Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 8 (1934)
Heft: 4

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1934/35
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-850226

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

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

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

Download PDF: 22.08.2025

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

Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1934/35.

Ergebnisse der Leerwohnungs- und Neubautenzählung im Dezember 1934.

Im Jahre 1934 hat die Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahre in der Stadt Bern kaum merklich nachgelassen. Dagegen war der Mehrzuzug von Familien in die Stadt etwas kleiner als 1933. Daraus erklärt sich, daß die Zahl der leeren Wohnungen im Verlaufe des Jahres nicht unbeträchtlich zugenommen hat. Wie groß ist nun eigentlich unser Leerwohnungsbestand, und wie wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der nächsten Zeit voraussichtlich entwickeln? Um diese und andere Fragen abzuklären, wurden in der Stadt Bern anfangs Dezember — wie in früheren Jahren — eine Leerwohnungszählung und eine Zählung der im Bau begriffenen Wohngebäude vorgenommen. Als Stichtag galt für beide Zählungen der 1. Dezember 1934. Der Leerwohnungszählung, die von der Bezirkspolizei durchgeführt wurde, ging dieses Jahr dank dem Entgegenkommen der Kreispostdirektion erstmals eine Vorerhebung durch die Briefboten voraus.

I. Ergebnisse der Leerwohnungszählung.

1. Leerwohnungsprozentsatz.

Am 1. Dezember 1934 standen in Bern insgesamt 1183 Wohnungen (darunter 24 Einfamilienhäuser und 8 Wohnungen mit Geschäftslokalen) leer, gegenüber 930 im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres, 550 am 1. Dezember 1932 und 475 am 1. Dezember 1930. Von den leerstehenden Wohnungen gehörten 4 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern, auf Mietergenossenschaften entfielen 16, auf größere Arbeitgeber 2 Wohnungen. Weitere 11 Leerwohnungen waren in Gemeindebesitz, eine Wohnung im Besitz der Kirchgemeinden und die restlichen 1149 im Besitz von Privaten.

Bezieht man die Zahl der Leerwohnungen auf den Gesamtwohnungsbestand, so ergibt sich für die Zählung am 1. Dezember 1934 eine Leerwohnungsziffer von 3,5 % gegenüber 2,9 % zur gleichen Zeit des Vorjahres, 1,8 % im Dezember 1932 und 1,6 % im Dezember 1930.

2. Zimmerzahl und Stadtlage.

Den Wohnungssuchenden kümmert nicht der Wohnungsvorrat schlechtweg, sondern das Angebot an Wohnungen bestimmter Größe. Eine Betrachtung des Leerwohnungsbestandes vom 1. Dezember 1934 nach der Wohnungsgröße (Zimmerzahl) ergibt folgendes Bild:

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1934.

Stadtteil	Alle leerstehenden Wohnungen	Zimmerzahl 1	2	3	4	5	6 und mehr
		Grundzahlen					
Altstadt	109	14	50	30	7	5	3
Länggasse-Felsenau	247	4	33	164	35	7	4
Mattenhof-Weißenbühl	311	9	75	132	60	17	18
Kirchenfeld-Schoßhalde	185	1	30	86	36	21	11
Breitenrain-Lorraine	272	4	65	136	43	15	9
Bümpliz	59	—	35	19	4	—	1
Stadt Bern	1183	32	288	567	185	65	46
Auf einen spätern Zeitpunkt vermietet	173	5	35	80	29	16	8
	Von 100 Wohnungen des Gesamtbestandes standen leer:						
Altstadt	3,0	1,9	3,8	3,6	1,9	2,3	1,5
Länggasse-Felsenau	3,9	2,8	1,9	5,5	4,0	2,1	1,5
Mattenhof-Weißenbühl	3,5	2,7	2,8	3,7	4,7	3,1	3,7
Kirchenfeld-Schoßhalde	4,0	1,8	3,4	5,6	3,8	3,4	1,8
Breitenrain-Lorraine	3,4	1,3	2,6	3,9	3,9	5,6	4,0
Bümpliz	2,8	—	5,0	2,1	1,7	—	1,1
Stadt Bern	3,5	2,0	2,9	4,2	3,9	3,1	2,4

Danach war die Leerwohnungsziffer bei den Drei-Zimmerwohnungen mit 4,2 % am größten und bei den Ein-Zimmerwohnungen mit 2,0 % am kleinsten. Kleinwohnungen, d. h. Wohnungen mit 1—3 Zimmern, deren Markt stets von besonderer Bedeutung ist, standen 887 oder 3,6 % leer, Mittelwohnungen (4—5 Zimmer) 250 oder ebenfalls 3,6 % und Großwohnungen 46 oder 2,4 %.

Von den Stadtteilen weist das Kirchenfeld mit 4,0 % relativ am meisten Leerwohnungen auf, wogegen Bümpliz mit 2,8 % die kleinste Zahl verzeichnet.

3. Baualter.

Neben der Größe der Leerwohnungen sind ebenfalls Baualter und Ausstattung von Wichtigkeit. Nach der Bauzeit unterscheidet die schweizerische Wohnungsstatistik zwischen vor 1917 und seit 1917 erstellten Wohnungen; jene werden als Alt- diese als Neuwohnungen bezeichnet.

