

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern

Band: - (1936)

Heft: 22

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1935/36

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847244>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 04.05.2025

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

BEITRÄGE ZUR STATISTIK DER STADT BERN

HEFT 22

DER BERNER
BAU- UND WOHNUNGSMARKT UM
DIE JAHRESWENDE 1935/36

STATISTISCHES AMT DER STADT BERN 1936

Mall

HEFT 22

DER BERNER
BAU- UND WOHNUNGSMARKT UM
DIE JAHRESWENDE 1935/36

INHALT

	Seite
VORWORT	5
I. LEERWOHNUNGSVORRAT ENDE 1935	7
1. Allgemeines	7
2. Leerwohnungsbestand und Zimmerzahl	8
3. „ „ Stadtlage	9
4. „ „ Baualter	11
5. „ „ Ausstattung	13
6. „ „ Mietpreise	14
7. „ „ Dauer des Leerstehens	15
8. Leerstehende Geschäftsräume	16
II. NEUWOHNUNGSANGEBOT 1936	17
1. Allgemeines	17
2. Ergebnisse	17
III. LEERWOHNUNGSZIFFER UND WOHNUNGSMARKTLAGE	20
IV. DIE BAU- UND WOHNUNGSMARKTLAGE IM JAHRE 1935	28
V. AUSBLICK	35
VI. TABELLEN	47

VORWORT

Auf dem Berner Bau- und Wohnungsmarkte hat sich unleugbar ein Wandel vollzogen. Wer in den beiden letzten Jahren mit offenen Augen durch die Straßen unserer Stadt gegangen ist, hat deutlich beobachten können, wie immer mehr Wohnungen frei stehen. Diese Beobachtung hat durch die Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. November 1935 ihre Bestätigung gefunden. Die Zählung ergab einen Bestand von 1213 leerstehenden Wohnungen oder 3,6 % aller Wohnungen.

Dem aufmerksamen Beobachter fällt aber neben den vielen Leerwohnungstäfelchen an den Hausfassaden noch etwas anderes auf: Die da und dort anzutreffenden halbfertigen Neubauten, an denen nicht gearbeitet wird, „Bauruinen“, wie sie kürzlich in einer Tageszeitung bezeichnet wurden. Es handelt sich um Spekulationsbauten. Von irgend einem Konsortium begonnen, versagte mitten im Bau die Weiterfinanzierung, so daß die Bauvollendung in Frage gestellt und das Mauerwerk jedem Wetter ausgesetzt ist.

Beides, der Wohnungsüberfluß und die Stockung im Baugewerbe, hat eine gewisse Erregung in der Öffentlichkeit mit sich gebracht und bewirkt, daß die Lage auf dem Berner Bau- und Wohnungsmarkte, besonders im Baugewerbe und in Vermieter- und Mieterkreisen, zu einem viel erörterten und zugleich umstrittenen Probleme geworden ist. Die Gründe sind nahelegend! Statt 1100—1400 Wohnungen in den Jahren 1932 bis 1934 und 718 im Jahre 1935 sind bloß deren 300 im Bau begriffen. Eine Einschränkung der Bautätigkeit in obigem Ausmaße wirkt sich zwangsläufig in verstärkter Arbeitslosigkeit aus, und da das Baugewerbe als Schlüsselgewerbe anzusehen ist, wirkt die Einschränkung zurück auf unsere gesamte Wirtschaft. Dies ist nur eine der Auswirkungen der gegenwärtigen Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkte, die in erster Linie die Baugewerbetreibenden und die Hunderte von Bauarbeitern in ihrer Existenz bedroht. Hinzu gesellt sich die unsicher gewordene Lage vieler Hausbesitzer, die in Zeiten guter Konjunktur ihre Miethäuser mit ganz geringem Eigenkapital zu übersetzten Preisen erworben haben und nun zufolge des Wohnungsüberflusses vor der Wahl stehen, entweder diese unbesetzt zu lassen oder

die Mietzinse oft unter die Gestehungskosten zu senken. Die Mieter! Sind sie etwa die Nutznießer der Lage? Mitnichten! Ihre Löhne wurden gesenkt, weshalb sie sich ebenfalls in einer Zwangslage befinden wie andere Bürger und darnach trachten müssen, den zu zahlenden Mietzins mit dem geschrumpften Einkommen in Einklang zu bringen.

Die vorliegende Untersuchung macht sich zur Aufgabe, auf Grund unzweideutiger Statistiken, von allen politischen Gesichtspunkten unbeschwert, festzustellen, wie die Dinge gegenwärtig auf unserem Bau- und Wohnungsmarkte wirklich stehen, und welche Schlüsse daraus hinsichtlich ihrer Entwicklung in der nächsten Zeit zu ziehen sind. Das Zahlenmaterial, das der Untersuchung zugrunde liegt, erstreckt sich auf einen über zwanzigjährigen Beobachtungszeitraum.

Das Statistische Amt hofft, mit dieser Untersuchung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung unserer Bau- und Wohnungsmarktlage neuerdings den Beweis erbracht zu haben, daß in seinen Räumen die Statistik nicht als Selbstzweck betrieben wird, sondern daß es bemüht ist, sich ganz in den Dienst der Gemeindeverwaltung und der Praxis überhaupt zu stellen.

Bern, im April 1936.

Statistisches Amt der Stadt Bern:

Dr. FREUDIGER.

I. Der Leerwohnungsvorrat Ende 1935.

1. Allgemeines.

Die Leerwohnungszählung 1935 erfolgte nach einem Beschlusse des Gemeinderates in der Zeit vom 11. bis 16. November (mit dem 15. als Stichtag). Das benützte Formular ist das gleiche wie früher. Auch die Grundsätze der Erhebung sind die gleichen geblieben. Diese Grundsätze sind die folgenden:

Als leerstehende Wohnungen gelten in Bern — wie in Basel und Zürich — alle bewohnbaren, am Stichtage unbesetzten Wohnungen, die zum sofortigen Bezuge bereitstehen, auch wenn sie bereits auf einen späteren Termin vermietet sind. Eine Wohnung, die am Stichtage vom bisherigen Inhaber verlassen wird, gilt ebenfalls als Leerwohnung. Dagegen zählen jene Wohnungen nicht als leerstehend, die am Stichtage von einem neuen Mieter bezogen werden.

Wohnungen in Neubauten kommen nur in Betracht, wenn sie am Stichtage hätten bezogen werden können. Fehlen bei solchen Objekten nur noch kleinere Instandstellungsarbeiten, wie das Weißeln oder Tapezieren usw. so zählen sie mit.

Für die Zählung fallen nur ganze Wohnungen in Betracht; leerstehende Zimmer und Mansarden werden nicht berücksichtigt.

Bei der Festsetzung des Mietzinses fällt nicht etwa der zuletzt bezahlte Mietzins, sondern jener, zu welchem das Objekt neu vermietet werden soll in Betracht.

Die Zählung 1935 wurde wie in frühern Jahren durch die Bezirkspolizei durchgeführt.

Um der Bezirkspolizei ihre Arbeit zu erleichtern und um sicher sämtliche leerstehenden Wohnungen zu erfassen, fand in der Zeit vom 5. bis 8. November eine Vorerhebung durch die Briefboten statt. Die Briefboten hatten an Hand der ihnen ausgeteilten Listen einzig festzustellen, in welchen Häusern leere Wohnungen oder Geschäftsräume vorhanden sind. Die Bearbeitung dieser Listen durch das Statistische Amt ergab eine provisorische Zahl von 1220 leerstehenden Wohnungen und 51 Geschäftsräumen, wogegen die eigentliche Zählung der Bezirkspolizei, die obige Listen benutzte, zunächst insgesamt 1275 leerstehende Wohnungen und 64 Geschäftsräume feststellte.

Nach der Bereinigung der 1275 Karten der Bezirkspolizei verblieben als eigentlich verfügbar für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Bevölkerung 1106 Wohnungen, die am 15. November nicht nur leer-

standen, sondern auch an diesem Tage noch als verfügbar zu betrachten waren. Weitere 107 Wohnungen standen am Stichtage wohl leer, waren aber auf einen spätern Zeitpunkt vermietet. Da diese nach der Vereinbarung der städtestatistischen Ämter der Schweiz ebenfalls unter den Begriff Leerwohnung fallen, ergibt sich auf den 15. November 1935 ein Leerwohnungsbestand von insgesamt 1213 Wohnungen (darunter 24 Einfamilienhäuser und 10 Wohnungen mit Geschäftsräumen); dies sind 3,6% der Gesamtzahl.

Die 62 von der Bearbeitung ausgeschlossenen Wohnungen setzen sich zusammen aus:

Möblierten Wohnungen	12
Eigentümerwohnungen	9
Dienstwohnungen	2
Wohnungen, die wegen bevorstehendem Umbau oder Abbruch des Hauses leerstanden	25
Wohnungen, die aus polizeilichen Gründen nicht bewohnt werden dürfen	14
Zusammen	62

In den folgenden Abschnitten sollen die obigen 1213 am 15. November 1935 leergestandenen Wohnungen nach Zimmerzahl, Stadtlage, Baualter, Ausstattung, Mietpreisen und der Dauer des Leerstehens dargestellt werden.

2. Leerwohnungsbestand und Zimmerzahl.

Über den Leerwohnungsbestand nach der Zimmerzahl unterrichtet die nachstehende Übersicht:

Zimmerzahl	15. November 1935		Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1934		1. Dez. 33	1. Dez. 32
	absolut	%	absolut	%	in %	%
1	72	4,2	32	2,0	3,3	1,5
2	327	3,2	288	2,9	2,0	1,3
3	495	3,7	567	4,2	3,5	2,0
Kleinwohnungen ..	894	3,5	887	3,6	2,9	1,7
4	203	4,2	185	3,9	3,4	2,2
5	66	3,2	65	3,1	2,8	2,0
Mittelwohnungen .	269	3,9	250	3,6	3,2	2,1
Großwohnungen ..	50	2,6	46	2,4	1,5	1,3
Zusammen	1213	3,6	1183	3,5	2,9	1,8

Von sämtlichen 1213 Leerwohnungen sind 894 oder 73,7 % Klein-, 269 oder 22,2 % Mittel- und 50 oder 4,1 % Großwohnungen. Die Leerwohnungsziffer war am 15. November bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen mit je 4,2 % am größten und bei den Großwohnungen mit 2,6 % am kleinsten. Kleinwohnungen, d. h. Wohnungen mit 1—3 Zimmern, standen 3,5 % (1934: 3,6 %) leer, Mittelwohnungen (4—5 Zimmer), 3,9 % (1934: 3,6 %) und Großwohnungen 2,6 % (1934: 2,4 %).

In den letzten Jahren ist der Leerwohnungsbestand beträchtlich angestiegen, von 550 im Jahre 1932 auf 1213 im Jahre 1935. In welchem Ausmaße die einzelnen Wohnungsgrößenklassen an dieser Zunahme beteiligt sind, veranschaulicht die folgende Zahlenaufstellung:

Zimmerzahl	Leerwohnungen November 1932	Leerwohnungen November 1935	Zunahme	
			absolut	in %
1	23	72	49	213,0
2	113	327	214	189,4
3	250	495	245	98,0
Kleinwohnungen ..	386	894	508	131,6
4	100	203	103	103,0
5	40	66	26	65,0
Mittelwohnungen .	140	269	129	92,1
Großwohnungen ..	24	50	26	108,3
Zusammen	550	1213	663	120,5

Obigen Zahlen ist zu entnehmen, daß gegenüber dem Jahre 1932 die Zahl der Leerwohnungen in allen Größenklassen stark zugenommen hat.

3. Leerwohnungsbestand und Stadtlage.

Die Verteilung der am 15. November 1935 leerstehenden 1213 Wohnungen auf die einzelnen Stadtteile ergibt:

Stadtteil	Alle leer- stehenden Wohnungen	1	2	Zimmerzahl			6 u. mehr
				3	4	5	
				Absolute Zahlen			
Altstadt	159	34	68	40	9	5	3
Länggasse-Felsenau	178	4	22	105	37	6	4
Mattenhof-Weißenbühl ..	251	12	50	102	50	18	19
Kirchenfeld-Schoßhalde ..	216	13	48	80	43	17	15
Breitenrain-Lorraine	329	8	97	136	60	19	9
Bümpliz	80	1	42	32	4	1	—
Stadt Bern	1213	72	327	495	203	66	50

Stadtteil	Alle leer- stehenden Wohnungen	1	2	Zimmerzahl			5	6 u. mehr
				3	4			
				In % aller Wohnungen				
Altstadt	4,3	4,6	5,0	4,8	2,5	2,4	1,5	
Länggasse-Felsenau	2,8	2,8	1,2	3,5	4,2	1,8	1,5	
Mattenhof-Weissenbühl ..	2,8	3,3	1,8	2,8	4,0	3,3	3,9	
Kirchenfeld-Schoßhalde ..	4,6	15,8	5,3	5,1	4,6	2,7	2,4	
Breitenrain-Lorraine	4,0	2,5	3,7	3,8	5,4	7,1	4,0	
Bümpliz	3,7	1,4	5,9	3,5	1,6	0,9	—	
Stadt Bern	3,6	4,2	3,2	3,7	4,2	3,2	2,6	

Danach bewegt sich der Leerwohnungsprozentsatz in den einzelnen Stadtteilen zwischen 2,8 und 4,6 %. Der Stadtteil Kirchenfeld-Schoßhalde weist, wie letztes Jahr, mit 4,6 % relativ am meisten leerstehende Wohnungen auf, gefolgt von der Altstadt mit 4,3 % und Breitenrain-Lorraine mit 4,0 %. Die kleinste Zahl verzeichnen die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Mattenhof-Weissenbühl mit je 2,8 %.

In noch weitergehender Gliederung unterrichtet über das Leerwohnungsangebot am 15. November 1935 folgende Zahlenaufstellung, aus der die Prozentsätze in den einzelnen Wohnquartieren (statistischen Bezirken) zu ersehen sind.

Wohnquartier	Leerstehende Wohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen
Schwarzes Quartier	76	8,3
Weißes „	21	3,0
Grünes „	28	2,6
Gelbes „	4	1,4
Rotes „	30	4,1
Altstadt	159	4,3
Engeried	7	2,0
Felsenau	22	4,2
Neufeld	64	3,1
Länggasse	28	2,2
Stadtbach	18	3,5
Muesmatt	39	2,3
Länggasse-Felsenau	178	2,8

Wohnquartier	Leerstehende Wohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen
Holligen	34	2,4
Weissenstein	5	0,9
Mattenhof	60	2,5
Monbijou	63	3,8
Weissenbühl	62	3,1
Sandrain	27	2,7
Mattenhof-Weissenbühl	251	2,8
Kirchenfeld	75	4,7
Gryphenhübeli	32	4,7
Brunnadern	19	2,8
Murifeld	49	6,3
Schoßhalde	41	4,0
Kirchenfeld-Schoßhalde	216	4,6
Beundenfeld	1	0,6
Altenberg	15	3,6
Spitalacker	163	5,3
Breitfeld	42	4,6
Breitenrain	71	2,9
Lorraine	37	2,9
Breitenrain-Lorraine	329	4,0
Bümpliz	80	3,7
Stadt Bern	1213	3,6

Der Leerwohnungsprozentsatz stellt sich am höchsten in den Wohnquartieren Matte mit 8,3 %, Murifeld mit 6,3 %, Spitalacker mit 5,3 %, sowie in den Quartieren Kirchenfeld und Gryphenhübeli mit je 4,7, Breitfeld mit 4,6%, Felsenau mit 4,2% und im roten Quartier mit 4,1 %. In sieben beträgt der Prozentsatz 3—4 % und in weiteren 10 Quartieren 2—3 %. Mit einem Leerwohnungsprozentsatze von 1—2 % sind zwei Quartiere ausgewiesen, nämlich das gelbe (1,4 %) und das Engeriedquartier (2,0 %), während ebenfalls in zwei Quartieren die Leerwohnungsziffer unter einem Prozent liegt (Beundenfeld 0,6 % und Weissenstein 0,9 %.)

