

**Zeitschrift:** Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
**Herausgeber:** Statistisches Amt der Stadt Bern  
**Band:** - (1933)  
**Heft:** 16

**Artikel:** Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1932/33 : neue Grundlagen zur Bestimmung von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-847276>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.02.2026

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

BEITRÄGE ZUR STATISTIK DER STADT BERN

HEFT 16

# DER BERNER BAU- UND WOHNUNGSMARKT

UM DIE JAHRESWENDE 1932/33

NEUE GRUNDLAGEN ZUR BESTIMMUNG VON NACH-  
FRAGE UND ANGEBOT AUF DEM WOHNUNGSMARKT

STATISTISCHES AMT DER STADT BERN

BEITRÄGE ZUR STATISTIK DER STADT BERN

HEFT 16

# DER BERNER BAU- UND WOHNUNGSMARKT

UM DIE JAHRESWENDE 1932/33

NEUE GRUNDLAGEN ZUR BESTIMMUNG VON NACH-  
FRAGE UND ANGEBOT AUF DEM WOHNUNGSMARKT

STATISTISCHES AMT DER STADT BERN

# INHALT

	Seite
Zur Einführung .....	5
1. Die Grundlagen der stadtbernischen Wohnungsmarktstatistik ....	11
a. Die Leerwohnungsstatistik .....	11
b. Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen .....	17
c. Bevölkerungsstatistische Grundlagen .....	18
2. Hauptergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1932	25
a. Die Leerwohnungsziffer.....	25
b. Die Leerwohnungen nach Zimmerzahl und Stadtlage .....	26
c. Die Leerwohnungen nach Ausstattung und Bauzeit .....	28
d. Die Leerwohnungen nach der Stockwerklage .....	31
e. Die Leerwohnungen nach der Dauer des Leerstehens.....	31
f. Die Mietpreise der Leerwohnungen .....	33
3. Voraussichtliche Bautätigkeit 1933 .....	35
4. Die Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1932/33 und ihre vor-	
aussichtliche Entwicklung .....	41
a. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im Jahre 1932 ....	41
b. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im Jahre 1933 ....	51
5. Rückblick .....	55
6. Ausblick und Schluss .....	63

## Tabellarischer Teil:

5 Uebersichten über die Ergebnisse der Leerwohnungszählung.....	72
2 Uebersichten über das Neuwohnungs-Sichtangebot .....	76
1 Uebersicht über die Bautätigkeit 1914—1932 .....	77



## ZUR EINFÜHRUNG

In der Stadt Bern herrschte in der Kriegs- und Nachkriegszeit eine fühlbare Wohnungsnot, die zufolge des fast gänzlichen Darniederliegens der privaten Bautätigkeit in den Jahren 1914 bis 1919 entstanden war. Den Umschwung in der Wohnungsproduktion brachte das Jahr 1920, in welchem Jahre wiederum rund 400 neue Wohnungen, gegenüber rund 170 im Jahresdurchschnitt 1914—1919 fertiggestellt wurden. Die Zahl der in den folgenden 10 Jahren (1921—1930) erstellten neuen Wohnungen beträgt 7121 oder rund 710 im Jahresdurchschnitt. Diese Neuwohnungszahl entspricht ungefähr dem jährlichen Neuwohnungsbedarf zufolge Haushaltsneugründungen wie er von unserm Amte seinerzeit berechnet worden ist.

Die Auswirkungen der regeren Bautätigkeit liegen auf der Hand. Die Wohnungsnot verschwand, zwischen Angebot und Nachfrage wurde gegen Ende des letztes Jahrzehnts ein gewisser Ausgleich geschaffen, sodass eine wesentliche Entspannung der Wohnungsmarktlage eintrat.

Die Wohnbautätigkeit des Jahrzehnts 1920—1930 wurde indes durch jene in den beiden letzten Jahren 1931 und 1932 noch übertroffen. Im Jahre 1931 gelangten 735 und im Jahre 1932 sogar 1118 neue Wohnungen auf den Markt oder rund 930 im Jahresdurchschnitt gegenüber 170 im Jahresdurchschnitt 1914—1919 und 710 in den Jahren 1921—1930.

Man muss es verstehen, wenn sich heute, im Hinblick auf die überaus rege Bautätigkeit namentlich im Jahre 1932 und des reichlichen Sichtangebotes für 1933 Stimmen bemerkbar machen, die von einem Ueberangebot an Wohnungen und gar von einer bevorstehenden Wohnungskrise sprechen.

Wohnungsüberfluss zeitigt in einem Gemeinwesen ebenso bedenkliche Folgen wie Wohnungsmangel. Es liegt daher ein lebhaftes Interesse der Verwaltung und auch der Vermieter- und Mieterkreise sowie namentlich des Baugewerbes vor, zu wissen, wie es um unsere gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage steht. Entspricht die Wohnungsproduktion dem Wachstum der Bevölkerung, oder ist bereits zuviel gebaut worden, sodass wir eine Wohnungskrise zu befürchten haben!? Diese und andere Fragen des Wohnungswesens sucht unser Amt in der vorliegenden Untersuchung auf statistischer Grundlage abzuklären.

Zur Beschaffung der nötigen Grundlagen für unsere Untersuchung ordnete der Gemeinderat — auf Veranlassung der Direktion der sozialen Fürsorge — die Durchführung einer Zählung der leerstehenden Wohnungen an und auf Antrag unseres Amtes gleichzeitig auch eine Zählung der um die Jahreswende 1932/1933 im Bau begriffenen Neuwohnungen — des Neuwohnungs-Sichtangebotes.

Beide Zählungen wurden im Verlaufe des Monats Dezember 1932 (Leerwohnungszählung Stichtag 1. Dezember) vorgenommen. Die Ergebnisse der beiden Statistiken gelangen im vorliegenden Heft 16 der „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“ zur Darstellung.

Während die Ausweise über die Leerwohnungen mehr in die Vergangenheit weisen, ermöglichen jene über das Neuwohnungs-Sichtangebot einen Blick in die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmarktlage unserer Stadt. Ein vollständiges und zutreffendes Bild über die Wohnungsmarktlage lässt sich indes erst gewinnen, wenn die Leerwohnungsziffern und die Zahlen über das Neuwohnungs-Sichtangebot mit jenen der Bevölkerungsstatistik in Beziehung gesetzt werden. Man darf nicht — wie dies nur zu oft geschieht — einzig an Hand der Leerwohnungsziffern oder der Zahl der Neubauwohnungen die Wohnungsmarktlage beurteilen; mindestens ebenso wichtig ist eine Betrachtung der Bevölkerungsbewegung, wobei es sich vor allem um jene Vorgänge handelt, durch die einerseits Neuwohnungsbedarf ent-

steht und anderseits der vorhandene Wohnungsvorrat durch Haushaltsauflösungen oder Wegzug vergrössert wird. Bilden auf der Angebotseite des Wohnungsmarktes die bestimmenden Faktoren die Neubautätigkeit und das Freiwerden von Wohnungen zufolge Todesfall und Wegzug, so setzt sich die Nachfrage in der Hauptsache zusammen aus den Haushaltsneugründungen zufolge Eheschliessungen und aus den von auswärts zuziehenden Familien. Durch das Zusammenwirken der genannten Faktoren, die ihrerseits wiederum abhängig sind von der Entwicklung der Einkommensverhältnisse, d. h. im wesentlichen von der Gestaltung unseres Wirtschaftslebens und des Arbeitsmarktes, resultieren der Wohnungsverbrauch und der Leerwohnungsbestand. Daraus ergibt sich doch wohl eindeutig, dass die Leerwohnungsziffer nicht das Mittel, sondern nur ein Mittel — und zwar lange nicht das wichtigste — zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage eines Gemeinwesens sein kann.

Unser Amt hat es stets als eine seiner wichtigsten Aufgaben betrachtet, die stadtbernische Statistik so einzurichten und auszugestalten, dass sie u. a. über alle Faktoren, die als Massstab für das Wohnungsangebot und die Nachfrage in Frage kommen, die notwendigen zahlenmässigen Aufschlüsse bietet. Auf der Angebotseite sind die Statistik über den Neuwohnungszuwachs zufolge Bautätigkeit, sowie jene der Sterbefälle, auf der Nachfrageseite die Erhebungen über die Eheschliessungen und die Zu- und Wegzüge von Familien massgebend. Alle die genannten Statistiken wurden in den Jahren 1918—1920 eingeführt und zwar auf der Zählkartengrundlage. Es zeigte sich indes, dass vermittelst der gewonnenen Zahlen eine einwandfreie Ermittlung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht möglich war. Einerseits weil nicht bei allen Todesfällen verwitweter und geschiedener Personen eine Wohnung frei wird und auch nicht alle wegziehenden Familien eine solche inne hatten und anderseits weil ein nicht unbeträchtlicher Teil der Neu-Ehen aus verschiedenen Gründen für den Wohnungsmarkt nicht in Betracht fällt. Um diese Lücken in unserer Wohnungs-

marktstatistik auszufüllen, wurde mit dem Jahre 1921 das Beobachtungsnetz über den Wohnungsmarkt ausgebaut und erweitert.

Auf der beim Kontrollbüro im Anschluss an die Volkszählung vom 1. Dezember 1920 zur genauen Erfassung des Zu- und Wegzuges eingeführten Wanderkarte wurde eine neue Frage betreffend die Wohnungsverhältnisse der ab- bzw. zuziehenden Familien aufgenommen. Eine Erweiterung erfuhr unsere Wohnungsmarktstatistik dadurch, dass die Bezirkspolizei erstmals für die Jahre 1921—1924 bei sämtlichen in diesem Zeitraum getrauten Ehepaaren die Wohnungsverhältnisse nach der Eheschliessung ermittelte. Gleichzeitig wurde bei allen in dem genannten Zeitraum erfolgten Todesfällen von über 20 Jahre alten Personen festgestellt, ob durch den Todesfall eine Wohnung frei geworden war oder nicht.

Erst jetzt hatte man für unsere Stadt eine brauchbare Grundlage zur Berechnung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und damit gleichzeitig eine alle Faktoren berücksichtigende Wohnungsmarktstatistik.

An Stelle dieser für die Bezirkspolizei sehr zeitraubenden Erhebungen über die Einwirkungen der Eheschliessungen und der Todesfälle auf den Wohnungsmarkt wurde im Jahre 1925 im Kontrollbüro eine sogenannte Wohnungswechselkarte und seit 1. Dezember 1931 eine Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge zur fortlaufenden Erfassung des Neuwohnungsbedarfs zufolge Eheschliessungen, der Wohnungsaufgabe zufolge Sterbefällen usw. eingeführt. Eine Wohnungswechselkarte wird im Kontrollbüro ausgefertigt, wenn eine Familie oder eine Einzelperson von einer eigenen Wohnung in eine andere umzieht, oder eine eigene Wohnung aufgibt, ohne eine neue zu beziehen (bei Todesfällen usw.) oder endlich eine eigene Wohnung bezieht, ohne bisher eine solche innegehabt zu haben (Wohnungsbedarf zufolge Eheschliessungen usw.). Vierteljährlich werden im Amte die Wohnungskarten für Zu- und Wegzüge mit den Wanderungskarten, sowie die Wohnungswechselkarten mit den Sterbe- und Eheschliessungskarten verglichen und Unstimmigkeiten aufgeklärt und bereinigt.



Rückblickend ist festzustellen, dass wir in Bern seit dem Jahre 1920 und insbesondere seit dem Jahre 1925 über alle wichtigen inneren und äusseren Bevölkerungsvorgänge (Heiraten, Sterbefälle usw., Zu- und Wegzug) und ihren Einfluss auf Wohnungsvorrat und Wohnungsverbrauch (Haushaltungszuwachs) jederzeit zahlenmässig unterrichtet sind.

Die vorliegende Untersuchung über Berns Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1932/33 gliedert sich in vier Abschnitte. Im ersten Abschnitt gelangt die Methodik unserer Leerwohnungszählung und der Statistik über das Neuwohnungs-Sichtangebot zur Darstellung. Der zweite und der dritte Abschnitt bringen eine Erörterung der Hauptergebnisse der Leerwohnungs- und der Neubautenzählung vom 1. Dezember 1932. Im vierten und letzten Abschnitt endlich werden die Ergebnisse der vorgenannten beiden Zählungen in den Rahmen der gesamten Bevölkerungsentwicklung des Jahres 1932 und früherer Jahre gestellt. Dabei werden die Ergebnisse der verschiedenen hier geschilderten Erhebungen über die Bevölkerungsvorgänge, durch die Wohnungen frei werden oder Wohnungsbedarf entsteht, herangezogen. Auf Grund der verschiedensten Ausweise wird in diesem Abschnitt der Versuch unternommen, ein Bild nicht nur über die gegenwärtige Wohnungsmarktlage, sondern auch über ihre Entwicklung in der aller-nächsten Zukunft zu entwerfen.

Im Interesse der gedeihlichen Entwicklung der Wohnungswirtschaft in der Stadt Bern hoffen wir, unsere Untersuchung möge den Ausgangspunkt für eine vorurteilslose Beurteilung des Bau- und Wohnungsmarktes unserer Stadt seitens der beteiligten Kreise bilden.

Bern, im Mai 1933.

**STATISTISCHES AMT DER STADT BERN:**

**Dr. Freudiger.**



# **1. DIE GRUNDLAGEN DER STADTBERNISCHEN WOHNUNGSMARKTSTATISTIK**

Unsere Wohnungsmarktstatistik stützt sich auf die bereits in der Einführung in groben Zügen gekennzeichneten, in zwei Etappen (1920 und 1925) in unserer Stadt eingeführten Beobachtungen der für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden Bevölkerungsvorgänge; dann auf die Baustatistik und ferner auf die Leerwohnungsstatistik.

## **a. Die Leerwohnungsstatistik**

Die leerstehenden Wohnungen wurden in Bern erstmals im Jahre 1896 ermittelt. Um eine eigentliche Leerwohnungszählung handelte es sich damals nicht. Eine solche wurde erstmals im Jahre 1913 (15. Mai als Stichtag) vorgenommen und in den Jahren 1914, 1915, 1917, 1918 und 1919 wiederholt. Ins Jahr 1920 fällt die allgemeine Wohnungszählung (1. Dezember), bei welchem Anlass die Leerwohnungen ebenfalls ermittelt wurden. Am 1. Dezember 1920 als Stichtag hat das Wohnungsamt erstmals versucht, eine Leerwohnungszählung einzuführen, die in den Jahren 1921—1932 wiederholt wurde und zwar zweimal im Jahr — im Mai und im November. Die letzte vom Wohnungsamt vorgenommene Zählung fand im Mai 1932 statt. Die Vermieter sind in unserer Stadt bekanntlich zur Anmeldung ihrer Mietobjekte verpflichtet. Die Methode des Wohnungsamtes zur Zählung der Leerwohnungen stützt sich auf diese Meldepflicht, indem die genannte Amtsstelle jeweilen zweimal im Jahr — im Mai und November — den Eigentümern der zur Vermietung aufgegebenen Wohnungen einen einfach gehaltenen Fragebogen zustellte, auf dem gefragt wurde, ob das betreffende Objekt am Stichtag (6. Mai bzw. 6. November) leergestanden habe oder nicht. Die eingegangenen Fragebogen benutzte das Wohnungs-

amt zur Ermittlung des Leerwohnungsbestandes. Diese Erhebungsmethode lieferte in den Jahren der grössten Wohnungsnot, wo vom Wohnungsamt in Verbindung mit dem Kontrollbüro eine scharfe Kontrolle über die An- und Abmeldepflicht ausgeübt wurde, einigermaßen zuverlässige Resultate. In den letzten Jahren indes, wo die Kontrolle nicht mehr ausgeübt wird, versagt diese Methode, weil durch sie die Leerwohnungen nur unvollständig erfasst werden können. Dies zeigte sich mit aller Deutlichkeit anlässlich der allgemeinen Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930, die 475 Leerwohnungen ergab, währenddem das Wohnungsamt bloss 350 festgestellt hatte. Die Leerwohnungszählungen des Wohnungsamtes hatten zudem den Nachteil, dass sie nur über die Anzahl der Wohnungen und deren Grösse Aufschlüsse brachten, dagegen über die sonstige Beschaffenheit nichts aussagten.

So ist es zu verstehen, dass der Gemeinderat auf Antrag der Direktion der sozialen Fürsorge letztes Jahr unser Amt grundsätzlich mit der Durchführung einer Leerwohnungszählung auf anderer Grundlage beauftragte und eine solche erstmals für den 1. Dezember 1932 anordnete. Mit diesem Beschlusse war wiederum der Zustand herbeigeführt, wie er in den Jahren 1913 bis 1919 bestanden hatte, wonach die Leerwohnungszählung von Haus zu Haus durch die Polizeiorgane — vermitteltst einer besonderen Leerwohnungskarte — durchgeführt wird. Nur dieses Verfahren, das man auch Volkszählungsverfahren nennen könnte, sichert vollständige Resultate.

Die Durchführung wickelte sich so ab, dass die Bezirkspolizei auf Grund im Wohnungsamt vorbereiteter, provisorischer Verzeichnisse in der Zeit vom 1. bis 15. Dezember 1932 von Haus zu Haus die leerstehenden Objekte feststellte und für jedes eine Zählkarte — die Leerwohnungskarte — ausfüllte. Als Stichtag galt der 1. Dezember 1932. Auch in Zürich und Basel werden die Leerwohnungen alljährlich an diesem Tage gezählt. Dieser Termin ist gewählt worden, weil ein Monat nach dem Hauptumzugstermine die grösste Ruhe auf dem Wohnungsmarkte herrscht.



In diesem Zeitpunkt ist es am leichtesten möglich, einen wahrheitsgemässen Ueberblick über den Stand des Wohnungsmarktes zu erhalten.

**Begriff der Leerwohnung.** Was ist nun unter einer leerstehenden Wohnung zu verstehen? Bern lehnt sich dabei an den Begriff „Leerwohnung“ an, wie er seinerzeit von den Statistikern der Städte Basel, Bern und Zürich festgesetzt worden ist. Dadurch wird auch der Vergleich unserer Ergebnisse mit jenen der genannten Städte ermöglicht. Als leerstehende Wohnungen werden nach den Vorschriften der amtlichen Statistik, welche von allen schweizerischen statistischen Aemtern als bindend anerkannt sind, nur vermietbare Objekte, welche am festgesetzten Stichtage leerstehen und auch sofort bezogen werden können, gezählt.

**Grenzfälle. 1. Objekte, die als leerstehend gezählt wurden:**

- a. Am 1. Dezember leerstehende Wohnungen und Geschäftslokale, die auf einen späteren Zeitpunkt vermietet waren;
- b. Wohnungen in Umbauten, bei denen nur noch das Weisseln oder Tapezieren oder sonstige kleinere Arbeiten zu besorgen sind.

