Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 25 (1951)
Heft: 2

Artikel: Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern um die Jahresmitte 1951 und ihre voraussichtliche Weiterentwicklung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-850019

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

Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern um die Jahresmitte 1951 und ihre voraussichtliche Weiterentwicklung

INHALT

VORBEMERKUNG

1. DIE LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN AM 10. MAI 1951

2. DAS WOHNUNGS-SICHTANGEBOT MAI BIS DEZEMBER 1951 UND DER WOHNUNGSVERBRAUCH

3. ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMARKTLAGE IM JAHRE 1952

AUSBLICK UND SCHLUSS

Vorbemerkung

Nachdem seit Jahren in Bern kein Leerwohnungsvorrat mehr vorhanden war, trat infolge der außerordentlich regen Wohnbautätigkeit im Jahre 1950 eine Wendung auf dem Wohnungsmarkte ein: am 1. Dezember wurden 506 leerstehende Wohnungen gezählt; das sind 1,1% aller Wohnungen; davon waren 279 sofort beziehbar und 227 bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet.

Ende Januar 1951 waren außerdem insgesamt 1452 Wohnungen im Bau begriffen, weitere 411 baubewilligt und die Zahl der zur gleichen Zeit hängigen Gesuche belief sich auf 583. Nach diesen Zahlen zu urteilen, schien der bereits für das Vorjahr festgestellte erfreuliche Bauwille in unserer Stadt auch im Jahre 1951 anzuhalten.

Die rege Wohnbautätigkeit ließ bereits um die Jahreswende Stimmen aufkommen, die Zweifel hegten, ob Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in absehbarer Zeit noch in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen werden. Insbesondere befürchteten einzelne Bankinstitute ein Überborden des Wohnungsbaues und begannen bereits hinsichtlich der Gewährung von Baukrediten eine gewisse Zurückhaltung auszuüben. Eine bedeutungsvolle Frage wurde durch die geschilderte Lage auf unserem Bau- und Wohnungsmarkt zu Beginn dieses Jahres aufgerollt, nämlich ob und in welchem Ausmaße in der nächsten Zukunft in unserer Stadt weitergebaut werden soll. Diese Frage interessierte in erster Linie unser Baugewerbe, das bereits im Jahre 1941 hinsichtlich der Zahl der Berufstätigen unter den Industriezweigen mit 4407 Berufstätigen den zweiten Rang einnahm.

Mit Schreiben vom 14. April 1951 ersuchte die Sektion Bern des Schweizerischen Baumeisterverbandes den Gemeinderat um die Durchführung einer Zwischenzählung der leerstehenden Wohnungen durch das Statistische Amt, „um dem Baugewerbe und weiteren Interessenten zu einer möglichst zutreffenden Beurteilung der gegenwärtigen Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt zu verhelfen". Der Gemeinderat hat diesem Wunsche entsprochen und das Statistische Amt mit der Durchführung der Zwischenleerwohnungszählung beauftragt. Die Zählung gelangte in Zusammenarbeit mit der Bezirkspolizei mit dem 10. Mai 1951 als Stichtag zur Durchführung.

Im Gegensatz zur Leerwohnungszählung im Dezember (Volkszählung) wurde die Zwischenzählung nach dem üblichen Verfahren mittels Zählkarten vorgenommen. Um zu vermeiden, daß bei der Zählung leerstehende Wohnungen übersehen werden, ist wiederum durch die Briefboten in der ersten Woche Mai eine sogenannte Vorerhebung durchgeführt worden. Die von

diesen auf ihren Arbeitsgängen ausgefertigten Verzeichnisse über die leerstehenden Objekte wurden im Statistischen Amt gesichtet und der Bezirkspolizei mit den nötigen Zählkarten zwecks Aufnahme der leerstehenden Objekte übergeben. Durch eine besondere Bekanntmachung im amtlichen Teil des Anzeigers sind die Hauseigentümer und deren Verwalter auf die Zählung aufmerksam gemacht und ersucht worden, dem Statistischen Amt allfällig bei der Zählung übergangene Objekte zu melden. Ein ähnlich lautender Aufruf ist auch in der Tagespresse erschienen. Durch die seit Jahren in unserer Stadt vom Statistischen Amt anläßlich der Leerwohnungszählungen getroffenen Maßnahmen und Vorkehren dürfte eine restlose Erfassung dieser Objekte gesichert sein.