Die Verteilung der 1183 am 1. Dezember 1934 leergestandenen Wohnungen auf Alt- und Neuwohnungen geht aus nachstehender Zusammenstellung hervor:

Bauzeit	Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1934			
		Zimmer		
	überhaupt	1—3	4—5	6 u. mehr
Altwohnungen	502	338	132	32
Neuwohnungen	681	549	118	14
	1183	887	250	46

Diese Zusammenstellung läßt erkennen, daß von den 1183 Leerwohnungen 502 oder 42,4 % in alten, d. h. vor dem Jahr 1917 und 681 oder 57,6 % in später entstandenen Häusern lagen. Von dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt entfallen 21 244 oder 63,3 % auf Altwohnungen und 12 329 oder nur 36,7 % auf Neuwohnungen. Im Leerwohnungsbestand sind somit die Neuwohnungen erheblich stärker vertreten als im Gesamtwohnungsbestand, was besonders deutlich in den Leerwohnungsprozentzahlen der Alt- und Neuwohnungen zum Ausdruck kommt.

Bauzeit	Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1934						
		Zimmer					6 u.
	überhaupt	1	2	3	4	5	mehr
Altwohnungen ..	502	25	124	189	94	38	32
in %	2,4	1,8	2,2	2,4	3,0	2,6	2,0
Neuwohnungen .	681	7	164	378	91	27	14
in %	5,5	3,1	4,0	7,0	5,6	4,3	4,5

Der Leerwohnungsprozentsatz ist bei den Neuwohnungen in allen Größenklassen erheblich größer als bei den Altwohnungen. Von je 100 Altwohnungen standen nur 2,4 % leer, wogegen bei den Neuwohnungen der Prozentsatz 5,5 beträgt, bei den Drei-Zimmerwohnungen sogar 7,0 %. Wir sehen aus den folgenden Zahlen, daß auch in früheren Jahren verhältnismäßig mehr Neuwohnungen als Altwohnungen leerstanden:

Jahr	Wohnungsbestand überhaupt	Wohnungsbestand Altwohnungen	Wohnungsbestand Neuwohnungen	Leerwohnungsbestand absolut überhaupt	Leerwohnungsbestand absolut Altwohnungen	Leerwohnungsbestand absolut Neuwohnungen	Leerwohnungsbestand in % aller Wohnungen überhaupt	Leerwohnungsbestand in % aller Wohnungen Altwohnungen	Leerwohnungsbestand in % aller Wohnungen Neuwohnungen
1930...	29 409	21 527	7 882	523	256	267	1,6	1,2	3,4
1932...	31 094	21 332	9 762	550	268	282	1,8	1,3	2,9
1933...	32 426	21 271	11 155	930	392	538	2,9	1,8	4,8
1934...	33 573	21 244	12 329	1183	502	681	3,5	2,4	5,5

Danach betrug der Leerwohnungsprozentsatz der Neuwohnungen rund das zwei- bis dreifache des Leerwohnungsprozentsatzes der Altwohnungen!

4. Ausstattung und Mietpreise.

In den Bereich einer Untersuchung über den Leerwohnungsbestand und die Wohnungsmarktlage gehört auch die Frage der Ausstattung und Mietpreise der Leerwohnungen.

Wohnungen mit	Leerwohnungen absolut überhaupt	absolut Altwohnungen	absolut Neuwohnungen	in % überhaupt	in % Altwohnungen	in % Neuwohnungen
eigenem Abtritt m. Wasserklos.	1093	412	681	92,4	82,1	100,0
Bad	902	290	612	76,2	57,8	89,9
Etagen- oder Zentralheizung	664	164	500	56,1	32,7	73,4
Elektrischem Herd	115	2	113	9,7	0,4	16,6
Kochgas	1058	490	568	89,4	97,6	83,4
Boiler	432	55	377	36,5	11,0	55,4
Lift	163	11	152	13,8	2,2	22,3

Wie aus dieser Zusammenstellung hervorgeht, hatten von den 1183 Leerwohnungen 90 (alles Altwohnungen) oder 7,9 % keinen eigenen Abtritt mit Wasserspülung; 281 oder 23,8 % (Neuwohnungen 10,1 %) waren ohne Badezimmer oder Badeeinrichtung. Bei den Neuwohnungen machen die Wohnungen mit Warmwasserheizung usw. nahezu ¾ (73,4 %) aus, bei den Altwohnungen rund ⅓ (32,7 %). Von den 1183 Leerwohnungen überhaupt besaßen 519 oder 43,9 % Ofenheizung.

Die Frage nach dem geforderten Mietzins findet ihre Beantwortung in der folgenden Übersicht, in der die Mietpreise der 1151 reinen leeren Mietwohnungen und der 24 Einfamilienhäuser, gegliedert in Alt- und Neuwohnungen, ausgewiesen sind.

Leerstehende reine Mietwohnungen.