**2. Objekte, die nicht als leerstehend gezählt wurden:**

- a. Im Zeitpunkt der Zählung noch unfertige und unbenützbare Objekte (Neubauten mit unfertigen Installationen, nach Ortsgebrauch noch nicht verwendbar), für die also die Bezugsbewilligung noch nicht erteilt wurde;
- b. im Zeitpunkt der Zählung im Umbau begriffene Objekte, die zu Wohn- oder Geschäftszwecken praktisch nicht verwendet werden können;
- c. im Zeitpunkt der Zählung zwar geschlossene und unbewohnte, vom letzten Wohnungsinhaber aber noch mit Möbeln belegte Objekte, für welche ein Mietzinsforderungsrecht noch läuft;
- d. zum Abbruch bestimmte und von den letzten Bewohnern bereits geräumte Objekte;

- e. aus gesundheitspolizeilichen Gründen mit einem Bewohnungsverbot belegte Objekte;
- f. als Nebenräume zu einer Herrschaftswohnung (für Dienstboten, Kutscher, Gärtner usw.) gehörende Objekte, die überhaupt nicht vermietet oder besetzt werden sollen;
- g. Objekte, für die ein Mietvertrag auf den 1. Dezember oder früher abgeschlossen wurde, die aber trotzdem am 1. Dezember nicht bewohnt sind.

Die vorstehenden Gesichtspunkte bestimmten die Anlage der von uns aufgestellten Leerwohnungskarte, die auf S. 79 dieses Heftes abgedruckt ist.

Auf Grund der unter 2. aufgeführten Fälle, die nicht als Leerwohnungen in Betracht fallen, mussten aus den durch die Bezirkspolizei an das Statistische Amt abgelieferten Zählkarten 47 ausgeschieden werden. Davon waren 7 im Umbau begriffene Objekte und weitere 14 Wohnungen waren zum Abbruch bestimmt. Fünf Wohnungen waren aus gesundheitspolizeilichen Gründen mit Bewohnungsverbot belegt. Da gemäss der Begriffsfestsetzung nur Mietwohnungen für die Feststellung des Leerwohnungsvorrates in Frage kommen, fielen auch 14 Eigentümer- und 2 Dienstwohnungen ausser Betracht. Für den Wohnungsmarkt sind die möblierten Leerwohnungen belanglos; die drei leeren möblierten Wohnungen wurden daher ebenfalls nicht zu den eigentlichen Leerwohnungen gezählt. Ausser Betracht fielen ferner zwei Wohnbaracken, die von der Gemeinde in den ersten Nachkriegsjahren als Notwohnungen errichtet worden waren und nunmehr leerstehen.

Doch kehren wir zurück zu den Ausführungen über die Durchführung der Zählung.

Um die Hauseigentümer und Verwalter rechtzeitig über Zweck und Ziel der Zählung aufmerksam zu machen, erliess das Amt einige Tage vor der Zählung im „Anzeiger der Stadt Bern“ und gekürzt in der Tagespresse nachfolgende amtliche Bekanntmachung, der eine Empfehlung des Verbandes der Haus- und

Grundeigentümer von Bern und Umgebung beigelegt war, die hier ebenfalls abgedruckt wird.

## **Bekanntmachung betr. Zählung der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern am 1. Dezember 1932**

### **An die Hauseigentümer und deren Stellvertreter:**

Der Gemeinderat hat zur Gewinnung eines Ueberblickes über die Lage des Wohnungsmarktes eine Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale auf Donnerstag den 1. Dezember 1932 als Stichtag angeordnet. Mit der Durchführung der Zählung, die in der Zeit vom 1. bis 10. Dezember vorgenommen wird, ist das Städtische Statistische Amt und die Bezirkspolizei beauftragt. Der Zählung unterliegen alle am 1. Dezember leer stehenden und auf diesen Zeitpunkt nicht vermieteten Objekte. Für die in Neubauten befindlichen Objekte ist eine Leerwohnungskarte auszufertigen, wenn die betreffende Wohnung am 1. Dezember hätte bezogen werden können.

Die Hauseigentümer werden hiermit höflich ersucht, den mit der Durchführung der Erhebung betrauten Erhebungsbeamten die gewünschten Auskünfte zu erteilen. Die Fragebogen sind behufs einer raschen Erledigung der Zählung sofort nach Empfang auszufüllen und dem Erhebungsbeamten wieder auszuhändigen, oder dann auf alle Fälle innert zwei Tagen ausgefüllt zum Abholen bereit zu halten.

Hauseigentümer oder Verwalter, die für ihre leerstehenden Objekte bis Freitag den 9. Dezember, abends, keinen Fragebogen erhalten haben, werden im Interesse der Vollständigkeit der Zählung höflich gebeten, hiervon schriftlich oder mündlich dem Statistischen Amt oder den zuständigen Bezirkspolizeiwachen Mitteilung zu machen, damit ihnen noch Formulare zugestellt werden können.

Ein Objekt ist auch dann in die Zählung einzubeziehen, wenn es auf einen späteren Zeitpunkt vermietet, am 1. Dezember aber leer steht. Dagegen kommen nach dem 1. Dezember leer gewordene Objekte für die Zählung nicht in Betracht.

STATISTISCHES AMT DER STADT BERN  
Gurtengasse 3.    Telephon 23.524

Altstadt:	Polizeihauptwache	Polizeigebäude	Tel. 20.421
Breitenrain:	Polizeiwache	Herzogstrasse 15	„ 20.501
Kirchenfeld:	„	Thunstrasse 38	„ 20.502

Länggasse:	Polizeiwache	Fellenbergstrasse 21	Tel. 20.503
Lorraine:	„	Lorrainestrasse 58	„ 20.504
Mattenhof:	„	Hopfenweg 31	„ 20.505
Bümpliz:	„	Keltenstrasse 106	„ 46.198

## **Der Verband der Haus- und Grundeigentümer von Bern und Umgebung**

begrüssst die vom Gemeinderat erstmals für den 1. Dezember 1932 beschlossene Leerwohnungszählung, deren Ergebnisse berufen sind, ein wahrheitsgetreues Bild der tatsächlichen Wohnungsmarktlage unserer Stadt zu geben. Eine Abklärung der Wohnungsmarktlage liegt besonders auch im Interesse der Hausbesitzer und des Baugewerbes.

Die Hausbesitzer und Hausverwalter werden daher dringend ersucht, die Leerwohnungskarte gleich nach Empfang gewissenhaft auszufüllen und sie dem Erhebungsbeamten sofort wieder auszuhändigen, oder dann innert zwei Tagen zum Abholen bereit zu halten, damit den mit der Durchführung betrauten Organen der Stadtverwaltung unnütze Gänge und Arbeit erspart bleiben.

Wir machen speziell darauf aufmerksam, dass für jede am 1. Dezember leer stehende Wohnung (auch solche die an diesem Tage leer stehen, aber auf einen späteren Zeitpunkt vermietet, und solche in Neubauten, sofern sie bezugsbereit sind) eine Zählkarte auszufüllen ist.

Wer in der Zeit vom 1. bis 9. Dezember keine Zählkarte erhalten hat, melde dies unverzüglich dem Städtischen Statistischen Amt, Gurten-gasse 3, Telephon 23.524, oder der zuständigen Polizeiwache.

### **VERBAND DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER VON BERN UND UMGEBUNG**

Nicht zuletzt dank der Unterstützung durch den genannten Verband wickelte sich die Zählung reibungslos ab. Auch der Bezirkspolizei darf das Zeugnis ausgestellt werden, dass sie mit grossem Verständnis die Zählung von Haus zu Haus durchgeführt hat. Es war kein einziger Fragebogen unbrauchbar. Die im zweiten Abschnitt dieser Untersuchung veröffentlichten Ergebnisse dürften daher Anspruch auf grosse Vollständigkeit erheben.



## **b. Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen**

Ebenso wichtig wie die Leerwohnungsstatistik ist — wie in der Einführung dargelegt wurde — die Kenntnis der zur gleichen Zeit im Bau begriffenen Wohnungen, die es u. a. ermöglicht, auch einen Blick in die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes zu tun. Eine breit angelegte Statistik ist hier nicht notwendig. Es genügt, wenn die im Bau begriffenen Wohngebäude nach der Gebäudeart, nach dem Ersteller und der Stadtlage, nach Zahl und Grösse der darin entstehenden Wohnungen festgestellt werden. Allzu viele Einzelheiten über die im Bau begriffenen Wohnungen statistisch zu erfassen, hat auch deshalb keinen Sinn, weil vielfach im Verlaufe der Bauausführung Änderungen gegenüber dem zuerst ins Auge gefassten Bauplan eintreten. Die Möglichkeit derartiger Veränderungen und ihre Auswirkungen auf die Statistik der im Bau begriffenen Wohnungen sind umso mehr zu beachten, als — wie noch näher zu erörtern sein wird — sämtliche Stadien der Bauausführung vom Beginn des Aushubs an Berücksichtigung finden.

Um nun in den Besitz der Zahlen über die im Bau begriffenen Wohnungen zu gelangen, bedarf es keiner eigentlichen Zählung; die nötigen Angaben können an Hand der Bauakten gewonnen werden.

Für jedes erstellte Gebäude werden im Bauinspektorat für unser Amt zwei Karten ausgefertigt; erstens eine sogenannte Baubewilligungskarte und zweitens eine eigentliche Baukarte. Die Baubewilligungskarte wird nach Erteilung der Baubewilligung — die nach den gesetzlichen Bestimmungen vor der Inangriffnahme eines jeden Baues einzuholen ist — die Baukarte nach Vollendung des Gebäudes erstellt.

Ein Vergleich des Kartenmaterials der beiden Statistiken lässt erkennen, wieviele von den im Verlaufe eines Jahres baubewilligten Wohnungen vollendet wurden und wieviele auf Jahresende noch im Bau begriffen sind.

Auf diese Weise wurden von uns die auf Jahresende 1932 im Bau begriffenen Wohnbauten festgestellt. Da indes häufig Baubewilligung und Baubeginn zeitlich weit auseinanderliegen, wurde an Ort und Stelle durch einen sachkundigen Beamten des städt. Wohnungsamtes festgestellt, ob mit dem Bau am Stichtage wirklich begonnen worden war oder nicht. Bei dieser Gelegenheit wurde überdies auch der voraussichtliche Bezugstermin erfragt, sowie die Angaben auf den Baubewilligungskärtchen überprüft.

Hinsichtlich des Begriffs „im Bau begriffene Wohnung“ lehnen wir uns ebenfalls an die Vereinbarung der Statistiker der Städte Basel, Bern und Zürich an, wonach als im Bau begriffene Bauten alle Stadien eines Baues vom Aushub des Fundamentes bis zur Vollendung bzw. Beziehbarkeit, anzusehen sind. Als im Umbau begriffen gelten solche Gebäude, an denen irgend eine grössere bauliche Veränderung vorgenommen wird, sei es ein Geschäfts- oder Wohnungsumbau, sei es ein Aufbau oder ein Anbau, infolgedessen das Gebäude zur Zählzeit ganz oder teilweise leersteht. Die blosse äussere oder innere Renovation eines Gebäudes gilt natürlich nicht als Umbau. Das in Bern benützte Baubewilligungskärtchen ist auf S. 83 abgedruckt.

### **c. Bevölkerungsstatistische Grundlagen**

Ueber eines muss man sich klar sein: die Ergebnisse einer Zählung der leerstehenden und der im Bau begriffenen Wohnungen kann auch in Verbindung mit bevölkerungsstatistischen Daten nur über den Neubedarf an Wohnungen Aufschluss geben, niemals aber über die Wohnungsverhältnisse der Gesamtbevölkerung. Ob die einzelnen Haushaltungen eines Gemeinwesens alle so wohnen, dass die Wohnungen nach Zimmerzahl und Mietpreis ihren Bedürfnissen entsprechen, das festzustellen, dazu würden sogar die Ergebnisse einer Wohnungszählung nicht hinreichen. Ist es doch mit fast unüberwindlichen Schwierigkeiten verbunden, den für die Bevölkerung eines Gemeinwesens unter gewissen Minimalforderungen notwendigen Wohnungsbedarf zuverlässig abzuschätzen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung kann

es sich nur darum handeln, den Neuwohnungsbedarf und dessen Befriedigung zu untersuchen.

Neuwohnungsbedarf entsteht hauptsächlich durch die Eheschliessungen und den Zuzug von Familien. Nicht jede Eheschliessung fällt indes für den örtlichen Wohnungsmarkt in Betracht. Ein Teil der getrauten Paare zieht nach erfolgter Trauung nach auswärts, ein anderer Teil geht zunächst in Untermiete und wiederum andere Paare finden bei ihren Eltern Unterkunft. Aehnlich verhält es sich bei den von auswärts zuziehenden Familien, für die im Kontrollbüro für unser Amt — wie dies auch für die Einzelpersonen geschieht — zur Fortschreibung der Einwohnerzahl sogenannte Wanderkarten ausgefertigt werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass regelmässig eine Anzahl der zuziehenden Familien entweder überhaupt keine eigene Wohnung bezieht, oder aber erst nach einem Jahr oder noch später.

Wird die Wohnungsnachfrage hauptsächlich durch die Zahl der Eheschliessenden und die von auswärts zuziehenden Familien bedingt, so bildet das eigentlich bestimmende Moment im Wohnungsangebot die Wohnungsproduktion. In zweiter Linie trägt auch das Freiwerden von Wohnungen zufolge Todesfall und der Wegzug von Familien aus der Stadt zum Wohnungsangebot bei.

Mit den Grundlagen unserer Statistik der Wohnungsproduktion sind die Leser auf S. 17 dieser Untersuchung vertraut gemacht worden. Über die Grundlagen der Bevölkerungsstatistik, soweit sie das Wohnungsangebot betreffen, enthält die Einführung bereits einige Bemerkungen.

Ueberschätzt wird in der Praxis sehr oft der Einfluss der Todesfälle auf den Wohnungsmarkt. Es werden hier lange nicht so viele Wohnungen frei, wie da und dort angenommen wird. Zu genauen Resultaten gelangt man aber auch hier nur durch besondere Erhebungen über den Einfluss von Eheschliessungen, Ehescheidungen und Todesfällen, sowie Zuzug und Wegzug auf den Wohnungsmarkt.

Solche Erhebungen wurden in Bern in den Jahren 1921—1924 vorgenommen. Sie erstreckten sich — wie in der Einführung ausgeführt worden ist — sowohl auf die Nachfrage- wie auf die Angebotseite des Wohnungsmarktes. Die Grundlage der statistischen Erhebungen bildeten unsere Karten über die Eheschliessungen, Ehescheidungen und Todesfälle. An Hand dieser Karten wurde für jede in den einzelnen Jahren 1921 bis 1924 geschlossene Ehe in der Wohnbevölkerung, sowie für jede erfolgte Ehescheidung und jeden über 20 Jahre alten Gestorbenen ein besonderes Formular ausgefertigt. Sämtliche Formulare enthielten u. a. die hier allein interessierende Frage nach dem Einflusse des in Betracht fallenden Ereignisses (Eheschliessung, Ehescheidung oder Tod) auf den Wohnungsmarkt. Die Erhebungen erfolgten an Ort und Stelle (die Formulare enthielten die genaue Wohnadresse) durch die Bezirkspolizei und zwar jeweilen in den Monaten Januar bis April für das vorhergehende Jahr.

Die wichtigsten Fragen der Erhebungsformulare (die persönlichen Fragen betreffend Name, Zivilstand, Beruf usw. werden weggelassen) hatten folgende Fassung:



## 1. Eheschliessungskarte

5. Führte der Bräutigam oder die Braut oder beide schon vor der Eheschliessung einen eigenen Haushalt? Ja\* — Nein\*; wenn ja:
- a) der Bräutigam: in eigener Wohnung\* — in Untermiete\* (Strasse Nr.): \_\_\_\_\_, Zahl der Zimmer: \_\_\_\_\_, Mansarden: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\*;
- b) die Braut: in eigener Wohnung\* — in Untermiete\* (Strasse, Nr.): \_\_\_\_\_, Zahl der Zimmer: \_\_\_\_\_, Mansarden: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\*.
6. Wurde durch die Eheschliessung eine Wohnung frei? \_\_\_\_\_, wenn ja, welche? Die des Bräutigams\* — die der Braut\*.
7. Datum der Verheiratung (Monat, Tag): \_\_\_\_\_
8. Datum der Gründung des gemeinsamen Haushaltes (Monat, Tag): \_\_\_\_\_
- a) in **eigener Wohnung** und zwar in Eigentümerwohnung\* — im elterlichen Hause\* — Mietwohnung\* — Dienstwohnung\* oder \_\_\_\_\_
- b) in **Untermiete** und zwar bei den Eltern\* — in fremder Haushaltung\* — oder \_\_\_\_\_
9. Lage der Wohnung (Strasse, Nr.) \_\_\_\_\_, Grösse: \_\_\_\_\_ Zimmer: \_\_\_\_\_, Mansarden: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume (welche): \_\_\_\_\_
10. Mietpreis für die Wohnung allein (ohne Heizungskosten usw.) im Monat: \_\_\_\_\_ 192\_\_ in Fr.: \_\_\_\_\_
11. Wenn das Ehepaar nur in Untermiete ist, Gründe: \_\_\_\_\_ Hat es die endgültige Wohnung schon in Aussicht? \_\_\_\_\_ Wo? \_\_\_\_\_ Zimmer: \_\_\_\_\_, Mansarden: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume (welche?) \_\_\_\_\_ oder gedenkt es überhaupt keine eigene Wohnung zu beziehen (warum): \_\_\_\_\_

## 2. Ehescheidungskarte

3. Haben die Geschiedenen **vor** der Scheidung (Trennung) einen gemeinsamen Haushalt geführt? Ja\* — Nein\*. Wenn ja:

Bis wann? (Datum): \_\_\_\_\_

- a) in **eigener Wohnung** und zwar in Eigentümerwohnung\* — Mietwohnung\* — Dienstwohnung\*.

Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume, welche? (Laden, Werkstatt usw.): \_\_\_\_\_

- b) in **Untermiete**: Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\*.

4. Adresse (Strasse, Hausnummer): \_\_\_\_\_

5. Wenn diese Wohnung frei wurde, auf welchen Zeitpunkt? (Monat, Tag): \_\_\_\_\_

6. Wohnverhältnisse **nach** der Scheidung:

1. Mann:

- a) **eigene Wohnung** und zwar Eigentümerwohnung\* — Mietwohnung\* — Dienstwohnung\*.

Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume, welche? (Laden, Werkstatt usw.): \_\_\_\_\_

- b) in **Untermiete**: Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\*.

- c) Adresse (Strasse, Hausnummer): \_\_\_\_\_

2. Frau:

- a) **eigene Wohnung** und zwar Eigentümerwohnung\* — Mietwohnung\* — Dienstwohnung\*.

Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume, welche? (Laden, Werkstatt usw.): \_\_\_\_\_

- b) in **Untermiete**: Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\*.

- c) Adresse (Strasse, Hausnummer): \_\_\_\_\_

### 3. Todeskarte

7. Hatte der Verstorbene eine eigene Wohnung inne? Ja\* — Nein\*.

Wenn ja:

a) eine Eigentümerwohnung\* — Mietwohnung\* — Dienstwohnung\*.

b) Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume, welche? (Laden, Werkstatt usw.): \_\_\_\_\_

8. Wohnte der Verstorbene in Untermiete? Ja\* — Nein\*. Wenn ja:

Zimmerzahl: \_\_\_\_\_, Mansardenzahl: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — keine\*.

Wenn nein:

Wohnte der Verstorbene beim Arbeitgeber\*? In einer Pension\*?