1. Die leerstehenden Wohnungen am 10. Mai 1951

Von den rund 46 000 Wohnungen in der Stadt Bern standen am 10. Mai 1951

434 oder 0,9%

leer. Zu Vergleichszwecken seien hier die Ergebnisse der früheren Zählungen hergesetzt:

Stichtag	Leerwohnungen absolut	Leerwohnungen in Prozenten aller Wohnungen
1. Dezember 1945	59	0,1
,, 1946	39	0,1
,, 1947	44	0,1
,, 1948	90	0,2
,, 1949	175	0,4
,, 1950	506	1,1
10. Mai 1951	434	0,9

Zieht man in Betracht, daß durch den außerordentlichen Zuzug von Beamten der Eidg. Preiskontrolle und der Eidg. Regieanstalt, die von Territet bzw. Thun nach Bern zurückversetzt wurden, sowie von auswärtigen Beamten des auf anfangs 1951 errichteten eidgenössischen Volkszählungsbüros rund 50—60 Wohnungen beansprucht wurden, so ist festzustellen, daß ohne diesen zusätzlichen Wohnungsbedarf der Leerwohnungsbestand seit dem 1. Dezember 1950 mit rund 500 oder 1,1% beinahe unverändert geblieben wäre.

Von großer Bedeutung für die Beurteilung des Wohnungsmarktes ist die Ermittlung, welche Wohnungsgrößen leerstehen.

Leerstehende Wohnungen am 10. Mai 1951 nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Alle Leerwohnungen		davon			
			sofort beziehbar		auf einen spätern Zeitpunkt vermietet	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
1 Zimmer-Wohnungen	24	0,9	11	0,4	13	0,5
2 „ „	116	0,9	69	0,6	47	0,3
3 „ „	239	1,3	167	0,9	72	0,4
Kleinwohnungen zusammen ...	379	1,1	247	0,7	132	0,4
4 Zimmer-Wohnungen	38	0,6	21	0,3	17	0,3
5 „ „	9	0,4	1	0,0	8	0,4
Mittelwohnungen zusammen ..	47	0,5	22	0,2	25	0,3
Großwohnungen	8	0,4	4	0,2	4	0,2
Zusammen	434	0,9	273	0,6	161	0,3

Es treffen auf die Gruppe Kleinwohnungen 379 oder 87,4%, auf die Mittelwohnungen 47 oder 10,8% und auf die Großwohnungen 8 oder 1,8%. Die Leerwohnungsziffer war am 10. Mai bei den Kleinwohnungen mit durchschnittlich 1,1% am größten und bei den Großwohnungen mit 0,4% am kleinsten.

Die Verteilung der am 10. Mai 1951 leergestandenen Wohnungen auf die einzelnen Stadtteile ergibt:

	Leerstehende Wohnungen absolut	in % des Wohnungsbestandes
Innere Stadt	12	0,3
Länggasse-Felsenau	152	2,0
Mattenhof-Weißenbühl	65	0,5
Kirchenfeld-Schoßhalde	83	1,1
Breitenrain-Lorraine	57	0,5
Bümpliz-Oberbottigen	65	1,5
Stadt Bern	434	0,9

Von den einzelnen Stadtteilen weist die Länggasse absolut und relativ die meisten und die Innere Stadt die geringste Zahl leerstehender Wohnungen auf.

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

interessiert bei einer Leerwohnungszählung vor allem die Wohnungssuchenden, jene der Bauzeit das Baugewerbe und die Vermieter.

Leerstehende Wohnungen am 10. Mai 1951 nach der Ausstattung

Ausstattung	Alle leerstehenden Wohnungen	Bauperiode		
		vor 1940	1940-50	1951
Eigenes Bad	395	71	151	173
Kein Bad	39	37	1	1
Eigener Abtritt	425	100	152	173
Gemeinschaftlicher Abtritt	9	8	—	1
Ofenheizung	58	57	1	—
Etagenheizung	24	22	2	—
Zentralheizung	348	27	147	174
Warmluftheizung	4	2	2	—
Zusammen	434	108	152	174

Hiernach hatten kein Bad 9,0%, gemeinschaftlichen Abtritt 2,1%, beziehungsweise Ofenheizung 13,4% aller leerstehenden Wohnungen. Die Großzahl der leerstehenden Wohnungen ohne Bad, mit gemeinschaftlichem Abtritt, beziehungsweise mit Ofenheizung stammt aus naheliegenden Gründen aus der Bauperiode vor 1940.

Nach der Wohnungsgröße entfallen sämtliche leergestandenen Wohnungen ohne Bad und gemeinschaftlichen Abtritt auf Kleinwohnungen und von den 58 mit Ofenheizung deren 52.