Mietpreisklasse	überhaupt 1. Dez. 34 absolut	überhaupt 1. Dez. 34 in %	überhaupt 1. Dez. 33 in %	Altwohnungen 1. Dez. 34 absolut	Altwohnungen 1. Dez. 34 in %	Altwohnungen 1. Dez. 33 in %	Neuwohnungen 1. Dez. 34 absolut	Neuwohnungen 1. Dez. 34 in %	Neuwohnungen 1. Dez. 33 in %
bis Fr. 1000..	201	17,1	13,7	149	30,0	28,1	52	7,7	3,6
Fr. 1001—1500	401	34,1	27,9	174	35,0	29,7	227	33,5	26,6
Fr. 1501—2000	370	31,5	35,1	89	17,9	21,2	281	41,4	44,9
über Fr. 2000 .	203	17,3	23,3	85	17,1	21,0	118	17,4	24,9
Zusammen	1175	100,0	100,0	497	100,0	100,0	678	100,0	100,0

Danach waren von sämtlichen 1175 am 1. Dezember 1934 leergestandenen Mietwohnungen (ohne Wohnungen mit Geschäftslokalen) 201 oder 17,1 % in der Mietpreislage unter Fr. 1000. —, für 401 oder 34,1 % betrug der geforderte Mietpreis Fr. 1001 bis Fr. 1500, für 370 oder 31,5 % aller Wohnungen Fr. 1501 bis 2000 und für 203 oder 17,3 % ist ein Mietpreis von über Fr. 2000 angegeben worden. Der Zusammenstellung ist zu entnehmen, daß der Anteil der Wohnungen in der Mietpreislage von über Fr. 2000 von 23,3 % im Dezember 1933 auf 17,3 % im Dezember 1934 zurückgegangen ist, was auf eine stärkere rückläufige Bewegung der Mietpreise schließen läßt.

Aufschlußreich sind noch folgende Zahlen, die eine Grundlage bilden zur Feststellung der zufolge Leerstehens eintretenden Mietzinsausfälle. Die Jahresmietpreissumme (auf Grund der von den betreffenden Hausbesitzern geforderten Mietpreise) betrug für die am 1. Dezember 1934 leer gestandenen 1175 Mietwohnungen Fr. 1 899 972. — oder durchschnittlich Fr. 1617. — (Dezember 1933: Fr. 1670) pro Wohnung.

5. Dauer des Leerstehens.

Ein besonderes Interesse kommt schließlich in einer Leerwohnungsstatistik noch der Frage der Dauer des Leerstehens zu. Wie die folgende Zusammenstellung zeigt, waren rund $^3/_5$ von den 1183 am 1. Dezember 1934 leergestandenen Wohnungen — 689 oder 58,3 % im Verlaufe des Monats November 1934 frei geworden, gegenüber 60,8 % im Dezember 1933. Länger als drei Monate standen 407 oder 34,4 % Wohnungen leer. Vor Jahresfrist betrug die betreffende Anteilziffer 28,5 %.

Leer geworden	Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1934		1933		1932	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
im November	689	58,2	565	60,8	382	69,4
im August bis Oktober	127	10,8	147	15,8	72	13,1
im Mai bis Juli	212	17,9	166	17,8	59	10,7
im Februar bis April	23	1,9	11	1,2	6	1,1
im Dezember des Vorjahrs bis Jan.	5	0,4	7	0,7	2	0,4
im November des Vorj. od. früher	127	10,8	34	3,7	29	5,3
Zusammen	1183	100,0	930	100,0	550	100,0

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 127 gegenüber 34 im Vorjahr und 29 im Dezember 1932 festgestellt. Von den 127 am 1. Dezember 1934 leergestandenen Wohnungen waren 91 Klein-, 28

Mittel- und 8 Großwohnungen. Vielfach handelt es sich bei diesen längere Zeit leergestandenen Objekten um sehr komfortabel ausgestattete Wohnungen mit entsprechend hohen Mietzinsen. Laut Übersicht 6 hatten von den 127 Wohnungen nicht weniger als 110 ein Bad, 89 waren mit einer neuzeitlichen Heizeinrichtung und 59 mit einem Boiler versehen und in 38 Fällen war ein Lift eingebaut.

6. Leerstehende Geschäftslokale.

Neben den leerstehenden Wohnungen wurden auch die leerstehenden Geschäftslokale festgestellt. Es waren am 1. Dezember 1934 deren 51 gegen 43 am 1. Dezember 1933, wovon 17 (14) Bureaux, 26 (24) Verkaufslokale und 7 (5) Werkstätten. Nicht weniger als 23 (19) dieser Geschäftslokale befanden sich in der Altstadt und hier ist es das rote Quartier mit 20 Objekten, auf das der Großteil entfällt.

II. Ergebnisse der Neubautenzählung.

Die 1183 am 1. Dezember 1934 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. Zur Beurteilung der Aussichten auf unserem Wohnungsmarkte müssen die Leerwohnungszahlen ergänzt werden durch solche über die zur Zeit im Bau begriffenen Wohnungen, die in der Wohnungsmarktstatistik als „Sichtangebot" bezeichnet zu werden pflegen.