War er Familienmitglied\*, oder \_\_\_\_\_

9. Wurde die innegehabte Wohnung infolge des Todesfalles frei? Ja\* — Nein\*; wenn ja, auf welchen Zeitpunkt? (Monat, Tag): \_\_\_\_\_

10. Waren zur Zeit des Todesfalles überlebende Angehörige in demselben Haushalt? Ja\* — Nein\*;

wenn ja, behielten sie die gleiche Wohnung inne? \_\_\_\_\_ oder bezogen sie eine neue Wohnung? \_\_\_\_\_ (Strasse, Nr.): \_\_\_\_\_

Zahl der Zimmer: \_\_\_\_\_, Mansarden: \_\_\_\_\_, Küche: eigene\* — gemeinschaftliche\* — andere mit der Wohnung untrennbar verbundene Räume: \_\_\_\_\_ oder Auflösung des Haushaltes? \_\_\_\_\_

Das für die vier Jahre 1921 bis 1924 eingegangene Material gehört wohl zum aufschlussreichsten, das in unserem Amte bis jetzt bearbeitet worden ist. Die Ergebnisse unserer Auszählungen wurden im Handbuch (1925) und in einer Spezialuntersuchung über Wohnungsvorrat und Wohnungsangebot in den Jahren 1921 bis 1924 in Heft 7 unserer Beiträge veröffentlicht.

Es ist klar, dass derartige zeitraubende Erhebungen, so wertvoll sie an sich wären, nicht zu einer ständigen Einrichtung gemacht werden können. Andererseits erkannten die zuständigen Stellen Berns (Direktion der Sozialen Fürsorge, Wohnungsamt und Statistisches Amt) die Notwendigkeit, ab 1925 auf irgend eine Weise eine ständige Beobachtung des Einflusses der Eheschliessungen, Ehescheidungen und Todesfälle, sowie des Familienzuzuges und Wegzuges auf unseren Wohnungsmarkt einzurichten. Nach langwierigen Beratungen zwischen der Direktion der Sozialen Fürsorge, dem Wohnungsamte und dem Kontrollbureau, sowie unserem Amte einigte man sich auf die Einführung der auf Seite 81 dieser Arbeit abgedruckten Wohnungswechselkarte und der Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge (Siehe Seite 82), die auf 1. Januar 1925 bzw. 1. Dez. 1931 im Kontrollbureau zur Einführung gelangten.

Während auf Grund der Wohnungswechselkarte seither monatlich der Neuwohnungsbedarf zufolge Eheschliessungen, sowie die durch Todesfall und Ehescheidung freiwerdenden Wohnungen ermittelt werden können, gibt eine Verarbeitung der Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge genauen Aufschluss über den Wohnungsverbrauch, der aus Zuzug und Wegzug von Familien erwächst. Zweifelhafte Fälle werden jeweilen durch Vergleich des genannten Kartenmaterials mit den im Zivistandsamt für unser Amt monatlich ausgefertigten Eheschliessungs- und Sterbekarten abgeklärt.

Das sind die statistischen Grundlagen, soweit sie unsere Bevölkerungsstatistik betreffen. Sie sind hauptsächlich darauf eingestellt, den Haushaltsreinzuwachs einerseits und anderseits den Wohnungsverbrauch festzustellen. Beides sind die Grundpfeiler einer zuverlässigen Wohnungsmarktstatistik. Nur auf Grund der genannten Faktoren ist eine vernünftige Würdigung der Ergebnisse der Leerwohnungs- und Neuwohnungs-Sichtangebotstatistik möglich.

## 2. HAUPTERGEBNISSE DER LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

### a. Die Leerwohnungsziffer

550 Leerwohnungen sind das Ergebnis der Zählung vom 1. Dezember 1932. Was hierbei unter einer Leerwohnung zu verstehen ist, wurde in Abschnitt 1, Seite 13 ff. auseinandergesetzt.

Von den 550 Leerwohnungen waren 545 reine Mietwohnungen (ohne Geschäftslokale), inbegriffen 36 Einfamilienhäuser. Wohnungen mit Geschäftslokal wurden 5 als leerstehend festgestellt. Nicht weniger als 107 oder 19,5 % von den 550 Leerwohnungen standen am 1. Dezember 1932 wohl leer, waren jedoch auf einen spätern Termin vermietet.

In Prozenten aller 31 094 Wohnungen der Stadt Bern ausgedrückt, ergibt sich für den 1. Dezember 1932 eine Leerwohnungsziffer von 1,8 %.

1896 <sup>1)</sup> :	129	Leerwohnungen	=	1,15 %	aller Wohnungen
1913 <sup>2)</sup> :	326	„	=	1,58 %	„ „
1914 <sup>2)</sup> :	103	„	=	0,50 %	„ „
1915 <sup>2)</sup> :	168	„	=	0,81 %	„ „
1916 <sup>1)</sup> :	80	„	=	0,38 %	„ „
1917 <sup>2)</sup> :	45	„	=	0,21 %	„ „
1918 <sup>2)</sup> :	27	„	=	0,12 %	„ „
1919 <sup>3)</sup> :	35	„	=	0,16 %	„ „
1920 <sup>1)</sup> :	41	„	=	0,18 %	„ „
1921 <sup>3)</sup> :	274	„	=	1,15 %	„ „
1922 <sup>3)</sup> :	80	„	=	0,33 %	„ „

---

<sup>1)</sup> = Wohnungszählung.

<sup>2)</sup> = Leerwohnungszählung.

<sup>3)</sup> = Ermittlungen des Wohnungsamtes.



1923 <sup>3)</sup> :	104	Leerwohnungen	= 0,42 %	aller	Wohnungen
1924 <sup>3)</sup> :	221	„	= 0,85 %	„	„
1925 <sup>3)</sup> :	348	„	= 1,31 %	„	„
1926 <sup>3)</sup> :	410	„	= 1,51 %	„	„
1927 <sup>3)</sup> :	612	„	= 2,17 %	„	„
1928 <sup>3)</sup> :	518	„	= 1,81 %	„	„
1929 <sup>3)</sup> :	325	„	= 1,11 %	„	„
1930 <sup>1)</sup> :	475	„	= 1,61 %	„	„
1931 <sup>3)</sup> :	219	„	= 0,90 %	„	„
1932 <sup>2)</sup> :	550	„	= 1,80 %	„	„

In der ganzen 21 Jahre umfassenden Reihe ist nur die Leerwohnungszahl von 1927 höher als die der letzten Zählung. In jenem Jahr betrug die Leerwohnungsziffer 2,17. Die Leerwohnungsziffer stand ausserdem noch 1928 mit 1,81 über jener von 1932, ob-  
 schon die Zahl der Leerwohnungen mit 518 kleiner war als letztes Jahr. Der scheinbare Widerspruch, dass 1932 die Zahl der Leerwohnungen grösser war als 1928, während die Leerwohnungsziffer 1932 unter jener der Zählung 1928 lag, ist dem Umstande zuzuschreiben, dass der Gesamtbestand an Wohnungen von 28 494 anlässlich der Zählung von 1928 angestiegen ist auf 31 094 am 1. Dezember 1932. Die kleinsten Leerwohnungsbestände zeitigten die Jahre 1918—1921, in denen der Wohnungsmangel zur Wohnungsnot geworden war.

Vielfach wird neben der auf die Gesamtzahl bezogenen Leerwohnungsziffer auch eine solche berechnet, die auf die Zahl aller Mietwohnungen sich bezieht. Diese „bereinigte“ Leerwohnungsziffer belief sich für die Zählung vom 1. Dezember 1932 auf 2,2.

## **b. Die Leerwohnungen nach Zimmerzahl und Stadtlage**

Den Wohnungssuchenden kümmert nicht der Wohnungsvorrat schlechtweg, sondern das Angebot an Wohnungen bestimmter

---

<sup>1)</sup> = Wohnungszählung.

<sup>2)</sup> = Leerwohnungszählung

<sup>3)</sup> = Ermittlungen des Wohnungsamtes.

Grösse. Eine Betrachtung des Leerwohnungsbestandes vom 1. Dezember 1932 (Uebersicht 1, Seite 72) nach der Wohnungsgrösse (Zimmerzahl), ergibt folgendes Bild:

	absolut	Leerstehende Wohnungen in % aller Wohnungen
Kleinwohnungen (1—3 Zimmer) . . . .	386	1,7
Mittelwohnungen (4—5 „ ) . . . .	140	2,1
Grosswohnungen (6 u. mehr Zimmer)	24	1,3
Zusammen	550	1,8

Darnach war die Leerwohnungsziffer bei den Grosswohnungen mit 1,3% am geringsten und bei den Mittelwohnungen mit 2,1% am grössten. Kleinwohnungen, deren Markt stets von besonderer Bedeutung ist, standen 386 oder 1,7% leer.

Zwischen der Gesamtzahl der Leerwohnungen und der Zahl leerstehender Kleinwohnungen soll dasselbe Verhältnis bestehen, wie zwischen der Gesamtzahl aller Wohnungen und den Kleinwohnungen überhaupt.

	absolut	in %	absolut	in %
	Leerwohnungsbestand		Wohnungszählung 1930	
Kleinwohnungen . . . . .	386	70,2	21 334	72,6
Mittelwohnungen . . . . .	140	25,4	6 240	21,2
Grosswohnungen . . . . .	24	4,4	1 835	6,2
Zusammen	550	100,0	29 409	100,0

Die Kleinwohnungen umfassen 72,6% des Gesamtbestandes und 70,2% des Leerwohnungsbestandes. Es liegt also auch hier kein Missverhältnis vor.

Von den in Bern besonders wichtigen Wohnungsgrössen standen leer:

	über- haupt	Wohnungen in % des Gesamt- bestandes	Davon standen am 1. Dez. 1932 leer absolut	in %
Zweizimmerwohnungen .	8 918	28,7	113	1,3
Dreizimmerwohnungen ..	12 231	39,3	250	2,0
Vierzimmerwohnungen ..	4 549	14,6	100	2,2
Zusammen	25 698	82,6	463	1,8

Die einzelnen Stadtteile verzeichnen (Uebersicht 1) folgende Leerwohnungsziffern:

	absolut	in % aller Wohnungen
Innere Stadt.....	46	1,3
Länggasse-Felsenau .....	89	1,6
Mattenhof-Weissenbühl.....	132	1,7
Kirchenfeld-Schosshalde .....	97	2,3
Breitenrain-Lorraine .....	151	2,0
Bümpliz .....	35	1,8
Zusammen	550	1,8

Auch bezüglich der Stadtteile sind die Leerwohnungsziffern nicht so erheblich verschieden, wie es die absoluten Zahlen in Uebersicht 1 erscheinen lassen; sie bewegen sich im ganzen lediglich in den engen Grenzen von 1,3 bis 2,3%.

Für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage ist besonders folgende Feststellung wichtig: nach der Uebersicht 1 und den vorstehenden Zusammenstellungen beträgt die Leerwohnungsziffer in allen Wohnungsgrössen und in allen Stadtteilen mehr als 1%, jedoch nirgends mehr als 2,3%.

Hinsichtlich der Leerwohnungsziffern in den einzelnen Stadtteilen sei noch gesagt, dass sie verschieden zu bewerten sind. Eine Leerwohnungsziffer von 2,3% bedeutet im Kirchenfeld mit seinem hohen Anteil von Eigentümerwohnungen (27% aller Wohnungen) einen reichlichen Vorrat. Auch die Leerwohnungsziffer von 1,8% in Bümpliz-Oberbottigen, wo die ländliche Siedlungsweise noch stark verbreitet ist, darf nicht gleich eingeschätzt werden, wie die Ziffern der hauptsächlichsten Mietwohnungs-Stadtteile Mattenhof-Weissenbühl, Breitenrain-Lorraine und Länggasse.

### **c. Die Leerwohnungen nach Ausstattung und Bauzeit**

Wichtig ist bei jeder Wohnungsstatistik die Auszählung der Wohnungen nach der Ausstattung und der Bauzeit. Die Frage

nach der Ausstattung interessiert bei einer Leerwohnungszählung besonders den Wohnungssuchenden, jene nach der Bauzeit das Baugewerbe und die Vermieter.

Zu einer ordentlichen Wohnung gehört in der Stadt ausser einer eigenen Küche, die bei sämtlichen 550 Leerwohnungen vorhanden war, ein eigener Abort mit Wasserspülung. Von den 550 Leerwohnungen hatten (Uebersicht 2, Seite 73)

	Leerwohnungsbestand 1932		Gesamtwohnungs- bestand 1. Dez. 1930
	absolut	in %	in %
einen eigenen Abort mit Wasserspülung . . . . .	492	89,5	82,9
einen eigenen Abort ohne Wasserspülung . . . . .	19	3,4	7,6
gemeinsamen Abort . . . . .	39	7,1	9,5
Zusammen	550	100,0	100,0

Hinsichtlich der übrigen Wohnungszubehör, die ebenfalls durch besondere Fragen anlässlich der Leerwohnungszählung festgestellt worden ist, führte die Auszählung zu folgendem Ergebnis. Es hatten von den 550 Leerwohnungen

	Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1932		Wohnungsbestand 1. Dezember 1930
	absolut	in %	in %
Eigenes Bad . . . . .	427	77,6	54,1
Warmwasserheizung . . . . .	292	53,1	25,2
Boiler . . . . .	141	25,6	8,6
Lift . . . . .	28	5,1	.

Wie aus der Anhangsübersicht 2 hervorgeht, wiesen unter den 550 am 1. Dezember leergestandenen Wohnungen 58 oder 10,5% Wohnungen keinen eigenen Abort oder keine Wasserspülung im Abort auf. Werden diese 58 Wohnungen, weil sie nicht den geringsten Ansprüchen hinsichtlich Ausstattung und Hygiene entsprechen, bei der Berechnung der Leerwohnungsziffer unberücksichtigt ge-

lassen, so beträgt die allgemeine Leerwohnungsziffer statt 1,8% bloss 1,6%. Im grossen und ganzen darf die Ausstattung der am 1. Dezember 1932 leergestandenen Wohnungen als eine befriedigende bezeichnet werden, insbesondere wenn die betreffenden Prozentanteile mit jenen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 in Vergleich gesetzt werden. Bei der praktischen Auswertung der Leerwohnungsziffer dürfen die 58 Wohnungen ohne jeden Komfort trotzdem nicht übersehen werden.

Nach der Bauzeit verteilen sich die 550 Leerwohnungen folgendermassen:

Bauzeit	Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1932			
	überhaupt	1—3 Zimmer	4—5	6 und mehr
Vor 1917 erstellt	268	171	78	19
Seit 1917 erstellt	282	215	62	5
Zusammen	550	386	140	24

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass von den 550 leergestandenen Wohnungen 268 oder 49% in alten, d. h. vor dem Jahre 1917 und 282 oder 51% in später entstandenen Häusern lagen. Vom gesamten Wohnungsbestand der Stadt entfallen nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 auf Vorkriegswohnungen 73% und 27% auf Nachkriegs- oder Neuwohnungen.

Der Anteil der Neuwohnungen am Leerwohnungsbestand ergab anlässlich der jeweiligen Novemberzählungen:

	in %
1927	61,3
1928	54,6
1929	47,7
1930	48,6

Einer Abnahme des Prozentanteils der Neuwohnungen in den Jahren 1927—1929 steht eine leichte Zunahme von 1929 auf 1930 und von 1930 auf 1932 gegenüber.



#### **d. Die Leerwohnungen nach der Stockwerklage**

Auch darüber soll kurz berichtet werden. Wie die Uebersicht 1 ausweist, befanden sich unter den 550 leergestandenen Wohnungen 36 Einfamilienhäuser und 5 Wohnungen mit Geschäftslokalen. Auf die einzelnen Stockwerke entfallen von den restlichen 509 reinen Mietwohnungen (Uebersicht 3, Seite 73):

	Leerwohnungsbestand 1. Dez. 1932	
	absolut	in %
Erdgeschoss . . . . .	119	23,4
I. Stock . . . . .	132	25,9
II. „ . . . . .	150	29,5
III. „ . . . . .	75	14,7
IV. „ . . . . .	30	5,9
V. „ . . . . .	2	0,4
Dachstock . . . . .	1	0,2
Zusammen	509	100,0

Am meisten Wohnungen lagen im Erdgeschoss und 1. und 2. Stock, zusammen rund  $\frac{4}{5}$  aller Leerwohnungen überhaupt. Im 4. Stock lagen nur 30 und im 5. und Dachstock sogar nur 3 Wohnungen.

#### **e. Die Leerwohnungen nach der Dauer des Leerstehens**

In den Bereich einer Untersuchung über den Leerwohnungsbestand und die Wohnungsmarktlage gehört auch die Frage der Dauer des Leerstehens. Ist in einer Gemeinde ein erheblicher Wohnungsüberfluss vorhanden, so kann unter Umständen der einzelne Vermieter durch längeres Leerstehen seiner Wohnungen empfindlich getroffen werden.

Der Städtestatistiker Dr. Sigmund Schott führte aber einmal anlässlich der Besprechung der Mannheimer Leerwohnungsziffer zutreffend aus, dass, „was privatwirtschaftlich eine Last bedeutet, volkswirtschaftlich eben wünschenswert sein kann“. Ein gewisser Vorrat an leeren Wohnungen muss unbedingt vorhanden sein.

Wie Uebersicht 4, Seite 74 ausweist, war von den 550 Leerwohnungen der überwiegende Teil, nämlich 403 oder gut drei Viertel 2 Monate unbewohnt, 27 zwei bis drei Monate und 120 hatten seit 3 und mehr Monaten keinen Bewohner. Im einzelnen ergeben sich folgende Prozentzahlen. Von 100 Wohnungen standen leer:

Dauer des Leerstehens	überhaupt absolut	%	Leerwohnungen reine Miet- wohnungen %	Einfamilien- häuser %	Wohnungen mit Ge- schäftslokal %
bis 1 Monat.....	51	9,3	9,4	5,6	20,0
1—2 „ .....	352	64,0	64,9	58,3	20,0
2—3 „ .....	27	4,9	4,9	5,6	—
3 u. mehr Monate	120	21,8	20,8	30,5	60,0
Zusammen	550	100,0	100,0	100,0	100,0

Von den 352 Wohnungen, die am 1. Dezember 1932 1—2 Monate leergestanden hatten, war die Grosszahl auf den 1. November — neben dem 1. Mai der in Bern am häufigsten vorkommende Umzugstermin — frei geworden. Aehnliches gilt für die 120 Wohnungen, die 3 und mehr Monate leerstanden; auch bei diesen ist ein grosser Teil zur gleichen Zeit vom letzten Mieter verlassen worden, nämlich am 1. Mai 1932.

Als besonders schwer vermietbar sind von den Leerwohnungen wohl jene zu bezeichnen, die seit einem Jahre oder noch länger leergestanden hatten. Solche Wohnungen wurden anlässlich der letzten Zählung 26 festgestellt. Einige dieser Wohnungen sind ohne jeden Komfort. Bei andern handelt es sich um Wohnungen mit 5 oder 6 und mehr Zimmern und verhältnismässig hohen Mietzinsen, für die sich naturgemäss weniger rasch ein Mieter findet. Nicht selten trägt die Karte den Vermerk: „Habe bisher keinen passenden Mieter gefunden“. Es kommt ja auf dem Wohnungsmarkt nicht nur darauf an, dass dem Käufer (Mieter) die Ware (Wohnung) gefällt, ebenso wichtig ist vielerorts, dass der Mieter dem Vermieter genehm ist. Ohne weiter auf diese Dinge einzugehen, sei doch noch an die leider gar nicht seltene Abneigung gewisser Hausbesitzer gegen Mieter mit Kindern hingewiesen.