Hinsichtlich der übrigen Wohnungszubehör, die ebenfalls durch besondere Fragen anläßlich der Leerwohnungszählungen in Bern festgestellt wird, führte die Auszählung zu folgendem Ergebnis. Es hatten von den 434 Leerwohnungen:

Ausstattung	Alle leerstehenden Wohnungen	Davon aus der Bauperiode vor 1940	1940-50	1951
		Absolute Zahlen		
Gasherd	118	91	12	15
Elektrischer Herd	316	17	140	159
Zusammen	434	108	152	174
		Prozentzahlen		
Gasherd	27,2	84,3	7,9	8,6
Elektrischer Herd	72,8	15,7	92,1	91,4
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Die Art der Warmwasserversorgung ist der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen.

Leerstehende Wohnungen am 10. Mai 1951 nach der Art der Warmwasserversorgung

Art der Warmwasserversorgung	Alle leerstehenden Wohnungen	Davon aus der Bauperiode		
		vor 1940	1940-50	1951
	Absolute Zahlen			
Holzbadeofen	1	—	1	—
Elektrischer Boiler	312	32	132	148
Gasapparat für Warmwasserversorgung	50	24	10	16
Zentrale Warmwasserversorgung	22	4	8	10
Keine Warmwasserversorgung	49	48	1	—
Zusammen	434	108	152	174
	Prozentzahlen			
Holzbadeofen	0,2	—	0,7	—
Elektrischer Boiler	71,9	29,6	86,8	85,1
Gasapparat für Warmwasserversorgung	11,5	22,2	6,5	9,2
Zentrale Warmwasserversorgung	5,1	3,7	5,3	5,7
Keine Warmwasserversorgung	11,3	44,5	0,7	—
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

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, der Stadtlage und der Ausstattung der Wohnungen unerläßlich. Es ist einleuchtend, daß eine normale Wohnungsmarktlage nicht nur soundsoviele Leerwohnungen voraussetzt, sondern die auf dem Markt vorhandenen Leerwohnungen müssen außerdem wenigstens bis zu einem gewissen Grade im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen und vor allem auch dem Einkommen der Wohnungssuchenden stehen. Erst dann finden die Mieter „passende" Wohnungen und haben die Vermieter besetzte Wohnungen. Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die Verteilung der 428 Leerwohnungen (ohne zwei Wohnungen mit Geschäftslokalen und 4 Einfamilienhäuser ohne Angaben) auf die 6 großen Mietpreisstufen:

Leerstehende Wohnungen am 10. Mai 1951 nach Mietpreisstufen

Wohnungsgröße	Alle leerstehenden Wohnungen	Davon in einer Mietpreisstufe von .... Fr.					
		bis 1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	über 3000
1 Zimmer-Wohnungen	24	5	11	7	1	—	—
2 „ „	115	15	19	71	8	2	—
3 „ „	239	7	19	74	108	31	—
Kleinwohnungen	378	27	49	152	117	33	—
4 Zimmer-Wohnungen	37	—	2	6	18	6	5
5 „ „	7	—	—	1	1	2	3
Mittelwohnungen	44	—	2	7	19	8	8
Großwohnungen	6	—	—	—	—	1	5
Zusammen	428	27	51	159	136	42	13

Bei der Auswertung der Zahlen ist zu beachten, daß es sich bei den obigen Mietpreisen um die geforderten und nicht um die gezahlten Preise handelt. Solange jedoch kein eigentlicher Wohnungsüberfluß herrscht, dürften die Mietzinsangaben bei Leerwohnungszählungen im großen ganzen den tatsächlichen Mietzinsen entsprechen.

Danach waren von je 100 am 10. Mai leergestandenen Wohnungen 27 oder 6,3% unter Fr. 1000 zu haben, für 51 oder 11,9% betrug der geforderte Mietzins Fr. 1000—1500, für 159 oder 37,2% Fr. 1500—2000 und für 191 oder 44,6% aller Leerwohnungen wurde ein Mietzins von mehr als Fr. 2000 angegeben.

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

Die folgende Zusammenstellung zeigt, daß von den 434 Leerwohnungen 256 oder 58,9% erst bis 1 Monat und 104 oder nicht ganz ¼ 2—4 Monate leer standen. Länger als vier Monate standen 74 oder 17,1% leer.