Insgesamt waren um den 1. Dezember herum 442 Wohnungen im Bau begriffen, gegenüber 1071 am 1. Dezember 1933 und 1124 am 1. Dezember 1932. Die 442 Wohnungen ,die voraussichtlich im Laufe des Jahres 1935 bezugsbereit werden, gliedern sich nach der Zimmerzahl folgendermaßen:

Zimmerzahl	Im Bau begriffene Wohnungen 1. Dezember 1934 absolut	in %	1. Dez. 1933 in %
1	37	8,4	5,7
2	207	46,8	43,9
3	124	28,1	37,1
Kleinwohnungen	368	83,3	86,7
Mittelwohnungen 4 und 5 Zimmer	69	15,6	12,2
Großwohnungen	5	1,1	1,1
Zusammen	442	100,0	100,0

Über $^4/_5$ (83,3 %) der im Dezember 1934 im Bau begriffenen 442 Wohnungen sind Kleinwohnungen (1933: 86,7 %).

Von den 442 zur Zeit im Bau begriffenen Wohnungen werden voraussichtlich bezugsbereit:

	Im Bau begriffene Wohnungen 1. Dezember 1934 absolut	in %	1. Dez. 1933 in %
im 1. Vierteljahr 1935	50	11,3	30,6
„ 2. „ 1935	308	69,7	45,1
„ 3. „ 1935	84	19,0	24,3
Zusammen	442	100,0	100,0

Die Verteilung der voraussichtlichen Wohnungsproduktion auf die einzelnen Stadtteile zeigen die folgenden Zahlen:

Stadtteil	Im Bau begriffene Wohnungen 1. Dezember 1934 absolut	in %	1. Dez. 1933 in %
Altstadt	21	4,7	3,4
Länggasse-Felsenau	34	7,7	20,4
Mattenhof-Weißenbühl	147	33,2	40,6
Kirchenfeld-Schoßhalde	71	16,1	16,3
Breitenrain-Lorraine	143	32,4	14,8
Bümpliz	26	5,9	4,5
Zusammen	442	100,0	100,0

Letztes Jahr verzeichneten die Stadtteile Mattenhof und Länggasse, dieses Jahr Mattenhof und Breitenrain die stärkste Wohnungsproduktion.

Nach Bestell- und Verkautsbauten ausgeschieden, zeigt sich, daß von den 442 im Bau begriffenen Wohnungen 411 oder 93,0 % Verkaufs- oder Spekulationsbauten sind (1933: 93,1 %). Auf auswärtige Ersteller entfallen bloß 3 Gebäude mit 5 Wohnungen. Die öffentliche Verwaltung ist an der voraussichtlichen Wohnungsproduktion des Jahres 1935 ganz unbeteiligt.

Nachstehend noch einige Zahlen über die Bautätigkeit in der Gemeinde Bern in den letzten Jahren:

Jahr bzw. Jahresdurchschnitt	Neuerstellte Wohnungen	Wohnungs-abgang	Reinzugang
1914—1917	180	18	162
1918—1921	418	13	405
1922—1925	745	36	709
1926—1929	633	45	588
1930	668	30	638
1931	735	130	605
1932	1118	65	1053
1933	1393	61	1332
1934	1174	33	1141
1935 (Sichtangebot)	442	40	402

III. Ausblick.

Wohin weist das Ergebnis der Leerwohnungs- und Neubautenzählung vom 1. Dezember 1934? Diese Frage, der bei der herrschenden Wirtschaftslage erhöhte Bedeutung zukommt, soll noch kurz zu beantworten versucht werden. Zunächst sei ein Selbstzitat aus unserem letztjährigen Bericht über „Berns Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1933/34" gestattet. Im Dezember 1933 lautete unsere Voraussage über die Entwicklung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1934 folgendermaßen:

„Einem Wohnungsangebot von rund 2300 Wohnungen im Jahre 1934 dürfte ein Wohnungsverbrauch bzw. eine Wohnungsnachfrage von rund 1100 bis 1200 Wohnungen gegenüberstehen, so daß der voraussichtliche Leerwohnungsbestand Ende 1934 zwischen 1100 und 1200 Wohnungen betragen wird. Am Wohnungsbestand Ende 1934 gemessen, werden dies 3,3 bis 3,6 % sein."

„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 sind in wirtschaftlich gedrückten Zeiten die Paare häufiger, die die Gründung eines Hausstandes in eigener Wohnung nach erfolgter Trauung auf bessere Zeiten hinausschieben."

Überblickt man die Ergebnisse der am 1. Dezember 1934 durchgeführten Leerwohnungs- und Neubautenzählung, deren Hauptergebnisse hier bekanntgegeben worden sind, so zeigt sich, daß sich unsere Voraussage ziemlich genau erfüllt hat, indem die genannte Zählung einen Leerwohnungsbestand von 1183 oder 3,5 % ergab. Das Verfahren des Statistischen Amtes zur Feststellung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, welches es auf Grund langjähriger Beobachtungen und Erhebungen erstmals für das Jahr 1933 angewandt hat, hat sich also selbst in einer ganz unsichern Zeit erneut bewährt.