4. Leerwohnungsbestand und Baualter.

In den Bereich einer Untersuchung über den Leerwohnungsbestand und die Wohnungsmarktlage gehört auch die Frage nach dem Baualter der leer-

stehenden Wohnungen. Nach dem Baualter verteilen sich die 1213 Leerwohnungen folgendermaßen:

Bauzeit	Leerwohnungsbestand 15. November 1935					1. Dezember 1934		
	überhaupt	1-3 Zimmer	4-5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer	überhaupt	1-3 Zimmer	4-5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Altwohnungen .. (vor 1917)	603	399	169	35	502	338	132	32
Neuwohnungen .	610	495	100	15	681	549	118	14
Zusammen	1213	894	269	50	1183	887	250	46

Im Leerwohnungsbestande vom 15. November 1935 machen die Neuwohnungen 50,2 %, am 1. Dezember 1934 dagegen machten sie 57,6 % aus. Von dem gesamten Wohnungsbestande der Stadt entfallen 12 968 oder 38,0 % (1934: 36,7 %) auf Neuwohnungen und 21 187 oder 62,0 % (1934: 63,3 %) auf Altwohnungen. Wie im Vorjahre sind somit im Leerwohnungsbestande die Neuwohnungen erheblich stärker vertreten als im Gesamtwohnungsbestande.

Von den Alt- bzw. Neuwohnungen standen in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen leer:

	Leerwohnungsbestand 15. November 1935						
	überhaupt	Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	6 u. mehr
		Absolute Zahlen					
Altwohnungen ..	603	50	127	222	117	52	35
Neuwohnungen .	610	22	200	273	86	14	15
Zusammen	1213	72	327	495	203	66	50
		in % aller Wohnungen					
Altwohnungen ..	2,8	3,6	2,2	2,8	3,7	3,6	2,2
Neuwohnungen .	4,7	7,0	4,5	4,9	5,2	2,2	4,6
Zusammen	3,6	4,2	3,2	3,7	4,2	3,2	2,6

Das verhältnismäßige Überwiegen der Neuwohnungen im Leerwohnungsbestande drückt sich deutlich in den Prozentziffern aus: von 100 Altwohnungen standen 2,8 % leer, wogegen bei den Neuwohnungen deren 4,7 %, bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen sogar 7,0 bzw. 5,2 % leer standen.

Recht aufschlußreich sind auch hier die Prozentsätze der einzelnen Stadtteile.

Stadtteile	Leerwohnungsbestand am 15. November 1935			
	Altwohnungen		Neuwohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen	absolut	in % aller Wohnungen
Altstadt	123	3,5	36	16,3
Länggasse-Felsenau	78	2,0	100	3,9
Mattenhof-Weissenbühl	123	2,5	128	3,2
Kirchenfeld-Schoßhalde	92	3,6	124	5,6
Breitenrain-Lorraine	164	3,2	165	5,5
Bümpliz	23	1,9	57	6,1
Stadt Bern	603	2,8	610	4,7

Das Baugewerbe und alle am Wohnungsmarkte beteiligten Kreise dürften gut beraten sein, wenn sie sich die obigen Gesamt- und Einzelausweise vor allem über die leerstehenden Neuwohnungen merken würden.

5. Leerwohnungsbestand und Ausstattung.

Die folgende Übersicht gibt über die Ausstattung der 1213 am 15. November 1935 leergestandenen Wohnungen Aufschluß.

Wohnungen mit	Leerwohnungsbestand 15. November 1935					
	über- haupt	absolut	Alt- Wohnungen	Neu- Wohnungen	über- haupt	in % Alt- Wohnungen
eig. Abtritt m. Wasserspülung	1113	507	606	91,8	84,1	99,3
Bad	871	359	512	71,8	59,5	83,9
Etagen- oder Zentralheizung.	616	216	400	50,8	35,8	65,6
Elektrischem Herd	89	6	83	7,3	1,0	13,6
Kochgas	1109	584	525	91,4	96,8	86,1
Boiler	406	104	302	33,5	17,2	49,5
Lift	106	13	93	8,7	2,2	15,2

Von den 1213 Leerwohnungen (3,6 % des Gesamtbestandes) besaßen nach den obigen Ausweisen 1113, d. h. rund $\frac{9}{10}$ (91,8 %) einen eigenen Abtritt mit Wasserspülung. Die Zahl der Wohnungen ohne eigenen Abtritt beträgt 110 oder 9,2 % aller Leerwohnungen. Die Feststellung, daß von den am 15. November leergestandenen Wohnungen rund jede zehnte ohne eigenen Abtritt bzw. ohne solchen mit Wasserspülung war, darf bei der praktischen Auswertung der Leerwohnungsziffern nicht unbeachtet gelassen werden. Gehört doch zu den wichtigsten Bedingungen gesunden Wohnens das Vorhandensein eines eigenen und in städtischen Verhältnissen

— wo Haus an Haus aneinandergereiht und Wohnung auf Wohnung übereinander liegt — eines gut eingerichteten Abtrittes mit Wasserspülung.

Mit einem Badezimmer waren 871 oder 71,8 % Leerwohnungen und mit Etagen- oder Zentralheizung deren 616 oder 50,8 % ausgestattet.

Recht aufschlußreich ist ein Vergleich der Ausstattung der Leerwohnungen mit jener der Wohnungen überhaupt (Wohnungszählung 1930).

Von je 100 Wohnungen hatten	Leerwohnungen	Sämtliche Wohnungen
eigenen Abtritt mit Wasserspülung	91,8	82,9
Bad	71,8	57,8
Etagen- oder Zentralheizung	50,8	25,2
elektrischen Herd	7,3	0,2
Kochgas	91,4	96,4
Boiler	33,5	8,6
Lift	8,7	*

6. Leerwohnungsbestand und Mietpreise.

Die Frage nach dem Mietzinse der leerstehenden Wohnungen findet ihre Beantwortung in der folgenden Übersicht, in der die Mietpreise der 1160 reinen Mietwohnungen ohne die 24 Einfamilienhäuser und die 10 Wohnungen mit Geschäftsräumen, gegliedert in Alt- und Neuwohnungen, ausgewiesen sind. Ebenfalls nicht in die Aufstellung einbezogen sind die 19 im Apartmenthouse „Sylvahof“ leerstehenden Wohnungen, weil in den Mietpreisen dieser Wohnungen gewisse außergewöhnliche Vergütungen enthalten sind, so daß sie mit den üblichen Mietpreisen nicht zu vergleichen sind.

Bei der praktischen Auswertung der Zahlen ist zu beachten, daß es sich um die geforderten und nicht um die gezahlten Preise handelt. Es kommt das besonders bei den neuen, bisher noch nicht bezogenen Wohnungen in Betracht. Die Mietpreisangaben von Leerwohnungen erscheinen, besonders in Zeiten des Wohnungsüberflusses, im allgemeinen eher zu hoch als zu niedrig.

Mietpreisklasse	Leerstehende reine Mietwohnungen								
	überhaupt			Altwohnungen			Neuwohnungen		
	15. Nov. 1935	1.12. 1934		15. Nov. 1935	1.12. 1934		15. Nov. 35	1.12. 34	
	absolut	in %	in %	absolut	in %	in %	absolut	in %	in %
bis Fr. 1000 ..	284	24,5	17,1	191	32,5	30,0	93	16,2	7,7
Fr. 1001—1500	426	36,7	34,1	190	32,3	35,0	236	41,3	33,5
Fr. 1501—2000	296	25,5	31,5	116	19,7	17,9	180	31,5	41,4
über Fr. 2000 .	154	13,3	17,3	91	15,5	17,1	63	11,0	17,4
Zusammen	1160	100,0	100,0	588	100,0	100,0	572	100,0	100,0

Danach waren von je 100 am 15. November 1935 leergestandenen reinen Mietwohnungen 24 in der Mietpreislage unter Fr. 1000. —; für 37 betrug der geforderte Mietpreis Fr. 1001. — bis Fr. 1500. —; für 26 jedoch Fr. 1501. — bis Fr. 2000. — und für 13 ist ein Mietpreis von über Fr. 2000. — angegeben worden. Der Zusammenstellung ist zu entnehmen, daß der Anteil der Wohnungen in der Mietpreislage von unter Fr. 1000. — von 17,1 % im Dezember 1934 auf 24,5 % am 15. November 1935 angestiegen ist, wogegen der Anteil der Wohnungen in der Mietpreislage von über Fr. 2000. — sich von 17,3 % 1934 auf 13,3 im Jahre 1935 gesenkt hat. Die rückläufige Bewegung der Mietpreise der Leerwohnungen ist noch augenfälliger, wenn zum Vergleiche die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1933 herangezogen werden.

Mietpreisklasse	Leerwohnungen in %	
	15. November 1935	1. Dezember 1933
bis Fr. 1000	24,5	13,7
Fr. 1001 bis 1500	36,7	27,9
Fr. 1501 bis 2000	25,5	35,1
über Fr. 2000	13,3	23,3
	100,0	100,0

Aufschlußreich sind noch folgende Zahlen, die eine Grundlage bilden zur Feststellung der zufolge Leerstehens eintretenden Mietzinsausfälle. Die Jahresmietpreissumme (auf Grund der von den betreffenden Vermietern geforderten Mietpreise) betrug für die am 15. November 1935 leergestandenen 1184¹⁾ Mietwohnungen Fr. 1 778 178. — oder durchschnittlich Fr. 1502. —. Danach ergibt sich ein Mietzinsausfall für den Hausbesitz im Jahre 1935 von rund 1,8 Millionen oder monatlich rund Fr. 150 000. —.

7. Leerwohnungsbestand und Dauer des Leerstehens.

Untersuchen wir die Leerwohnungen nach der Dauer des Leerstehens, so zeigt sich, daß rund $\frac{3}{5}$ — 721 oder 59,4 % — von den 1213 am 15. November leergestandenen erst im Verlaufe des Monats November 1935 frei geworden waren, gegenüber 58,2 % im Dezember 1934. Länger als drei Monate standen 346 oder 28,6 % Wohnungen leer. Vor Jahresfrist betrug die betreffende Anteilziffer 31,0 %.

¹⁾ einschl. 24 Einfamilienhäuser.

Leer geworden	Leerwohnungsbestand					
	1935		1934		1933	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
im November	721	59,4	689	58,2	565	60,8
im August bis Oktober	146	12,0	127	10,8	147	15,8
im Mai bis Juli	196	16,2	212	17,9	166	17,8
im Februar bis April	23	1,9	23	1,9	11	1,2
im Dez. des Vorjahres bis Januar	5	0,4	5	0,4	7	0,7
im Nov. des Vorjahres oder früher	122	10,1	127	10,8	34	3,7
Zusammen	1213	100,0	1183	100,0	930	100,0

Als besonders schwer vermietbar sind von den Leerwohnungen wohl jene zu bezeichnen, die schon seit dem vorletzten Umzugstermine leer-
gestanden hatten. Die Zahl dieser Wohnungen ist mit 150 ungefähr die
gleiche wie letztes Jahr (155). Die Prozentzahlen lauten:

Leerwohnungszählung 1. Dezember	1932		6,8 %
„ 1. „	1933		5,6 %
„ 1. „	1934		13,1 %
„ 15. November	1935		12,4 %

8. Leerstehende Geschäftsräume.

Neben den leerstehenden Wohnungen wurden auch die leerstehenden
Geschäftsräume festgestellt. Es waren am 15. November 1935 deren 64
gegen 51 am 1. Dezember 1934, wovon u. a. 24 (17) Bureaux, 30 (26) Ver-
kaufsräume und 8 (7) Werkstätten. Nicht weniger als 28 (23) dieser Geschäfts-
räume befanden sich in der Altstadt, und hier ist es das rote Quartier mit
23 Objekten, auf das der Großteil entfällt.

II. Neuwohnungsangebot 1936.

1. Allgemeines.

Gleichzeitig mit der Zählung der leerstehenden Wohnungen wurde, wie dies in Bern üblich ist, auch die Zahl der auf Jahresende 1935 im Bau begriffenen Neubauten festgestellt, d. h. der Neuwohnungen, die voraussichtlich zu den am 15. November ermittelten 1213 leerstehenden Wohnungen im Jahre 1936 auf den Markt gelangen. Das Statistische Amt hat erstmals im Jahre 1917, anlässlich der Besprechung der Ergebnisse der damaligen Leerwohnungszählung (Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 2, S. 5 ff.), darauf hingewiesen, daß u. a. erst die Kenntnis des Neuwohnungs-Sichtangebotes eine sachgemäße Auswertung der Leerwohnungsziffern ermögliche, weshalb sich beide Erhebungen gegenseitig ergänzen und folglich zweckmäßig im nämlichen Zeitpunkte durchgeführt werden.

2. Ergebnisse.

Auf Jahresende 1935 waren im Gemeindebezirke Bern 56 Gebäude mit 283 Wohnungen im Bau begriffen. Über die Ergebnisse der früheren Erhebungen geben die nachstehenden Zahlen Aufschluß.

Zeitpunkt	Anzahl		1932 = 100	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Dezember 1932	192	1124	100,0	100,0
„ 1933	186	1071	96,9	95,3
„ 1934	82	442	42,7	39,3
„ 1935	56	283	29,2	25,2

Man erkennt hieraus den starken Rückgang der Bautätigkeit. Die 283 Wohnungen, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 1936 bezugsbereit werden, gliedern sich nach der Zimmerzahl wie folgt:

Zimmerzahl	Im Bau begriffene Wohnungen			
	15. November 1935 absolut	in %	1. Dezember 1934 absolut	in %
1	15	5,3	37	8,4
2	143	50,5	207	46,8
3	68	24,0	124	28,1
Kleinwohnungen	226	79,8	368	83,3
Mittelwohnungen	56	19,8	69	15,6
Großwohnungen	1	0,4	5	1,1
Zusammen	283	100,0	442	100,0

Von den 283 (davon 13 Einfamilienhäuser) Ende Dezember 1935 im Bau begriffenen Wohnungen werden voraussichtlich bezugsbereit:

Bezugsbereit	Im Bau begriffene Wohnungen		
	15. November 1935 absolut	1935 %	1. Dezember 1934 %
im 1. Vierteljahr 1936	77	27,2	11,3
im 2. Vierteljahr 1936	146	51,6	69,7
im 3. Vierteljahr 1936	60	21,2	19,0
Zusammen	283	100,0	100,0

In örtlicher Beziehung steht der Stadtteil Breitenrain-Lorraine mit 129 oder 45,6 % der voraussichtlichen Wohnungsproduktion an der Spitze.

Stadtteil	Im Bau begriffene Wohnungen		
	15. November 1935 absolut	1935 in %	1. Dezember 1934 in %
Altstadt	1	0,4	4,7
Länggasse-Felsenau	24	8,5	7,7
Mattenhof-Weissenbühl	58	20,5	33,2
Kirchenfeld-Schoßhalde	59	20,8	16,1
Breitenrain-Lorraine	129	45,6	32,4
Bümpliz	12	4,2	5,9
Zusammen	283	100,0	100,0

Die Auszählung der Neubauten nach dem Ersteller ergibt, daß von den insgesamt 283 voraussichtlichen Neuwohnungen 50 oder 17,7 % auf Bestellbauten und 233 (82,3 %) auf Verkaufsbauten entfallen. Die öffentliche Verwaltung ist an der voraussichtlichen Wohnungsproduktion des Jahres 1936 nur mit fünf Dienstwohnungen (Feuerwehrkaserne und Abdankungshalle im Schoßhaldenfriedhof) beteiligt.

Wie in frühern Jahren wurde auch festzustellen versucht, in wievielen Fällen bei der Erstellung der 56 Wohnbauten mit ihren voraussichtlichen 283 Wohnungen nicht in Bern ansässige Baufirmen beteiligt sind. Diese Auszählung ergab folgendes Bild:

	Gebäude	Wohnungen	
		absolut	%
Ersteller in Bern wohnhaft	50	230	81,3
Ersteller auswärts wohnhaft ...	6	53	18,7
Zusammen	56	283	100,0

Die 6 Gebäude bzw. 53 Wohnungen, die von Auswärtigen erstellt werden, verteilen sich auf einen Baumeister in Muri (1 Gebäude mit 5 Wohnungen) und eine Familien-Aktiengesellschaft (Burmac) mit Sitz in Schönenwerd (5 Gebäude mit 43 Wohnungen), wobei die Bauleitung der letztern fünf Wohngebäude stadtbernischen Baufirmen übertragen ist.