Auch 434 oder 0,9% leerstehende Wohnungen sind für eine Gemeinde, in der jahrelang praktisch überhaupt keine Wohnung leergestanden hatte (vgl. Zusammenstellung S. 90) beachtlich. Hinsichtlich der praktischen Auswertung des Ergebnisses der Leerwohnungszählung vom 10. Mai 1951 sind aber zwei Bemerkungen anzubringen.

Leerstehende Wohnungen am 10. Mai 1951 nach der Dauer des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Alle Leerwohnungen	Bauperiode		
		vor 1940	1940-50	1951
	Absolute Zahlen			
bis 1 Monat	256	83	75	98
1 bis 2 Monate	58	10	5	43
2 bis 3 Monate	34	7	5	22
3 bis 4 Monate	12	—	6	6
4 bis 5 Monate	22	—	17	5
5 bis 6 Monate	9	2	7	—
über 6 Monate	43	6	37	—
Zusammen	434	108	152	174
	Prozentzahlen			
bis 1 Monat	58,9	76,8	49,4	56,4
1 bis 2 Monate	13,4	9,2	3,3	24,7
2 bis 3 Monate	7,8	6,5	3,3	12,6
3 bis 4 Monate	2,8	—	3,9	3,4
4 bis 5 Monate	5,1	—	11,2	2,9
5 bis 6 Monate	2,1	1,9	4,6	—
über 6 Monate	9,9	5,6	24,3	—
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Erstens ist festzustellen, daß von den 434 leerstehenden Wohnungen nur 273 am 10. Mai 1951 (Stichtag) beziehbar und 161 auf einen späteren Termin vermietet waren. Von den 161 auf einen späteren Termin vermieteten Wohnungen fielen für den Wohnungsmarkt um den Stichtag herum nur jene in Betracht, die von bisherigen Wohnungsinhabern gemietet waren. Nur in diesen Fällen kann die betreffende am 10. Mai auf einen spätern Zeitpunkt vermietete Wohnung zum Leerwohnungsvorrat gezählt werden. Die Zahl dieser Fälle beträgt 82, so daß sich die am 10. Mai 1951 vorhandene Zahl von leerstehenden Wohnungen auf 355 oder 0,8% des Gesamtwohnungsbestandes senkt. 31 von den 161 auf einen späteren Termin vermieteten Wohnungen waren durch von auswärts zuziehende Familien gemietet und 48 von Neuvermählten und Einzelpersonen, die bisher keine eigene Wohnung inne hatten. Bei ihrem Wohnungsbezug wird in Bern keine Wohnung frei!

Die zweite Bemerkung ist zu den Mietpreisen der 428 leerstehenden Wohnungen mit Mietpreisangaben anzubringen. In 136 Fällen betrug der geforderte Mietzins Fr. 2000—2500, in 42 Fr. 2500—3000 und in 13 Fällen über Fr. 3000; dies ist nicht ganz die Hälfte der 428 Wohnungen mit Mietpreis-

angaben; sie fallen für eine große Zahl der Einkommensbezüger außer Betracht.

2. Das Wohnungs-Sichtangebot Mai bis Dezember 1951 und der Wohnungsverbrauch

Die Leerwohnungsziffer stellt die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 100 Wohnungen überhaupt dar. Sie ist nicht, worauf immer und immer wieder hinzuweisen ist, das Mittel, sondern nur ein Mittel zur Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt einer Gemeinde. Neben der Leerwohnungsziffer ist die Kenntnis der Zahl der im Bau begriffenen und der baubewilligten Wohnungen wichtig. In der Wohnungsmarktstatistik wird die Zahl der im Bau begriffenen Wohnungen als Wohnungs-Sichtangebot bezeichnet.

Dieses setzt sich im Zeitraum Mai bis Dezember zusammen aus den in den Monaten Mai und Juni 1951 bezugsbereit gewordenen 176 Wohnungen und den nach den Ausweisen des Bauinspektorates Ende Mai im Bau begriffenen und bis Ende Dezember voraussichtlich bezugsbereit werdenden 667 Wohnungen. Weitere 90 Wohnungen werden nach den Erfahrungszahlen der früheren Jahre durch Todesfall und weitere 270 infolge Aufgabe der eigenen Wohnungen (Ehepaare, Geschiedene, Einzelpersonen usw.) frei.

Das Gesamtwohnungsangebot für den Zeitraum Mai bis Dezember 1951 einschließlich der am 10. Mai für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden 355 Leerwohnungen kann somit auf insgesamt 1558 oder rund 1550 Wohnungen veranschlagt werden.