Was nun die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in der nächsten Zeit betrifft, so ist ein endgültiges Lagebild erst im Verlaufe des Frühjahres 1935 möglich, nachdem auch die genauen Zahlen über die Wohnungsnachfrage im Jahre 1934 vorliegen werden. Das Bild, das im nachstehenden in groben Umrissen auf Grund der bisher gewonnenen Erfahrungszahlen gegeben wird, dürfte indessen annähernd der Wirklichkeit entsprechen und daher für praktische Zwecke vollauf genügen.

Das Wohnungsangebot 1935 setzt sich in der Hauptsache aus den 1183 am 1. Dezember 1934 leergestandenen Wohnungen, sowie aus dem Sichtangebot für 1935, das aus rund 400 Wohnungen besteht, zusammen. Dazu kommen die Wohnungen, die bei Todesfällen und Ehescheidungen im Verlaufe des nächsten Jahres frei werden. Außerdem kann als sicher angenommen werden, daß im Verlaufe des Jahres 1935 noch rund 200 Wohnungen zu den am 1. Dezember 1934 im Bau begriffenen hinzu gebaut werden. Im Jahre 1933 betrug dieses zusätzliche Neuwohnungsangebot rund 300 Wohnungen.

Die Wohnungsnachfrage: Eine der Quellen des laufenden Wohnungsbedarfes oder der Wohnungsnachfrage werden auch im Jahre 1935 die mehrzuziehenden Familien bilden. Der wichtigste und entscheidende Faktor der Nachfrageseite besteht indessen in den Haushaltungsneugründungen zufolge Eheschließung. Ein gewisser Neuwohnungsbedarf entsteht außerdem durch Einzelpersonen, die des Zimmermietens überdrüssig geworden sind. Der letztgenannte Faktor — der meistens in den Wohnungsmarktbetrachtungen unberücksichtigt gelassen wird — wird in Bern ebenfalls zahlenmäßig festgestellt.

Ohne auf Einzelheiten unserer Berechnungsmethode an dieser Stelle einzugehen, ergibt sich daher folgendes Bild über Angebot und Nachfrage auf dem Berner Wohnungsmarkt im Jahre 1935:

A. Wohnungsangebot:		
1. Leerwohnungsbestand Ende 1934	1183	
2. Neuerstellte Wohnungen 1935 (Reinzugang)	600	
3. Freiwerdende Wohnungen:		
infolge Todesfall oder Scheidung	200	
infolge Aufgabe der eigenen Wohnung	100	2083
B. Wohnungsnachfrage:		
1. Bedarf der Eheschließenden des Jahres 1935	700	
2. Bedarf der Eheschließenden früherer Jahre	100	
3. Bedarf der Verwitweten, Geschiedenen und Ledigen	50	
4. Bedarf infolge Familienmehrzuzug	200	1050
C. Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage		1033

Einem Wohnungsangebot von rund 2100 Wohnungen im Jahre 1935 dürfte somit ein Wohnungsverbrauch bzw. eine Wohnungsnachfrage von rund 1000 bis 1100 Wohnungen gegenüberstehen, so daß der voraussichtliche Leerwohnungsbestand Ende 1935 zwischen 1000 und 1100 Wohnungen betragen wird. Am Wohnungsbestand Ende 1935 gemessen, werden dies 2,9 bis 3,2 % sein.

Leerwohnungszählung, 1. Dezember 1934.

1. Stadtlage und Zimmerzahl: Alle Wohnungen.

Stadtteil Statistische Bezirke	Alle Wohnungen 1. Dez. 1934	Alle leerstehenden Wohnungen								Darunter	
		überhaupt		Zimmerzahl							
		absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr	Einfamilien-Häuser	Wohnungen mit Geschäftslokal
Schwarzes Quartier	*	37	*	10	19	8	—	—	—	—	—
Weißes ,,	*	26	*	3	11	8	2	1	1	—	—
Grünes ,,	*	24	*	1	14	9	—	—	—	—	—
Gelbes ,,	*	5	*	—	1	2	—	1	1	—	—
Rotes ,,	*	17	*	—	5	3	5	3	1	—	1
Altstadt	3 692	109	3,0	14	50	30	7	5	3	—	1
Engeried	*	13	*	—	2	3	7	1	—	—	—
Felsenau	*	24	*	—	6	13	5	—	—	2	—
Neufeld	*	99	*	1	15	69	13	1	—	—	1
Länggasse	*	56	*	1	5	47	1	1	1	—	3
Stadtbach	*	17	*	—	1	10	2	1	3	1	—
Muesmatt	*	38	*	2	4	22	7	3	—	—	—
Länggasse-Felsenau	6 348	247	3,9	4	33	164	35	7	4	3	4
Holligen	*	31	*	2	12	15	1	—	1	—	—
Weißenstein	*	8	*	—	—	5	1	2	—	3	—
Mattenhof	*	86	*	—	19	50	16	1	—	—	1
Monbijou	*	68	*	2	10	16	20	7	13	—	—
Weißenbühl	*	83	*	2	18	34	18	7	4	4	—
Sandrain	*	35	*	3	16	12	4	—	—	—	—
Mattenhof-Weißenb.	8 842	311	3,5	9	75	132	60	17	18	7	1
Kirchenfeld	*	56	*	1	7	24	8	7	9	3	—
Gryphenhübeli	*	32	*	—	4	12	8	8	—	—	—
Brunnadern	*	28	*	—	2	17	3	4	2	4	—
Murifeld	*	30	*	—	12	15	3	—	—	—	—
Schoßhalde	*	39	*	—	5	18	14	2	—	3	1
Kirchenfeld-Schoßh.	4 645	185	4,0	1	30	86	36	21	11	10	1
Beundenfeld	*	1	*	—	—	1	—	—	—	—	—
Altenberg	*	16	*	1	3	5	2	—	5	2	—
Spitalacker	*	139	*	—	14	71	35	15	4	—	—
Breitfeld	*	26	*	—	19	7	—	—	—	—	—
Breitenrain	*	56	*	—	13	39	4	—	—	—	—
Lorraine	*	34	*	3	16	13	2	—	—	—	1
Breitenr.-Lorraine .	7 934	272	3,4	4	65	136	43	15	9	2	1
Bümpliz	2 112	59	2,8	—	35	19	4	—	1	2	—
Stadt Bern	33 573	1183	.	32	288	567	185	65	46	24	8
Leere Wohn. in % .	.	.	3,5	2,0	2,9	4,2	3,9	3,1	2,4	*	*
Auf einen späteren Zeitpunkt verm. .	.	173	5	35	80	29	16	8	5	*	*

