

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 24 (1950)
Heft: 1

Artikel: Der Zimmermarkt in Bern 1939-1949
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-849977>

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: 17.05.2025

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

Der Zimmermarkt in Bern

1939—1949

INHALT

VORBEMERKUNG

1. DAS ANGEBOT AN VERMIETBAREN ZIMMERN 1939—1949
2. DIE ENTWICKLUNG DER ZIMMERPREISE 1939—1949
3. DIE VERMITTLUNGSTÄTIGKEIT DES STÄDTISCHEN
WOHNUNGSAMTES

SCHLUSSBEMERKUNG

Vorbemerkung

Der Wohnungsmarkt in unserer Stadt war schon öfters Gegenstand eingehender Untersuchungen durch das Statistische Amt. Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich indessen mit einem Spezialgebiet des Wohnungsmarktes, nämlich mit dem Zimmermarkt. Um ein Bild über seine Entwicklung zu erhalten, hat das Statistische Amt die im Zimmeranzeiger des städtischen Wohnungsamtes in der zweiten Septemberwoche von 1939—1949 zur Vermietung ausgeschriebenen Zimmer ausgezählt.

1. Das Angebot an vermietbaren Zimmern 1939—1949

Folgende Aufstellung zeigt die Entwicklung des Angebotes an möblierten und unmöblierten Zimmern seit 1939.

Beim Wohnungsamt der Stadt Bern zur Vermittlung angemeldete möblierte und unmöblierte Zimmer

Kategorie	In der zweiten Septemberwoche zur Vermittlung angemeldet						
	1939	1940/ 1944	1945	1946	1947	1948	1949
Möblierte Zimmer	553	350	201	236	192	198	323
davon sofort beziehbar	502	291	157	189	139	132	245
Unmöblierte Zimmer	55	43	37	19	22	18	38
davon sofort beziehbar	45	33	26	15	15	14	32

In der zweiten Septemberwoche 1939 standen den Zimmersuchenden in Bern 553 möblierte Zimmer zur Auswahl zur Verfügung, nicht wesentlich weniger als um die gleiche Zeit des Vorjahres (1938: 593). In der gleichen Woche der folgenden Jahre ging das Angebot an möblierten Zimmern stark zurück; es sank bis 1945 auf 201 und blieb dann bis 1948 nahezu unverändert. In der zweiten Septemberwoche 1949 standen den Zimmersuchenden wiederum 323 möblierte Zimmer zur Verfügung, eine Folge der regen Wohnbautätigkeit in den Jahren 1948 und 1949, also fast $\frac{2}{3}$ mehr als um die gleiche Zeit im Vorjahr. Dieses Zimmerangebot von 1949 steht aber immer noch um 41,6% hinter jenem von 1939 zurück.

Von den möblierten Zimmern waren sofort beziehbar 1939 (2. Septemberwoche) 502, 1945 noch 157 und 1948 sogar nur noch 132. Der Rückgang gegenüber 1939 beträgt 1945 68,7% und 1948 73,7%. In der zweiten Septemberwoche 1949 waren jedoch schon wieder 245 möblierte Zimmer sofort beziehbar, d. h. nahezu doppelt so viele als um die gleiche Zeit des Vorjahres, aber immer noch kaum halb so viele wie 1939.

Ähnliches gilt hinsichtlich der unmöblierten Zimmer, deren Angebot 1948 um rund $\frac{2}{3}$, 1949 um knapp $\frac{1}{3}$ kleiner ist als 1939.

2. Die Entwicklung der Zimmerpreise 1939—1949

Mit der Verknappung des Angebots an vermietbaren Zimmern machte sich eine starke Verteuerung der Zimmermietpreise geltend. Dabei ist bemerkenswert, daß die Zimmerbestände vor dem 2. Weltkrieg und heute offenbar keine wesentliche Veränderung in ihrer Zusammensetzung (Baualter) aufweisen, was bei der praktischen Auswertung der folgenden Zahlen, die sich auf die Angaben im Zimmeranzeiger stützen, zu berücksichtigen ist.