Nachstehend mögen noch einige Zahlen über die Wohnbautätigkeit im Gemeindebezirk Bern in den letzten Jahren von Interesse sein.

Jahr bzw. Jahres- durchschnitt	Neuerstellte Wohnungen	Wohnungs- abgang	Neuwohnungs- Reinzugang	Baukosten- index 1914 = 100
1914—1917	180	18	162	*
1918—1921	418	13	405	268 ¹⁾
1922—1925	745	36	709	195
1926—1929	633	45	588	169
1930	668	30	638	171
1931	735	130	605	170
1932	1118	65	1053	170
1933	1393	61	1332	168
1934	1179	30	1149	165
1935	718	54	664	163
1936 (Sichtangebot)	288	30	258	*

¹⁾ Höchststand 1919/20: 276.

III. Leerwohnungsziffer und Wohnungsmarktlage.

Am 15. November 1935 hatten wir in der Stadt Bern einen Bestand von 1213 Leerwohnungen (3,6 %). Ist das viel, ist das wenig? Welche Schlüsse lassen sich aus einer Leerwohnungsziffer von 3,6 % hinsichtlich der mutmaßlichen Weiterentwicklung des Bau- und Wohnungsmarktes ziehen?

Wer diese Frage beantworten will, muß sich darüber klar werden, welcher Leerwohnungsvorrat in der Stadt Bern als angemessen anzusehen ist. Erst dann wird es ihm möglich sein, über die Bedeutung einer Leerwohnungsziffer von 3,6 % für die künftige Gestaltung der Bau- und Wohnungsmarktlage ein wirklich begründetes Urteil zu fällen.

Eine solche Untersuchung gestaltet sich für die Stadt Bern um so reizvoller, als hierfür ein umfassendes Beobachtungsmaterial vorliegt, das sich über einen zwanzigjährigen Zeitraum erstreckt.

In der Vorkriegsliteratur über die Wohnungsfrage begegnet man dem Satze, daß der Leerwohnungsvorrat 3 % des Gesamtbestandes betragen müsse, wenn der Wohnungsmarkt in normaler Verfassung sein soll. Den Satz vom dreiprozentigen Wohnungsvorrat hat erstmals der Leipziger Statistiker Ernst Hasse in den 1890er Jahren aufgestellt. Diese Norm ist als Hasse'sche Regel in die Wohnungsliteratur eingegangen. Gegen die Verwertung obiger Norm von 3 % sind bereits vor dem Weltkriege wiederholt Bedenken geltend gemacht worden. Auf Grund von sorgfältigen Analysen örtlicher Wohnungsmärkte gelangten u. a. die Statistischen Ämter der Städte Basel und Zürich, sowie der deutschen Städte Mannheim, Bremen, Halle und Dresden zu der Erkenntnis, daß es einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden Prozentsatzes an leeren Wohnungen nicht gebe, sondern daß das Verhältnis zwischen Vorrat und Bedarf für jede Berichtszeitspanne im einzelnen örtlich ermittelt und abgewogen werden müsse.

Das Statistische Amt der Stadt Bern hat im Jahre 1916, beeinflusst von den genannten Untersuchungen und auf Grund eigener Wahrnehmungen, für Bern einen Leerwohnungsvorrat von 2—3 % als angemessen bezeichnet und dabei bemerkt, die untere Grenze stelle das wünschenswerte Maß für die Mittel- und Großwohnungen dar, die obere jene für die Kleinwohnungen. Damals herrschte in Bern eine ausgesprochene Wohnungsnot. Die Zählungen vom 23. Mai 1917 und vom 15. Januar 1918 ergaben Leerwohnungsbestände von nur 45 bzw. 27 oder 0,2 bzw. 0,1 % des Gesamtbestandes. Im Januar 1918 war von den 27 Leerwohnungen überhaupt

keine einzige sofort beziehbar, sämtliche waren am 15. Januar bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet! Das Bild der damaligen Wohnungsmarktlage wird noch durch die folgenden Angaben über die zu jener Zeit in Notwohnungen untergebrachten Familien besser gekennzeichnet.

	Anzahl der in Notwohnungen unter- gebrachten Familien 1918/19	
	Familien	Personen
Knabensekundarschulhaus Hopfgut	35	166
Mädchensekundarschulhaus Laubeck	34	168
Altes Schoßhaldenschulhaus	4	17
Baracken beim Schoßhaldenschulhaus	1	7
Filialschulhaus Mühlemattstraße	5	25
Baracken beim Sulgenbachschulhaus	4	23
Filialschulhaus Waldheim	3	23
Baracken beim Friedbühlschulhaus	2	11
Friedau (Aarstraße 76)	2	14
Wohnbaracken auf der Allmend	16	78
„ Bümpliz	2	6
„ Marzilistraße	12	61
„ Lindenuweg	8	48
Lehrwerkstätten (Dachwohnungen)	5	19
	133	666

Die Lagerhäuser der Spediteure Berns waren in jener Zeit angehäuft mit Möbeln von ortsansässigen und von auswärts zugezogenen Familien, die keine Wohnungen finden konnten.

Die geschilderte mißliche Wohnungsmarktlage war die natürliche Folge des in den Kriegs- und den ersten Nachkriegsjahren fast völligen Darniederliegens der privaten Bautätigkeit. Der Zugang an Neuwohnungen hatte in jenen Jahren nach und nach fast ganz aufgehört. In den Jahren 1914—21 wurden bloß 2 389 Neuwohnungen erstellt, statt — wie dies dem damaligen Bedarfe entsprochen hätte — etwa 4000.

Obige Zahlen über die Wohnungsproduktion sind in diesem Zusammenhange deshalb interessant, weil sie zeigen, daß sich das damalige Wohnungsangebot größtenteils aus den damals mageren Leerwohnungsbeständen und den etwa durch Todesfall und Familienwegzug frei gewordenen Wohnungen zusammensetzte.

Eine ausgesprochene Notlage auf dem Wohnungsmarkte herrschte in der Zeit, die in Betrachtung steht, nicht nur in Bern, sondern in den meisten größeren Gemeinden der Schweiz mit Ausnahme jener in der Ostschweiz

und in den Fremdenverkehrsgebieten. Die Notlage führte in den Jahren 1919—1922 zu den bekannten Maßnahmen des Bundesrates zur Förderung der Hochbautätigkeit, die in Bern durch solche der Gemeindebehörden ergänzt wurden.

Das Ergebnis der Aktionen zur Behebung der Wohnungsnot in unserer Stadt war zunächst die Beseitigung der größten Mißstände in unserem Wohnungswesen und hiernach die erneute Schaffung eines bescheidenen Wohnungsvorrates. Letzterer hatte sich bereits 1925 eingestellt, nachdem in den Jahren 1921—25 durch das private Baugewerbe mit öffentlicher Finanzbeihilfe (Beiträge des Bundes, des Kantons und der Gemeinde) 1733 Wohnungen errichtet und außerdem die Gemeinde selbst 1918/20 im Eigenbau weitere 392 Wohnungen auf den Markt gebracht hatte. Der Leerwohnungsvorrat machte Ende des Jahres 1923 0,4 % aller Wohnungen aus, stieg bis 1925 auf 1,3 % und betrug 1927 bis 1930 zwischen 1,6 % bis 2,2 %.

Der damalige Umschwung auf dem Wohnungsmarkte und gleichzeitig die hohen Baukosten veranlaßten unser Amt, die Frage des Leerwohnungsvorrates einer Überprüfung zu unterziehen und den angemessenen Leerwohnungsprozentsatz auf Grund der veränderten Verhältnisse neu zu bestimmen. Als Grundlage der Neuberechnungen dienten u. a. die Ergebnisse der mit dem Jahre 1921 eingeführten neuen Statistiken über den Einfluß der Todesfälle, der Eheschließungen und Ehescheidungen auf den Wohnungsmarkt, sowie jene der auf das Jahr 1914 zurückreichenden Baustatistik. Die damalige Untersuchung gelangte zu folgendem Ergebnisse:

„Die heutige Wohnungsmarktlage (1926), die in quantitativer Hinsicht durchaus eine befriedigende geworden ist, wird sich jedenfalls sofort ändern, wenn in den nächsten Jahren nicht mindestens 600—700 neue Wohnungen (laufender Bedarf) auf den Markt gebracht werden. Im letztern Falle halten wir für Bern, das doch eine recht bescheidene Großstadt ist, und als solche in seiner wirtschaftlichen Struktur (verhältnismäßig wenig Industrie und Handel) nie eine besonders starke soziale Wanderungsbewegung verzeichnen wird, eine Leerwohnungsziffer von 1,5—2 % für durchaus genügend, und im Hinblick auf die hohen Herstellungskosten der Neubauten überhaupt einzig volkswirtschaftlich für verantwortlich.“

„Der Leerwohnungsprozentsatz an sich ist ein ausgesprochen theoretisches Gebilde. Die Hauptsache scheint uns nicht die zu sein, daß man sich in starrer Weise an einen solchen Prozentsatz klammert, sondern daß dafür gesorgt wird, daß alljährlich eine dem zahlenmäßig feststellbaren laufenden Wohnungsbedarf einer Stadt entsprechende Anzahl von neuen

Wohnungen erstellt wird. Es ist klar, daß, wenn in einer Stadt fortwährend lebhaft weitergebaut wird, selbst auch ein kleiner Leerwohnungsprozentsatz genügt und im umgekehrten Falle ein bedeutend größerer noch durchaus nichts aussagt über die zukünftige Wohnungsmarktlage.“

Obiger Prozentsatz von 1,5 bis 2 % war, wie bemerkt, in den Jahren 1926 bis 1930 in der Stadt Bern vorhanden, weshalb die Wohnungsmarktlage, wie sie sich in jenen Jahren darbot, eigentlich als normal angesehen werden müßte. War das tatsächlich der Fall?

Seit der Neufestsetzung des angemessenen Leerwohnungsprozentsatzes von 1,5—2 % im Jahre 1926 sind zehn Jahre verstrichen, und es liegen heute somit gleichzeitig auch zehn weitere Jahresergebnisse unserer umfassenden Wohnungsmarktstatistik vor. Letztere hat in dieser Zeit zugleich eine Erweiterung erfahren, und zwar u. a. in der Richtung, daß seit dem Jahre 1924 alljährlich in unserer Stadt eine Mietpreisstatistik zur Durchführung gelangt.

Wie stand es nun mit den Mietpreisen in den Jahren 1926—1930, während welcher Zeit der angeblich angemessene Leerwohnungsvorrat von 1,5 bis 2 % vorhanden war?

Daß Bern im interlokalen Vergleiche, soweit Statistiken zurückreichen, hohe Mietzinse verzeichnet, ist eine bekannte und von keiner Seite bestrittene Tatsache. Betrachtet man nun die in den Jahren 1926 bis 1930 vorhandenen Leerwohnungsprozentsätze von 1,5—2 % im Zusammenhange mit der gleichzeitigen Mietpreislage und deren Entwicklung, so zeigt sich die bemerkenswerte Tatsache, daß sich die Hoffnungen, die in Mieterkreisen an den damaligen Umschwung auf unserem Wohnungsmarkte betreffend Senkung der Mietpreise geknüpft wurden, nicht erfüllt haben. Gerade das Gegenteil ist festzustellen. Die Mietpreise erhöhten sich trotz eines ständigen Leerwohnungsvorrates von 1,5—2 % von Jahr zu Jahr; sie verzeichneten erst im Jahre 1932/33 mit einem Index von 198 ihren Höchststand gegenüber 152 im Jahre 1921. In der gleichen Zeitspanne senkte sich der Index der übrigen Lebenskosten von 218 auf 122. Der Durchschnittsmietpreis einer Dreizimmerwohnung ohne Mansarde betrug 1921 964 Fr., im Jahre 1924 1169 Fr. und im Jahre 1930 1263 Fr.

Von einem Wohnungsmangel konnte in den Jahren 1926 bis 1930 nicht die Rede sein, indem das Wohnungsangebot der Wohnungsnachfrage mengenmäßig im großen und ganzen entsprochen haben dürfte. Man hörte in jenen Jahren weder von seiten der Armenbehörde oder einer anderen Stelle etwas davon, daß Wohnungssuchende an sie das Begehren gerichtet hätten, ihnen eine passende Unterkunft zu verschaffen oder sonst-

wie für ein Unterkommen zu sorgen, wie dies z. B. in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren bei einem Leerwohnungsvorrat von 0,1 bis 0,4 % der Fall war. Dies zugegeben, muß anderseits festgestellt werden, daß der genannte Vorrat von 1,5 bis 2 % dagegen nicht zur Stabilisierung der Mietpreise ausgereicht hat. Letztere sind, wie bemerkt, in der genannten Zeitperiode ganz erheblich gestiegen — je Wohnraum vom Jahre 1920 bis zum Jahre 1930 um ganze 37 %. Diese Stabilisierung vermochten erst die Leerwohnungsvorräte der Jahre 1933 (2,9 %) und 1934 (3,5 %) zu vollbringen.

Es genügt ein Blick in die Übersicht über die Bautätigkeit auf S. 19 und obige Zunahme des Leerwohnungsprozentsatzes ist ohne weiteres verständlich. Im Jahre 1932 1118, 1933 1393 und 1934 1179 neue Wohnungen! Ländliche Geldinstitute und Versicherungsgesellschaften haben zum Teil obige über den Bedarf hinausgegangene Bautätigkeit finanziert.

Folgende Übersicht bietet einen abschließenden Überblick über die Entwicklung des Leerwohnungsvorrates und des Mietindex in der Stadt Bern im Zeitraume 1913—1935.

Jahr	Leerwohnungsvorrat		Mietpreisindex	
	absolut	in %	sämtliche Wohnungen ¹⁾	Alt-wohnungen ²⁾
1913	326	1,6	100	100
1914	103	0,5	100	100
1915	168	0,8	100	100
1917	45	0,2	100	100
1918	27	0,1	110	*
1920	41	0,2	132	*
1923	104	0,4	174	*
1924	221	0,8	181	*
1925	348	1,3	187	178
1926	410	1,5	190	181
1927	612	2,2	192	184
1928	518	1,8	194	186
1930	475	1,6	195	186
1932	550	1,8	198	187
1933	930	2,9	198	186
1934	1183	3,5	197	184
1935	1213	3,6	196	182

Selbst wer kein Freund von Zahlen ist, sollte sich die kleine Mühe nehmen, die obige Übersicht ein wenig genauer anzusehen. Als wichtigstes

¹⁾ Höchststand 1932/33: 198.

²⁾ Höchststand 1930: 187.

Ergebnis des Studiums der Zahlenreihen läßt sich die Tatsache erwähnen, daß bei einem Leerwohnungsvorrat von unter 2 % von normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkte in unserer Stadt — sofern auch die Mietpreislage berücksichtigt wird — nicht gesprochen werden kann. Die Interessen der Mieter und Vermieter hielten einander in den Jahren 1924 bis 1930 nicht das Gleichgewicht! Dies wäre der Fall gewesen, wenn die Mietpreise — durchschnittlich betrachtet — unverändert geblieben wären und eine stabile Lage verzeichnet hätten. Daß dies nicht zutraf, geht eindeutig und eindrucklich aus obiger Zusammenstellung hervor.

Wir können an Hand obiger Ausweise weiter feststellen, daß in Bern erst bei einem Vorrat, der zwischen 2 und 3 % liegt, von normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkte gesprochen werden kann, in dem Sinne, daß das Wohnungsbedürfnis mengenmäßig reibungslos befriedigt werden kann und die Mietpreise sich in einer Gleichgewichtslage befinden.

Da, wie der genannten Zusammenstellung weiter entnommen werden kann, die Mietpreise bei einem Vorrat von unter 1,5 % anziehen und bei einem solchen von 3 % und mehr sinkende Tendenz verzeichnen, dürfte der angemessene Leerwohnungsvorrat für unsere Stadt ungefähr in der Mitte liegen, etwa bei 2—2,5 %. Am heutigen Wohnungsbestande gemessen sind dies 680 bis 850 Wohnungen. Ob die untere oder obere Grenze als wünschenswertes Maß anzusehen ist, das hängt von der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit ab, die beide durch die allgemeine Wirtschaftslage stark beeinflußt werden.