Die wichtigsten und entscheidenden Faktoren auf der Nachfrageseite bilden die Haushaltsneugründungen zufolge Eheschließung und die Wohnungsbezüge von bestehenden Ehen und Einzelpersonen, die aus diesen oder jenen Gründen bisher in Untermiete wohnten. Gerade in Zeiten guter Konjunktur ist der letztgenannte Wohnungsverbrauch immer beträchtlich und reicht oft nahezu an jenen der Eheschließenden heran. Der Wohnungsverbrauch infolge Heirat ist für die Monate Mai bis Dezember auf rund 500 und jener von bestehenden Ehen, Verwitweten und Geschiedenen und Einzelpersonen auf rund 400 zu veranschlagen. Auf der Nachfrageseite ist nach der erfolgten Aufhebung der Beschränkung der Freizügigkeit auch der Wohnungsverbrauch durch den Mehrzuzug zu berücksichtigen. Betrug der Mehrzuzug von Familien in den Monaten Januar bis Mai 1950 bloß sechs, so beträgt dieser für die gleiche Zeit des Jahres 1951 bereits 84. In der zweiten Hälfte des Jahres 1951 ist auf Grund der bisherigen Zuzugs- und Wegzugszahlen mit einem Wohnungsverbrauch von rund 100 durch mehrzugezogene Familien zu rechnen.

Einem Wohnungs-Sichtangebot von rund 1550 Wohnungen im Zeitraum Mai bis Dezember 1951 steht somit eine Wohnungsnachfrage von rund 1000 Wohnungen gegenüber, so daß auf Jahresende 1951 nach dieser Vorausberechnung, sofern keine weltpolitische Katastrophe eintritt, ein Leerwohnungsvorrat von rund 550 vorhanden sein dürfte oder zirka 1,2% des Gesamtwohnungsbestandes von rund 46 500 Wohnungen zu diesem Zeitpunkt.

Für den Wohnungspraktiker ist die eingesetzte Nachfrage von 1000 Wohnungen in acht Monaten augenfällig, wurde doch in den letzten Jahren mit einem laufenden Jahresbedarf von 800—900 Wohnungen gerechnet. Tatsächlich hatte der Wohnungsverbrauch im Jahr 1950, auf den sich die für die Monate Mai bis Dezember 1951 in obige Rechnung eingesetzte Zahl von 1000 Wohnungen stützt, einen in Bern noch nie erreichten Höchststand erreicht, weshalb es sich lohnt, diesen Verbrauch zahlenmäßig auszuweisen.

Leerwohnungsvorrat am 1. Dezember 1949	175
Neuwohnungsreinzuwachs Dezember 1949 bis Dezember 1950	1479
	1654
Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1950 (tatsächlich verfügbare Leerwohnungen)	400
Wohnungsverbrauch	1254

Auf einen starken Wohnungsverbrauch in den letzten Jahren weisen auch die Zahlen des Wohnungsamtes über die bei ihm eingetragenen Wohnungssuchenden hin. Die Zahl der Wohnungssuchenden betrug am 30. Juni

Art der Wohnungssuchenden	1947	1948	1949	1950	1951
Brautpaare	181	149	107	41	19
Untermieter	238	251	154	59	48
Auswärtige	227	167	131	53	63
Zusammen	646	567	392	153	130

Ob der starke Wohnungsverbrauch auch im laufenden Jahr andauern wird, läßt sich nicht voraussagen. Immerhin ist festzustellen, daß die Zahl der Eheschließungen keine rückläufige Tendenz verzeichnet, so daß nicht anzunehmen ist, daß der Wohnungsverbrauch, insbesondere wenn die gute Beschäftigungslage andauern sollte, erheblich geringer ausfallen dürfte als im Vorjahr. Anderseits lassen sich die Auswirkungen der Aufhebung der Beschränkung der Freizügigkeit heute wohl noch nicht abschließend beurteilen, aber es liegt durchaus im Bereich der Möglichkeit, daß dadurch ein

stärkerer Familienmehrzuzug zu verzeichnen sein wird. Wir haben in unserem letzten Lagebericht hinsichtlich des Wohnungsverbrauches in der nächsten Zeit auf die schwachen Geburtsjahrgänge der 1930er Jahre hingewiesen, die jetzt ins heiratsfähige Alter gelangen und für den Wohnungsmarkt vorübergehend eine Entlastung brächten. Hierzu ist heute zu bemerken, daß durch die Aufhebung der Beschränkung der Freizügigkeit diese Entlastung vielleicht mehr als ausgeglichen werden kann. Es ist deshalb nicht abwegig, wenn auch für das laufende Jahr mit einem ähnlich starken Wohnungsverbrauch wie im Vorjahr gerechnet wird.