Mietpreise der beim Wohnungsamt der Stadt Bern zur Vermittlung angemeldeten möblierten Zimmer

Mietpreisstufen in Franken	In der zweiten Septemberwoche zur Vermittlung angemeldete möblierte Zimmer						
	1939	1940/ 1944	1945	1946	1947	1948	1949
absolute Zahlen							
bis 40	271	142	38	44	19	11	41
41—60	105	82	69	76	53	53	119
61—80	11	22	24	35	45	46	64
über 80	11	13	10	9	13	20	18
Zusammen	398	259	141	164	130	130	242
Keine Angabe	155	91	60	72	62	68	81
Zusammen	553	350	201	236	192	198	323
Prozentzahlen (Zimmer mit Preisangabe)							
bis 40	68	55	27	27	15	8	17
41—60	26	32	49	47	40	41	50
61—80	3	8	17	21	35	36	26
über 80	3	5	7	5	10	15	7
Zusammen	100	100	100	100	100	100	100

In der zweiten Septemberwoche 1939 standen von den 398 vermietbaren möblierten Zimmern mit Preisangabe 68 % oder über $\frac{2}{3}$ zu Mietpreisen bis zu 40 Franken zur Verfügung. In der gleichen Woche 1945 waren es nur noch 27 % oder über $\frac{1}{4}$ und 1948 nur noch 8 %. Demgegenüber haben die Prozentanteile in den höhern Preisstufen bis 1948 erheblich zugenommen. Rund die Hälfte (51 %) der vermietbaren Zimmer mit Preisangabe ist 1948 zu Preisen von über 60 Franken angeboten worden, 1945 waren es 24 % und 1939 erst 6 %.

Die leichte Entspannung auf dem Zimmermarkt im Jahre 1949 hat auch eine Senkung der Zimmerpreise zur Folge gehabt. In der zweiten Septemberwoche 1949 wurden von den vermietbaren möblierten Zimmern mit Preisangabe bereits wieder 17 % mit Preisen bis zu 40 Franken angeboten und nur 33 % zu Preisen von über 60 Franken.

Es ist naheliegend, die Entwicklung der Zimmerpreise mit jener der Wohnungsmiete seit Ausbruch des zweiten Weltkrieges zu vergleichen. Über die Bewegung der Wohnungsmietpreise gibt der Mietindex Aufschluß, der alljährlich im Mai durch das Statistische Amt nach der repräsentativen Methode auf Grund einer Erhebung der Mietpreise von rund einem Drittel aller Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern berechnet wird. Dabei werden die erhobenen Mietpreise nach den verschiedenen Bauperioden der in die Berechnung einbezogenen Wohnungen gruppiert und gemäß deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand berücksichtigt. Im Mietindex kommt also das durchschnittliche Mietpreisniveau in unserer Stadt im Vergleich zur Vorkriegszeit zum Ausdruck. Leider kann die Entwicklung der Zimmerpreise nicht auf so breiter und zuverlässiger Grundlage verfolgt werden, weil bis jetzt keine Erhebung über die von den Mietern möblierter und unmöblierter Zimmer bezahlten Preise zur Durchführung gelangt ist. Einen gewissen Ersatz liefern immerhin die Mietpreise der beim städtischen Wohnungsamt zur Vermittlung angemeldeten Zimmer. Der Durchschnittsmietpreis der 398 zur Vermittlung angemeldeten möblierten Zimmer mit Preisangabe beträgt 1939 36 Franken. Demgegenüber beläuft sich 1949 der Durchschnittspreis der 242 Zimmer mit Preisangabe auf 57 Franken, was einer Steigerung von 57,8 % entspricht. Diese Mietpreisverteuerung ist nicht etwa auf besonders hohe Mietpreise von Zimmern in Neuwohnungen zurückzuführen. Von den erwähnten 242 Zimmern des Angebots von 1949 befinden sich nur 35 in Wohnungen, die erst seit dem September 1939 erstellt wurden. Für diese stellt sich der Durchschnittsmietpreis auf 54 Franken. Die übrigen 207 Zimmer des Angebots von 1949 sind in Wohnungen, die im September 1939 bereits bestanden und somit schon damals hätten vermietet sein können. Für sie beläuft sich der Durchschnittsmietpreis auf 58 Franken. Die Verteuerung die-