2. Stadtlage und Zimmerzahl: Altwohnungen.

Stadtteil Statistische Bezirke	Alle vor 1917 erstellten Wohnungen	Alle vor 1917 erstellten leerstehenden Wohnungen								Darunter	
		überhaupt		Zimmerzahl							
		absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr	Einfamilien-Häuser	Wohnungen mit Geschäftslokal
Schwarzes Quartier	*	33	*	10	17	6	—	—	—	—	—
Weißes ,,	*	26	*	3	11	8	2	1	1	—	—
Grünes ,,	*	24	*	1	14	9	—	—	—	—	—
Gelbes ,,	*	5	*	—	1	2	—	1	1	—	—
Rotes ,,	*	17	*	—	5	3	5	3	1	—	1
Altstadt	3 502	105	3,0	14	48	28	7	5	3	—	1
Engeried	*	7	*	—	2	2	2	1	—	—	—
Felsenau	*	3	*	—	2	1	—	—	—	—	—
Neufeld	*	32	*	—	6	17	8	1	—	—	—
Länggasse	*	14	*	1	3	7	1	1	1	—	1
Stadtbach	*	12	*	—	1	5	2	1	3	1	—
Muesmatt	*	20	*	2	2	10	4	2	—	—	—
Länggasse-Felsenau	3 819	88	2,3	3	16	42	17	6	4	1	1
Holligen	*	16	*	2	7	5	1	—	1	—	—
Weißenstein	*	—	*	—	—	—	—	—	—	—	—
Mattenhof	*	30	*	—	4	21	4	1	—	—	1
Monbijou	*	34	*	1	3	8	12	2	8	—	—
Weißenbühl	*	36	*	—	7	12	12	1	4	3	—
Sandrain	*	11	*	1	6	3	1	—	—	—	—
Mattenhof-Weißenb.	4 991	127	2,5	4	27	49	30	4	13	3	1
Kirchenfeld	*	33	*	1	6	8	6	5	7	2	—
Gryphenhübeli	*	11	*	—	2	2	4	3	—	—	—
Brunnadern	*	4	*	—	—	3	1	—	—	—	—
Murifeld	*	6	*	—	5	1	—	—	—	—	—
Schoßhalde	*	14	*	—	1	5	6	2	—	1	1
Kirchenfeld-Schoßh.	2 542	68	2,7	1	14	19	17	10	7	3	1
Beundenfeld	*	1	*	—	—	1	—	—	—	—	—
Altenberg	*	9	*	1	3	2	1	—	2	1	—
Spitalacker	*	37	*	—	1	7	14	13	2	—	—
Breitfeld	*	4	*	—	1	3	—	—	—	—	—
Breitenrain	*	31	*	—	3	25	3	—	—	—	—
Lorraine	*	21	*	2	8	9	2	—	—	—	1
Breitenrain-Lorraine	5 170	103	2,0	3	16	47	20	13	4	1	1
Bümpliz	1 220	11	0,9	—	3	4	3	—	1	—	—
Stadt Bern	21 244	502	.	25	124	189	94	38	32	8	5
Leerwohn. in % ...	.	.	2,4	1,8	2,2	2,4	3,0	2,6	2,0	*	*
Auf einen späteren Zeitpunkt verm. .	.	65	.	3	20	18	12	7	5	*	*