Die Novemberzählungen der Jahre 1927—1930 haben hinsichtlich der Dauer des Leerstehens ähnliche Verhältnisse gezeitigt wie die Dezemberzählung 1932.

Zählung	Von 100 Leerwohnungen standen leer		
	bis 2 Monate	2—3 Monate	3 und mehr Monate
November 1927.....	60,8	6,4	32,8
„ 1928.....	61,2	4,1	34,7
„ 1929.....	63,7	4,6	31,7
„ 1930.....	78,7	1,5	19,8
1. Dezember 1932 .....	73,3	4,9	21,8

## f. Die Mietzinse der Leerwohnungen

Die Bedeutung der Mietpreise in einer Leerwohnungsstatistik hat das Statistische Amt in seinen Veröffentlichungen wiederholt hervorgehoben. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage ist ihre Kenntnis neben den Angaben über die Grösse des Leerwohnungsbestandes nach der Zimmerzahl und der Stadtlage, der Ausstattung der Wohnungen und der Dauer des Leerstehens, unerlässlich. Ist es doch einleuchtend, dass eine normale Wohnungsmarktlage nicht nur soundsoviele Leerwohnungen voraussetzt, sondern die auf dem Markte vorhandenen Wohnungen müssen ausserdem auch nach der Wohnungsgrösse und der Mietpreislage wenigstens bis zu einem gewissen Grade im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen und vor allem auch den Einkommen der Wohnungsnachfragenden stehen. Erst dann finden die Mieter eine „passende“ Wohnung und haben die Vermieter besetzte Wohnungen.

Die Frage nach dem geforderten Mietpreis auf der Leerwohnungskarte wurde für sämtliche 509 reinen Mietwohnungen beantwortet. Von der Berechnung von Durchschnittsmietpreisen nach der Zimmerzahl wurde indessen im Hinblick auf die geringe Zahl von Fällen in einzelnen Wohnungsgrössen Umgang genommen. Dagegen sind in der Uebersicht 5, Seite 75 die Mietpreise der Leerwohnungen nach einigen Mietpreisklassen, gegliedert in Alt- und Neuwohnungen (vor und seit 1917 erstellt) ausgewiesen. Die folgende Zu-

sammenstellung gibt einen Ueberblick über die Verteilung der 509 reinen Mietwohnungen auf die drei grossen Mietpreisklassen:

Mietpreisklasse	Leerstehende, reine Mietwohnungen					
	überhaupt abs.	in %	Altwohnungen abs.	in %	Neuwohnungen abs.	in %
unter Fr. 1000	80	15,8	73	31,0	7	2,5
Fr. 1001–1500	166	32,5	79	33,0	87	32,0
über Fr. 1500	263	51,7	85	36,0	178	65,5
Zusammen	509	100,0	237	100,0	272	100,0

Darnach waren von sämtlichen 509 am 1. Dezember 1932 leergestandenen reinen Mietwohnungen nur 80 oder 15,8% in der Mietpreislage unter Fr. 1000, für 166 oder 32,5 % betrug der geforderte Mietpreis Fr. 1000 bis Fr. 1500 und für gut die Hälfte aller Wohnungen oder 51,7 % ist ein Mietpreis von über Fr. 1500 angegeben worden. Bemerkenswert sind noch folgende Zahlen: während von den 237 leergestandenen reinen Vorkriegswohnungen 152 oder 64 % einen Mietpreis von unter Fr. 1500 verzeichneten, befanden sich bei den 272 Neuwohnungen nur 94 oder 34,5 % in dieser Mietpreislage.

Vom Standpunkte der Hausbesitzer sind folgende Zahlen aufschlussreich: Die Jahresmietpreissumme (auf Grund der von den betreffenden Vermietern geforderten Mietpreise) betrug für die 550 am 1. Dezember leergestandenen Wohnungen Fr. 930 400 (Durchschnitt Fr. 1690). Der nach dem Durchschnitt berechnete monatliche Mietausfall infolge Leerstehens beträgt rund Fr. 77 530. Durchschnittlich hatten die 550 Leerwohnungen bis zum 1. Dezember rund 2½ Monate leergestanden. Annäherungsweise kann der den Vermietern dieser Wohnungen bis zum 1. Dezember erwachsene Mietzinsausfall auf Fr. 200 000 geschätzt werden.

### 3. VORAUSSICHTLICHE BAUTÄTIGKEIT 1933

Die 550 am 1. Dezember 1932 leergestandenen Wohnungen spiegeln den Zustand des Berner Wohnungsmarktes am Zähltag wider. Jeder Zustand ist nun aber etwas Gewordenes, so dass die Leerwohnungszahlen mehr in die Vergangenheit als in die Zukunft weisen. Die im vorigen Abschnitt dargestellten Ergebnisse der Leerwohnungszählung bieten daher mehr Anhaltspunkte zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1932 und besonders auf Jahresende. Zur Beurteilung der Aussichten auf unserem Wohnungsmarkte müssen die genannten Zahlen ergänzt werden durch solche über die zur Zeit der Leerwohnungszählung im Bau begriffenen Wohnungen, die in der Wohnungsmarktstatistik als „Sichtangebot“ bezeichnet zu werden pflegen. Die Zählung hat sich in der in Abschnitt 1, Seite 17 ff. angegebenen Weise abgespielt.

Insgesamt wurden nach Uebersicht 6, Seite 76 im Monat Dezember 1932 1124 im Bau begriffene Wohnungen festgestellt. Diese 1124 Wohnungen, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 1933 bezugsbereit werden, gliedern sich nach der Zimmerzahl wie folgt:

Zimmer	absolut	in %
1	34	3,0
2	333	29,6
3	637	56,8
4	80	7,1
5	26	2,3
6 und mehr	14	1,2
Zusammen	1124	100,0

Bemerkenswert ist an den vorstehenden Zahlen das starke Hervortreten des Kleinwohnungsbaues. Nicht weniger als 89,4 % der im Dezember 1932 im Bau befindlichen Wohnungen sind Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. Hingewiesen sei dabei besonders



auf die verhältnismässig grosse Zahl von 34 Einzimmerwohnungen. Davon befinden sich nicht weniger als 18 in einem Neubau an der Dorngasse (Schönegg). Diese Einzimmerwohnungen sind ausgestattet mit Zentralheizung, zentraler Heisswasserversorgung und elektrischer Küche. Der Mietzins beläuft sich auf Fr. 1440—1560, wobei die Entschädigung für Heizung, Heisswasser und Hauswart inbegriffen ist.

Die im Bau begriffenen Häuser waren zur Zählzeit natürlich nicht alle gleich weit fortgeschritten. Während in einzelnen Fällen erst mit den Aushubarbeiten zum Fundament des Gebäudes begonnen wurde, waren andere Neubauten bereits im Rohbau fertig und in zahlreichen Fällen wiederum fehlten nur noch einige Installationen bis zur Vollendung (Beziehbarkeit) des Baues.

Die Wichtigkeit der Frage der Beziehbarkeit der im Bau begriffenen Wohnungen für die Beurteilung der voraussichtlichen Wohnungsmarktlage liegt auf der Hand und so wurde — wie dies in Bern stets üblich ist — durch Beamte des Wohnungsamtes jeder Bauplatz aufgesucht und durch persönlichen Augenschein in jedem einzelnen Falle der Zeitpunkt der voraussichtlichen Fertigstellung der 1124 Neuwohnungen festgestellt. Die Uebersicht 7, Seite 76 gibt über die voraussichtliche Beziehbarkeit der Neuwohnungen Aufschluss. Darnach werden von den 1124 Neuwohnungen voraussichtlich bezugsfertig

im ersten	Vierteljahr 1933:	250 oder	22,3 %
„ zweiten	„ 1933:	678 „	60,3 %
„ dritten	„ 1933:	196 „	17,4 %
Zusammen		1124 oder	100,0 %

Das grösste Angebot erfolgt somit im 2. Vierteljahr mit dem 1. Mai als Hauptumzugstermin, in dem  $\frac{3}{4}$  aller Wohnungen bezugsbereit werden.

Die Verteilung der voraussichtlichen Wohnungsproduktion auf die einzelnen Stadtteile ist folgender Zusammenstellung zu entnehmen:

	Im Dez. 1932 im Bau begriffene Wohnungen		Verteilung der Woh- nungen am 1. Dez. 1930
	absolut	in %	in %
Altstadt .....	1	0,1	12,7
Länggasse-Felsenau .....	466	41,4	18,2
Weissenbühl-Mattenhof...	343	30,5	25,4
Kirchenfeld-Schosshalde .	112	10,0	14,2
Breitenrain-Lorraine .....	193	17,2	22,9
Bümpliz .....	9	0,8	6,6
Zusammen	1124	100,0	100,0

In örtlicher Beziehung stehen die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Weissenbühl-Mattenhof mit 71,9 % aller voraussichtlichen Neuwohnungen an der Spitze. Vom Gesamtwohnungsbestand entfielen am 1. Dezember 1930 43,6 % auf diese beiden Stadtteile. Augenfällig ist die schwache Bautätigkeit im Stadtteil Bümpliz (nur 9 im Bau begriffene Wohnungen), mit seinen rund 2000 Wohnungen und 7000 Einwohnern. Ein wichtiger Grund des Zurückbleibens der Bautätigkeit mag hier wohl in der Neuregelung der Eidgenössischen Ortszulagen zu suchen sein, wonach den verheirateten Bundesfunktionären in Bümpliz die Jahresbezüge um Fr. 120.— gekürzt wurden; dies mag für den genannten Stadtteil aus naheliegenden Gründen eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkte mit sich gebracht haben, indem sich wohl manch einer veranlasst sah, in anderen Stadtteilen Wohnsitz zu nehmen, bzw. nicht nach Bümpliz zu ziehen.

Ein besonderes Interesse kommt in der Statistik der Wohnungsproduktion stets der Frage nach dem Ersteller zu. Die Auszählung der Neubaukarten nach Bestellbauten und Verkaufs- oder Spekulationsbauten ergibt, dass von den insgesamt 1124 voraussichtlichen Neuwohnungen 85 oder 7,6 % auf Bestellbauten und 1039 auf Verkaufsbauten entfallen. Träger des Neuwohnungsangebotes für 1933 ist — wie bereits seit einigen Jahren — ausschliesslich die Privatbautätigkeit; die öffentliche Verwaltung (Bund, Kanton, Gemeinde) ist an den insgesamt 1124 Neuwohnungen nur mit einer Dienstwohnung beteiligt. Unter den privaten Bauherren befinden sich aber im Gegensatz zu früher viele, die

nicht in unserer Stadt ansässig sind. Das Statistische Amt hat in Verbindung mit den Organen der Baupolizei versucht, festzustellen, in wievielen Fällen bei der Erstellung der 192 Wohnbauten mit ihren voraussichtlichen 1124 Wohnungen nichtansässige Baufirmen und Architekten usw. beteiligt sind. Diese nicht immer leichte Auszählung ergab folgendes Bild:

	Gebäude	Wohnungen	
		absolut	in %
Ortsansässige Baufirmen .....	152	901	80,1
Auswärtige und ortsansässige Baufirmen..	8	65	5,8
Auswärtige Baufirmen .....	32	158	14,1
Zusammen	192	1124	100,0

Die 32 von auswärtigen Baufirmen erstellten Wohngebäude mit 158 Wohnungen verteilen sich auf 12 Unternehmer, wovon im Amtsbezirk Bern 6, im übrigen Kanton Bern 3 und 3 in der übrigen Schweiz (Grenchen, Luzern und Lungern) ansässig sind.

Nachstehend mögen noch einige Zahlen über die Bautätigkeit im Gemeindebezirk Bern in den letzten Jahren von Interesse sein. Es wurden neue Wohnungen erstellt:

Jahr, bzw. Jahresdurch- schnitt	Neuerstellte Wohnungen			Wohnungs- abgang	Rein- zugang
	überhaupt	in Neu- bauten	in An- und Umbauten		
1914—17	180	176	4	18	162
1918—21	418	409	9	13	405
1922—25	745	737	8	36	709
1926—29	633	625	8	45	588
1930	668	651	17	30	638
1931	735	720	15	130	605
1932	1118	1093	25	65	1053
1933 (Sichtangebot)	1124	1124			

Das Jahr 1932 brachte — soweit unsere Statistik zurückreicht — die grösste bis jetzt in Bern vorgekommene Wohnungsproduktion. Es ist wahrscheinlich, dass das laufende Jahr einen neuen Rekord hinsichtlich Neuwohnungen bringen wird. Dies

wird davon abhängen, wieviele von den 196 Gebäuden, bei denen im Dezember 1932 erst mit den Fundamentarbeiten begonnen war, im laufenden Jahr auch tatsächlich vollendet werden. Wird dies auch nicht bei allen Objekten der Fall sein, so werden dafür andere Wohngebäude erstellt werden, um deren Baubewilligung in den ersten Monaten des laufenden Jahres nachgesucht wurde.

Eine genaue Schätzung der schliesslichen Wohnungsproduktion des Jahres 1933 ist bei den unsicheren Zeiten ein Ding der Unmöglichkeit. Als ziemlich sicher darf indes mit einer mutmasslichen Wohnungsproduktion 1933 von rund 1200 Neuwohnungen gerechnet werden.

Wohin weist nun das Ergebnis der Leerwohnungszählung und der Baustatistik? Ist in unserer Stadt bereits ein Wohnungsüberfluss zu befürchten oder darf weiter gebaut werden und wenn ja, in welchem Umfange? Diese Frage, deren Beantwortung für Vermieter und Mieter und vor allem auch für das Baugewerbe und die Behörden in gleicher Weise wichtig ist, soll im nächsten Abschnitt auf statistischer Grundlage zu beantworten versucht werden.





#### **4. DIE WOHNUNGSMARKTLAGE UM DIE JAHRES- WENDE 1932/33 UND IHRE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG**

In diesem Abschnitt wird versucht, die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1932 und der zur gleichen Zeit durchgeführten Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen — des Neuwohnungs-Sichtangebotes 1933 — praktisch auszuwerten und damit zu bestimmten Anschauungen über die Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1932/33 und deren mutmassliche Weiterentwicklung zu gelangen. Die Grundlage zu einer solchen Untersuchung bilden die für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden Bevölkerungsvorgänge, auf die bereits in der Einführung hingewiesen worden ist. Durch Heranziehung der Ergebnisse der Leerwohnungszählung, der Statistik über das Neuwohnungs-Sichtangebot, sowie der allgemeinen Baustatistik wird schlussendlich das Bild über die Lage auf unserem Wohnungsmarkt eine wertvolle Ergänzung erfahren.

Die bisherigen Darlegungen führen zunächst zur zahlenmässigen Feststellung der Faktoren, die das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Jahre 1932 ausmachten.

##### **a. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im Jahre 1932**

Das Wohnungsangebot setzt sich zunächst zusammen aus den zu Beginn des Jahres vorhandenen Leerwohnungen, sowie aus dem Reinzuwachs an Neuwohnungen. Dazu kommen die Wohnungen, die durch einen eventuellen Ueberschuss des Wegzuges über den Zuzug von Haushaltungen frei werden. Schliesslich werden Wohnungen auch noch bei Todesfällen und Ehescheidungen frei.

**Wohnungsbedarf.** Eine der Quellen des laufenden Wohnungsbedarfs oder der Wohnungsnachfrage bilden die mehrzuziehenden Familien. Der wichtigste und entscheidende Faktor der Nachfrageseite sind indes die Haushaltsneugründungen zufolge Eheschliessung. Ein gewisser Neuwohnungsbedarf entsteht ausserdem durch Einzelpersonen, die des Zimmermietens überdrüssig geworden sind. Der letztgenannte Faktor — der u. a. in den meisten Wohnungsmarktbetrachtungen unberücksichtigt gelassen wird — wird in Bern durch die Wohnungswechselkarte ebenfalls zahlenmässig festgestellt.

Wie gross war nun in unserer Stadt Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Jahre 1932?

Auf der Angebotseite fällt einmal der Leerwohnungsbestand zu Beginn des Jahres in Betracht. Nach den Feststellungen des Wohnungsamtes war auf Jahresende 1931 (Erhebung vom 6. November 1931) ein Bestand von mindestens 219 leeren Wohnungen vorhanden. Neue Wohnungen wurden in der Zeit vom 1. November 1931 bis 30. November 1932 insgesamt 1313 fertiggestellt; 65 Wohnungen kamen zufolge Abbruchs usw. in Abgang, sodass sich ein Reinzuwachs an Wohnungen von 1248 ergibt. Weniger genau — aber für praktische Zwecke immerhin genau genug — lässt sich bei zweckdienlichen Statistiken der übrige Teil des Wohnungsangebotes feststellen. Da sind, wie wir bereits wissen, einmal die Wohnungen, die durch Haushaltsauflösung infolge Todesfall oder Scheidung frei werden. Die in Bern zur Abklärung dieser Seite des Einflusses der Bevölkerungsbewegung auf den Wohnungsmarkt eingeführten Erhebungsverfahren sind in Abschnitt 1 dargestellt. Wir können uns hier und in den folgenden Ausführungen auf die Bekanntgabe der in Frage kommenden Resultate für das Jahr 1932 beschränken.

Nach der Wohnungswechselstatistik wurden im Jahre 1932 insgesamt 209 Wohnungen infolge Tod oder Ehescheidung frei.

Weitere 85 Wohnungen wurden frei, weil die bisherigen Inhaber sie aufgaben, ohne eine neue Wohnung zu mieten; sei es, dass sie zu Verwandten zogen oder Zimmermieter wurden, usw.

Den Faktoren des Wohnungsangebotes stehen jene der Wohnungsnachfrage gegenüber. Die erheblichste Belastung des Wohnungsmarktes bedeuten die Eheschliessungen. Wie aus dem Abschnitt 1 hervorgeht, ist in Bern im Kontrollbüro seit einigen Jahren die Wohnungswechselkarte eingeführt, deren Zweck u. a. die fortlaufende Erfassung des Wohnungsverbrauchs der Eheschliessenden ist. Eheschliessungen erfolgten in unserer Stadt im Jahre 1932 1154, gegenüber 1110 im Vorjahre und 977 im Jahre 1930. Beiläufig bemerkt, findet die Heiratshäufigkeit bekanntlich in der Heiratsziffer (Eheschliessungen auf 1000 Einwohner) ihren zahlenmässigen Ausdruck. Die Heiratsziffer betrug:

	Jahres- durchschnitt	Auf 1000 Einwohner
1911/1913	821	9,2
1914/1918	741	7,7
1919/1924	1110	10,7
1925/1930	955	8,8
1930	977	8,8
1931	1010	9,0
1932	1154	10,0

Die Heiratsziffern der Jahre 1931 und 1932 bilden Rekordzahlen in der stadtbernischen Heiratsstatistik; zum grossen Teil wohl deshalb, weil jetzt die dichtest besetzten Geburtsjahrgänge (1900 bis 1910) das Hauptkontingent an Ehe-Anwärtern stellen.