ser Zimmer in ältern Wohnungen gegenüber 1939 beträgt somit 59,5%. 1948 war die Verteuerung der Zimmerpreise gegenüber 1939 noch erheblich größer. Der Durchschnittsmietpreis aller in der zweiten Septemberwoche 1948 angebotenen möblierten Zimmer mit Preisangabe stellte sich auf 65 Franken, was gegenüber 1939 einer Steigerung von 78,2% entspricht. Mit Rücksicht auf die schmale Berechnungsbasis sind diese Prozentzahlen mit aller Vorsicht zu beurteilen. Aber auch eine Berechnung auf breiterer Grundlage würde sicherlich zeigen, daß die Zimmerpreise von 1939 — 1948 ganz erheblich in die Höhe geklettert sind. Im Gegensatz zu den Zimmerpreisen sind die Wohnungsmietpreise seit Ausbruch des zweiten Weltkrieges zufolge der Mietpreiskontrolle bis 1948 nur um 6%, bis 1949 um 8% gestiegen.

3. Die Vermittlungstätigkeit des städtischen Wohnungsamtes

Das gegenüber der Vorkriegszeit geringere Angebot an vermietbaren Zimmern hat weiterhin zur Folge gehabt, daß die Vermittlungstätigkeit des städtischen Wohnungsamtes in Bern in den letzten Jahren von den Zimmersuchenden in zunehmendem Maße in Anspruch genommen wurde, wie dies aus dessen Monatsberichten pro September 1939—1949 hervorgeht.

Beim städtischen Wohnungsamt an- und abgemeldete Zimmer im September 1939—1949

September bzw. Septemburdurchschnitt	Übertrag vom Vormonat und Neuanmel- dungen 1.-30. Sep- tember	Abmeldungen 1.-30 Sep- tember	Davon Abmeldungen infolge Vermittlung durch das städtische Wohnungsamt		
			absolut	in Prozenten	
	möblierte Zimmer				
	1939	1108	381	69	18
	1940/44	954	492	221	45
	1945/49	669	462	313	68
	unmöblierte Zimmer				
	1939	97	43	11	26
	1940/44	104	54	21	38
	1945/49	72	44	30	70

Im Septemburdurchschnitt 1940/44 wurden mehr als dreimal, im Septemburdurchschnitt 1945/49 viereinhalbmal so viele möblierte Zimmer durch das städtische Wohnungsamt vermittelt als im September 1939. Die Zahl der Vermittlungen unmöblierter Zimmer betrug im Septemburdurchschnitt

1940/44 nahezu das Doppelte, im Septemberdurchschnitt 1945/49 nahezu das Dreifache gegenüber dem September 1939. Die ausgewiesenen Prozentzahlen zeigen, daß in den letzten Jahren die Vermietung der ausgeschriebenen Zimmer vorwiegend durch das städtische Wohnungsamt erfolgte.

Schlußbemerkung

Geringeres Angebot an vermietbaren Zimmern und höhere Zimmermietpreise sind untrügliche Anzeichen einer Mangellage auf dem Zimmermarkt. Erfreulicherweise ist aber mit dem Jahre 1949 eine leichte Entspannung eingetreten. Von einer Normalisierung des Zimmermarktes kann aber noch keineswegs gesprochen werden, was auch durch folgende Zahlen zum Ausdruck kommt:

Anläßlich der Wohnungszählung im Jahre 1930 belief sich die Mindestzahl der an Zimmermieter vermieteten Zimmer auf 5309. Im September des gleichen Jahres betrug die Zahl der beim städtischen Wohnungsamt zur sofortigen Vermietung angemeldeten Zimmer 547, was in bezug auf die genannte Gesamtzahl der vermieteten Zimmer einem Prozentsatz von 10,3 entspricht. Am 1. Dezember 1941 waren mindestens 6846 Zimmer vermietet. Ihre Zahl dürfte seither zum mindesten nicht kleiner geworden sein. In der zweiten Septemberwoche 1949 waren beim städtischen Wohnungsamt 277 sofort beziehbare möblierte und unmöblierte Zimmer angemeldet. Diese machen von den oben genannten 6846 vermieteten Zimmern nurmehr 4,0% aus. Dieser Prozentsatz zeigt die Zimmerreserve wohl in einem zu günstigen Lichte, weil heute, zufolge des Wachstums der Stadt, sicherlich mehr Zimmer vermietet werden als 1941. Der tatsächliche Prozentsatz der Zimmerreserve dürfte somit etwas weniger hoch sein als 4%. Er sollte aber in einer Stadt von der Größe und der Bevölkerungszusammensetzung Berns mindestens 5% der von Untermietern besetzten Zimmer überhaupt betragen.