3. Zur voraussichtlichen Entwicklung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1952

Hält man über die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 10. Mai 1951 und der im Abschnitt Neuwohnungsangebot 1951 ausgewiesenen Zahlen Rückschau, so zeigt sich, daß im Verlaufe dieses Jahres das Wohnungsangebot der Nachfrage mengenmäßig entsprechen und daß auf Jahresende mit einem Leerwohnungsvorrat von etwa 1,2% zu rechnen sein dürfte. Und nun die Weiterentwicklung der Wohnungsmarktlage über das Jahr 1951 hinaus: Hierüber läßt sich unter der heutigen Weltlage nur mit vielen Vorbehalten voraussagen. Es mag hier in gewohnter Weise auf Grund der Zahlen des Bauinspektorates und gewisser Erfahrenszahlen über die Bevölkerungsvorgänge in früheren Jahren eine Schätzung des voraussichtlichen Angebotes und der Nachfrage versucht werden. Zunächst das Wohnungsangebot, soweit es möglich ist, hierüber Angaben zu machen.

Nach den Ausweisen des Bauinspektorates gestaltet sich das mögliche Angebot an neuen Wohnungen wie folgt:

	Anzahl Wohnungen
1. Im Juli 1951 im Bau begriffene und voraussichtlich im Jahre 1952 bezugsbereite Wohnungen	314 [1])
2. Im Juli 1951 baubewilligte, jedoch nicht im Bau begriffene Wohnungen	478 [1])
3. Hängige Baugesuche	302 [1])
4. Infolge Aufgabe der eigenen Wohnung (Ehepaare, Geschiedene, Einzelpersonen usw.) freiwerdend	400
5. Infolge Todesfalls freiwerdende Wohnungen	130
6. Voraussichtlicher Leerwohnungsbestand Ende 1951	550
Zusammen voraussichtliches Wohnungsangebot 1952	2174

[1]) Eine Überprüfung der Zahlen über die Wohnungsproduktion im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichtes (Mitte September 1951) ergab im ganzen das gleiche Bild. Die Zahl der im Bau begriffenen Wohnungen ist inzwischen von 314 auf 689 gestiegen, jene der baubewilligten, jedoch noch nicht im Bau begriffenen Wohnungen sowie jene der hängigen Baugesuche dagegen von 478 auf 317 bzw. von 302 auf 165 gesunken.

Diesem voraussichtlichen Wohnungsangebot ist folgende Nachfrage gegenüberzustellen:

	Anzahl Wohnungen
1. Wohnungsverbrauch durch Eheschließende	900
2. Übriger Wohnungsverbrauch (Ehepaare ohne bisherige Wohnung, Geschiedene, Einzelpersonen usw.)	750
3. Mehrzuzug von Familien	100
Zusammen Wohnungsnachfrage 1952	1750
Voraussichtlicher Leerwohnungsvorrat 1952	424

oder rund 400 Wohnungen; das ergibt bei einem Wohnungsbestand von rund 48 000 Wohnungen Ende 1952 einen Leerwohnungsprozentsatz von 0,9%.

Vorausgesetzt, daß die mit 1094 (314+478+302) ausgewiesenen Neuwohnungen im Verlaufe des Jahres 1952 tatsächlich erstellt werden, könnte ein gleich starker Wohnungsverbrauch von rund 1200 Wohnungen wie im Jahre 1950 nicht einmal ganz gedeckt werden, so daß der auf Jahresende 1951 ziemlich sichere Leerwohnungsvorrat von rund 1,2% auf Jahresende 1952 wieder auf unter 1% fallen würde.

Erfahrungsgemäß gelangen nicht sämtliche Wohnungen, für die eine Baubewilligung oder ein Baugesuch vorliegt, zur Ausführung. Anderseits werden Bauobjekte erstellt, die erst im Verlaufe des Erstellungsjahres selbst bewilligt werden. Ob auf diese Weise ein Ausgleich geschaffen werden wird, erscheint heute als sehr problematisch, denn in letzter Zeit ist die Zahl der Baugesuche in starkem Maße zurückgegangen, nicht zuletzt, weil — worauf einleitend dieser Untersuchung bereits hingewiesen ist — die Finanzierung auf gewisse Schwierigkeiten stößt. Wie weit der Rückgang des Bauwillens mit dem am 20. April 1951 erlassenen Kreisschreiben des Delegierten für Arbeitsbeschaffung zusammenhängt, in dem auch im Abschnitt Wohnungsbau eine Zurückhaltung empfohlen wurde, soll hier nicht untersucht werden; immerhin sei die Bemerkung gestattet, daß dieser Mahnruf für den Wohnungsbau zum mindesten als verfrüht bezeichnet werden muß. Festzustellen ist, daß, wenn die Wohnbautätigkeit weiterhin schrumpfen sollte, in Bern innert kurzer Frist wiederum mit einer Wohnungsknappheit zu rechnen wäre.