Es sei uns gestattet, in diesem Zusammenhange auf einen in Nr. 3 des „Berner Haushaltsblattes“ vom 12. Februar 1936 erschienenen Artikel „Zum Mietpreisproblem“ hinzuweisen. Darin gelangt der offenbar dem Hausbesitzer nahestehende Verfasser hinsichtlich des Leerwohnungsprozentsatzes in unserer Stadt zu folgendem, für die vorliegende Untersuchung bedeutungsvollen Ergebnisse:

„Dem ehernen Wirtschaftsgesetz von Angebot und Nachfrage folgen auch die Mietzinse. Ein steigendes Wohnungsangebot bedingt immer etwelche Mietzinssenkungen. Der Hausbesitzer nimmt lieber einen bescheideneren Mietzins entgegen, als daß er eine Wohnung längere Zeit unvermietet läßt. Sobald irgendwo der Leerwohnungsbestand eine gewisse Grenze erreicht, beispielsweise 3 % der Gesamtzahl aller Wohnungen übersteigt, ist mit einer fühlbaren Mietzinssenkung zu rechnen.“

Diese Feststellung des zweifellos guten Beobachters unserer Wohnungsmarktlage deckt sich mit unseren Darlegungen über den angemessenen Wohnungsvorrat. Liegt die Leerwohnungsziffer unter der 2 %-Grenze, so

verzeichnen die Mietzinse steigende Tendenz; liegt sie darüber — 3 % und mehr — so sinken sie, wie der Gewährsmann des genannten Wochenblattes richtig beobachtet hat. Ein Prozentsatz von über 3 % muß nach den bisherigen Wahrnehmungen in Bern schon als Zeichen eines gewissen Überflusses auf dem Wohnungsmarkte angesehen werden.

Unseres Erachtens litten die bisherigen Untersuchungen über den angemessenen Leerwohnungsvorrat — jene unseres Amtes nicht ausgenommen — darunter, daß sich ihr Beweismaterial fast ausschließlich auf die mengenmäßige Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses erstreckte und die jeweilige Mietpreislage außer acht ließen. Nun genügt es aber nicht, daß in einer Gemeinde soundsoviele Wohnungen unbesetzt, d. h. zur Verfügung der Wohnungssuchenden stehen, sondern die Wohnungen müssen nach der Mietpreislage auch bis zu einem gewissen Grade im Einklange mit den Zahlungsmöglichkeiten der Mieter stehen und, auf eine gewisse Sicht betrachtet, im Preise nicht zu sehr schwanken. Erst wenn beides zutrifft — ein angemessener, den örtlichen Verhältnissen angepaßter Wohnungsvorrat, sowie im richtigen Verhältnisse zum Einkommen stehende, im großen und ganzen stabile Mietpreise — ist die Wohnungsmarktlage als normal zu bezeichnen.

Die bisher etwas einseitige Ermittlung des angemessenen Wohnungsvorrates ist aber, und das muß festgestellt werden, verständlich und darf der Statistik nicht zum Vorwurfe gemacht werden. Eine alljährliche Mietzinsstatistik gibt es in der Schweiz und in der Stadt Bern erst seit dem Jahre 1924. Im benachbarten Auslande, vor allem in Deutschland, in welchem Lande die Wohnungsvorrats-theorie zuerst aufgestellt worden ist, kennt man auch heute noch keine regelmäßigen Mietpreisstatistiken. Es sei hier der Wunsch geäußert, die vorliegende Berner Untersuchung über den angemessenen Wohnungsvorrat möchte auch in andern Städten — Basel und Zürich — Nachahmung finden. Wir sind überzeugt, daß diese, wenn sie, wie es uns einzig richtig scheint, bei ihren Untersuchungen die dortige Mietpreislage in den letzten 20 Jahren ebenfalls mitberücksichtigen, zu einer ähnlichen Formel gelangen werden wie in Bern, nämlich, daß der Leerwohnungsvorrat ungefähr 2—2,5 % betragen muß, wenn ein befriedigender Wohnungsbestand und gleichzeitig eine Beständigkeit der Mietpreise herrschen soll.

Was schließlich noch die Frage betrifft, ob überhaupt ein ständiger Leerwohnungsvorrat notwendig sei, so sind sich heute wohl alle Wohnungssachverständigen darüber einig, daß ein gewisser Vorrat an unbesetzten Wohnungen, und zwar in bezug auf Lage, Größe und Preis möglichst viel-

seitig, unerlässlich ist, schon um einen genügenden Spielraum für Umzugszwecke und für den Neubedarf infolge Haushaltsneugründungen und Zuwanderung zu gewähren. Man denke zudem an die notwendigen Instandstellungsarbeiten, die für das Gewerbe von der allergrößten Bedeutung sind und ebenfalls einen gewissen Vorrat unbesetzter Wohnungen zur Voraussetzung haben. Auch ist eine vernünftige Handhabung der Wohnungsinspektion ohne das Vorhandensein eines, den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepaßten Wohnungsvorrates undenkbar. Wie will man sonst Familien aus schlechten Wohnungen wegversetzen können? Ganz abgesehen von obigen Erwägungen: Warum sollte bei den Wohnungen kein Vorrat notwendig sein, wenn dies bei allen übrigen Artikeln des menschlichen Bedarfs als selbstverständlich angesehen wird?

Streitig kann vernünftigerweise nur das Ausmaß des Leerwohnungsvorrates sein, und da hat unsere Untersuchung gezeigt, daß man gegenwärtig als angemessenen Prozentsatz für unsere Stadt 2 bis 2,5 % betrachten kann, wobei aber zu sagen ist, daß dieser Prozentsatz nicht als starre Größe aufgefaßt werden darf, sondern je nach der Bevölkerungsentwicklung und der Lage auf dem Bauplätze auch etwas größer oder kleiner sein kann und von Zeit zu Zeit neu festgestellt werden muß. Bei den hohen Baukosten der Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre mußte schon ein Vorrat von 1,5 bis 2 % als ganz erfreuliche und wirtschaftlich vernünftige Reserve angesehen werden.

Solange die 2 % nicht erreicht sind, muß die Öffentlichkeit mit allen Mitteln die Bautätigkeit fördern. Sonst steigen die Mieten, und dann wird dadurch erst die Bautätigkeit angekurbelt. Dann aber läßt sie sich nicht früh genug aufhalten. Heute kann man wohl sagen: Wäre in den ersten Nachkriegsjahren die Bautätigkeit stärker gefördert worden, so hätten die Mietpreise nicht bis 1930 anziehen können und der Irrtum der übersetzten Bautätigkeit der Jahre 1931 bis 1934 hätte keinen Anreiz mehr gehabt.

IV. Die Bau- und Wohnungsmarktlage im Jahre 1935.

Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 15. November 1935 haben zur Hauptsache bestätigt, was wir im Dezember 1934 über die mutmaßliche Entwicklung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1935 vorausgesagt haben, als wir schrieben (Jahrbuch 1934/35, S. 34):

„Nach unserem Voranschlage dürfte sich auf Jahresende 1935 zwischen Angebot und Nachfrage ein Überschuß oder Leerwohnungsvorrat von etwa 1100 Wohnungen ergeben.“

Die Zählung ergab, wie bemerkt, einen tatsächlichen Wohnungsvorrat von 1213 oder 3,6 % des Gesamtbestandes. Der für praktische Zwecke nicht ins Gewicht fallende Unterschied von 112 Wohnungen zwischen unserer Voraussage und dem Ergebnisse der Zählung rührt daher, daß im Jahre 1935 718 neue Wohnungen errichtet worden sind, statt 600 gemäß unserer Annahme zu Beginn des Jahres.

Über die einzelnen Elemente von Angebot und Nachfrage im Jahre 1935 ergibt sich auf Grund unserer eingehenden Wohnungsmarktstatistiken folgendes Bild:

Angebot und Nachfrage auf dem stadtbernischen Wohnungsmarkte vom 1. Dezember 1934 bis 15. November 1935.

Wohnungsangebot:

Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1934	1183
Reinwohnungszuwachs	737
Freigewordene Wohnungen:	
durch Wegzug	666
Aufgabe des Haushalts, Ehescheidung und Todesfall	572
Umzug von einer Wohnung in eine andere	4040
	7198

Wohnungsnachfrage:

Wohnungsbezüge: durch Zuzug	717
„ „ Eheschließung	707
„ „ Familien und Einzelpersonen in bisheriger	
Untermiete und durch Scheidung	521
Umzug von einer Wohnung in eine andere	4040
	5985
Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage	
	1213

Danach bestand das Wohnungsangebot im Jahre 1935 aus den 1183 zu Beginn des Jahres leergestandenen und den 737 neuerstellten Wohnungen. Hinzu kommen 666 Wohnungen, die durch Wegzug von Familien frei wurden und weitere 572 von Familien und Einzelpersonen, die ihre bisher innegehabte Wohnung gegen ein möbliertes Zimmer usw. vertauschten. Durch Umzug von einer Wohnung in eine andere wurden 4040 beansprucht. Die Gesamtzahl der Wohnungen, die im Verlaufe des Jahres 1935 den Wohnungssuchenden zur Verfügung standen, beträgt somit 7198, sicher ein reichliches Angebot.

Dem ausgewiesenen Angebot von 7198 stand eine Nachfrage von 5985 Wohnungen gegenüber. Von diesen 5985 im Jahre 1935 bezogenen Wohnungen entfallen 4040 auf die Umzüge von einer Wohnung in eine andere, 707 auf Haushaltsneugründungen in eigener Wohnung zufolge Eheschließung, weitere 717 auf von auswärts zugezogene Familien und endlich 521 auf bereits ansässige Familien und Einzelpersonen in bisheriger Untermiete.

Eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt den durch die Zählung vom 15. November 1935 festgestellten Bestand von 1213 Leerwohnungen.

Das Neuwohnungsbedürfnis, das sich in der Hauptsache aus der Zahl der Haushaltsneugründungen zufolge Eheschließung und aus einem allfälligen Mehrzuzuge von Familien zusammensetzt, konnte das ganze Jahr hindurch reichlich befriedigt werden. Auch den rund 32 000 zu Beginn des Jahres bereits in Wohnungen untergebrachten Familien, die aus irgendeinem Grunde eine Wohnung wechseln wollten, stand ein sicher sehr genügendes Angebot zur Verfügung. Nicht weniger als 4040 oder ein Achtel aller Wohnungsinhaber machten hiervon Gebrauch.

Die Mietpreise haben infolge des gestiegenen Wohnungsangebotes nachgelassen und verzeichnen, wie aus den S. 14 ausgewiesenen Zahlen über die Mietzinse der Leerwohnungen in den Jahren 1932—35 hervorgeht, eine verstärkte, sinkende Tendenz.

Mit einem Leerwohnungsvorrat von 3,6 % ist nun, diese Feststellung dürfte unbestritten sein, der in Abschnitt III als wünschenswert bezeichnete Prozentsatz von 2 bis 2,5 % erheblich überschritten, und zwar um rund 360 bis 530 Wohnungen.

Ein zeitlicher Vergleich zeigt, daß nicht nur die absolute Zahl der am 15. November 1935 leergestandenen Wohnungen die höchste je beobachtete ist, sondern daß auch der Leerwohnungsprozentsatz höher ist als in irgend einem frühern Jahre.

Der in den letzten zwei Jahren eingetretene Umschwung auf dem Wohnungsmarkte spiegelt sich nicht nur in den hohen Leerwohnungsbeständen und der rückläufigen Bewegung der Mietpreise wider, sondern auch in den Zahlen über den Liegenschaftsverkehr.

Jahr bzw. Jahres- durchschnitt	Freihändig umgesetzte Liegenschaften		Zwangsverwertungen	
	bebaute	unbebaute	bebauter Liegenschaften	unbebauter Liegenschaften
1912—13	304	70	20	—
1914—18	311	68	19	1
1919—33	479	161	17	3
1934	363	146	28	2
1935	302	77	41	1

Hiernach ist die Zahl der Handänderungen der bebauten Grundstücke von 479 im Jahresdurchschnitte 1919—33 auf 363 im Jahre 1934 und 302 im Jahre 1935 zurückgegangen. Ähnlich ist der Rückgang bei den unbebauten Grundstücken: Die Zahl der Handänderungen betrug hier im Jahresdurchschnitte 1919—33 161, 1934 146 und 1935 bloß 77.

Wie sich im einzelnen die Freihandkäufe bebauter Grundstücke in den letzten zehn Jahren entwickelt haben, wird nachstehend zum Ausdruck gebracht.

Jahr	Alle bebauten Grundstücke	Freihandkäufe nach Grundstücksart			Andere
		Miethäuser	Einfamilien- häuser	Wohn- u. Ge- schäftshäuser	
1926	369	200	65	94	10
1927	431	217	90	108	16
1928	434	219	93	110	12
1929	445	240	65	120	20
1930	465	226	81	137	21
1931	539	291	87	129	32
1932	431	239	69	104	19
1933	508	287	88	102	31
1934	363	194	54	79	36
1935	302	150	65	73	14

Von der Schrumpfung auf dem freien Liegenschaftsmarkte sind hauptsächlich die Miethäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser betroffen. Sank die Zahl jener von 240 im Jahresdurchschnitte 1926—33 auf 194 im Jahre 1934 und 150 im Jahre 1935, so diese von 113 auf 79 und 73, wogegen die Besitzwechsel von Einfamilienhäusern nahezu stabil geblieben sind: 80 bzw. 54 und 65.

Eine entgegengesetzt gerichtete Entwicklung verzeichnen die Zwangsverwertungen. Ihre Zahl betrug im Jahresdurchschnitte 1919—33 20, wogegen 30 im Jahre 1934 und 42 im Jahre 1935!

Die Schilderung der Lage auf dem Bau-, Wohnungs- und Liegenschaftsmarkte im Jahre 1935 wäre unvollständig, wenn nicht noch einige Angaben über die Umsatzwerte der freihändig gehandelten Liegenschaften gemacht würden. Und hier lautet die Frage: Wie steht es mit den Verkaufspreisen? Verzeichnen diese ebenfalls sinkende Tendenz? Der zuverlässigste Maßstab bildet hier die Grundsteuerschätzung, die im Kanton Bern bekanntlich in den Jahren 1919/20 um durchschnittlich 50 % erhöht worden ist. Der Kaufpreis der freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke betrug in % der Grundsteuerschätzung nach der Gebäudeart in der Stadt Bern:

Gebäudeart	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935
Einfamilienhäuser ..	108,4	99,4	101,4	101,9	106,6	110,1	100,9	98,1	98,3
Mehrfamilienhäuser .	105,4	104,5	107,8	103,6	106,6	106,9	108,1	103,5	105,2
Wohn- u. Geschäftsh.	118,9	117,5	126,2	129,2	124,9	123,0	122,2	117,5	120,2
Landw. Heimwesen .	161,7	123,9	128,8	136,9	124,9	111,3	90,7	261,8	—
Andere	149,2	136,3	142,8	127,1	170,1	155,2	141,2	132,3	122,5
Bebaute Grundstücke									
Zusammen	113,1	110,7	116,8	116,3	115,4	114,8	112,5	110,8	109,7

Wohl hat der freie Liegenschaftshandel, zufolge der hohen Leerwohnungsziffer und der rückläufigen Bewegung der Mietpreise bzw. der unsicheren Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkte eine starke Einschränkung erfahren, die getätigten Besitzwechsel dagegen erfolgten bei den Miethäusern — welche die Großzahl der Freihandkäufe ausmachen — auch im Jahre 1934 (Leerwohnungsprozentsatz 3,5 %) und 1935 (3,6 %) über der Grundsteuerschätzung. Einzig bei den Einfamilienhäusern liegt der Verkaufswert erstmals im Jahre 1934 leicht unter der Grundsteuerschätzung. Obige Feststellung ist um so bemerkenswerter, als Bern (mit Muri) durchschnittlich die höchsten Grundsteuerschätzungen im Kanton verzeichnet; sie darf nach einem Regierungsratsbeschlusse aus dem Jahre 1920 in unserer Stadt durchschnittlich 105 % der Brandversicherung betragen¹⁾. Die höchst zulässige gesetzliche Grenze beträgt jedoch, je nach der Stadtlage 80 % (Matte) bis 130 % (Bahnhofumgebung).