3. Stadtlage und Zimmerzahl: Neuwohnungen.

Stadtteil Statistische Bezirke	Alle seit 1917 erstellten Wohnungen	Alle seit 1917 erstellten leerstehenden Wohnungen								Darunter	
		überhaupt		Zimmerzahl							
		absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr	Einfamilien-Häuser	Wohnungen mit Geschäftslokal
Schwarzes Quartier	*	4	*	—	2	2	—	—	—	—	—
Weißes ,,	*	—	*	—	—	—	—	—	—	—	—
Grünes ,,	*	—	*	—	—	—	—	—	—	—	—
Gelbes ,,	*	—	*	—	—	—	—	—	—	—	—
Rotes ,,	*	—	*	—	—	—	—	—	—	—	—
Altstadt	190	4	2,1	—	2	2	—	—	—	—	—
Engeried	*	6	*	—	—	1	5	—	—	—	—
Felsenau	*	21	*	—	4	12	5	—	—	2	—
Neufeld	*	67	*	1	9	52	5	—	—	—	1
Länggasse	*	42	*	—	2	40	—	—	—	—	2
Stadtbach	*	5	*	—	—	5	—	—	—	—	—
Muesmatt	*	18	*	—	2	12	3	1	—	—	—
Länggasse-Felsenau	2 529	159	6,3	1	17	122	18	1	—	2	3
Holligen	*	15	*	—	5	10	—	—	—	—	—
Weißenstein	*	8	*	—	—	5	1	2	—	3	—
Mattenhof	*	56	*	—	15	29	12	—	—	—	—
Monbijou	*	34	*	1	7	8	8	5	5	—	—
Weißenbühl	*	47	*	2	11	22	6	6	—	1	—
Sandrain	*	24	*	2	10	9	3	—	—	—	—
Mattenhof-Weißenb.	3 851	184	4,8	5	48	83	30	13	5	4	—
Kirchenfeld	*	23	*	—	1	16	2	2	2	1	—
Gryphenhübeli	*	21	*	—	2	10	4	5	—	—	—
Brunnadern	*	24	*	—	2	14	2	4	2	4	—
Murifeld	*	24	*	—	7	14	3	—	—	—	—
Schoßhalde	*	25	*	—	4	13	8	—	—	2	—
Kirchenfeld-Schoßh.	2 103	117	5,6	—	16	67	19	11	4	7	—
Beundenfeld	*	—	*	—	—	—	—	—	—	—	—
Altenberg	*	7	*	—	—	3	1	—	3	1	—
Spitalacker	*	102	*	—	13	64	21	2	2	—	—
Breitfeld	*	22	*	—	18	4	—	—	—	—	—
Breitenrain	*	25	*	—	10	14	1	—	—	—	—
Lorraine	*	13	*	1	8	4	—	—	—	—	—
Breitenrain-Lorraine	2 764	169	6,1	1	49	89	23	2	5	1	—
Bümpliz	892	48	5,4	—	32	15	1	—	—	2	—
Stadt Bern	12 329	681	.	7	164	378	91	27	14	16	3
Leerwohn. in % ...	.	.	5,5	3,1	4,0	7,0	5,6	4,3	4,5	*	*
Auf einen späteren Zeitpunkt verm. .	.	108	2	15	62	17	9	3	5	*	*

4. Besitzer und Zimmerzahl.

Besitzer	Alle leerstehenden Wohnungen							Darunter	
	überhaupt	Zimmerzahl							
		1	2	3	4	5	6 und mehr	Einfamilien-Häuser	Wohnungen mit Geschäftslokalen
Altwohnungen (vor 1917)									
Gemeinnützige Baugenossensch..	2	—	1	1	—	—	—	—	—
Mieterbaugenossenschaften	2	—	—	—	2	—	—	—	—
Größere Arbeitgeber	2	—	2	—	—	—	—	—	—
Gemeinde	4	—	2	—	2	—	—	—	—
Übrige öffentliche Verwaltungen	1	—	—	—	—	—	1	—	—
Private	491	25	119	188	90	38	31	8	5
Zusammen	502	25	124	189	94	38	32	8	5
Neuwohnungen (seit 1917)									
Gemeinnützige Baugenossensch..	2	—	—	2	—	—	—	—	—
Mieterbaugenossenschaften	14	—	3	6	3	2	—	5	—
Größere Arbeitgeber	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gemeinde	7	—	—	5	2	—	—	—	—
Übrige öffentliche Verwaltungen	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Private	58	7	161	365	86	25	14	11	3
Zusammen	681	7	164	379	91	27	14	16	3
Alle Wohnungen									
Gemeinnützige Baugenossensch..	4	—	1	3	—	—	—	—	—
Mieterbaugenossenschaften	16	—	3	6	5	2	—	5	—
Größere Arbeitgeber	2	—	2	—	—	—	—	—	—
Gemeinde	11	—	2	5	4	—	—	—	—
Übrige öffentliche Verwaltungen	1	—	—	—	—	—	1	—	—
Private	1149	32	280	553	176	63	45	19	8
Zusammen	1183	32	288	567	185	65	46	24	8

5. Stockwerklage.

Stockwerk	Alle leerstehenden Wohnungen								Darunter	
	überhaupt		Zimmerzahl							
	absolut	%	1	2	3	4	5	6 und mehr	Wohnungen mit Geschäftslokalen	mit Lift
Erdgeschoß	260	22,0	11	85	118	33	8	5	5	36
I.	325	27,5	8	91	156	44	16	10	2	32
II.	306	25,8	7	60	156	57	17	9	—	36
III.	181	15,3	5	38	93	23	16	6	1	30
IV.	85	7,2	—	13	42	23	2	5	—	29
V. und obere	2	0,2	1	1	—	—	—	—	—	—
Einfamilienhäuser	24	2,0	—	—	2	5	6	11	.	—
Zusammen	1183	100,0	32	288	567	185	65	46	8	163