Wie gestalteten sich nun die Wohnungsverhältnisse der 1154 im letzten Jahr getrauten Paare? Hierüber geben die Wohnungswechselkarten des Jahres 1932 Aufschluss. Ihre Bearbeitung ergab folgendes Resultat:

740	Ehepaare (64.1 %)	gründeten einen eigenen Hausstand in eigener Wohnung
194	„ (16,8%)	zogen in Untermiete (Eltern, fremde Haushaltungen, getrennt lebend)
74	„ (6,4%)	besaßen bereits vor der Eheschliessung eine eigene Wohnung
146	„ (12,7%)	zogen nach der Trauung von Bern fort
<hr/>		
zusammen 1154 Ehepaare (100,0%)		

Von den 1154 im Jahre 1932 getrauten Paaren wurde somit in 740 Fällen ein Hausstand in eigener Wohnung gegründet. Weitere 54 Wohnungsbezüge (Wohnungswechselkarten) lauteten auf Ehepaare aus dem Jahre 1931, 67 auf Verheiratete aus früheren Jahren, 83 auf ledige Einzelpersonen, 19 auf Verwitwete und 21 auf Geschiedene. Insgesamt ergibt dies 984 Neuwohnungsbezüge.

Auf der Nachfrageseite ist weiter zu berücksichtigen der aus Zu- und Wegzug von Familien sich ergebende Ueberschuss des Bedarfs über das Angebot. Nach der Wanderungsstatistik zogen im Jahre 1932 290 Familien mehr zu als weg. Aber nicht alle mehrzuziehenden Familien beziehen auch eine Wohnung, wenigstens nicht im gleichen Jahr. Einmieten bei Verwandten oder Bekannten, in Pensionen usw. bilden in diesen Fällen die Unterkunftsmöglichkeiten. So haben denn auch nach der Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge von den 290 mehrzugezogenen Familien nur 242 eine eigene Wohnung im Jahre 1932 bezogen.

In der folgenden Aufstellung sind die einzelnen Faktoren von Angebot und Nachfrage auf unserem Wohnungsmarkt für das Jahr 1932 einander gegenübergestellt:

## Angebot und Nachfrage auf dem stadtbernischen Wohnungsmarkt nach dem Berner Verfahren

### A. Wohnungsangebot

1. Leerwohnungsvorrat Ende 1931 .....	219	
2. Neuerstellte Wohnungen 1. November 1931 bis 1. Dezember 1932 (Reinzugang) .....	1248	
3. Freigewordene Wohnungen infolge Todesfall oder Scheidung .....	209	
„ Aufgabe der eigenen Wohnung .....	85	1761

### B. Wohnungsnachfrage

1. Bedarf der Eheschliessenden des Jahres 1932.	740	
2. „ „ „ früherer Jahre ..	121	
3. „ „ Verwitweten, Geschiedenen und Ledigen .....	123	
4. „ infolge Familienmehrzug .....	242	1226

### C. Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage 535

Einem Wohnungsangebot von 1761 Wohnungen stand somit ein Wohnungsverbrauch von 1226 Wohnungen gegenüber, sodass auf 1. Dezember 1932 nach dieser Aufstellung ein Restbestand von 535 Wohnungen übrig blieb, der annähernd mit dem festgestellten Leerwohnungsbestand von 550 Wohnungen übereinstimmt.

Der kleine Unterschied von 15 Wohnungen zwischen dem aus unseren Statistiken berechneten Restbestand und dem Leerwohnungsbestand ist vor allem auf zwei Ursachen zurückzuführen. Auf der Angebotseite sind 219 Leerwohnungen aufgeführt. So lautet wenigstens das Ergebnis der vom Städt. Wohnungsamt vorgenommenen Erhebung. Die schon genannten Unvollkommenheiten dieser Erhebung haben zweifellos bewirkt, dass der Leerwohnungsbestand nicht vollständig erfasst wurde. Man darf als sicher annehmen, dass mehr als 219 Wohnungen auf Ende 1931 leerstanden. Die zweite Ursache ist auf der Nachfrageseite zu suchen. Jedes Jahr werden einige Wohnungen, vor allem in der

inneren Stadt, zu Geschäftslokalen umgewandelt. Es ist allerdings anzunehmen, dass im Jahre 1932 nur wenige Umwandlungen dieser Art vorgekommen sind, da der Gang der Wirtschaft zu Geschäftseröffnungen keinen besonderen Anlass bot. Da aber solche Abgänge von Wohnungen statistisch nicht laufend erfasst werden, lässt sich über ihre Zahl kein Urteil bilden.

Statt auf die Ergebnisse der Wohnungswechselkarte, könnte man auch auf die Normen abstellen, die wir auf Grund unserer Erhebungen über den Einfluss von Todesfällen, Ehescheidungen und Eheschliessungen auf den Wohnungsmarkt in den Jahren 1921—1924 gewonnen haben.

Was den Leerwohnungsvorrat und die Neuwohnungen betrifft, sind bei diesem Verfahren die gleichen Posten wie beim vorhergehenden einzusetzen. Hinsichtlich der Wohnungsverhältnisse nach erfolgter Trauung zeitigten die genannten Erhebungen für die Jahre 1921—25 folgende Ergebnisse:

147	Paare bezogen eine Wohnung im eigenen Hause
2996	„ „ „ Mietwohnung
91	„ fanden in der elterlichen Wohnung Unterkunft
29	„ bezogen eine Dienstwohnung
459	„ gingen vorläufig in Untermiete
565	„ zogen nach der Trauung nach auswärts

4287 Paare im ganzen. 565 Ehepaare zogen nach der Trauung nach auswärts, weitere 598 Ehepaare hatten bereits vor der Eheschliessung eine Wohnung inne gehabt und 459 zogen in Untermiete. Als Ergebnis zeigt sich somit, dass von den 4287 Ehepaaren 2665 nach der Trauung für den örtlichen Wohnungsmarkt in Betracht fielen; dies sind rund 62% sämtlicher Ehepaare.

Aus den im Abschnitt 1 erwähnten Erhebungen ergab sich weiter betreffend den Einfluss der Todesfälle und Ehescheidungen auf den Wohnungsmarkt, dass durchschnittlich in rund 15% der Todesfälle von über 20 Jahre alten Personen und in 20% aller Ehescheidungen eine Wohnung frei wurde.



Stellt man auf Grund dieser Normen eine Bilanz von Wohnungsangebot und Nachfrage auf, so ergeben sich folgende Zahlen:

#### A. Wohnungsangebot

1. Leerwohnungsbestand Ende 1931 .....	219	
2. Neuerstellte Wohnungen 1. November 1931 bis 1. Dezember 1932 (Reinzugang) .....	1248	
3. Freigewordene Wohnungen:		
in 15% der Todesfälle über 20jähriger .....	160	
in 20% der Ehescheidungen .....	<u>25</u>	1652

#### B. Wohnungsnachfrage

1. Bedarf der Eheschliessenden (62% aller Eheschliessungen) .....	715	
2. Familienmehrzuzug (Wanderungsstatistik)....	<u>290</u>	1005

#### C. Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage

647

Dieses Verfahren weicht von der an erster Stelle dargestellten Methode insofern ab, als es das Wohnungsangebot nicht berücksichtigt, das durch die Aufgabe einer eigenen Wohnung entsteht, ohne dass ein Todesfall oder eine Ehescheidung dabei die Ursache wären. Auf der Nachfrageseite vernachlässigt diese Berechnung den unter Umständen später noch entstehenden Bedarf der in Untermiete gezogenen Ehepaare, sowie jenen der Verwitweten, Geschiedenen und Ledigen. Die Bilanz zwischen Angebot und Nachfrage fällt um rund 100 Wohnungen zu hoch aus (Leerwohnungsbestand Ende 1932: 550 Wohnungen). Man ersieht schon hieraus, dass nur das erstgenannte Verfahren, das auf die Wohnungswechselkarte und die Karte für Zu- und Wegzüge abstellt und das als Berner Verfahren bezeichnet werden könnte, Angebot und Nachfrage vollständig zu erfassen vermag.

Die beiden gekennzeichneten Verfahren zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stützen sich beide, wenn auch in verschiedenem Umfang, auf direkte Erhebungen über die Veränderung der Haushaltzahl und der Wohnungs-

bezüge zufolge Haushaltsneugründungen. Nun kann man auch von gewissen Annahmen ausgehen und das Wohnungsangebot, sowie die Nachfrage indirekt ermitteln, wie es früher auch in Bern und heute noch in vielen Städten geschieht. Eines dieser Verfahren — es wird in Zürich gehandhabt — kann auf folgende Formel gebracht werden: Nettozuwachs an Haushaltungen = Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen, minus Todesfälle verwitweter Personen und geschiedener Frauen, plus Wanderungsgewinn aus Zu- und Wegzug von Familien. Von den Eheschliessungen werden hienach nur die von ledigen Männern und ledigen Frauen berücksichtigt, in der Annahme, dass nur dadurch fast regelmässig ein neuer Haushalt in eigener Wohnung gegründet wird, während bei Heirat verwitweter oder geschiedener Personen in den meisten Fällen kein neuer Wohnungsbedarf entstehe. Auf der Angebotseite geht dieses Verfahren von der Annahme aus, dass bei Todesfällen verwitweter Personen und geschiedener Frauen im allgemeinen eine Wohnung frei werde.

Sehen wir, wie sich Angebot und Nachfrage in Bern im Jahre 1932 nach diesem Verfahren gestaltet haben würden:

#### A. Wohnungsangebot

1. Leerwohnungsbestand Ende 1931 .....	219	
2. Neuerstellte Wohnungen 1. November 1931 bis 1. Dezember 1932 (Reinzugang) .....	1248	
3. Todesfälle verwitweter Personen .....	330	
4. Todesfälle geschiedener Frauen .....	27	1824

#### B. Wohnungsnachfrage

1. Eheschliessungen zwischen Ledigen .....	937	
2. Familienmehrzuzug (Wanderungsstatistik) ....	290	1227

C. Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage		597
-----------------------------------------------	--	-----

Auch diese Methode der Berechnung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt liefert durchaus brauchbare, wenn auch nicht so genaue Resultate wie das direkte Verfahren auf Grund

der Wohnungswechselkarte und der Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge.

Unser auf die Wohnungswechselkarte und die Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge sich stützendes Verfahren zur Bemessung des örtlichen Wohnungsbedarfs hat insbesondere den Vorteil, dass es vor allem einfach und für jedermann augenfällig ist. Ferner wird der Wohnungsvorrat und Wohnungsverbrauch den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend fortlaufend ermittelt. Das scheint uns deshalb wichtig zu sein, weil Wohnungsproduktion und Wohnungsverbrauch sich nach der Bevölkerungsentwicklung richten und diese wiederum ist von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig. Da ist es doch klar, dass jene Berechnungsmethode für Angebot und Nachfrage die zuverlässigsten Resultate zu liefern imstande ist, die den Haushaltswachstums und den Wohnungsverbrauch direkt ermittelt. Dieses Verfahren erfasst überdies auch den Wohnungsbedarf von Einzelpersonen. Auch geht es nicht von irgendwelchen Annahmen aus, wie etwa die Methoden von Halle<sup>1)</sup> oder Zürich, sondern es wird ohne jede Schätzung der tatsächliche Wohnungsbedarf und das Wohnungsangebot direkt ermittelt.

Welche Schlüsse lässt die vorstehende Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach dem Bernerverfahren auf die Wohnungsmarktlage im Jahre 1932 zu? Entsprach das Angebot der Nachfrage, oder kamen zum Wohnungsvorrat zu Beginn des Jahres zu viele neue Wohnungen hinzu, so dass sich auf Jahresende ein zu grosser Vorrat an Leerwohnungen ergab?

Ein flüchtiger Blick in die Aufstellung über Angebot und Nachfrage auf Seite 45 genügt, um zur Erkenntnis zu gelangen, dass auf alle Fälle der vorhandene Wohnungsvorrat zu Beginn des Jahres (219 Wohnungen) bei weitem nicht zur Deckung des wirk-

---

<sup>1)</sup> Halle ging von der Annahme aus, es sei der Haushaltswachstums gleich der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen, plus mehrzuziehende Familien, minus Eheschliessungen zwischen Verwitweten, minus Sterbefälle Verwitweter.

lichen Bedarfes ausgereicht hätte. In der Zeit vom 1. Januar 1932 bis 30. Dezember 1932 wurden nicht weniger als 1154 Ehen von in Bern wohnhaften Männern geschlossen, von denen 740 im gleichen Jahre eine eigene Wohnung bezogen. Mit den 121 Wohnungen, die von Ehepaaren benötigt wurden, deren Trauung in frühere Jahre fällt, ergibt sich ein Neuwohnungsbedarf zufolge Eheschliessungen von 861 Wohnungen. Zu diesen 861 Wohnungen sind weiter jene 123 Wohnungen hinzuzurechnen, die von Ledigen, Verwitweten und Geschiedenen bezogen wurden, die bisher bei den Eltern usw. wohnten oder ein möbliertes Zimmer inne hatten. Zusammen ergibt dies einen tatsächlichen Neuwohnungsbedarf zufolge Haushaltenszuwachs innerhalb unserer Wohnbevölkerung von 984 Wohnungen. Zu diesem Neuwohnungsbedarf zufolge Eheschliessungen und sonstigen Haushaltsneugründungen kommt schliesslich noch der Neuwohnungsbedarf hinzu, der sich zufolge Mehrzuzug von Familien einstellte. Dieser Bedarf machte für das Jahr 1932 242 Wohnungen aus, so dass im Jahre 1932 in Bern 1226 Wohnungen neu bezogen wurden von Familien und Einzelpersonen, die vorher noch keine eigene Wohnung in Bern hatten.

Dieser für Bern aussergewöhnlichen Neuwohnungsnachfrage von rund 1200 Wohnungen stand zum Glück ein entsprechendes Wohnungsangebot gegenüber, bestehend aus den 219 Leerwohnungen vom Vorjahr und einer Rekordwohnungsproduktion von 1248 neuen Wohnungen (Reinzugang 1. November 1931 bis 1. Dezember 1932); ausserdem standen 294 Wohnungen, die zufolge Todesfall, Ehescheidung usw. im Verlaufe des Jahres 1932 frei geworden waren, den Wohnungssuchenden zur Auswahl offen.

Die Lehre aus diesen Zahlen ist zunächst wohl die: Der Leerwohnungsvorrat von 219 zu Beginn und von 550 auf Ende des Jahres stellt nur die Schlussbilanz von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dar. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage selbst bietet er ungenügende Anhaltspunkte. Hierzu ist viel wichtiger die Kenntnis des Neuwohnungsangebotes, sowie der Zahl der sonstwie im Verlaufe eines Jahres frei gewordenen Wohnungen. Mit andern Worten: „Den Bevölkerungszuwachs

aufzunehmen, den Wohnungswechsel reibungslos zu ermöglichen und als Ausgleichsfaktor zwischen Angebot und Nachfrage zu dienen und dabei die Mietpreise zu regulieren“, das ist nicht Aufgabe des Leerwohnungsvorrates, sondern des gesamten im Verlaufe eines Jahres sich ergebenden Wohnungsangebotes. Beachtenswert ist auch, dass in zeitlicher Hinsicht durch eine Veränderung des Anteils der Eigentümerwohnungen, sowie namentlich der genossenschaftlichen Mietwohnungen am Gesamtbestand die Leerwohnungsziffern eine andere Bedeutung erhalten kann. Man darf jedenfalls die Bedeutung der Leerwohnungsprozentzahlen weder unterschätzen noch überschätzen. Für die Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt bilden sie auf alle Fälle nur eines der in Betracht fallenden Hilfsmittel, ein ebenso wichtiges oder viel wichtigeres bilden die Zahlen über die Wohnungsproduktion, die im Jahre 1932 eine ausserordentlich grosse war und die bewirkte, dass trotz des geringen Leerwohnungsvorrates um die Jahreswende 1931/32 (knapp 200 Wohnungen) die grosse Wohnungsnachfrage sozusagen restlos befriedigt und das ganze Jahr hindurch Angebot und Nachfrage in einem erträglichen Verhältnis standen. Eine Beurteilung der Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1931/32 nur auf Grund des Leerwohnungsvorrates von 219 Wohnungen hätte zu den schwärzesten Schlussfolgerungen führen können.

Diese Bemerkungen leiten nun über zur weiteren Frage: wie wird sich die Wohnungsmarktlage im Jahre 1933 gestalten?

## **b. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im Jahre 1933**

Auf Ende des Jahres 1932, d. h. am 1. Dezember bestand, wie gezeigt worden ist, die Wohnungsreserve (Leerwohnungsvorrat) aus 550 Wohnungen. Davon standen 107 oder 19,5 % wohl leer, waren indes auf einen spätern Termin bereits vermietet, so dass die eigentliche Reserve aus 443 Wohnungen bestand. Zu beachten ist indes, dass durch den Bezug der 107 am 1. Dezember leer-  
gestandenen aber bereits vermieteten Wohnungen eine gewisse



Anzahl, die bisher besetzt waren, frei werden, nämlich in den Fällen, wo der betreffende Mieter bereits eine Wohnung in unserer Stadt bewohnte und es sich somit um einen gewöhnlichen Wohnungswechsel handelt.

Ueber die Zahl der im Verlaufe des Jahres 1933 neu entstehenden Wohnungen wurde im Abschnitt 3 dieser Untersuchung berichtet. Das Sichtangebot an neuen Wohnungen betrug danach im Dezember 1932 rund 1100; dazu dürften voraussichtlich noch 200 weitere Wohnungen erstellt werden, für die die Baubewilligung erst zu Beginn dieses Jahres erteilt wurde. Annähernd 100 Wohnungen dürften dem Wohnungsmarkt durch Abbruch usw. entzogen werden, so dass der Reinzuwachs rund 1200 Wohnungen betragen wird.

Die Zahl der infolge Todesfall oder anderweitiger Haushaltsauflösung (Ehescheidung) frei werdenden Wohnungen ist nach dem hier skizzierten Bernerverfahren (Siehe Seite 45) auf rund 280 Wohnungen zu schätzen. Mit einer Vermehrung des Wohnungsangebotes durch Mehrwegzug von Familien ist nicht zu rechnen, im Gegenteil, auch das Jahr 1933 wird voraussichtlich wie sein Vorgänger mit einem Mehrzuzug von Familien abschliessen.

Und nun die voraussichtliche Wohnungsnachfrage; sie ist schon etwas schwieriger abzuschätzen. Die Leser wissen bereits, dass sich die Wohnungsnachfrage in der Hauptsache nach der Zahl der Eheschliessungen richtet. Nach den Zahlen, die für die Monate Januar bis April 1933<sup>1)</sup> bereits vorliegen, ist die Annahme berechtigt, dass die Heiratshäufigkeit in der allernächsten Zeit nicht nachlassen wird, so dass im Jahre 1933 ebenfalls mit rund 1100 Eheschliessungen gerechnet werden kann. Eine andere Frage ist indes, ob eingedenk der in der letzten Zeit eher verschlechterten Wirtschaftslage die Zahl jener Paare, die auch im Heiratsjahre einen eigenen Haushalt in eigener Wohnung gründen, ungefähr die gleiche sein wird wie letztes Jahr. Im Jahre 1932 bezogen 861 Ehepaare eine eigene Wohnung; wir können für das laufende Jahr

---

<sup>1)</sup> Eheschliessungen: Januar bis April 1932 . . . . . 256.

Januar bis April 1933 . . . . . 298.



mit einem Neuwohnungsbedarf zufolge Eheschliessung von rund 800 Wohnungen rechnen.

Hinsichtlich des Zu- und Wegzuges ist auch im laufenden Jahr mit einem Familienmehrzuzug zu rechnen. Laut Uebersicht auf Seite 45 wurden im Jahre 1932 durch Mehrzuzug von Familien 242 Wohnungen benötigt.