Die Überbewertung der Liegenschaften ist in Bern nicht etwa eine Erscheinung der letzten Jahre, sondern sie war bereits in frühern Jahren gang und gäbe, wie aus den folgenden Zahlen zu ersehen ist. Der Kaufpreis der freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke betrug in % der Grundsteuerschätzung:

¹⁾ Biel 100 %, Burgdorf 100 %, Interlaken 95 %.

	%		%
1912	123,8	1920	131,0
1913	117,0	1921	102,6
1914	111,3	1922	102,6
1915	110,9	1923	101,4
1916	109,1	1924	108,9
1917	113,8	1925	112,7
1918	126,1	1926	112,3
1919	125,8		

Der hohe Leerwohnungsbestand ist im Jahre 1935 auch nicht ohne Wirkung auf den Hypothekenmarkt geblieben. Umfassende, auf den gesamten Hausbesitz sich erstreckende Zahlen sind nicht vorhanden. Dagegen liegen die Ergebnisse der vom Eidgenössischen Finanzdepartement veranlaßten Erhebung des Zentralverbandes schweizerischer Haus- und Grundbesitzervereine über den Umfang der Hypothekenkündigungen vor, die u. a. Anhaltspunkte über das Ausmaß der erfolgten Kündigungen von Hypotheken in unserer Stadt bieten. Die Erhebung fand in der Zeit vom 10. bis 20. November 1935 statt und zeitigte in der Stadt Bern bei einem Mitgliederbestande von 1200 (Gesamtbesitzerzahl 6500) folgendes Ergebnis:

	Fälle	Betrag Fr.	Durchschnitt Fr.
Definitive Kündigung ¹⁾ .	34	1 683 000	49 500
Kündigung angedroht ...	25	1 027 000	41 080
Zusammen	59	2 710 000	45 930

Danach hält sich in Bern zur Zeit die Kündigung von Hypotheken noch in verhältnismäßig bescheidenen Grenzen, vor allem wenn man bedenkt, daß aus verschiedenen Gründen zu allen Zeiten in einem gewissen Umfange Kündigungen und Neuunterbringungen üblich sind. Aus Liquiditätsgründen sollen — versicherten uns mehrere Berner Bankleitungen — bis jetzt überhaupt keine Hypotheken gekündigt worden sein. Wo dies erfolgt sei, handle es sich um Abbau säumiger Schuldner oder um überhypothezierte Liegenschaften, und in diesen Fällen sei eine Kündigung bzw. ein Abbau der Belehnung auf ein normales Maß nicht zu umgehen. Übrigens ergibt sich auch aus der Erhebung des Amtes über den Hypothekenbestand in den Jahren 1933, 1934 und 1935, daß tatsächlich die Berner Banken bis zum Jahre 1935 noch wenig Kündigungen vorgenommen haben.

¹⁾ Basel 104 Kündigungen und eine Summe von 5,4 Millionen, in Zürich 471 Kündigungen und eine Summe von 28,3 Millionen Franken.

	Bestand in Millionen Franken								
	I. Hypotheken			Weitere Hypotheken			Zusammen		
	1933	1934	1935	1933	1934	1935	1933	1934	1935
Banken	168,0	171,2	178,1	48,2	51,7	51,5	216,2	222,9	229,6
Versicherungen	69,8	76,0	80,0	0,1	0,1	0,1	69,9	76,1	80,1
Zusammen . . .	237,8	247,2	258,1	48,3	51,8	51,6	286,1	299,0	309,7

Nach dieser Erhebung belief sich der stadtbernische Bestand an Hypotheken bei 10 Bankinstituten und Kassen, sowie bei 4 Versicherungen (Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, Basler Lebensversicherungsgesellschaft, Schweizerische Unfallversicherungsanstalt und Schweizerische Mobiliarversicherungsanstalt) Ende 1933 auf 286,1, Ende 1934 auf 299,0 und Ende 1935 auf 309,7 Millionen Franken.

Eine einzige größere Bank soll alle Hypotheken gekündigt und in Faustpfandkredite umgewandelt haben, und eine andere verlangte von gewissen Hypothekarschuldnern (Gewerbetreibenden) die Errichtung eines Kontokorrentes.

Obige Darlegungen dürfen aber nicht so ausgelegt werden, als ob der Hypothekenmarkt in Bern zu keiner Besorgnis Anlaß gäbe und sich nicht auch Hypothekarschuldner ohne eigenes Verschulden wegen Hypothekenkündigungen durch die bisherigen Gläubiger in Bedrängnis befänden. Wer z. B. gezwungen ist, eine Hypothek infolge Kündigung neu unterzubringen, der hat große Schwierigkeiten zu überwinden und ist oft genötigt, dies außerhalb des Kantons zu versuchen. Auch die Schwierigkeiten haben sich vermehrt, selbst für einwandfreie und nötige Neubauten (sogenannte Bestellbauten) bei den hiesigen Banken erststellige Hypotheken zu erlangen. Namentlich Versicherungsgesellschaften und private Verwaltungen bevorzugen heute — wie in den Kriegs- und Nachkriegsjahren — an Stelle der Hypothekaranlagen andere Kapitalanlagen, die eine bessere Rendite abwerfen.

Eine Versteifung des Hypothekarmarktes ist auch für Bern festzustellen, jedoch nicht in einem Ausmaße, wie dies z. B. in den Städten Basel und Zürich der Fall zu sein scheint. Dies festgestellt, muß jedoch auch gesagt sein, daß eine gewisse Zurückhaltung unserer Banken bei der Gewährung von Baukrediten durchaus gerechtfertigt war und auch heute noch am Platze ist, so weit es sich um die Abstopfung einer über das laufende Bedürfnis hinausgehenden ungesunden spekulativen Bautätigkeit handelt, wie dies besonders in den Jahren 1932, 1933 und 1934 der Fall war. Wenn die Zurückhaltung früher eingesetzt hätte, wäre es noch besser gewesen!

Vom Standpunkte des Arbeitsmarktes aus sind obige Maßnahmen unserer Banken natürlich zu bedauern, wirken sie sich doch in vermehrter Arbeitslosigkeit aus. Würde jedoch weiter gebaut, wie in den letzten 2 bis 3 Jahren, dann wäre eine eigentliche Bau- und Liegenschaftskrise unvermeidlich, und deren Auswirkungen wären — eingedenk des Umstandes, daß unser Hausbesitz ausgesprochen Kleinbesitz ist — für unser städtisches Wirtschaftsleben fast nicht tragbar ¹⁾.

In diesem Zusammenhange ist noch zu bemerken, daß die im Dezember 1935 unter Mitwirkung der Schweizerischen Nationalbank und des Eidgenössischen Finanzdepartementes zustande gekommene freie Vereinbarung unter den Hypothekarinstituten, mit der die Schaffung einer kantonalen Treuhandstelle für Hypothekarfragen verbunden wurde, insofern ihren Zweck erfüllt zu haben scheint, als sie im Zusammenhang mit andern Faktoren auch in Bern zu einer gewissen Beruhigung auf dem Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt beigetragen haben soll.

Als Fazit der Bau- und Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern um die Jahreswende 1935/36 ergibt sich: Statt eines angemessenen Leerwohnungsvorrates von 680—850 oder 2 bis 2,5 % des Gesamtbestandes besteht ein solcher von 1213 oder 3,6 %. Neuwohnungs-Sichtangebot im Dezember 1935: 288 Wohnungen. Verstärkte rückläufige Bewegung der Mietzinse. Geringe Möglichkeit, Hypothekendarleihen für den Wohnungsbau zu erhalten. Gegen Jahresende vereinzelte Kündigungen von Hypotheken. Zinsfuß erhöhungen um $\frac{1}{4}$ %. Dazu abgebaute Löhne und Gehälter und vermehrte Arbeitslosigkeit u. a. infolge der abgestoppten Bautätigkeit. Schrumpfung im Liegenschaftenhandel.

Bedeutet obige Stichworte, welche die Bau- und Wohnungsmarktlage in unserer Stadt um die Jahreswende 1935/36 veranschaulichen, bereits das Vorhandensein einer eigentlichen Bau- und Wohnungskrise oder lassen sie eine solche in allernächster Zeit als wahrscheinlich erscheinen? Oder mit andern Worten: Welches dürfte die mutmaßliche weitere Gestaltung des Bau- und Wohnungsmarktes in der nächsten Zeit sein? Auf die Beantwortung dieser gewiß schwierigen Frage verzichten, hieße unseres Erachtens in einem Berichte über den Bau- und Wohnungsmarkt auf die Hauptsache verzichten. Das Statistische Amt darf den Versuch einer Voraussage um so eher wagen, als seine bisherigen Voraussagen über unseren Bau- und Wohnungsmarkt dank der in den letzten Jahren auf umfassender statistischer Grundlage ermittelten Erfahrungszahlen und sonstigen Wahrnehmungen sich für praktische Bedürfnisse als genügend zuverlässig erwiesen haben.

¹⁾ Vergleiche „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“, Heft 21, Die Mietpreise in der Stadt Bern 1896 bis 1935.

V. Ausblick.

Die Frage, wie sich in der nächsten Zeit der Bau- und Wohnungsmarkt in der Stadt Bern mutmaßlich gestalten wird, setzt zu ihrer Beurteilung zunächst die Kenntnis der voraussichtlichen Nachfrage und des Angebotes voraus. Beide — vor allem die Nachfrage — können nur auf Grund der in den letzten Jahren ermittelten Zahlen über Angebot und Nachfrage geschätzt werden. Angebot und Nachfrage stellen — selbst für kürzere Zeiträume — keine gleichbleibenden Größen dar, sondern sie sind konjunkturbedingt und von vielen Umständen, wie der Geldflüssigkeit, der Höhe der Baukosten und der Mieten einerseits und der Heiratshäufigkeit, der allgemeinen Arbeitsmarktlage und der Kaufkraft der Bevölkerung usw. andererseits, abhängig. Was Wunder, wenn auf dem Wohnungsmarkte zu Zeiten des größten Wohnungsbedarfes oft ein ganz ungenügendes Angebot zur Verfügung steht und umgekehrt!

Das Wohnungsangebot setzt sich in der Hauptsache zusammen aus:

1. den leerstehenden Wohnungen zu Beginn des Jahres,
2. den neuentstehenden Wohnungen,
3. den durch Wegzug von Haushaltungen frei werdenden Wohnungen,
4. den durch Haushaltsauflösung infolge Todesfall, Ehescheidung frei werdenden Wohnungen,
5. den von Einzelpersonen innegehabten Wohnungen, die selbständige Haushaltungen aufgeben und sich in Untermiete begeben.

Der Leerwohnungsvorrat betrug zu Beginn des Jahres 1936 nach den Ausweisen des I. Abschnittes 1213 Wohnungen.

Über die Zahl der voraussichtlichen Neuwohnungen im Jahre 1936 — 283 — wurde im Abschnitte II berichtet. Das Neuwohnungs-Sichtangebot betrug für das Jahr 1935 442, gegenüber 1071 für 1934 und 1124 für 1933. Zu diesem Sichtangebote kamen im Verlaufe des Jahres hinzu, im Jahre 1933 269, 1934 103 und 1935 266, oder im Dreijahresdurchschnitte rund 213 Wohnungen. Die Abschätzung des Wohnungsangebotes zufolge Neubaus war noch selten so schwierig wie gegenwärtig. Es ist nicht einmal sicher, daß von den zu Beginn des Jahres 1936 festgestellten 283 im Bau begriffenen Wohnungen alle bis auf Jahresende unter Dach kommen. So sah sich eine auswärtige Firma, die an der Stauffacherstraße gegen 50 Wohnungen erstellt, aus finanziellen Gründen genötigt, mitten im Bau die

Arbeiten einzustellen. Auch bei anderen begonnenen Bauten sollen sich Schwierigkeiten hinsichtlich deren Vollendung zeigen.

Ganz fraglich ist das andere Jahre übliche zusätzliche Neuwohnungsangebot von 200—300 Wohnungen. Nach den Ermittlungen des Wohnungsamtes waren neben den 283 im Dezember 1935 begonnenen Bauten angeblich weitere 250 finanziert. Unsere Erkundigungen bei den betreffenden Baufirmen haben jedoch ergeben, daß davon allerhöchstens deren 100 im Jahre 1936 zur Ausführung gelangen dürften.

Man darf somit für das Jahr 1936 ungefähr ein Wohnungsangebot zufolge Neubaues (abzüglich Wohnungsabgang) von 300 bis höchstens 350 Wohnungen erwarten.

Zu Ziffer 3 „freiwerdende Wohnungen durch Wegzug von Haushaltungen nach auswärts“, sind folgende Überlegungen zu machen. Die Arbeitsmarktlage verschlechtert sich fast überall — auch in unserer Stadt — zusehends. Soweit unsere Statistik zurückreicht, verzeichnete Bern noch nie eine Arbeitslosenzahl wie gegenwärtig. Während sich in frühern Jahren Zu- und Wegzug von Haushaltungen ungefähr die Wage hielten, ist in den letzten Jahren ein starker Mehrzuzug festzustellen.

Jahresdurchschnitt	Zugezogene Familien	Weggezogene Familien	Mehrzugezogene Familien
1921/24	673	669	4
1925/29	812	739	73
1930/33	938	714	224
1930	934	832	102
1931	934	712	222
1932	921	631	290
1933	962	681	281
1934	916	704	212
1935	859	679	180

Diese Zunahme des Mehrzuzuges hat ihre Ursache in einem stärkeren Zuzug, wogegen die Wegzüge im Zeitraum 1921 bis 1935 — mit Ausnahme des Jahres 1930 — ungefähr gleichgeblieben sind.

In obigen Zahlen spiegelt sich die allgemeine Wirtschaftslage wider, indem die noch ungünstigere Arbeitsmarktlage außerhalb Berns die ortsansässige Bevölkerung seßhafter macht und anderseits die in einer Großstadtgemeinde vorhandenen Fürsorgeeinrichtungen einen vermehrten Anreiz zum Zuzuge ausüben.

Was nun den Einfluß des Zu- und Wegzuges auf die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes betrifft, so ergibt sich aus obigen Darlegungen, daß auch im Jahre 1936 — trotz allen behördlichen Maßnahmen zur Verhinderung des sogenannten unerwünschten Zuzuges — mit einem Mehrzuzuge von Einzelpersonen und Haushaltungen zu rechnen ist.

Die Todesfälle (Ziffer 4) beeinflussen den Wohnungsmarkt, wie unsere regelmäßigen Ermittlungen seit dem Jahre 1924 gezeigt haben, nicht in dem Ausmaße, wie oft angenommen wird, weil der Tod meistens nicht zur Auflösung eines Haushaltes führt. Auch die Ehescheidungen führen nur in den wenigsten Fällen zu einem Freiwerden der Wohnung. In den meisten Fällen behält einer der Ehegatten die Wohnung bei, und nicht selten nehmen sogar beide Teile nach der Scheidung eine eigene Wohnung, so daß sogar eine Wohnungsnachfrage entsteht.

Als letzter Angebotsfaktor sind jene Wohnungen zu nennen, die von alleinstehenden Personen bisher innegehabt und zugunsten eines möblierten Zimmers usw. aufgegeben werden. In Bern werden seit einer Reihe von Jahren diese Fälle von Wohnungsaufgabe auf Grund der Zu- und Wegzugskarten des Kontrollbureaus ebenfalls alljährlich festgestellt, so daß auch über diese Seite des Wohnungsangebotes Erfahrungszahlen vorliegen.

In den Jahren 1934 und 1935 gestaltete sich das Wohnungsangebot nach unsern Feststellungen wie folgt:

	1935	1934
Leerwohnungsvorrat	1183	930
Reinwohnungszuwachs	737	1174
Durch Wegzug von Haushaltungen freiwerdende Wohnungen	666	839
Sonstiges Angebot (Ziffer 4 und 5) ...	572	580
	3158	3523

Die Nachfrage nach Wohnungen setzt sich im wesentlichen aus vier Gruppen zusammen:

1. Nachfrage infolge Heirat,
2. Zuziehende Haushaltungen,
3. Alleinstehende Personen, die einen eigenen Haushalt gründen,
4. Haushaltungen, die bisher in Untermiete waren.