Ausblick und Schluß

Unser Lagebericht über Berns Bau- und Wohnungsmarkt heute und in der nächsten Zeit beschränkt sich, wie auch unsere früheren Berichte, auf die Auswertung der im Amte seit Jahren laufend durchgeführten Erhebungen

über Angebot und Nachfrage auf unserem Bau- und Wohnungsmarkt sowie der von der Baudirektion geführten Statistik über das Wohnungssichtangebot.

Diese Fragen dürften in der vorliegenden Untersuchung ihre zahlenmäßige Abklärung gefunden haben.

Die Frage, wer bauen soll, das private Baugewerbe, Genossenschaften oder die öffentliche Hand, sowie jene der Finanzierung des Wohnungsbaues hat nicht der Statistiker zu beantworten.

Drei Bemerkungen, die im Rahmen der statistischen Auswertung des Materials liegen, seien noch erlaubt.

Die eine Bemerkung betrifft die Mietpreise der leerstehenden Wohnungen. Betrachtet man diese, so zeigt sich, daß es für Mieter mit kleinerem Einkommen an einfachen und doch hygienisch einwandfreien Wohnungen mangelt.

Als tragbare Mietpreishöhe pflegt man rund $^1/_5$ des Einkommens zu bezeichnen. Nach unserer Lohnstatistik beträgt zur Zeit der durchschnittliche Stundenlohn des Maurers Fr. 2.90 (einschließlich 5 Rp. Festtagsentschädigung) und des Handlangers Fr. 2.48. Bei Zugrundelegung von 2200 Arbeitsstunden im Jahr ergibt dies ein Jahreseinkommen von Fr. 6380 bzw. Fr. 5456. Bei der Annahme, daß der Mietzins $^1/_5$ des Einkommens nicht überschreiten soll, dürfte dieser für die genannten beiden Einkommen nicht mehr als etwa Fr. 1300 bzw. 1100 betragen.

Legt man der Berechnung das Einkommen eines unteren verheirateten städtischen Funktionärs mit 2 Kindern in der Höhe von Fr. 6877—9654 (Minimum bzw. Maximum der 16. Besoldungsklasse) zugrunde, so beträgt nach der gleichen Annahme der tragbare Mietzins Fr. 1400—1900.

Es ist allerdings festzustellen, daß sich unter den Wohnungssuchenden gelegentlich auch sogenannte Asoziale, zum Wohnen einfach untüchtige Familien befinden. Die Beschaffung von Wohnungen für diese Kreise ist kein leichtes Problem. Wie dem auch sei, die Wohnungszählung 1950 hat erneut gezeigt, daß eine größere Anzahl von Familien unserer Stadt auf unzureichende Wohnungen angewiesen ist, ja in vielen Fällen in sehr primitiven Wohnungen hausen muß. Bei einer Verbesserung der Wohnungsverhältnisse darf man sich nicht wie bisher der Täuschung hingeben, daß es mit der Erstellung einer möglichst großen Zahl komfortabler, teurer Wohnungen getan sei, indem damit durch Freiwerden der unzulänglichen Altwohnungen auch eine Entlastung der wirtschaftlich schwachen Kreise bezüglich des Wohnungsproblems eintreten würde. Die Erfahrung hat gerade in unserer Stadt gezeigt, daß häufig, wo die schlechten Altwohnungshäuser durch neue Häuser ersetzt worden sind, die bisherigen Mieter in die vorhandenen noch unzulänglicheren

Wohnungen umzogen, einfach, weil für sie die Miete in den neuen Häusern nicht tragbar war.

Auf dem Gebiete des sozialen Wohnungsbaues steht der öffentlichen Hand heute und in der nächsten Zeit ein weites und dankbares Betätigungsfeld offen. Wenn einmal das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt ist, so sollten sich die Maßnahmen der Stadtgemeinde auf dem Gebiete des Wohnungswesens vornehmlich auf die Beseitigung der vorhandenen unbefriedigenden Wohnverhältnisse in einzelnen älteren Stadtquartieren beschränken.