Abschliessend ergibt sich folgendes Bild über das voraussichtliche Angebot und die Nachfrage im Jahre 1933:

### **Angebot und Nachfrage auf dem städtischen Wohnungsmarkt im Jahre 1933**

#### **A. Wohnungsangebot**

1. Leerwohnungsbestand Ende 1932 .....	550	
2. Neuerstellte Wohnungen 1933 (Reinzugang) .....	1100–1200	
3. Freiwerdende Wohnungen:		
infolge Todesfall oder Scheidung .....	200	
„ Aufgabe der eigenen Wohnung ...	80	1930–2030

#### **B. Wohnungsnachfrage**

1. Bedarf der Eheschliessenden des Jahres 1933 .....	700	
2. Bedarf der Eheschliessenden früherer Jahre .....	100	
3. Bedarf der Verwitweten, Geschiedenen und Ledigen .....	100	
4. Bedarf infolge Familienmehrzuzug .....	240	1140

#### **C. Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage**

**790–890**

Nach vorstehendem Voranschlag dürfte sich auf Ende dieses Jahres zwischen Angebot und Nachfrage ein Ueberschuss oder Leerwohnungsbestand von 800–900 Wohnungen ergeben; dies wären 2,5–2,8 % aller Wohnungen. Ob die untere oder obere Grenze, oder ein noch höherer Prozentsatz erreicht werden wird, dies wird

vor allem von der weiteren Entwicklung unserer Wirtschaftslage, letzten Endes von der Kaufkraft unserer Bevölkerung stark abhängig sein. Geheiratet wird auch bei schlechter Wirtschaftslage. Dagegen wird in wirtschaftlich gedrückten Zeiten die Zahl der Paare eine grössere, die die Gründung eines Hausstandes in eigener Wohnung nach erfolgter Trauung auf bessere Zeiten hinausschiebt. Wir haben diesem Umstande in unserem Voranschlage betreffend Angebot und Nachfrage bereits für das Jahr 1933 Rechnung getragen und den Wohnungsbedarf der Eheschliessenden um 60 tiefer angesetzt als letztes Jahr. Es ist aber auch sehr gut möglich, dass dieses Jahr die Wohnungsnachfrage noch unvermindert anhält. Unsere Bevölkerung ist strukturell eben etwas anders aufgebaut als die anderer grösserer Städte. Wir haben in Bern bekanntlich verhältnismässig viele öffentliche Funktionäre, die einmal über ein sicheres Einkommen verfügen und zum andern auch im laufenden Jahre noch keine Gehaltseinbusse erleiden. Dank der besonderen Bevölkerungsstruktur wird die Heiratszahl in unserer Stadt, auch wenn sich die Wirtschaftslage noch verschlechtern sollte, sich nicht so rasch senken wie anderwärts, weshalb auch der Wohnungsbedarf zufolge Eheschliessung wenigstens im laufenden Jahr noch nicht erheblich kleiner sein dürfte.

Würde der angenommene Mehrzuzug von 240 Familien ausbleiben, so wäre doch immer noch mit einem Neubedarf von rund 900 Wohnungen zu rechnen.

Ueberblickt man abschliessend die Aufstellung betreffend Angebot und Nachfrage auf unserem Wohnungsmarkt im laufenden Jahr, so ist eine Schlussfolgerung wohl zulässig: das Wohnungsangebot dürfte, wie im Jahre 1932, der Nachfrage nach Wohnungen mehr als genügen.

## 5. RÜCKBLICK

Am 1. Dezember 1932 hatten wir in der Stadt Bern einen Bestand von 550 Leerwohnungen (1,8 %) und ein Sichtangebot von neuen Wohnungen von über 1000. Aengstliche Gemüter sprechen bereits von einer Uebersättigung unseres Wohnungsmarktes und nicht selten hört man sogar die Meinung vertreten, es herrsche bereits Wohnungsüberfluss.

Die überaus rege Bautätigkeit der letzten Zeit hat diese Befürchtungen aufkommen lassen. Zugegeben, dass ein Reinzuwachs an neuen Wohnungen von 1053, wie ihn das Jahr 1932 gebracht hat, für unsere Stadt viel ist. Und wenn man dann gar durch die amtliche Statistik erfährt, dass im laufenden Jahr wiederum mindestens ebensoviele neue Wohnungen unter Dach kommen, so ist es wohl zu verstehen, wenn deswegen in Bank- und Hausbesitzerkreisen eine gewisse Unruhe sich einzustellen beginnt.

Da ist es gut, daran zu erinnern, dass man bei der Beurteilung der Wohnungsmarktlage stets von den Verhältnissen eines längeren Zeitraumes ausgehen muss, und nicht etwa von der Bautätigkeit oder dem Leerwohnungsbestand eines einzelnen Jahres. Wohl sind im Jahre 1932 über 1000 neue Wohnungen — eine bisher in Bern noch nie erreichte Zahl — festgestellt worden. Im Jahre zuvor — 1931 — wurden dagegen nur 605, 1930 638, 1929 bloss 485 und 1928 545, also im Jahresdurchschnitt 1928—31 bloss 568 Neubauwohnungen erstellt. Es genügt, diesen Zahlen über die Wohnungsproduktion in den Jahren 1928—31 die Zahl der in der gleichen Zeit erfolgten Eheschliessungen gegenüber zu stellen, um zu erkennen, dass die etwas überreichliche Wohnungsproduktion in der letzten Zeit durchaus nötig war und nichts gefährliches darstellt. Ehen in der Wohnbevölkerung wurden geschlossen: 1928: 969; 1929: 991; 1930: 977 und 1931: 1010, zusammen in den vier Jahren 1928—31: 3947, von denen nach unseren Feststellungen

rund 60—70 % im gleichen Jahre einen Hausstand in eigener Wohnung gegründet haben dürften, also 2370—2750. Durch die Bautätigkeit wurden indes in den genannten vier Jahren bloss 2273 Wohnungen erstellt, also 100—500 zu wenig.

Schon dieser grobe Vergleich von Angebot und Nachfrage für die Jahre 1928—31 zeigt, dass eine etwas kräftigere Bautätigkeit in den letzten zwei Jahren geradezu eine Notwendigkeit war, sonst hätten die vielen neuen Haushaltungen schwerlich ihren Wohnbedarf befriedigen können.

Es sei uns gestattet, hier die folgenden Sätze aus dem Statistischen Jahrbuch 1932, Abschnitt Wohnungswesen, Seite 24 abzustauben:

„... Wer sich mit unserer Wohnungsmarktlage beschäftigt, darf nie ausser acht lassen, dass in unserer Stadt alljährlich rund 1000—1100 Ehepaare getraut werden, und dass von diesen nach eingehenden statistischen Feststellungen rund 65—70 % noch im gleichen Jahre einen Hausstand in eigener Wohnung gründen, wogegen die aus Todesfällen usw. freiwerdende Zahl von Wohnungen verhältnismässig klein ist.

Man kann nur froh sein, dass das Baugewerbe in Bern gut beschäftigt ist. Es wäre für unsere städtische Wirtschaft verhängnisvoll, wenn aus unrichtigen Vorstellungen über die Wohnungsmarktlage heraus im Wohnungsbau, der in den letzten Jahren kaum dem laufenden Bedarf entsprochen hat, ein Stillstand einträte. Andererseits darf allerdings auch gesagt werden, dass zurzeit keine Veranlassung mehr besteht, den Wohnungsbau von den Behörden aus zu fördern. Eine wichtige Aufgabe ist dagegen die Sanierung der Altstadt. Diese Massnahme hätte zudem den Vorteil, das Wohnungsangebot nicht zu vermehren. Ein erfreulicher Schritt ist durch den Abbruch einiger Gebäude an der Badgasse, an deren Stelle die gemeinnützige Baugenossenschaft (z. T. mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde) ihre Sanierungsbauten fortsetzt, getan. Mit ihren vielen Arbeitslosen ist ja die jetzige Krisenzeit zweifellos der passendste Zeitpunkt, mit öffentlicher Finanzhilfe (statt Arbeitslosenunterstützungen ausrichten zu müssen) baufällige Stadtteile niederzureissen und neu aufzubauen.“

Man darf auch unsern Wohnungsmarkt — wie es oft geschieht — nicht ohne weiteres mit jenem von Zürich oder Basel vergleichen. Basel ist Grenzstadt, Zürich Handelsstadt, beide haben eine viel flottantere Bevölkerung als Bern, das als Bundesstadt zudem

relativ viel mehr öffentliche Funktionäre beherbergt, die alljährlich ein gewisses Kontingent von Heiratslustigen stellen, über das die genannten Städte nicht verfügen. Liegenschaftskrisen, wie sie z. B. in Zürich schon vorgekommen sind, hat unsere Stadt denn auch noch nie erlebt. Unsere Wohnungsmarktlage ist mit eigenen Masstäben zu messen und zu beurteilen.

Ein Blick in unsere Wohnungsmarktstatistik zeigt aber mit aller Deutlichkeit, dass seit einiger Zeit in Bern auch der ungedeckte Wohnungsbedarf aus der Vorkriegs- und Nachkriegszeit beseitigt ist. Folgende Zahlen sind hier aufschlussreich.

Die Zahl der Haushaltungen betrug am 1. Dezember 1920 23 957. Zehn Jahre später, am 1. Dezember 1930 wurden deren 29 420 gezählt. Die Zunahme beträgt 5463 oder 22,8%. Beiläufig bemerkt: die Wohnbevölkerung nahm im gleichen Jahrzehnt von 104 626 auf 111 783, also bloss um 7247 oder 6,9% zu; es wäre also durchaus irreführend anzunehmen, die Zahl der Haushaltungen nehme im gleichen Verhältnis zu wie die Einwohnerzahl. Sogar bei gleichbleibender Bevölkerungszahl kann die Haushaltungszahl und damit der Wohnungsbedarf trotzdem erheblich ansteigen. Auf diese Dinge wird noch im nächsten Abschnitt zurückzukommen sein.

Neue Wohnungen wurden in diesem Zeitraum (1. Dezember 1920 bis 1. Dezember 1930) 7029 erstellt. Durch Abbruch verschwanden 366 Wohnungen und 254 Wohnungen sind im Verlauf des Jahrzehnts in Büros und Geschäftsräume umgewandelt worden, so dass sich ein Reinzuwachs von 6409 Wohnungen ergibt, d. h. im Jahrzehnt 1920—30 war der Wohnungszuwachs um 946 grösser als die Zunahme der Haushaltungen.

Um 1920 sah es in Bern ganz anders aus. Im Jahrzehnt 1910/20 wurden insgesamt 3097 (Reinzuwachs) Wohnungen erstellt, wogegen die Zahl der Haushaltungen in der gleichen Zeit um rund 5000 zugenommen hat.

Im letzten Jahrzehnt 1920/30 schaffte die Bautätigkeit rund 950 neue Wohnungen mehr als der Zuwachs an Haushaltungen betrug, im Jahrzehnt zuvor — 1910—1920 — blieb die Zahl der neuen Wohnungen um nahezu 2000 unter jener des Haushaltenszuwachses zurück. In diesen Zahlen kommt so recht augenfällig die unterschiedliche Wohnungsmarktlage — der Umschwung auf unserem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren — zum Ausdruck.

Um das Jahr 1920 herum herrschte in unserer Stadt die grösste Wohnungsnot. Nicht weniger als rund 900 Wohnungen wurden gezählt, in denen mehr als eine Familie untergebracht war. Leerstehende Wohnungen waren damals bald gezählt. Es mag ein weiteres Selbstzitat aus unserem Halbjahresbericht 1920, Heft 1, Seite 15ff. gestattet sein:

„Auf die übliche Ausschreibung unseres Wohnungsamtes im „Stadtanzeiger“, die jeweils vor den grossen Umzugsterminen stattfindet, meldeten sich 324 Familien, denen die Wohnung auf den 1. Mai 1920 gekündigt worden war, und wovon tatsächlich 94 Familien ohne Aussicht auf irgendwelche Unterkunft bei Privaten blieben. Für die Unterbringung dieser bisher noch nie erreichten Zahl wäre wohl trotz Erlasses eines Moratoriums eine Inanspruchnahme weiterer Schulräume nicht zu umgehen gewesen, wenn die durch die Gemeinde an der Lentulusstrasse, in Holligen und Bümpliz erstellten 194 Wohnungen nicht zur Verfügung gestanden hätten. So war es möglich, 77 Familien unterzubringen. Dadurch konnten folgende bisher zu Notwohnungen benützten Gebäulichkeiten freigemacht werden: Brunnmattschulhaus Parterre mit 8 Wohnungen, altes Schulhaus in Bümpliz mit 3 Wohnungen, Baracke beim alten Schosshaldenschulhaus 1 Schulzimmer mit einer Wohnung, sowie das für 5 Monate beschlagnahmte Haus an der Markt-gasse Nr. 8 mit 8 Wohnungen. Nicht weniger als 8 Schulhäuser und Schulbaracken waren am 1. August schon ganz oder teilweise für Notwohnungen beansprucht und eingerichtet. Es sind untergebracht (Mitte Sommer 1920):

im Mädchen-Sekundarschulhaus „Schosshalde“ . . . . .	43 Familien
im Knaben-Sekundarschulhaus „Hopfgut“ . . . . .	41 „
im alten Primarschulhaus „Schosshalde“ . . . . .	3 „
im Filialschulhaus „Mühlemattstrasse“ . . . . .	5 „
in der Baracke beim Schulhaus Sulgenbach . . . . .	4 „
<hr/>	
Uebertrag	96 Familien



	Uebertrag	96 Familien
im Filialschulhaus „Waldheim“ (Länggasse) . . . . .	3	„
in den Baracken beim Schulhaus „Friedbühl“ . . . . .	2	„
in den Wohnbaracken auf der Höhe zu Bümpliz . . . . .	2	„
in den Wohnbaracken auf der Allmend . . . . .	16	„
im Primarschulhaus Kirchenfeld . . . . .	1	„
im Privathaus Metzgergasse 29 (beschlagnahmt) . . . . .	4	„
im Privathaus Mezenerweg 11 (beschlagnahmt) . . . . .	1	„
	Zusammen	125 Familien

Die damalige Wohnungsnot in unserer Stadt wird am deutlichsten illustriert durch die Tatsache, dass im Verlaufe des 2. Halbjahres 1920 im Stadtrate vier von verschiedenen politischen Parteien gestellte Wohnungsfürsorge-Motionen eingereicht wurden und einstimmig zur Annahme gelangten, nämlich:

#### 1. Motion Rubin und Mitunterzeichnete (15. Oktober 1920):

Der Gemeinderat wird eingeladen zu prüfen und darüber Bericht und Antrag zu stellen, wie die private und genossenschaftliche Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern zur Zeit wirksam gefördert werden könnte. Die Prüfung soll sich besonders auf folgende Punkte erstrecken:

1. Verwendung neuer Methoden zur Verbilligung des Wohnungsbaues.
2. Beschaffung der nötigen Geldmittel für die Subventionierung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaues, eventuell durch speziell zu diesem Zwecke bestimmte Auflagen wie Häuserspekulationsgewinnsteuer, Mietzuwachssteuer.

Im weitem wird der Gemeinderat eingeladen, bei den Bundesbehörden neuerdings vorstellig zu werden um Gewährung von weitem Subventionen und Darlehen zu mässigem Zinsfusse für den Wohnungsbau.

#### 2. Motion Stettler und Mitunterzeichnete (23. November 1920):

In Berücksichtigung der stets grösser werdenden Wohnungsnot und der Gefahr, dass ausser den neuerstellten Schulhäusern auch im Betrieb stehende Schullokale durch wohnungslose Familien beansprucht werden sollen, ersuchen wir den Gemeinderat, in einer der nächsten Sitzungen Bericht und Antrag einzureichen

1. wie er der Störung des Unterrichts und der Gefahr der Erkrankung der Kinder infolge Verlegung des Unterrichts in unhygienische Lokale zu begegnen gedenkt und

2. was er weiter zu tun gedenkt, um den Wohnungsbau den Bedürfnissen entsprechend zu fördern.
3. Motion Dr. Marbach und Mitunterzeichnete (23. November 1920):

Der Gemeinderat wird eingeladen, Bericht und Antrag einzubringen, ob nicht der Wohnungsnot durch Rationierung der Wohnungen zu begegnen sei.

4. Motion O. Rüedi und Mitunterzeichnete (30. November 1920):

Von der Erwägung ausgehend, dass es der Gemeinde Bern nicht gelingen kann, allein die bestehende Wohnungsnot zu beheben und gestützt auf die gemachten Erfahrungen, dass bei jedem Umzugstermin für eine grosse Anzahl von Obdachlosen gesorgt werden muss, möchten wir den Gemeinderat einladen, unverzüglich die Frage zu prüfen und dem Stadtrat Bericht zu erstatten, welche Vorkehren er zu ergreifen gewillt ist, um die private Bautätigkeit anzuregen. Es ist zu prüfen, ob nicht durch Aufstellung eines bestimmten Bauprogrammes dieser Zweck zu erreichen ist. In diesem Programm wäre bekannt zu geben der Wohnungsbedarf, eventuell verfügbares Bauland; einheitliche Bedingungen und Höhe der finanziellen Beteiligung der Gemeinde.

Im weitem wäre die Frage zu prüfen, ob nicht die Gemeinde kraft ihrer Stellung zu einer besseren Belehnmöglichkeit bei Neubauten mit-helfen könnte.“

Ausserdem beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 1. Juli 1920 die Beteiligung der Einwohnergemeinde der Stadt Bern an der Ausführung des Bauprojektes der Wohnbaugenossenschaft Viktoriarain in Bern betreffend die Erstellung von 4 Wohngebäuden mit zusammen 25 Wohnungen am Viktoriarain. Als Zweck der Genossenschaft wird angegeben:

1. Die Erstellung von Mehrfamilienhäusern zur Hebung der Wohnungsnot.
2. Die Vermietung der Wohnungen dieser Bauten, in erster Linie an Genossenschafter, sowie an in Bern ansässige Mieter, wobei der Mietzins während der ersten 15 Jahre 7% der Selbstkosten (Anlagewert abzüglich Beiträge nach Art. 3 des B. R. B. vom 15. Juli 1919) nicht übersteigen darf.

Wichtig ist auch die Feststellung, dass in den Jahren 1918–20 der Bedarf an Kleinwohnungen z. B. in unserer Stadt nicht anders als durch kommunalen Wohnungsbau gedeckt werden konnte. Im Stadtrate wurden jeweilen die notwendigen Millionenkredite einstimmig gutgeheissen.

Heute darf der Wohnungsmangel dank einer ausserordentlichen regen Bautätigkeit vor allem in den letzten beiden Jahren als überwunden bezeichnet werden. Ungelöst ist noch die Mietpreisfrage, sowie das Problem der Sanierung der Altstadt.