Wer die obigen Faktoren, aus denen sich die Nachfrage zusammensetzt, etwas näher ansieht, wird sofort erkennen, daß eine Vorausberechnung der Nachfrage auf größere Schwierigkeiten stößt als jene des Angebotes.

Die entscheidenden Faktoren des letztern — der Leerwohnungsvorrat, sowie das Neuwohnungssichtangebot — sind durch direkte Erhebungen jeweilen auf Ende eines Jahres einwandfrei ermittelte Größen, wogegen sämtliche Faktoren der Nachfrage nur auf Grund von Erfahrungszahlen aus früheren Jahren abgeschätzt werden können. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß es auf diese Weise durchaus möglich ist, eine für praktische Bedürfnisse zuverlässige Vorausberechnung auch über die Nachfrage aufzustellen. Für die Jahre 1934 und 1935 wurden die einzelnen Faktoren der Nachfrage festgestellt wie folgt:

	1935	1934
1. Wohnungsbezüge durch Heiraten	707	848
2. Durch Zuzug von Haushaltungen	51	202
3. Durch alleinstehende Personen und bisher in Untermiete wohnende Haushaltungen (Ziffer 3 und 4)	521	519
	1279	1569

Und nun die mutmaßliche Wohnungsnachfrage im Jahre 1936! Zunächst der für die Nachfrage entscheidende Faktor: die Neugründungen von Haushaltungen infolge Eheschließungen. Die Annahme ist berechtigt, daß die Zahl der Eheschließungen im Jahre 1936 nicht erheblich kleiner sein wird als in den letzten Jahren. Bilden doch immer noch die geburtenreichen Jahrgänge 1905 bis 1914 die Grundlage für die Eheschließungen. Die Zahl der Eheschließungen wird noch einige Jahre — etwa bis 1940 — so bleiben, weil in dieser Zeitspanne die geburtenreichen Jahrgänge obiger Jahre (1905/14) zum Heiraten kommen.

Untersuchungen in Bern haben gezeigt, daß nicht durch jede Eheschließung ein Wohnungsbedarf entsteht. Von den 1129 bzw. 1115 Ehepaaren, die sich in den Jahren 1934 bzw. 1935 in Bern trauen ließen (Mann vor der Eheschließung in Bern wohnhaft), gründeten z. B. nur 848 bzw. 707 in den genannten beiden Jahren einen Haushalt in eigener Wohnung. Die übrigen Fälle betreffen Ehepaare, die bereits vor der Eheschließung im Besitze einer Wohnung waren, oder bei Eltern und in Pensionen Unterkunft fanden, oder endlich solche, die nach auswärts zogen.

Zufolge der gedrückten Wirtschaftslage, insbesondere der Lohnabbau- maßnahme in der öffentlichen Verwaltung und den privaten Betrieben, ist es wahrscheinlich, daß die Zahl der Ehepaare, die im Jahre der Eheschließung nicht einen Haushalt in eigener Wohnung gründen, sondern vorerst in einer Teilwohnung usw. unterzukommen suchen, in Zukunft

eine noch größere sein wird als dies bisher der Fall war. Wir veranschlagen den Wohnungsbedarf des Jahres 1936 infolge Heirat etwa auf 700, statt 777 im Durchschnitte der Jahre 1934 und 1935.

Schwer zu schätzen ist, in welcher Weise sich im Jahre 1936 ein Wohnungsbedarf infolge Zuzuges herausstellen wird. Sicher kann aber immerhin angenommen werden, daß die Zahl der zuziehenden Haushaltungen — wie in den letzten Jahren — größer sein wird als jene der wegziehenden, indem große Kreise der Landbevölkerung vom Irrglauben befangen sind, in der Stadt eher eine Beschäftigung zu finden. Außerdem bilden, wie bereits bemerkt, die sozialen Institutionen der Städte einen Anreiz, in die größeren Stadtgemeinden zu ziehen. Der Wohnungsbedarf infolge Mehrzuzuges von Haushaltungen betrug im Jahre 1935 51, eine Zahl, die man auch der Bedarfsberechnung von 1936 zugrunde legen kann.

Bleibt noch die Abschätzung des sonstigen Bedarfs, der durch Umzug eines Untermieters in eine eigene Wohnung entsteht. Solche Fälle kommen häufiger vor als oft angenommen wird. Es handelt sich meist um berufstätige Ledige, wie Ärzte, Fürsprecher usw. und ältere alleinstehende Personen überhaupt, die aus einer Untermieterwohnung in eine selbständige Wohnung ziehen. Die Zahl dieser Fälle des Wohnungsbedarfes betrug in den Jahren 1935 und 1934 521 bzw. 519. Es ist anzunehmen, daß dieser Bedarf in der nächsten Zeit eher kleiner sein wird. Die Erwerbsverhältnisse haben sich verschlechtert, und dies wird sich in einem Zusammendrängen der Bevölkerung in den vorhandenen Wohnungen auswirken, dergestalt, daß in Zukunft manche Familie und Einzelperson, die in Zeiten guter Beschäftigungslage eine kleine Wohnung bezogen hätte, darauf verzichtet und weiter als Zimmermieter in Untermiete verbleiben wird. Die eingetretene Verdienstschränkung wird zudem bewirken, daß viele alleinstehende Personen, unter dem Drucke der wirtschaftlichen Lage, die bisher innegehabte Wohnung aufgeben und in ein möbliertes Zimmer ziehen. In welchem Umfange eine solche Zusammendrängung stattfindet, hängt von der weiteren Entwicklung, insbesondere vom Beschäftigungsgrade in Handel, Gewerbe und Industrie in unserer Stadt ab. Die Zahl der Wohnungsbezüge durch alleinstehende Personen und Familien schätzen wir für 1936 etwa auf 420—480, statt 520 in den beiden Vorjahren.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild über das voraussichtliche Angebot und die voraussichtliche Nachfrage im Jahre 1936:

Wohnungsangebot:

1. Leerwohnungsbestand Ende 1935	1213	
2. Reinwohnungszuwachs	300—350	
3. Wegziehende Haushaltungen	650	
4. Sonstiges Angebot (Freiwerden von Wohnungen zufolge Todesfall usw.)	600	
Zusammen	2763—2813	

Wohnungsnachfrage:

1. Bedarf durch Heiraten	700	
2. Bedarf durch zuziehende Haushaltungen	700	
3. Sonstiger Bedarf	480	
Zusammen	1880	1880

Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage (Voraussichtlicher Leerwohnungsbestand Ende 1936)	883—933
--	---------

Nicht eingestellt sind in der Übersicht über das voraussichtliche Angebot und die Nachfrage im Jahre 1936 die Umzüge von einer Wohnung in eine andere, weil sie sich gegenseitig aufheben. Im Jahre 1935 (1. Dez. 1934 bis 15. Nov. 1935) fanden 4040 derartige Umzüge statt.

Die Gesamtzahl der Wohnungen, die im Verlaufe des Jahres 1936 dem Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, dürfte somit rund 2800 erreichen.

Dem gegenüber werden etwa 1900 Fälle der Nachfrage stehen.

Eine Gegenüberstellung des Gesamtwohnungsangebotes und der Gesamtwohnungsnachfrage im Jahre 1936 ergibt auf Ende des Jahres also einen Überschuß oder Leerwohnungsvorrat von rund 900 Wohnungen. Ein größerer Leerwohnungsbestand könnte sich u. a. ergeben, wenn durch Neubau mehr als die in unserer Vorausberechnung eingesetzten 300 bis 350 Wohnungen erstellt werden sollten, ein kleinerer, wenn sich die Beschäftigungsmöglichkeiten zusehends verbessern und die Schrumpfung der Nachfrage nicht in dem von uns angenommenen Maße erfolgen sollte. Da nur geringe Möglichkeit besteht, daß beim einen oder beim andern der in unserer Vorausberechnung eingestellten Posten eine wesentliche Verschiebung eintreten wird, ist schlußendlich auf Jahresende 1936 mit einem Wohnungsvorrat von 2½ bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes zu rechnen.

Bei einem Leerwohnungsbestande von 900 bis 1000 Wohnungen auf Endes des Jahres 1936 ist — bei sonst gleichbleibenden Nachfragefaktoren

— ein Neuwohnungsangebot von 400 bis 500 Wohnungen im Jahre 1937 notwendig, wenn der Wohnungsvorrat auf Ende 1937 nach dem von uns im Abschnitte III dieser Arbeit errechneten angemessenen Prozentsatze von 2 bis 2,5 % entsprechen soll.

Gemessen an der Bautätigkeit in den Jahren 1932—1934 ist somit auch noch im Jahre 1937 eine gewisse Zurückhaltung im Bauen erforderlich.

Unser Gesamturteil über Berns gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage möchten wir wie folgt zusammenfassen: Die Wohnungsmarktlage gibt — vorausgesetzt, daß sich die Wirtschaftslage in der nächsten Zeit nicht wesentlich verschlechtert und die Hypothekargläubiger die Zeitumstände richtig würdigen und dementsprechend gegenüber dem unverschuldet in Schwierigkeiten geratenen Hausbesitzer eine vernünftige Haltung einnehmen — zu eigentlichen Bedenken nicht Anlaß. Das Schreiben des Gemeinderates vom 7. August 1933 an die Banken des Platzes Bern, in welchem diese auf das bevorstehende Überangebot an Wohnungen auf Grund der Veröffentlichungen des Statistischen Amtes aufmerksam gemacht worden waren, und die in der gleichen Richtung erfolgten Besprechungen mit den Spitzen des stadtbernischen Baumeisterverbandes und der Bürgergemeinde als Eigentümerin großer Bauterritorien haben ihre Wirkung nicht verfehlt. Die Bautätigkeit, die in den Jahren 1932, 1933 und 1934 über den Bedarf hinaus ging, ist seither, wie in dieser Untersuchung nachgewiesen worden ist, stark zurückgegangen. Es hat sich gezeigt, daß sich der Leerwohnungsvorrat bereits Ende des Jahres 1936 dem für bernische Verhältnisse angemessenen Satze von 2 bis 2,5 % nähern und ihn mit großer Wahrscheinlichkeit im Verlaufe des Jahres 1937 überhaupt erreichen wird. Hierzu sind, wie bemerkt, rund 400—500 Neubauwohnungen im Jahre 1937 notwendig.

Was die Entwicklung unserer Wohnungsmarktlage auf eine längere Sicht betrifft, ist von folgenden Überlegungen auszugehen. Wie in den vorhergehenden Abschnitten dieser Arbeit dargetan worden ist, hängt die auf dem Wohnungsmarkte auftretende Nachfrage nach Wohnungen bei normalen Erwerbsverhältnissen vor allem ab von der Zahl der Eheschließungen und vom Familienzuzuge. Hierzu kommt der Wohnungsbedarf infolge Selbständigmachung von Einzelpersonen usw. Die Nachfrage wird verkleinert durch den Wegzug von Haushaltungen nach auswärts, durch die Haushaltsauflösungen, durch Tod und Ehescheidung, sowie endlich durch freigewordene, von Einzelpersonen innegehabten Wohnungen. Kurz gesagt ist für die Entwicklung der Wohnungsmarktlage auf längere Sicht der Reinzuwachs an Haushaltungen (Familienhaushaltungen und andere)

ausschlaggebend. Den entscheidenden Nachfragefaktor bilden die Eheschließungen, die sich auf Grund der Geburtenzahlen in ihrer Grundtendenz auf einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gut voraussehen lassen. Da das durchschnittliche Heiratsalter in der Stadt Bern für die Männer rund 30 und für die Frauen rund 27 Jahre beträgt, wirkt sich eine Veränderung der Geburtenzahl nach etwa 30 Jahren in einer Veränderung der Heiratszahlen aus. Allerdings kommen hier kleinere, örtlich bedingte Unterschiede in der Geburtenhäufigkeit nicht in Betracht, wohl aber allgemein verbreitete Erscheinungen, wie der Geburtenausfall in den Kriegsjahren und das Anschwellen in den Nachkriegsjahren, sowie der starke Rückgang der Geburtenzahl in neuerer Zeit. Die nachstehenden Geburtenzahlen für die Jahre 1891 bis 1935 (auch für die Jahre 1891 bis 1918 einschließlich Bümpliz) lassen wertvolle Schlüsse hinsichtlich der Entwicklung der Eheschließungsziffer bis über die erste Hälfte dieses Jahrhunderts hinaus zu.

Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten
1891	1535	1903	2103	1915	1806	1927	1415
1892	1549	1904	2119	1916	1820	1928	1393
1893	1647	1905	2173	1917	1728	1929	1445
1894	1567	1906	2286	1918	1625	1930	1444
1895	1657	1907	2111	1919	1658	1931	1406
1896	1788	1908	2147	1920	1806	1932	1400
1897	1904	1909	2117	1921	1808	1933	1465
1898	1991	1910	2146	1922	1725	1934	1467
1899	2064	1911	2095	1923	1760	1935	1380
1900	2030	1912	2077	1924	1559		
1901	2101	1913	2152	1925	1594		
1902	2097	1914	2010	1926	1564		

Von 1891 an stieg die Geburtenzahl von rund 1540 bis auf einen Höchststand von 2286 im Jahre 1906. Das letzte Vorkriegsjahr (1913) brachte noch 2152 Geburten. Die Kriegsjahre verzeichneten einen leicht erklärlichen Rückgang und die ersten Nachkriegsjahre ein leichtes Ansteigen 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: 30,4; 1910: 24,0; 1920: 17,3; 1930: 13,0 und 1935: 11,5. Doch sind für die Beurteilung des künftigen Haushaltszuwachses nicht die Geburtenziffern, sondern die absoluten Geburtenzahlen maßgebend. Und

bei diesen beträgt zur Zeit der Ausfall gegenüber den Jahren 1900 bis 1913 jährlich rund 700 Geburten. Wichtig ist noch, daß die Geburtenzahl in der ganzen Schweiz einen ähnlichen Verlauf zeigt wie in Bern.

Der Einfluß der geschilderten Entwicklung der Geburtenzahl auf den künftigen Haushaltenszuwachs liegt auf der Hand. Bis anfangs der 1940er Jahre wird voraussichtlich der gegenwärtige jährliche Zuwachs von rund 700 für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden Haushaltungen anhalten. Die Zahl der eine Wohnung beanspruchenden Neuen wird eine größere sein, sobald wieder geordnetere Wirtschafts- und Erwerbsverhältnisse einkehren sollten.

Neben der Zahl der Haushaltsneugründungen infolge Eheschließung hängt die Gestaltung der Wohnungsmarktlage von der Stärke des Mehrzuges von Haushaltungen ab. Hinsichtlich des Ausmaßes des Zu- und Wegzuges ist man aber bei einer Betrachtung auf längere Sicht auf bloße Vermutungen angewiesen. Für die nächsten paar Jahre ist wohl, aus den an anderer Stelle bereits dargelegten Gründen, mit einer großen Seßhaftigkeit der ortsanwesenden Bevölkerung und daher eher mit einem Mehrzuzug von Haushaltungen zu rechnen.

Obige Darlegungen zeigen, daß in den nächsten Jahren noch immer ein nicht unerheblicher Haushaltenszuwachs vorhanden sein wird. Erst in der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts ist mit einer allmählichen Absenkung dieses Zuwachses zu rechnen. Die Tatsache, daß nach Verlauf von zehn Jahren ein Rückgang der Nachfrage eintreten wird, sollten aber die Behörden und das Baugewerbe schon heute im Auge behalten. Mit einem Worte: Es ist notwendig, daß heute und in den nächsten Jahren vorsichtig, planvoll und nur dem wirklichen Bedarfe entsprechend gebaut wird, wobei die Zahlungsmöglichkeiten der für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden Personen mehr als bisher berücksichtigt werden sollten. Es ist nämlich nicht zu bestreiten, daß in den letzten Jahren vielerorts — nicht nur mengenmäßig — am wirklichen Bedarfe vorbei gebaut worden ist. Das heißt: es wurde wohl ein reichliches Wohnungsangebot geschaffen, jedoch zu wenig mit den neuzeitlichen Anforderungen in Einklang stehende preiswerte Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungsschichten.