Die zweite Bemerkung betrifft den sogenannten gestauten Wohnungsbedarf in unserer Stadt. Nachdem dieser Bericht bereits abgeschlossen war, stellte uns die Direktion des Eidg. Statistischen Amtes wunschgemäß die anläßlich der Wohnungszählung am 1. Dezember 1950 ermittelten 922 Wohnungskarten von sogenannten Untermietern zur statistischen Auswertung zur Verfügung. Die Auszählung dieser 922 Fälle zeigte, daß der weitaus größte Teil, nämlich 778 (84,4%) eine Mansarde bzw. ein einziges Zimmer bewohnt. Von diesen 778 Einraumbewohnern sind 460 oder $^3/_5$ ledig und gehören ungelernten Berufen an (Hilfsarbeiter, Kellner, Hausierer, weibliche Hausangestellte, Ladentöchter, Serviertöchter usw.). Neben den 460 Ledigen gibt es noch 72 Verwitwete, 105 gerichtlich Geschiedene und 141 verheiratete Untermieter, die ebenfalls einen einzigen Raum bewohnen. Diese Verheirateten gehören ebenfalls zum großen Teil ungelernten Berufen an.

Für den Wohnungsbedarf fallen die ledigen, verwitweten und gerichtlich geschiedenen Einraumbewohner (zusammen 637) wohl nur vereinzelt in Betracht und von den 141 Verheirateten sicher auch nur ein kleiner Teil.

Als gestauter Wohnungsbedarf dürften somit am ehesten die 144 (922 minus 778) übrig bleibenden Untermieter mit zwei und mehr Wohnräumen angesprochen werden, wobei zu bemerken ist, daß auch von diesen Mehrzimmerbewohnern (z. B. Gesandtschaftspersonal usw.) ein Teil überhaupt keine Wohnung beansprucht.

Aus den Ergebnissen der Auswertung der 922 Wohnungskarten von Untermietern darf der Schluß gezogen werden, daß von einem eigentlichen gestauten Wohnungsbedarf heute in unserer Stadt wohl kaum mehr gesprochen werden kann. Aus den gebotenen Zahlen dürfte hervorgehen, daß es in der nächsten Zeit mehr um die Deckung des laufenden Bedarfes gehen wird. Eine weitere Schlußfolgerung drängt sich auf: daß der Wohnungsverbauch in der nächsten Zeit vielleicht doch etwas geringer ausfallen dürfte als in den Jahren 1949 und 1950.

Die letzte Bemerkung betrifft den sogenannten normalen Leerwohnungsprozentsatz. Ein solcher läßt sich nicht in einer festen unveränder-

lichen Prozentzahl ausdrücken. Der Prozentsatz variiert vielmehr je nach der Wirtschaftslage und dem Grad der jeweiligen Wohnungsproduktion. Wenn z. B. die Arbeitsmarktlage eine starke Zu- oder Abwanderung zur Folge hat, kann sich ein bestimmter Leerwohnungsprozentsatz als zu niedrig oder zu hoch erweisen. Das gleiche trifft zu, wenn die Wohnungsproduktion die Nachfrage weit übersteigt oder anderseits nicht einmal deckt. Die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in unserer Stadt in den letzten 10—20 Jahren hat diese Auffassung eindeutig bestätigt. Zufolge der überdimensionierten Wohnungsproduktion in den Jahren 1932/34 (Krisenjahre) betrug der Leerwohnungsprozentsatz unmittelbar vor Ausbruch des zweiten Weltkrieges 3,3%. Die folgenden Jahre brachten einen starken zusätzlichen Wohnungsbedarf durch Zuzug von Kriegswirtschaftsfunktionären in die Bundesverwaltung. Wegen der geringen Wohnungsproduktion schrumpfte der Leerwohnungsvorrat bereits auf Ende 1940 auf 0,9 und schließlich auf 0,1% im Jahre 1942 zusammen.

Wenn es auf Grund der vorstehenden Ausführungen auch nicht möglich ist, einen bestimmten normalen Leerwohnungsprozentsatz festzusetzen, so dürften immerhin für eine Stadt von der heutigen Größe Berns, bei einer dem laufenden Bedarf entsprechenden Wohnungsproduktion, 1—1,5% die unterste Grenze bilden, wobei nochmals zu bemerken ist, daß — wie die Erfahrung in Bern im letzten Weltkrieg gezeigt hat — auch ein erheblich größerer Leerwohnungsbestand in sehr kurzer Zeit aufgebraucht werden kann.