## 6. AUSBLICK UND SCHLUSS

Wenn es richtig ist, dass die Wohnungsmarktlage des vergangenen Jahres nur dann zutreffend gewürdigt werden kann, wenn sie in den Zusammenhang einer längeren Entwicklung gestellt wird, so gilt dies in noch vermehrtem Masse für die Betrachtung der zukünftigen Aussichten auf dem Wohnungsmarkt. Eine wirklich planmässige Wohnungspolitik ist nur möglich, wenn der voraussichtliche Bedarf nicht nur des laufenden Jahres, sondern einer Reihe von etwa 10 Jahren wenigstens in den wesentlichen Grundzügen bekannt ist. Aufgabe des Statistikers ist es, dem Wohnungspolitiker die Grundlagen zu vermitteln, die ihn in den Stand setzen, hiebei zwischen blossen Mutmassungen oder Prophezeiungen und berechtigten Schätzungen auf Grund einwandfreier statistischer Unterlagen zu unterscheiden.

Wie ist es aber möglich, zu einigermaßen zuverlässigen Schätzungen über den künftigen Wohnungsbedarf zu gelangen? Wie in den vorhergehenden Abschnitten dieser Arbeit dargetan wurde, hängt die auf dem Wohnungsmarkt auftretende Nachfrage nach Wohnungen vor allem ab von der Zahl der Eheschliessungen und vom Familienzuzug. Nicht zu vernachlässigen ist ferner die Haushaltsbildung, die eintritt, ohne dass eine Eheschliessung vorliegt (Selbstständigmachung von Einzelpersonen usw.). Die Nachfrage wird verkleinert durch die Haushaltsauflösungen durch Tod und Ehescheidung, durch Aufgabe der Wohnung seitens alleinstehender Personen usw. Kurz gesagt, handelt es sich darum, den Reinzuwachs an Haushaltungen in seiner zukünftigen Entwicklung festzustellen. Die Grundtendenz dieser Entwicklung lässt sich auf einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren gut überblicken, wenn man sich nur vergegenwärtigt, dass als Wohnungsinhaber im allgemeinen nur Personen im Alter von über 25 Jahren in Frage kommen. In den nächsten 20 Jahren werden also nur solche

Personen als Wohnungssuchende auftreten, die heute schon geboren sind. Der Geburtenjahrgang 1925 z. B. wird erst in den Jahren 1945—50 für den Wohnungsmarkt als Wohnungsinhaber in Betracht fallen. Die nachstehenden Geburtenzahlen für die Jahre 1891—1930 lassen wertvolle Schlüsse zu.

Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten
1891	1441	1901	1971	1911	1916	1921	1808
1892	1453	1902	1966	1912	1913	1922	1725
1893	1546	1903	1958	1913	1977	1923	1760
1894	1459	1904	1964	1914	1835	1924	1559
1895	1555	1905	2025	1915	1650	1925	1594
1896	1699	1906	2124	1916	1662	1926	1564
1897	1790	1907	1952	1917	1588	1927	1415
1898	1871	1908	1997	1918	1494	1928	1393
1899	1911	1909	1962	1919	1658	1929	1445
1900	1917	1910	1973	1920	1806	1930	1444

Von 1891 an stieg die Geburtenzahl von rund 1450 bis auf einen Höchststand von 2124 im Jahr 1906. Das letzte Vorkriegsjahr (1913) brachte noch 1977 Geburten. Die Kriegsjahre verzeichneten einen leicht erklärlichen Rückgang und die ersten Nachkriegsjahre ein Emporschnellen der Lebendgeburtenzahlen. Seither, d. h. etwa seit 1924 ist ein erheblicher Geburtenrückgang eingetreten. Die Geburtenziffer (Geburten auf 1000 Einwohner) ist zwar schon seit 1900 fast ununterbrochen zurückgegangen. Sie betrug 1900: 30,2; 1910: 23,4; 1920: 17,3; 1930: 13,0. Doch sind für die Beurteilung des künftigen Haushaltszuwachses nicht die Geburtenziffern, sondern die absoluten Geburtenzahlen massgebend. Und bei diesen beträgt zurzeit der Ausfall gegenüber den Jahren 1900 bis 1913 rund 500 Geburten. Wichtig ist noch, dass der Verlauf der Geburtenzahl in der ganzen Schweiz einen ähnlichen Verlauf zeigt, wie in Bern.

Der Einfluss der geschilderten Entwicklung der Geburtenzahl auf den künftigen Haushaltszuwachs liegt auf der Hand. Mindestens bis zum Jahre 1940 wird voraussichtlich der gegenwärtige



starke Zuwachs von 800—950 Haushaltungen fast unverändert anhalten. Demgegenüber werden jährlich rund 250—300 Wohnungen zufolge Todesfall usw. frei werden, so dass also zwischen 600 und 800 Wohnungen jährlich erstellt werden müssen, um den Wohnungsbedarf infolge Haushalts-Reinzuwachses zu befriedigen. Soviel über die Entwicklung des Wohnungsbedarfs zufolge Haushalts-Reinzugang in den nächsten zehn Jahren<sup>1)</sup>.

Neben den Veränderungen im Bevölkerungsaufbau ist für den Wohnungsmarkt ausschlaggebend die künftige Gestaltung der Familienwanderungen, über die sich aber auf lange Sicht keine Voraussagen machen lassen. Es ist jedoch kaum anzunehmen, dass in den nächsten Jahren dauernd eine grosse Zahl von Familien mehr wegziehen werden als zuziehen. Die wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt Bern sind sehr vielseitig und daher „krisenfester“ als in vielen andern Gemeinden, ganz abgesehen von den vielen öffentlichen Beamten und Angestellten mit weitgehend gesicherten Einkommen, die unsere Stadt als Kantons- und Bundesstadt aufzuweisen hat.

Bis jetzt hat übrigens noch immer die Entwicklung der Wirtschaftslage selbst dafür gesorgt, dass auch auf dem Wohnungsmarkte die Bäume nicht in den Himmel wachsen. So braucht es keine Hellseherei, um zu erkennen, dass die Bautätigkeit der Jahre 1932 und 1933 nicht anhält und dass die Baugesuche recht bald nicht mehr so reichlich eingehen werden. Es ist mit ziemlicher Sicherheit zu rechnen, dass die Wohnungsproduktion bereits des Jahres 1934 erheblich hinter jener der Jahre 1932 und 1933 zurückbleiben wird. In dieser Hinsicht gibt die Statistik der Baubewilligungen in 393 schweizerischen Gemeinden in den Jahren 1931 und 1932 (bearbeitet durch das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit) bemerkenswerte Anhaltspunkte:

---

<sup>1)</sup> Für die künftige Entwicklung des Haushaltszuwachses in Deutschland kommt der bekannte Bevölkerungsstatistiker Burgdörfer zu ganz ähnlichen Ergebnissen. Nach seinen einwandfreien und durchaus schlüssigen Berechnungen wird die Haushaltszahl im Deutschen Reich noch bis zum Jahre 1960 zunehmen.

	Baubewilligte Wohnungen		Veränderung
	1931	1932	in %
Zürich .....	3 878	1 620	— 58,2
Basel .....	2 497	1 532	— 38,6
Genf .....	2 343	1 139	— 51,4
Bern .....	1 169	1 495	+ 27,9
Grossstädte	9 887	5 786	— 41,5
27 übrige Städte ....	4 696	3 547	— 24,5
31 Städte .....	14 583	9 333	— 36,0
358 übrige Gemeinden	5 912	4 748	— 19,7
393 Gemeinden	20 495	14 081	— 31,3

Unter den Grossstädten verzeichnet nur Bern eine Zunahme der Baubewilligungen von 1931 auf 1932. In Zürich und Genf wurden mehr als die Hälfte weniger Wohnungen zum Bau bewilligt, in Basel mehr als ein Drittel weniger. Man wird nicht fehlgehen in der Annahme, dass in Kürze auch in Bern die Baubewilligungsgesuche weniger häufig eingereicht werden.

Ein Ausblick auf die kommende Wohnungsmarktlage wäre unvollständig, wenn nicht auch daran erinnert würde, dass es in Bern eine ganze Reihe von Gebäuden und Gebäudezügen gibt, die als abbruchreif zu bezeichnen sind. Es wird nicht zu umgehen sein, dass in einigen Jahren die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft an der Badgasse in Angriff genommene Sanierung auf weitere Teile der Altstadt ausgedehnt wird. Für die dabei abgebrochenen Wohnungen wird genügend Ersatz zu schaffen sein, zum Teil an derselben Stelle, zum Teil aber unter Umständen in Aussenquartieren, was jedenfalls im Interesse der Volksgesundheit läge. Diese Ersatzbautätigkeit wird kein zusätzliches Wohnungsangebot schaffen und also neben der sonst schon nötigen Neubautätigkeit einhergehen müssen.

Ein ebenso wichtiges Stück planmässiger Wohnungspolitik ist mit der Modernisierung des Altwohnungsbestandes, der auch in unserer Stadt 73,2 % aller Wohnungen ausmacht, gegeben. Es wäre in der gegenwärtigen Krisenzeit zu wünschen, dass auch dieser Seite

der Wohnungspflege verstärkte Beachtung geschenkt und damit vermehrte Arbeitsgelegenheit geschaffen würde.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Sorgen, mit denen gewisse, an der Bautätigkeit und am Wohnungsmarkt interessierte Kreise der Zukunft entgegensehen, kaum voll berechtigt sind. Von einem Wohnungsüberfluss zu reden ist heute wohl verfrüht. Die nächsten zehn Jahre werden aller Voraussicht nach einen unverändert anhaltenden, starken Wohnungsbedarf zufolge Haushaltszuwachs bringen, nur wird er wohl noch mehr ein Kleinwohnungsbedarf sein als bisher. Eine gewisse Zurückhaltung des Baugewerbes ist immerhin am Platze, vor allem dem spekulativen Wohnungsbau gegenüber. Das Baugewerbe sollte sich mehr als bisher nach dem Bedarf — sowohl hinsichtlich der Wohnungsgrösse als auch der Mietpreise — richten.

Solange nicht die Familienwanderung mit einem erheblichen Mehrwegzug abschliesst, darf unser Baugewerbe jedoch — unter Vermeidung des spekulativen Wohnungsbaus — ruhig alljährlich zwischen 600 und 800 Wohnungen erstellen, ohne dass dabei eine Liegenschaftskrise zu befürchten ist. Bei einer solchen Wohnungsproduktion, die dem laufenden Bedarf entspricht, dürfte indes ein Leerwohnungsprozentsatz, der sich zwischen 1—2% bewegt, genügen. Ein Leerwohnungsvorrat in diesem Ausmass ist aber absolut unerlässlich. blieb doch die Mietpreislage in den Jahren 1926—1932, in denen der Leerwohnungsprozentsatz nur zweimal unter 1,5 fiel, nahezu unverändert. Wichtig ist auch die Feststellung, dass nach den Erfahrungen der letzten Jahre ein Leerwohnungsvorrat von 1—2 % die Bautätigkeit keineswegs gehemmt hat.

Die verhängnisvollen Wirkungen des Aussetzens der Wohnbautätigkeit können hier nur kurz gestreift werden. Was eine Lahmlegung der Bautätigkeit bedeutet, lässt sich ermessen, wenn man bedenkt, dass nach den Ergebnissen der Gewerbebezahlung von 1929 von den in der Schweiz insgesamt erfassten 1 260 864 beschäftigten Personen rund ein Sechstel (genau 200 864) auf das Baugewerbe und verwandte Gewerbebezüge entfallen. Dieses Gewerbe

ist in hohem Grade ein Schlüsselgewerbe; seine Krise zieht unfehlbar jene einer ganzen Zahl weiterer Gewerbegruppen mit sich.

Ebenso unheilvoll wäre die Wirkung einer Stockung der Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt. Aus verschiedenen im Abschnitt über die Leerwohnungen erörterten Gründen kommen für den Wohnungsmarkt nur ein Teil der 550 auf Jahresende 1932 leerstehenden Wohnungen in Betracht. (Ausser Betracht fallen eine ganze Anzahl wegen zu hoher Mietzinse, ungenügender sanitärischer Ausstattung usw.) Bei aussetzender Bautätigkeit würde der Leerwohnungsvorrat wohl sozusagen vollständig aufgebraucht und die Wohnungszustände der Nachkriegszeit wären rasch wieder da. Wer möchte aber diese Zustände wieder herbeiwünschen? Das Baugewerbe möge die Lehren aus den frühern Geschehnissen und aus den in dieser Arbeit gebotenen Statistiken ziehen. Schon vor dem Kriege wurde der Bau von genügend vielen, billigen Wohnungen gefordert. Statt dessen wurde bereits 1913 die Bautätigkeit eingeschränkt. Die Folge war, dass Bund, Kantone und Gemeinden in den Jahren um 1920 Millionenbeträge zur Förderung der privaten Bautätigkeit und zum Eigenbau von Wohnungen aufwenden mussten. Diese öffentliche Förderung des Wohnungsbaues fiel in die Zeit der grössten Baukostenteuerung.

Die Dauer der heutigen Wirtschaftsstockung wird vor allem auch von Einfluss sein darauf, ob die neuentstehenden oder zuziehenden Haushalte künftighin ebenso häufig eine eigene Wohnung beziehen werden, wie dies bis anhin der Fall war. Sollten zu den schon durchgeführten Lohnsenkungen noch weitere hinzukommen, so würde mit der Zeit unweigerlich für viele Mieter ein ganz untragbares Verhältnis zwischen Einkommen und Miete entstehen. Einziehen oder Verbleiben vieler Familien in zu kleinen Wohnungen, vermehrte Untermiete, Hinausschieben von Eheschliessungen wären die unabwiesbaren Folgen.

Schon heute stehen ja die Einkommensverhältnisse weiter Bevölkerungskreise zu den Mieten in einem durchaus ungünstigen Verhältnis. Die Mietpreise, namentlich auch neuerer Wohnungen

sind so hoch, dass sie von zahlreichen Wohnungssuchenden unmöglich aufgebracht werden können. Unter den zur Zeit leeren Wohnungen stehen nicht wenige deshalb leer, weil sie zu teuer sind.

Wieviele Familien sind in der Lage, z. B. eine Dreizimmerwohnung im Mietzinse von über Fr. 2000.— zu mieten? In dieser Beziehung ist nachfolgendes Inserat im „Anzeiger für die Stadt Bern“ vom 10. August 1932 sehr aufschlussreich:

Suchen Sie per 1. November oder  
später eine wirklich neuzeitliche, mit  
allem Komfort ausgestattete, grosse

**3-ZIMMER-WOHNUNG**  
**MIT ZIMMER IM DACHSTOCK**

(gut zu untermieten), die Ihnen  
gleichzeitig die Möglichkeit gibt,  
Diensten einzusparen?

NEUBAU .....  
sonnige, ruh., aussichtsreiche Lage.

ELEGANTER AUSBAU :  
Küche mit Loggia, elektr. Herd  
und Kühlschrank, eingebautes Bad,  
Veranda, Warmwasser-Versorgung,  
Fernheizung, Lift, Hauswart, auf  
Wunsch Garage. — Mietzins von  
Fr. 2220.— bis Fr. 2520.—.

Man beachte indes an diesem Inserat nicht nur den hohen Mietzins, sondern besonders auch den Komfort mit dem diese Wohnungen ausgestattet werden. Sozialpolitisch ist natürlich der gesteigerte Wohnungskomfort als erfreulich anzusehen, nur ist es klar, dass damit hohe Mietpreise zwangsläufig zusammenhängen.



Der Sozialpolitiker wird demgegenüber die Forderung vertreten, die Mietpreise der Neubauwohnungen müssen so sein, dass sie auch durch die unteren Bevölkerungsschichten aufgebracht werden können. Andernfalls werden diese Schichten von den hygienischen und kulturellen Vorzügen des heutigen Wohnungsbaues ausgeschlossen.

Das Wohnungsbedürfnis ist zweifellos eines der allerdringlichsten sozialen Bedürfnisse. Ohne ein ordentliches Wohnen ist ein gesundes Familienleben nicht möglich. Gesunde Wohnverhältnisse bilden die erste Voraussetzung eines gesunden Volkes. Ist es da verwunderlich, dass man da und dort das Wohnungswesen, wenigstens soweit es die minderbemittelte Bevölkerung betrifft, dem Erziehungswesen, der Sozialversicherung usw. gleichzustellen beginnt. Die Verantwortung für das Wohnungswesen trägt in wachsendem Masse die Gesamtheit. Daraus ergibt sich auch die Aufgabe der amtlichen Statistik. Sie hat, wie überall, so auch über den Wohnungsmarkt, die Wahrheit zu sagen. Ein Gemälde schwarz in schwarz ist ebenso sinnlos wie ein hysterischer Optimismus.

Die Träger der Bautätigkeit und die für die Wohnungspflege verantwortlichen Gemeindebehörden haben keine leichte Aufgabe. Sie haben dafür besorgt zu sein, dass das Wohnungsangebot stets ausreicht und nach Grösse und Mietpreis den Bedürfnissen und der finanziellen Kraft der Wohnungssuchenden angepasst ist. Aber auch den Wohnungsüberfluss mit seinem für die Hausbesitzer — zu denen auch die Gemeinde mit ihren über 1100 Wohnungen zählt — vielfach verderblichen Folgen gilt es zu vermeiden.

Das Angebot der Nachfrage laufend anzupassen ist aber nur dann möglich, wenn die dazu nötigen statistischen Unterlagen vorhanden sind. Dafür zu sorgen und damit sein Teil zur Lösung der Wohnungsfrage beizutragen, hat unser Amt stets als eine seiner vornehmsten Aufgaben angesehen. Möge auch die vorliegende Arbeit mithelfen, den Auseinandersetzungen um das Wohnungsproblem und die Wohnungsmarktlage in unserer Stadt die notwendige sachliche Grundlage zu verleihen.



# **TABELLEN**

## **I. Zählung der leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1932**

1. Leerstehende Wohnungen nach der Stadtlage.
2. „ „ nach der Ausstattung, getrennt nach Alt- und Neuwohnungen.
3. „ „ (reine Mietwohnungen) nach der Stockwerklage
4. „ „ nach der Dauer des Leerstehens.
5. „ „ (ohne Geschäftswohnungen) nach Mietpreisklassen, getrennt nach Alt- und Neuwohnungen.

## **II. Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen im Dezember 1932**

6. Die Neubauwohnungen nach der Stadtlage.
7. „ „ „ „ voraussichtlichen Beziehbarkeit.

## **III. Bautätigkeit in der Stadt Bern 1914 bis 1932**

8. Neuerstellte Wohnungen nach dem Ersteller, Wohnungsabgang und Wohnungsreinzuwachs.

# ZÄHLUNG DER LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN

## AM 1. DEZEMBER 1932

### 1. Leerstehende Wohnungen nach der Stadtlage.

UEBERSICHT 1

Stadtlage	Wohnungs- be- stand Ende 1932	Leerstehende Wohnungen									
		überhaupt		Mit . . . Zimmern						Darunter	
		abso- lut	in %							Ein- fami- lien- häu- ser	Gesch.- woh- nungen
				1	2	3	4	5	6 u.m.		
Innere Stadt .	3679	46	1,3	13	17	14	—	—	2	—	—
Länggasse- Felsenau ...	5659	89	1,6	2	4	54	19	9	1	6	—
Mattenhof- Weissenbühl	7979	132	1,7	2	28	54	26	9	13	14	4
Kirchenfeld- Schosshalde	4296	97	2,3	—	12	41	22	15	7	10	—
Breitenrain- Lorraine ...	7482	151	2,0	3	42	71	27	7	1	1	—
Bümpliz .....	1999	35	1,8	3	10	16	6	—	—	5	1
Zusammen	.	550 <sup>1)</sup>	1,8	23	113	250	100	40	24	36	5
davon auf einen späteren Ter- min vermietet	.	107	.	2	29	43	22	10	1	.	.
Wohnungsbe- stand .....	31 094	.	.	1524	8918	12231	4549	2008	1864	.	.
Leerstehende Wohnungen in % .....	.	.	.	1,5	1,3	2,0	2,2	2,0	1,3	.	.