Eine Anpassung des Wohnungsangebotes an die stets wechselnde Nachfrage ist zugegebenermaßen nicht leicht. Bekanntlich ist die Wohnungsproduktion hauptsächlich von dem zeitlichen Wechsel von Geldflüssigkeit und Geldknappheit abhängig. Es ist auch bekannt, daß in der Regel die Finanzierung des Wohnungsbaues in Zeiten guter Wirtschaftslage auf

große Schwierigkeiten stößt, wogegen in Krisenzeiten oft die Geldflüssigkeit für das Baugewerbe am größten ist. Daraus erklärt sich die vom Standpunkte einer gesunden Wohnungs- und Sozialpolitik aus gesehene bedauerliche Tatsache, daß die Wohnbautätigkeit im allgemeinen in den Jahren des Darniederliegens und der Erholung des Wirtschaftslebens ihre größte Ausdehnung erreicht, wogegen sie sich in den Jahren der Hochkonjunktur häufig ihrem niedrigsten Stande nähert. Folgende Zahlen über die Entwicklung der Arbeitslosen, in denen sich die allgemeine Wirtschaftslage in unserer Stadt im Zeitraume 1921 bis 1935 widerspiegelt und der neuerrichteten Wohnungen sind in dieser Beziehung recht aufschlußreich:

	Erstellte Wohnungen überhaupt	ohne öffentl. Finanzbeihilfe	mit Finanzbeihilfe	Gemeinde (ohne Dienst- wohnungen)	Zahl der Stich- tagsarbeitslosen (Jahres- durchschnitt)
1920	417	37	185	195	*
1921	941	143	762	36	1109
1922	497	167	330	—	1304
1923	631	373	258	—	528
1924	952	765	169	18	253
1925	900	686	214	—	336
1926	632	572	60	—	477
1927	805	693	112	—	584
1928	582	546	36	—	440
1929	513	513	—	—	360
1930	668	668	—	—	420
1931	735	735	—	—	514
1932	1118	1118	—	—	775
1933	1393	1393	—	—	1079
1934	1179	1179	—	—	1432
1935	718	718	—	—	2128

In den Krisenjahren 1920 und 1921 (11—1300 Arbeitslose) wären ohne die öffentliche Finanzbeihilfe von Bund, Kanton und Gemeinde und den Eigenbau der Gemeinde fast keine Wohnungen errichtet worden, trotz des damaligen empfindlichen Wohnungsmangels aus der Kriegs- und Nachkriegszeit.

Besonders interessant ist die Bautätigkeit in den Jahren 1932 und 1933, in welchen Jahren in Bern sich die Wirtschaftslage zu verschlechtern begann. Die beiden Jahre verzeichnen eine — soweit die Statistik zurückgeht — noch nie erreichte Neuwohnungszahl. 1118 bzw. 1393 Neubauwohnungen, bei einem Leerwohnungsvorrat von 1,8 % auf Ende 1932 und 2,9 % auf

Ende 1933! Das Jahr 1934 brachte eine weitere Schrumpfung der Beschäftigungsmöglichkeiten und dennoch wurden trotz aller behördlichen Mahnungen wiederum über 1100 neue Wohnungen (1179) errichtet.

Mieter und Vermieter, Wohnungsproduzenten und Banken wurden, wenn man den ganzen Zeitraum von 1911 bis 1935 betrachtet, in gleich empfindlicher Weise von der planlosen Bauerei betroffen. Man braucht nur an die Notlage der Mieter zur Zeit der großen Wohnungsnot in den Jahren 1917 bis 1920 und an die gegenwärtige Lage vieler Hausbesitzer und vor allem der infolge Schrumpfung der Bautätigkeit feiernden Baugewerbler zu erinnern, um die nachteiligen Folgen von Wohnungsmangel und Wohnungsüberfluß so recht zu verstehen.

Gerade weil aber die Gründe der Auf- und Abbewegung auf dem Bauwerke bekannt sind, sollte und muß es möglich sein, in Zukunft geordnete, dem Volksganzen nutzbringende Zustände herbeizuführen. Das Wohnungsbedürfnis ist doch zweifellos eines der allerdringlichsten sozialen Bedürfnisse. Ohne ein ordentliches Wohnen ist ein gesundes Familienleben nicht möglich. Gesunde und preiswerte Wohnungen bilden die erste Voraussetzung eines gesunden Volkes.

Die Parole: „Jeder Familie eine gesunde und preiswerte Wohnung!“ setzt aber — wir wiederholen es — mehr Planmäßigkeit im Bauen voraus. Anpassung des Angebotes an die stets wechselnde Nachfrage. Eine der Voraussetzungen hierzu ist die Beschaffung der dazu nötigen statistischen Grundlagen, und zwar nicht nur hinsichtlich des Angebotes, sondern auch der Nachfrage. Die amtliche Statistik muß sich von der herkömmlichen Auffassung befreien, die Beschaffung solcher Statistiken, vor allem was den Bedarf betreffe, sei nicht möglich. Auch die Frage, wie groß der Bedarf sei, kann, wie die Erfahrungen der letzten Jahre in Bern gezeigt haben, bei entsprechenden Ermittlungsverfahren selbst für einen vor uns liegenden Zeitraum von etwa 10 Jahren für praktische Bedürfnisse genügend zuverlässig abgeschätzt werden.

Mit einer solchen Statistik allein ist es natürlich nicht getan. Sie bildet nur eine der Voraussetzungen für eine dem Bedarfe angepaßte Bau- und Wohnungspolitik.

Banken und Baugewerbe müssen in Zukunft diese statistischen Nachweise über die Höhe des Bedarfes, die Verteilung desselben auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen usw. auch beachten und nicht, wie es bis jetzt öfters der Fall war, an ihnen achtlos vorübergehen. Vor allem sind sie fortgesetzt zu beachten und nicht nur in Zeiten des Wohnungsüberflusses. Unser Baugewerbe und die Banken sind infolge ihrer engen Verknüpfung

mit dem Hausbesitze und dem Liegenschaftsmarkte — auf längere Sicht betrachtet — nur an einer normalen, d. h. dem tatsächlichen Bedarfe angepaßten Bautätigkeit interessiert, weshalb sie, als die eigentlichen Träger der Bautätigkeit, alle Maßnahmen der Behörden, die eine geordnetere Bau- und Wohnungsmarktpolitik zum Ziele haben, zu ihrem eigenen Nutzen begrüßen und unterstützen sollten. Geschieht dies, dann wird der Bau- und Wohnungsmarkt in Bern rasch gesunden und Verhältnisse, wie wir sie im Zeitraume 1911 bis 1935 durchlebten, werden zum mindesten nicht mehr in der gleichen Schärfe sich einstellen können.

Ein Ausblick auf die zukünftige 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, in einigen Jahren die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft an der Badgasse in Angriff genommene Sanierung auf weitere Teile der Altstadt auszudehnen. Für die dabei abgebrochenen Wohnungen wird genügend Ersatz zu schaffen sein, zum Teile an derselben Stelle, zum Teile 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 62,3 % 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.

Leerwohnungszählung, 15. November 1935.

1. Stadtlage und Zimmerzahl: Alle Wohnungen.

Stadtteil Statistische Bezirke	Alle Woh- nungen 15. Nov. 1935	Alle leerstehenden Wohnungen								Darunter	
		überhaupt		Zimmerzahl						Einfamilien- Häuser	Woh- nungen mit Ge- schäfts- lokal
		absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Schwarzes Quartier	914	76	8,3	20	43	13	—	—	—	—	—
Weißes „	703	21	3,0	4	4	9	2	1	1	—	—
Grünes „	1 083	28	2,6	5	13	8	1	1	—	—	—
Gelbes „	282	4	1,4	—	1	2	1	—	—	—	—
Rotes „	726	30	4,1	5	7	8	5	3	2	—	—
Altstadt	3 708	159	4,3	34	68	40	9	5	3	—	—
Engeried	340	7	2,0	—	—	3	4	—	—	—	—
Felsenau	518	22	4,2	—	5	14	2	—	1	1	—
Neufeld	2 089	64	3,1	1	13	39	10	1	—	—	3
Länggasse	1 252	28	2,2	1	—	18	8	—	1	—	—
Stadtbach	519	18	3,5	1	1	6	6	2	2	—	—
Muesmatt	1 663	39	2,3	1	3	25	7	3	—	—	—
Länggasse-Felsenau	6 381	178	2,8	4	22	105	37	6	4	1	3
Holligen	1 438	34	2,4	2	16	13	2	1	—	—	—
Weissenstein	555	5	0,9	—	1	2	2	—	—	1	—
Mattenhof	2 397	60	2,5	1	14	30	14	1	—	—	—
Monbijou	1 654	63	3,8	5	4	10	20	10	14	—	—
Weissenbühl	1 990	62	3,1	3	13	28	8	5	5	2	1
Sandrain	983	27	2,7	1	2	19	4	1	—	—	—
Mattenhof-Weissenb.	9 017	251	2,8	12	50	102	50	18	19	3	1
Kirchenfeld	1 595	75	4,7	11	13	19	14	7	11	6	2
Gryphenhübeli	686	32	4,7	—	6	11	10	5	—	—	—
Brunnadern	672	19	2,8	1	2	9	3	3	1	3	—
Murifeld	777	49	6,3	—	22	22	5	—	—	—	—
Schoßhalde	1 011	41	4,0	1	5	19	11	2	3	4	—
Kirchenfeld-Schoßh.	4 741	216	4,6	13	48	80	43	17	15	13	2
Beundenfeld	180	1	0,6	—	—	1	—	—	—	—	—
Altenberg	411	15	3,6	1	1	5	—	1	7	4	—
Spitalacker	3 085	163	5,3	1	24	64	54	18	2	—	3
Breitfeld	905	42	4,6	—	24	18	—	—	—	—	—
Breitenrain	2 300	71	2,9	—	31	35	5	—	—	—	—
Lorraine	1 273	37	2,9	6	17	13	1	—	—	—	—
Breitenr.-Lorraine .	8 154	329	4,0	8	97	136	60	19	9	4	3
Bümpliz	2 154	80	3,7	1	42	32	4	1	—	3	1
Stadt Bern	34 155	1 213	3,6	72	327	495	203	66	50	24	10
Leere Wohn. in % .	.	.	3,6	4,2	3,2	3,7	4,2	3,2	2,6	*	*
Auf einen späteren Zeitpunkt verm. .	.	107	.	5	25	50	15	6	6	3	—

2. Stadtlage und Zimmerzahl: Altwohnungen.

Stadtteil Statistische Bezirke	Alle vor 1917 er- stellten Woh- nungen	Alle vor 1917 erstellten leerstehenden Wohnungen								Darunter	
		überhaupt		Zimmerzahl						Einfamilien- häuser	Wohnungen mit Geschäfts- lokal
		absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Schwarzes Quartier	765	40	5,2	19	17	4	—	—	—	—	—
Weißes „	700	21	3,0	4	4	9	2	1	1	—	—
Grünes „	1 062	28	2,6	5	13	8	1	1	—	—	—
Gelbes „	276	4	1,4	—	1	2	1	—	—	—	—
Rotes „	684	30	4,4	5	7	8	5	3	2	—	—
Altstadt	3 487	123	3,5	33	42	31	9	5	3	—	—
Engeried	136	4	2,9	—	—	—	4	—	—	—	—
Felsenau	235	5	2,1	—	2	3	—	—	—	—	—
Neufeld	1 090	22	2,0	1	4	11	6	—	—	—	1
Länggasse	796	17	2,1	1	—	10	5	—	1	—	—
Stadtbach	462	13	2,8	1	1	1	6	2	2	—	—
Muesmatt	1 096	17	1,6	1	2	9	3	2	—	—	—
Länggasse-Felsenau	3 815	78	2,0	4	9	34	24	4	3	—	1
Holligen	713	15	2,1	2	3	7	2	1	—	—	—
Weissenstein	27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Mattenhof	1 430	24	1,7	1	6	12	4	1	—	—	—
Monbijou	1 126	43	3,8	2	1	7	13	9	11	—	—
Weissenbühl	1 140	32	2,8	—	8	9	7	3	5	2	1
Sandrain	543	9	1,6	—	2	4	2	1	—	—	—
Mattenhof-Weissenb.	4 979	123	2,5	5	20	39	28	15	16	2	1
Kirchenfeld	1 100	34	3,1	—	3	10	8	5	8	4	—
Gryphenhübeli	372	22	5,9	—	5	7	7	3	—	—	—
Brunnadern	165	2	1,2	—	—	—	1	1	—	—	—
Murifeld	262	6	2,3	—	2	4	—	—	—	—	—
Schoßhalde	639	28	4,4	—	2	15	9	1	1	1	—
Kirchenfeld-Schoßh.	2 538	92	3,6	—	12	36	25	10	9	5	—
Beundenfeld	128	1	0,8	—	—	1	—	—	—	—	—
Altenberg	320	9	2,8	1	1	2	—	1	4	2	—
Spitalacker	1 751	79	4,5	—	15	23	24	17	—	—	3
Breitfeld	458	12	2,6	—	2	10	—	—	—	—	—
Breitenrain	1 471	40	2,7	—	12	24	4	—	—	—	—
Lorraine	1 020	23	2,2	6	8	8	1	—	—	—	—
Breitenrain-Lorraine	5 148	164	3,2	7	38	68	29	18	4	2	3
Bümpliz	1 220	23	1,9	1	6	14	2	—	—	—	1
Stadt Bern	21 187	603	2,8	50	127	222	117	52	35	9	6
Leerwohn. in % ...	.	.	2,8	3,6	2,2	2,8	3,7	3,6	2,2	*	*
Auf einen späteren Zeitpunkt verm. .	.	63	.	5	19	19	12	4	4	1	—

3. Stadtlage und Zimmerzahl: Neuwohnungen.

Stadtteil Statistische Bezirke	Alle seit 1917 er- stellten Woh- nungen	Alle seit 1917 erstellten leerstehenden Wohnungen								Darunter	
		überhaupt		Zimmerzahl						Einfamilien- Häuser	Woh- nungen mit Ge- schäfts- lokal
		absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Schwarzes Quartier	149	36	24,2	1	26	9	—	—	—	—	—
Weißes „	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Grünes „	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gelbes „	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Rotes „	42	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Altstadt	221	36	16,3	1	26	9	—	—	—	—	—
Engeried	204	3	1,5	—	—	3	—	—	—	—	—
Felsenau	283	17	6,0	—	3	11	2	—	1	1	—
Neufeld	999	42	4,2	—	9	28	4	1	—	—	2
Länggasse	456	11	2,4	—	—	8	3	—	—	—	—
Stadtbach	57	5	8,8	—	—	5	—	—	—	—	—
Muesmatt	567	22	3,9	—	1	16	4	1	—	—	—
Länggasse-Felsenau	2 566	100	3,9	—	13	71	13	2	1	1	2
Holligen	725	19	2,6	—	13	6	—	—	—	—	—
Weissenstein	528	5	0,8	—	1	2	2	—	—	1	—
Mattenhof	967	36	3,7	—	8	18	10	—	—	—	—
Monbijou	528	20	3,8	3	3	3	7	1	3	—	—
Weissenbühl	850	30	3,5	3	5	19	1	2	—	—	—
Sandrain	440	18	4,1	1	—	15	2	—	—	—	—
Mattenhof-Weissenb.	4 038	128	3,2	7	30	63	22	3	3	1	—
Kirchenfeld	495	41	8,3	11	10	9	6	2	3	2	2
Gryphenhübeli	314	10	3,2	—	1	4	3	2	—	—	—
Brunnadern	507	17	3,4	1	2	9	2	2	1	3	—
Murifeld	515	43	8,3	—	20	18	5	—	—	—	—
Schoßhalde	372	13	3,5	1	3	4	2	1	2	3	—
Kirchenfeld-Schoßh.	2 203	124	5,6	13	36	44	18	7	6	8	2
Beundenfeld	52	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Altenberg	91	6	6,6	—	—	3	—	—	3	2	—
Spitalacker	1 334	84	6,3	1	9	41	30	1	2	—	—
Breitfeld	447	30	6,7	—	22	8	—	—	—	—	—
Breitenrain	829	31	3,7	—	19	11	1	—	—	—	—
Lorraine	253	14	5,5	—	9	5	—	—	—	—	—
Breitenrain-Lorraine	3 006	165	5,5	1	59	68	31	1	5	2	—
Bümpliz	934	57	6,1	—	36	18	2	1	—	3	—
Stadt Bern	12 968	610	4,7	22	200	273	86	14	15	15	4
Leerwohn. in % ...	.	.	4,7	7,0	4,5	4,9	5,2	2,2	4,6	*	*
Auf einen späteren Zeitpunkt verm. .	.	44	.	—	6	31	3	2	2	2	—

