

# Die Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1932/33 und ihre voraussichtliche Entwicklung

Objekttyp: **Chapter**

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

Band (Jahr): - **(1933)**

Heft 16

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

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

## **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

---

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 .....	25	1652

**B. Wohnungsnachfrage**

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

#### B. Wohnungsnachfrage

1. Eheschliessungen zwischen Ledigen .....	937	
2. Familienmehrzug (Wanderungsstatistik) ....	290	1227
		<hr/>

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 Haushaltswachstums 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 Bevölkerungswachstums

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 Familienmehrzug zu rechnen. Laut Uebersicht auf Seite 45 wurden im Jahre 1932 durch Mehrzug 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
		<hr/>

#### 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 Familienmehrzug .....	240	1140
		<hr/>

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.