0
3. Wohnungsgewinn infolge Scheidg.								
<i>a) Vor der Scheidg. besetzte Wohng.</i>								
Wohnungen	82	75	65	72	82,8	85,2	84,4	84,7
<i>b) Nach der Scheidung besetzte</i>								
Wohnungen	61	59	49	54	61,7	67,0	63,6	63,5
davon durch Männer	27	26	21	20	27,3	29,5	27,3	23,5
davon durch Frauen	34	33	28	34	34,4	37,5	35,6	40,0
Wohnungsgewinn	21	16	16	18	21,1	18,2	20,8	21,2