4. Besitzer und Zimmerzahl.

Besitzer	Alle leerstehenden Wohnungen							Darunter	
	über- haupt	Zimmerzahl						Einfamilien- Häuser	Wohnungen mit Geschäfts- räumen
		1	2	3	4	5	6 und mehr		
Altwohnungen (vor 1917)									
Gemeinnützige Baugenossensch..	1	1	—	—	—	—	—	—	—
Mieterbaugenossenschaften	1	—	—	—	1	—	—	—	—
Größere Arbeitgeber	2	—	1	1	—	—	—	—	—
Gemeinde	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Übrige öffentliche Verwaltungen	1	—	—	—	1	—	—	—	—
Private	598	49	126	221	115	52	35	9	6
Zusammen	603	50	127	222	117	52	35	9	6
Neuwohnungen (seit 1917)									
Gemeinnützige Baugenossensch..	9	—	1	8	—	—	—	—	—
Mieterbaugenossenschaften	7	—	1	3	3	—	—	—	—
Größere Arbeitgeber	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gemeinde	5	—	1	4	—	—	—	—	—
Übrige öffentliche Verwaltungen	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Private	589	22	197	258	83	14	15	15	4
Zusammen	610	22	200	273	86	14	15	15	4
Alle Wohnungen									
Gemeinnützige Baugenossensch..	10	1	1	8	—	—	—	—	—
Mieterbaugenossenschaften	8	—	1	3	4	—	—	—	—
Größere Arbeitgeber	2	—	1	1	—	—	—	—	—
Gemeinde	5	—	1	4	—	—	—	—	—
Übrige öffentliche Verwaltungen	1	—	—	—	1	—	—	—	—
Private	1187	71	323	479	198	66	50	24	10
Zusammen	1213	72	327	495	203	66	50	24	10

5. Stockwerklage.

Stockwerk	Alle leerstehenden Wohnungen								Darunter	
	überhaupt		Zimmerzahl						Wohnungen mit Geschäftsräumen	mit Lift
	absolut	%	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Erdgeschoß	233	19,2	15	75	95	32	10	6	6	17
I.	345	28,4	17	102	153	48	17	8	2	24
II.	323	26,6	20	82	134	58	17	12	—	23
III.	202	16,7	13	46	86	38	15	4	2	18
IV.	78	6,4	5	18	24	26	2	3	—	21
V. und obere	8	0,7	2	4	1	—	1	—	—	3
Einfamilienhäuser	24	2,0	—	—	2	1	4	17	—	—
Zusammen	1213	100,0	72	327	495	203	66	50	10	106

6. Zimmerzahl, Baualter und Ausstattung.

Zimmerzahl	Alle leerstehenden Wohnungen	Eigener Abtritt mit Wasserspülung	Eigenes Bad oder Anteil	Etagen-Zentral-Fernheizung	Elektr. Herd	Kochgas	Boiler	Lift
1 Zimmer	72	43	21	22	16	54	23	15
2 „	327	278	162	114	39	281	86	23
3 „	495	475	395	239	22	469	152	28
4 „	203	201	183	143	7	195	84	23
5 „	66	66	62	56	3	64	28	7
6 und mehr Zimmer	50	50	48	42	2	46	33	10
Zusammen	1213	1113	871	616	89	1109	406	106
Altwohnungen	603	507	359	216	6	584	104	13
Neuwohnungen	610	606	512	400	83	525	302	93
Über 1 Jahr leerstehend .	122 ¹⁾	111	82	56	2	118	35	7

¹⁾ Darunter 71 Klein-, 41 Mittel- und 10 Großwohnungen.

7. Mietpreis, Zimmerzahl und Bauzeit.

Bauzeit Mietpreisstufe	Alle leerstehenden reinen Mietwohnungen								Leer- stehen- de Ein- fami- lien- häuser
	überhaupt		Zimmerzahl						
	absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Altwohnungen (vor 1917)									
unter Fr. 600	80	13,6	40	35	5	—	—	—	—
Fr. 601—1000	111	18,9	9	67	33	2	—	—	—
„ 1001—1500	190	32,3	—	20	149	19	2	—	—
„ 1501—2000	116	19,7	—	2	32	68	12	2	—
„ 2001—2500	41	7,0	—	—	3	17	18	3	—
„ 2501—3000	31	5,3	—	—	—	9	14	8	—
über Fr. 3000	19	3,2	—	—	—	—	6	13	9
Zusammen	588	100,0	49	124	222	115	52	26	9
Neuwohnungen (seit 1917)									
unter Fr. 600	4	0,7	2	2	—	—	—	—	—
Fr. 601—1000	89	15,6	6	76	6	1	—	—	—
„ 1001—1500	236	41,3	2	101	132	1	—	—	2
„ 1501—2000	180	31,5	—	10	126	43	1	—	2
„ 2001—2500	46	8,0	—	—	7	36	3	—	3
„ 2501—3000	10	1,7	—	—	—	4	5	1	3
über Fr. 3000	7	1,2	—	—	—	—	1	6	5
Zusammen	572 ¹⁾	100,0	10	189	271	85	10	7	15
Alle Wohnungen									
unter Fr. 600	84	7,2	42	37	5	—	—	—	—
Fr. 601—1000	200	17,3	15	143	39	3	—	—	—
„ 1001—1500	426	36,7	2	121	281	20	2	—	2
„ 1501—2000	296	25,5	—	12	158	111	13	2	2
„ 2001—2500	87	7,5	—	—	10	53	21	3	3
„ 2501—3000	41	3,5	—	—	—	13	19	9	3
über Fr. 3000	26	2,3	—	—	—	—	7	19	14
Zusammen	1160 ¹⁾	100,0	59	313	493	200	62	33	24

¹⁾ 19 Wohnungen des „Silvahof“ nicht berücksichtigt.

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 Mietwohn.:						
1	59	49	10	31 991. —	22 804. —	9 187. —
2	313	124	189	300 920. 40	98 471. —	202 449. 40
3	493	222	271	696 133. —	281 210. —	414 923. —
4	200	115	85	385 706. —	212 952. —	172 754. —
5	62	52	10	153 198. —	127 178. —	26 020. —
6 und mehr	33	26	7	122 250. —	94 800. —	27 450. —
Zusammen	1 160 ¹⁾	588	572	1 690 198. 40	837 415. —	852 783. 40
Einfamilienhäuser	24	9	15	87 979. 80	46 000. —	41 979. 80
Reine Mietwohn. u. Einfamilienhäuser	1 184 ¹⁾	597	587	1 778 178. 20 ¹⁾	883 415. —	894 763. 20 ¹⁾

¹⁾ 19 Wohnungen des „Silvahof“ nicht berücksichtigt.

9. Leerstehende Geschäftsräume.

Stadtteile	Alle Geschäftsräume	Bureaux	VerkaufslöKale	Werkstätten	Übrige
Schwarzes Quartier	1	—	—	1	—
Weißes „	2	—	—	1	1
Grünes „	—	—	—	—	—
Gelbes „	2	1	1	—	—
Rotes „	23	17	6	—	—
Altstadt	28	18	7	2	1
Länggasse-Felsenau	3	—	3	—	—
Mattenhof-Weissenbühl	19	4	13	1	1
Kirchenfeld-Schoßhalde	4	—	3	1	—
Breitenrain-Lorraine	8	2	4	2	—
Bümpliz	2	—	—	2	—
Stadt Bern	64	24	30	8	2

10. Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl: Alle Wohnungen.

Leer geworden	Alle leerstehenden Wohnungen	Reine Wohnungen mit ... Zimmern							Einfamilienhäuser	Wohnungen mit Geschäftsräumen
		überhaupt	1	2	3	4	5	6 und mehr		
bis November 1934	122	119	4	25	42	30	11	7	3	—
Dezember 1934	2	2	—	2	—	—	—	—	—	—
Januar 1935	3	3	—	2	1	—	—	—	—	—
Februar 1935	6	6	—	1	3	3	—	—	—	—
März 1935	4	4	—	1	—	1	1	—	—	—
April 1935	13	12	—	1	5	5	1	—	1	—
Mai 1935	171	169	1	32	60	41	21	14	1	1
Juni 1935	9	6	—	—	4	2	—	—	3	—
Juli 1935	16	14	2	1	8	3	—	—	1	1
August 1935	49	46	4	15	17	8	1	1	2	1
September 1935	31	28	3	8	12	4	1	—	2	1
Oktober 1935	66	60	9	18	24	6	1	2	4	2
November 1935	721	710	46	216	317	97	25	9	7	4
Zusammen	1213	1179	69	322	493	200	62	33	24	10

11. Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl: Altwohnungen.

Leer geworden	Alle vor 1917 erstellten leerstehenden Wohnungen	Reine Wohnungen mit ... Zimmern							Einfamilienhäuser	Wohnungen mit Geschäftsräumen
		überhaupt	1	2	3	4	5	6 und mehr		
bis November 1934	55	53	4	5	16	14	9	5	2	—
Dezember 1934	1	1	—	1	—	—	—	—	—	—
Januar 1935	2	2	—	2	—	—	—	—	—	—
Februar 1935	6	6	—	1	2	3	—	—	—	—
März 1935	1	1	—	—	—	—	1	—	—	—
April 1935	13	12	—	1	5	5	1	—	1	—
Mai 1935	87	86	—	13	23	21	17	12	—	1
Juni 1935	5	5	—	—	3	2	—	—	—	—
Juli 1935	8	6	—	1	3	2	—	—	1	1
August 1935	29	28	4	7	8	7	1	1	—	1
September 1935	23	21	3	5	10	2	1	—	1	1
Oktober 1935	43	40	7	13	12	5	1	2	2	1
November 1935	330	327	31	75	140	54	21	6	2	1
Zusammen	603	588	49	124	222	115	52	26	9	6

12. Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl: Neuwohnungen.

Leer geworden	Alle seit 1917 er- stellten leerste- henden Wohnungen	Reine Wohnungen mit ... Zimmern							Ein- fami- lien- häuser	Woh- nungen mit Ge- schäfts- räumen
		über- haupt	1	2	3	4	5	6 und mehr		
bis November 1934	67	66	—	20	26	16	2	2	1	—
Dezember 1934	1	1	—	1	—	—	—	—	—	—
Januar 1935	1	1	—	—	1	—	—	—	—	—
Februar 1935	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
März 1935	3	3	—	1	1	1	—	—	—	—
April 1935	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Mai 1935	84	83	1	19	37	20	4	2	1	—
Juni 1935	4	1	—	—	1	—	—	—	3	—
Juli 1935	8	8	2	—	5	1	—	—	—	—
August 1935	20	18	—	8	9	1	—	—	2	—
September 1935	8	7	—	3	2	2	—	—	1	—
Oktober 1935	23	20	2	5	12	1	—	—	2	1
November 1935	391	383	15	141	177	43	4	3	5	3
Zusammen	610	591	20	198	271	85	10	7	15	4

Eheschließungen, Zu- und Wegzug, Zahl der fertiggestellten und baubewilligten Wohnungen in der Stadt Bern im 1. Vierteljahr 1936, verglichen mit 1930—1935.

1. Eheschließungen, zu- und weggezogene Personen und Familien.

Monat	Eheschließungen		Familienwanderung			Personenwanderung		
	überhaupt	Zwischen Ledigen	Zuzug	Wegzug	Mehr-zuzug	Zuzug	Wegzug	Mehr-zuzug (einschl. Zuschlag)
Januar	40	29	51	42	9	748	680	68
Februar	64	46	36	45	— 9	673	745	— 72
März	69	57	50	57	— 7	686	1004	— 318
1. Vierteljahr 1936..	173	132	137	144	— 7	2107	2429	— 322
1. „ 1935..	158	117	136	99	37	2197	2273	— 76
1. „ 1934..	170	123	147	125	22	2453	2675	— 222
1. „ 1933..	152	113	149	106	43	2462	2390	72
1. „ 1932..	132	97	151	115	36	2579	2580	— 1
1. „ 1931..	136	102	166	149	17	2599	2734	— 135
1. „ 1930..	128	97	190	143	47	2909	2866	43

2. Fertigerstellte Gebäude mit Wohnungen und Baubewilligungen.

Gebäude-Art	Fertigerstellte Gebäude mit Wohnungen			Baubewilligungen	
	Gebäude	Wohnungen		Gebäude	Wohnungen
		überhaupt	Klein- wohnungen		
Einfamilien-Häuser	2	2	—	1	1
Mehrfamilien-Häuser	13	100	92	4	19
Wohn- u. Geschäfts-Häuser	2	12	10	2	9
And. Gebäude m. Wohnung.	—	—	—	—	—
An- und Umbauten	—	—	—	—	—
1. Vierteljahr 1936	17	114	102	7	29
1. „ 1935	22	122	119	16	95
1. „ 1934	32	240	219	36	197
1. „ 1933	30	173	159	48	292
1. „ 1932	15	93	79	58	425
1. „ 1931	27	122	100	24	131
1. „ 1930	34	101	44	58	189

BISHER ERSCHIENENE „BEITRÄGE ZUR STATISTIK DER STADT BERN“.

- Heft 1. Tabellarische Übersichten betreffend die Wohnungszählung in Bern im Monat Mai 1916, Bern, 1917. (Vergriffen.)
- Heft 2. Die Erhebungen über den Berner Wohnungsmarkt im Jahre 1917, Bern, 1917. (Vergriffen.)
- Heft 3. Die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern im Jahre 1918, Bern, 1918. (Vergriffen.)
- Heft 4. Untersuchungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Stadt Bern. I. Teil. Das Einkommen, Bern, 1920. (Vergriffen.)
- Heft 5. Untersuchungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Stadt Bern, II. Teil. Das Vermögen, Bern, 1921. (Vergriffen.)
- Heft 6. Die Wohnungsverhältnisse in der Stadt Bern nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920, Bern, 1922. (Preis Fr. 3. —.)
- 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. (Vergriffen.)
- Heft 8. Das Krankenversicherungswesen in der Stadt Bern, Bern, 1926. (Preis Fr. 3. —.)
- Heft 9. Todesfälle und Todesursachen in der Stadt Bern, 1911—1925, Bern, 1927. (Vergriffen.)
- Heft 10. Der Fremdenverkehr in der Stadt Bern, Bern, 1928. (Preis Fr. 1. —.)
- Heft 11. Die Verkehrsunfälle in der Stadt Bern, Bern, 1928. (Preis Fr. 1. —.)
- Heft 12. Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten, Bern 1928. (Preis 2. —.)
- 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. (Preis Fr. 2. —.)
- Heft 14. Die Altersbeihilfe in der Stadt Bern. Ergebnisse der Zählung der über 60 Jahre alten Einwohner vom Juli 1929, Bern, 1930. (Preis Fr. 2. —.)

- Heft 15. Gesundheit und Sport, Bern, 1931. (Vergriffen.)
Heft 16. Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1932—33, Bern, 1933. (Preis Fr. 2. —.)
Heft 17. Zuzug und Wegzug in Bern, 1930 bis 1933, mit Rückblicken auf frühere Jahre, Bern, 1934. (Preis Fr. 1. —.)
Heft 18. Stand und Entwicklung der Wohnverhältnisse Berns seit 1896, Bern, 1934. (Preis Fr. 5. —.)
Heft 19. Gebietseinteilung, Einwohner, Haushaltungen, Wohnungen und Gebäude der Stadt Bern, Bern, 1935. (Vergriffen.)
Heft 20. Die Krankenversicherung in der Stadt Bern. Bern, 1935. (Preis Fr. 3. —.)
Heft 21. Die Mietpreise in der Stadt Bern, Bern, 1935. (Preis Fr. 3. —.)
Heft 22. Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1935/36, Bern, 1936. (Preis Fr. 2. —.)

ANDERE, REGELMÄSSIG ERSCHEINENDE VERÖFFENT-
LICHUNGEN DES AMTES.

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

Zu beziehen durch das Statistische Amt der Stadt Bern, Gurtengasse 3,
Tel. 23.524.