6. Zimmerzahl, Baualter und Ausstattung.

Zimmerzahl	Alle leerstehenden Wohnungen	Eigener Abtritt mit Wasserspülung	Eigenes Bad oder Anteil	Etagen-Zentral-Fernheizung	Elektr. Herd	Kochherd	Boiler	Lift
1 Zimmer	32	11	9	7	4	26	6	1
2 „	288	234	139	106	36	247	69	14
3 „	567	554	473	319	49	515	221	95
4 „	185	183	174	134	12	173	73	29
5 „	65	65	63	57	11	54	30	12
6 und mehr Zimmer	46	46	44	41	3	43	33	12
Zusammen	1183	1093	902	664	115	1058	432	163
Altwohnungen	502	412	290	164	2	490	55	11
Neuwohnungen	681	681	612	500	113	568	377	152
Über 1 Jahr leerstehend .	127[1])	123	110	89	11	116	59	38

[1]) Darunter 91 Klein-, 28 Mittel- und 8 Großwohnungen.

7. Mietpreis, Zimmerzahl und Bauzeit.

Bauzeit Mietpreisstufe	Alle leerstehenden reinen Mietwohnungen								Leerstehende Einfamilienhäuser
	überhaupt		Zimmerzahl						
	absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Altwohnungen (vor 1917)									
unter Fr. 600	61	12,5	23	36	2	—	—	—	—
Fr. 601—1000	88	18,0	2	69	17	—	—	—	—
„ 1001—1500	174	35,6	—	16	137	21	—	—	—
„ 1501—2000	89	18,2	—	—	32	49	5	3	—
„ 2001—2500	39	8,0	—	—	—	18	18	3	—
„ 2501—3000	18	3,6	—	—	—	3	11	4	2
über Fr. 3000	20	4,1	—	—	—	2	3	15	6
Zusammen	489	100,0	25	121	188	93	37	25	8
Neuwohnungen (seit 1917)									
unter Fr. 600	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Fr. 601—1000	52	7,8	5	41	6	—	—	—	—
„ 1001—1500	225	34,0	2	109	112	2	—	—	2
„ 1501—2000	279	42,1	—	13	229	36	1	—	2
„ 2001—2500	62	9,4	—	—	27	32	3	—	5
„ 2501—3000	23	3,5	—	—	—	14	8	1	2
über Fr. 3000	21	3,2	—	—	—	2	10	9	5
Zusammen	662	100,0	7	163	374	86	22	10	16
Alle Wohnungen									
unter Fr. 600	61	5,3	23	36	2	—	—	—	—
Fr. 601—1000	140	12,2	7	110	23	—	—	—	—
„ 1001—1500	399	34,7	2	125	249	23	—	—	2
„ 1501—2000	368	32,0	—	13	261	85	6	3	2
„ 2001—2500	101	8,8	—	—	27	50	21	3	5
„ 2501—3000	41	3,5	—	—	—	17	19	5	4
über Fr. 3000	41	3,5	—	—	—	4	13	24	11
Zusammen	1151	100,0	32	284	562	179	59	35	24

8. Mietpreissummen der reinen Mietwohnungen u. der Einfamilienhäuser.

Zimmerzahl	Alle Wohnungen			Mietpreissumme		
	Überhaupt	Altwohnungen (vor 1917)	Neuwohnungen (seit 1917)	Alle Wohnungen Fr.	Altwohnungen Fr.	Neuwohnungen Fr.
Reine Mietwohnungen:						
1	32	25	7	19 179	11 718	7 461
2	284	121	163	283 732	90 816	192 916
3	562	188	374	863 428	244 984	618 444
4	179	93	86	358 476	171 476	187 000
5	59	37	22	159 622	90 972	68 650
6 und mehr	35	25	10	128 490	85 190	43 300
Zusammen	1 151	489	662	1 812 927	695 156	1 117 771
Einfamilienhäuser	24	8	16	87 045	42 600	44 445
Reine Mietwohnungen und Einfamilienhäuser	1 175	497	678	1 899 972	737 756	1 162 216

9. Leerstehende Geschäftslokale.

Stadtteile	Alle Geschäftslokale	Bureaux	Verkaufslokale	Werkstätten	Übrige
Schwarzes Quartier	2	—	1	1	—
Weißes „	1	—	1	—	—
Grünes „	—	—	—	—	—
Gelbes „	—	—	—	—	—
Rotes „	20	14	4	1	1
Altstadt	23	14	6	2	1
Länggasse-Felsenau	6	—	4	2	—
Mattenhof-Weißenbühl	16	2	12	2	—
Kirchenfeld-Schoßhalde	2	—	2	—	—
Breitenrain-Lorraine	4	1	2	1	—
Bümpliz	—	—	—	—	—
Stadt Bern	51	17	26	7	1