<sup>1)</sup> Davon 6 Gemeindewohnungen und je 1 Wohnung einer gemeinnützigen und einer Mietergenossenschaft. Alle übrigen 542 Leerwohnungen gehören privaten Eigentümern.

**2. Leerstehende Wohnungen nach der Ausstattung, getrennt nach Alt- und Neuwohnungen.**

UEBERSICHT 2

Zimmerzahl	Leer- stehen- de Woh- nungen überh.	Von den leerstehenden Wohnungen hatten							
		eigenen Abort		gemeinsch. Abort		eigenes Bad	Eta- gen- oder Zentr.- Heiz.	Boiler	Lift
		mit	ohne	mit	ohne				
		Wassersp.		Wassersp.					
1 Zimmer .....	23	9	4	5	5	2	4	—	—
2 „ .....	113	84	8	14	7	61	45	21	4
3 „ .....	250	238	5	5	2	214	131	57	19
4 „ .....	100	97	2	1	—	88	59	39	4
5 „ .....	40	40	—	—	—	39	31	15	1
6 u. mehr Zimmer	24	24	—	—	—	23	22	9	—
Zusammen	550	492	19	25	14	427	292	141	28
vor 1917 .	268	210	19	25	14	176	103	28	2
nach 1917	282	282	—	—	—	251	189	113	26

**3. Leerstehende Wohnungen (reine Mietwohnungen) nach der Stockwerklage.**

UEBERSICHT 3

Stockwerk	Leerstehende reine Mietwohnungen							
	überhaupt		mit ... Zimmern					
	abs.	%	1	2	3	4	5	6 u. m.
Erdgeschoss .....	119	23,4	6	26	54	19	8	6
I. Stock .....	132	25,9	6	26	60	31	6	3
II. „ .....	150	29,5	6	35	70	24	11	4
III. „ .....	75	14,7	2	19	36	14	3	1
IV. „ .....	30	5,9	1	2	17	8	2	—
V. „ .....	2	0,4	—	2	—	—	—	—
Dachstock .....	1	0,2	—	1	—	—	—	—
Zusammen	509	100,0	21	111	237	96	30	14

#### 4. Leerstehende Wohnungen nach der Dauer des Leerstehens.

##### UEBERSICHT 4

Dauer des Leerstehens	Leerstehende Wohnungen überh.	Reine Mietwohnungen mit . . . Zimmern							Einfamilienhäuser	Wohnungen mit Gesch.-lokalen
		1	2	3	4	5	6 u. m.	überhaupt		
Bis 1 Monat . . . .	51	6	15	15	8	3	1	48	2	1
1—2 Monate . . . .	352	7	71	166	62	16	8	330	21	1
2—3 „ . . . . .	37	2	9	7	3	4	—	25	2	—
3 u. mehr Monate	120	6	16	49	23	7	5	106	11	3
Zusammen	550	21	111	237	96	30	14	509	36	5

**5. Leerstehende Wohnungen (ohne Geschäftswohnungen) nach Mietpreisklassen, getrennt nach Alt- und Neuwohnungen.**

UEBERSICHT 5

Bauzeit- Mietpreisstufe	Leerstehende reine Mietwohnungen								Leer- stehen- de Einfam- ilien- häuser
	überhaupt		mit . . . Zimmern						
	absolut	in %	1	2	3	4	5	6 u. m.	
1. Leerstehende Wohnungen überhaupt.									
unter Fr. 600 . . . .	41	8,1	19	19	3	—	—	—	—
Fr. 601—1000 ..	39	7,7	2	29	6	2	—	—	—
„ 1001—1500 ..	166	32,5	—	53	104	9	—	—	7
„ 1501—2000 ..	169	33,2	—	8	112	45	4	—	5
„ 2001—2500 ..	56	11,0	—	2	9	32	13	—	6
„ 2501—3000 ..	15	3,0	—	—	2	7	4	2	4
über Fr. 3000 . . . .	23	4,5	—	—	1	1	9	12	14
Zusammen	509	100,0	21	111	237	96	30	14	36
2. Vor 1917 erstellte leerstehende Wohnungen.									
unter Fr. 600 . . . .	41	17,4	19	19	3	—	—	—	—
Fr. 601—1000 ..	32	13,6	2	22	6	2	—	—	—
„ 1001—1500 ..	79	33,0	—	7	64	8	—	—	1
„ 1501—2000 ..	55	23,3	—	3	22	28	2	—	—
„ 2001—2500 ..	15	6,4	—	—	—	13	2	—	1
„ 2501—3000 ..	5	2,1	—	—	1	2	—	2	1
über Fr. 3000 . . . .	10	4,2	—	—	—	—	—	10	9
Zusammen	237	100,0	21	51	96	53	4	12	12
3. Nach 1917 erstellte leerstehende Wohnungen.									
unter Fr. 600 . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Fr. 601—1000 ..	7	2,5	—	7	—	—	—	—	—
„ 1001—1500 ..	87	32,0	—	46	40	1	—	—	6
„ 1501—2000 ..	114	41,9	—	5	90	17	2	—	5
„ 2001—2500 ..	41	15,1	—	2	9	19	11	—	5
„ 2501—3000 ..	10	3,7	—	—	1	5	4	—	3
über Fr. 3000 . . . .	13	4,8	—	—	1	1	9	2	5
Zusammen	272	100,0	—	60	141	43	26	2	24

# ZÄHLUNG DER IM BAU BEGRIFFENEN WOHNUNGEN IM DEZEMBER 1932

Die Neubauwohnungen nach der Stadtlage.

UEBERSICHT 6

Stadtteil	Im Bau begriffene Wohnungen							
	überhaupt		mit . . . Zimmern					
	absolut	in %	1	2	3	4	5	6 u. m.
Innere Stadt . . . . .	1	0,1	—	—	—	1	—	—
Länggasse-Felsenau . . . .	466	41,4	—	118	312	28	3	5
Weissenbühl-Mattenhof .	343	30,5	29	136	142	26	4	6
Kirchenfeld-Schosshalde	112	10,0	—	17	63	14	12	6
Breitenrain-Lorraine . . .	193	17,2	5	62	111	11	4	—
Bümpliz . . . . .	9	0,8	—	—	9	—	—	—
Zusammen	1124	100,0	34	333	637	80	23	17
davon:								
a. mit Geschäftslokal.	17	1,5	1	12	4	—	—	—
b. Einfamilienhäuser .	9	0,8	—	—	2	3	2	2

Die Neubauwohnungen nach der voraussichtlichen Beziehbarkeit.

UEBERSICHT 7

Wohnungsgrösse	Im Bau begriffene Wohnungen				
	über- haupt	Voraussichtlich beziehbar			
		im Dez. 1932	im ersten Vierteljahr 1933	im zweiten Vierteljahr 1933	im dritten Vierteljahr 1933 u. spät.
1 Zimmer . . . . .	34	2	4	20	8
2 „ . . . . .	333	8	37	221	67
3 „ . . . . .	637	61	112	369	95
4 „ . . . . .	80	2	22	34	22
5 „ . . . . .	23	—	1	18	4
6 u. m. Zimmer	17	1	—	16	—
Zusammen	1124	74	176	678	196



# BAUTÄTIGKEIT IN DER STADT BERN 1914—1933

## UEBERSICHT 8

Jahr	Neuerstellte Wohnungen								Wohnungs- abgang	Wohnungs- reinzuwachs
	überhaupt	in Neubauten	in An- u. Um- bauten	Ersteller						
				Ge- meinde	Bund, Kanton usw.	Ge- meinn. Genossen- schaften	Mieter- Genossen- schaften	Pri- vate		
1914	78	76	2	—	2	—	—	76	18	60
1915	201	193	8	10	—	—	—	191	15	186
1916	249	248	1	—	—	24	—	225	14	235
1917	191	188	3	—	—	15	—	176	25	166
1918	112	109	3	53	2	—	—	57	11	101
1919	200	178	22	145 <sup>2)</sup>	3	—	—	52	17	183
1920	417	416	1	195	—	—	80	142	10	407
1921	941	933	8	36	2	31	180	692	13	928
1922	497	494	3	1	1	—	—	495	30	467
1923	631	623	8	—	—	—	—	631	31	600
1924	952	950	2	18	8	24	—	902	50	902
1925	900	882	18	—	1	—	36	863	33	867
1926	632	621	11	2	—	—	—	630	61	571
1927	805	804	1	1	—	23	—	781	53	752
1928	582	573	9	—	—	24	15	543	37	545
1929	513	502	11	—	—	—	32	481	28	485
1930	668	651	17	1	—	—	28	639	30	638
1931	735	720	15	1	5	—	57	672	130	605
1932	1118	1093	25	—	5	20	25	1068	65	1053
1933 <sup>1)</sup>	1124	1124	?						?	?

<sup>1)</sup> Im Bau begriffene Wohnungen, Dezember 1932.

<sup>2)</sup> 11 durch Umbau.



Statistisches Amt  
Gurtengasse 3  
Telephon 23,524

Stadt Bern

Statistischer Bezirk: .....

## Zählkarte für leerstehende Wohnungen und Geschäftslokale

am 1. Dezember 193.....

Strasse: ..... Haus Nr. .... Baujahr: .....

Name, Beruf und Adresse des

Hauseigentümers (Verwalter): .....

---

Der Zählung unterliegen alle am 1. Dezember leerstehenden Objekte und zwar auch dann, wenn sie bereits vermietet sind. Für die in Neubauten befindlichen Objekte ist nur dann eine Leerwohnungskarte auszufertigen, wenn die Bezugsbewilligung des Baues erteilt ist. Für jedes leerstehende Objekt ist eine besondere Zählkarte auszufüllen.

---

1. Art des leerstehenden Objektes:

Einfamilienhaus\* — Wohnung allein\* — Wohnung mit Geschäftslokal\* — Geschäftslokal allein\*.

2. Zahl der Zimmer: .....

3. Zahl der bewohnbaren Mansarden: .....

4. Stockwerk: .....

5. Art der Geschäftsräume: .....

6. Wohnungsausstattung: **Küche:** eigene\* — Anteil\* — keine\*;  
**Bad:** eigenes\* — Anteil\* — keines\*; **Abort:** eigener\* — gemeinsamer\* — mit Wasserspülung\* — ohne Wasserspülung\*;  
elektrisches **Licht**\*; **Heizung:** Ofen\* — Etagen\* — Zentral\*;  
**Boiler**\*; **Lift**\*; **Garage**\*; hat die Wohnung andere Räume oder sonstige Zubehör?

---

7. Geforderter Jahresmietzins: Fr. ....  
 Im Mietpreis ist enthalten:  
 a. die Vergütung für das Geschäftslokal mit Fr. ....  
 b. die Vergütung für Zentralheizung mit Fr. ....  
 c. die Vergütung für Wasserzins\* — Wassermehrkonsum\* —  
 Treppenhausbeleuchtung\* — Treppenhausreinigung\* —  
 Lift\* — Garagenbenützung\* — oder  
 .....
8. War das Objekt bereits bewohnt (benutzt): Ja\* — Nein\* .....
9. Seit wann steht das Objekt leer? Seit dem ..... ten ..... 193.....
10. Seit wann ist es beziehbar? Seit dem ..... ten ..... 193.....
11. Ist das Objekt auf einen spätern Zeitpunkt vermietet? Ja\*  
 — Nein\* — Auf wann? .....
12. Wieviele leere Wohnungen sind im ganzen Haus? .....
13. Ursache des Leerstehens: Abbruch\* — Umbau\* — Reno-  
 vation\* — noch nicht bezugsbewilligt\* — vermietet, aber noch  
 nicht bezogen\* — für den Eigentümer bestimmt\* — als Dienst-  
 oder Freiwohnung bestimmt\* — andere Gründe\*, welche?  
 .....
14. Bemerkungen: .....

\* Zutreffendes unterstreichen.

**Der Hauseigentümer (Verwalter):**  
 .....

**Bern, den ..... Dezember 193.....**

## Wohnungswechselkarte

Eine Karte ist auszufüllen, wenn eine Familie oder eine Einzelperson  
1. von einer eigenen Wohnung in eine andere umzieht, oder  
2. eine eigene Wohnung aufgibt, ohne eine neue zu beziehen, oder  
3. eine eigene Wohnung bezieht, ohne bisher eine solche innegehabt zu haben.

Name und Vorname: .....

Beruf (Beschäftigung): .....

Zivilstand: Ledig\* — verheiratet\* — verwitwet\* — geschieden\*.

### Verlassene Wohnung:

(War der Umzuger bisher nur Zimmermieter, so ist statt der Adresse ein wagrechter Strich zu ziehen.)

Strasse und Nr. ....

Zahl der bewohnbaren Zimmer: .....

### Bezogene Wohnung:

(Ist der Umzuger nach dem Umzug nur Zimmermieter, so ist statt der Adresse ein wagrechter Strich zu ziehen.)

Strasse und Nr. ....

Zahl der bewohnbaren Zimmer: .....

### Grund des Umzuges:

Der Umzug erfolgte infolge Verheiratung\* — Todesfall\* — Ehescheidung\* — aus sonstigen Gründen\*.

Bemerkungen: .....

.....

.....

.....

\* Zutreffendes unterstreichen.

Stadt Bern: Wohnungsamt

Monat: ..... 193.....

## Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge

Eine Karte ist auszufüllen, wenn eine Familie oder eine Einzelperson

1. beim Zuzug eine **eigene** Wohnung bezieht, oder

2. beim Wegzug eine **eigene** Wohnung aufgibt.

Name und Vorname: .....

Beruf (Beschäftigung): .....

Zivilstand: ledig\* — verheiratet\* — verwitwet\* — geschieden\*.

Bezogene\* — verlassene\* Wohnung:

Strasse und Nr. ....

Zahl der Zimmer: .....

Bemerkungen: .....

.....

.....

.....

.....

\* Zutreffendes unterstreichen.



# BAUBEWILLIGUNGSKARTE

## STADT BERN

1. Gebäude (Strasse, Nr.): .....

.....

2. Bauherr (Name, Beruf, Wohnort): .....

.....

3. Bauleitung: .....

.....

4. Art des Gebäudes: .....

.....

Reines Wohngebäude: Einfamilienhaus\* — Mehrfamilienhaus\*

Wohnhaus mit Geschäfts- und Gewerberäumen\*

Anderes Gebäude\*:

a) mit Wohnungen (Art des Gebäudes): .....

.....

b) ohne Wohnungen (Art des Gebäudes): .....

.....

5. Anzahl der Wohnungen:

Wohnungen

Davon mit ..... Zimmern

überhaupt

1	2	3	4	5	6 und mehr
---	---	---	---	---	------------

.....	.....	.....	.....	.....	.....
-------	-------	-------	-------	-------	-------

6. Datum der Bewilligung: ..... 19.....



## **Verzeichnis der hauptsächlichsten Literatur über die Wohnungsmarktstatistik**

1. Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden. 17. Heft: Die Lage des Dresdener Wohnungsmarktes im Jahre 1907 mit Rückblicken auf die Vorjahre und Vorbemerkungen über die Methode der Wohnungsstatistik. Dresden 1908.
2. Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung. Göttingen 1911. Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Heft 9.
3. Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand, II. Band, S. 884 ff. München 1911.
4. Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17: Die Leerwohnungen in Halle a. S., 1909—1911.
5. Charlottenburger Statistik, Heft 27: Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt, 1913.
6. Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt. Versuch einer neuen Bestimmungsart des normalen Leerwohnungsprozentsatzes, Zürich 1913.
7. Zizek, Grundriss der Statistik, München 1921.
8. Städtisches Wohnungsamt Rotterdam: Zwei Jahre Wohnungsstatistik in Rotterdam. Eine neue Methode der Statistik über Wohnungsbedarf und Wohnungsverbrauch. Berlin 1922.
9. Schweizerische Zeitschrift für Gesundheitspflege, Jahrgang 1924, Art. Kommunale Baupolitik und Statistik (von Dr. Wilhelm Feld).
10. Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Art. „Wohnungsmarkt und Bautätigkeit“ (H. Wolff), Bd. IV und Ergänzungsband, Jena 1924.
11. Johannes Müller, Deutsche Wirtschaftsstatistik, Jena 1925.
12. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 7: Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern, Anfang 1926, Bern 1926.
13. H. Wolff, Wirtschaftsstatistik, Jena 1927.
14. Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, Ergänzungsband H-Z, Art. Wolff, Halle und Meyer, Nürnberg, S. 1453 ff., Jena 1927.
15. Internationales Arbeitsamt, Studien und Berichte Reihe N (Statistik) Nr. 13: Die Methoden der Wohnungsstatistik, Genf 1928.
16. Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform von Dr. Karl Seutemann.
17. Deutsches Statistisches Zentralblatt.
18. Verhandlungsberichte der Tagungen des Verbandes der deutschen Städtestatistiker.



## **Bisher erschienene „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“**

- Heft 1. Tabellarische Uebersichten betreffend die Wohnungszählung in Bern im Monat Mai 1916, Bern 1917.
- Heft 2. Die Erhebungen über den Berner Wohnungsmarkt im Jahre 1917, Bern 1917.
- Heft 3. Die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern im Jahre 1918, Bern 1918.
- Heft 4. Untersuchungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Stadt Bern. I. Teil. Das Einkommen, Bern 1920.
- Heft 5. Untersuchungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Stadt Bern II. Teil. Das Vermögen, Bern 1921.
- Heft 6. Die Wohnungsverhältnisse in der Stadt Bern nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920, Bern 1922.
- Heft 7. Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern, anfangs 1926. — Schlaf- und Wohnverhältnisse stadtbernischer Schulkinder 1919 und 1925. — Die Ferienaufenthalte der stadtbernischen Schulkinder im Jahre 1925. — Geburtenrückgang und Säuglingssterblichkeit in der Stadt Bern, Bern 1926.
- Heft 8. Das Krankenversicherungswesen in der Stadt Bern, Bern 1926.
- Heft 9. Todesfälle und Todesursachen in der Stadt Bern, 1911—1925, Bern 1927.
- Heft 10. Der Fremdenverkehr in der Stadt Bern, Bern 1928.
- Heft 11. Die Verkehrsunfälle in der Stadt Bern, Bern 1928.
- Heft 12. Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten, Bern 1928.
- Heft 13. I. Die Verkehrsunfälle in der Stadt Bern 1926, 1927 und 1928.  
II. Die Motorfahrzeuge in der Stadt Bern am 15. Dezember 1928, Bern 1929.
- Heft 14. Die Altersbeihilfe in der Stadt Bern. Ergebnisse der Zählung der über 60 Jahre alten Einwohner vom Juli 1929, Bern 1930.
- Heft 15. Gesundheit und Sport, Bern 1931.

## **Andere regelmässige Veröffentlichungen des Amtes:**

1. Halbjahresberichte, 1918—1923.
2. Vierteljahresberichte, seit 1927, jährlicher Bezugspreis Fr. 4.—.
3. Statistisches Jahrbuch, seit 1927. Bezugspreis Fr. 2.—.
4. Statistisches Handbuch der Stadt Bern, 1925.