

**Zeitschrift:** Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern  
**Band:** 21 (1947)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Berns Wohnungsmarkt im Jahre 1946 und seine voraussichtliche Entwicklung in der nächsten Zeit  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-850036>

### **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:** 17.11.2024

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

# Aufsatz:

## **Berns Wohnungsmarkt im Jahre 1946 und seine voraussichtliche Entwicklung in der nächsten Zeit**

### INHALT

VORBEMERKUNG

1. DIE WOHNUNGSMARKTLAGE IM JAHRE 1946
2. DIE WOHNUNGSMARKTLAGE IM JAHRE 1947
3. DER GESTAUTE UND DER ERSATZ-WOHNUNGSBEDARF
4. DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WOHNUNGS-  
MARKTLAGE

SCHLUSSBEMERKUNGEN



## **Vorbemerkung**

Wohnungsmarktfragen gehören zu den schwierigsten Verwaltungsfragen einer Gemeinde. Der Bürger bildet sich in diesen Dingen leicht ein Urteil, das von Schätzungen, Vermutungen und ihm bekannten Einzelfällen ausgeht. Statt dessen ist es nötig, die Gesamtheit aller statistisch maßgebenden Faktoren auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen, aus denen sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in einem Gemeinwesen zusammensetzen.

Die vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit dem Einwohner-Kontrollbüro im Anschluß an die Volkszählung vom 1. Dezember 1920 eingeführte Wohnungsmarktstatistik, die seither mehrmals ausgebaut und verfeinert worden ist, gibt laufend über die genannten Angebot und Nachfrage bestimmenden Faktoren und die Wohnungsmarktlage selbst Aufschluß. Sogar die von ortsansässigen Einzelpersonen und Familien aufgegebenen bzw. bezogenen Wohnungen werden seit dem Jahre 1933 alljährlich mittels der im Kontrollbüro ausgefüllten Wohnungswechselkarten festgestellt; das gleiche gilt für die zufolge Todesfall frei gewordenen Wohnungen.

Wer sich für das vom Statistischen Amte eingeführte Erhebungsverfahren zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt interessiert, sei auf die Sonderveröffentlichung des Amtes vom Jahre 1933 verwiesen.

Nachstehend wird versucht, auf Grund der Ergebnisse der Wohnungsmarktstatistik zu einer ziffernmäßigen Klarheit über die in der letzten Zeit viel erörterte Wohnungsmarktlage Berns zu gelangen. Die Darstellung trägt gleichzeitig einem mehrfach geäußerten Wunsche aus Behörde- und Bau-gewerbekreisen nach einem zahlenmäßigen Überblick über Berns gegenwärtige und zukünftige Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt Rechnung.

### **1. Die Wohnungsmarktlage im Jahre 1946**

Als Wohnungsmarktlage bezeichnet man die Wechselwirkungen zwischen Angebot und Nachfrage.

Das Wohnungsangebot setzt sich zusammen aus den zu Beginn des Jahres leerstehenden Wohnungen, dem Reinzuwachs an Neuwohnungen, den durch Wegzug von Wohnungsinhabern verfügbar werdenden Wohnungen und schließlich aus den infolge Todesfällen, Ehescheidungen und Aufgabe des bisherigen Haushaltes frei werdenden Wohnungen.

Das Wohnungsangebot des Jahres 1946 setzte sich wie folgt zusammen:

1. Leerwohnungsbestand Ende 1945 .....	59
2. Neuerstellte Wohnungen 1946 (Reinzugang) .....	930
3. Freigewordene Wohnungen durch Aufgabe der bisherigen Wohnung (Umzüge von Einzelpersonen und Familien von Woh- nung in Untermiete) .....	481
4. Freigewordene Wohnungen durch Todesfall .....	196
5. Freigewordene Wohnungen durch Wegzug .....	1044
Zusammen Wohnungsangebot	<u>2710</u>

Aus dem Vergleich der Eheschließungskarten und der Zuzugskarten mit den Wohnungswechselkarten wurde der Wohnungsverbrauch (gedeckte Wohnungsnachfrage) wie folgt festgestellt:

Wohnungsnachfrage (-verbrauch) 1946:

1. Wohnungsbezüge durch Neuehen des Jahres 1946 .....	861
2. Umzüge von Ehepaaren von Untermiete in eine Wohnung .....	576
3. Umzüge von Verwitweten und Geschiedenen von Untermiete in eine Wohnung .....	114
4. Umzüge von Einzelpersonen von Untermiete in eine Wohnung	330
5. Wohnungsbezüge durch Zuzug .....	738
Zusammen Wohnungsnachfrage	<u>2619</u>

Unterschied zwischen Angebot und Verbrauch + 91

Einem Wohnungsangebot von 2710 Wohnungen im Jahre 1946 stand somit eine Wohnungsnachfrage (Verbrauch) von 2619 Wohnungen gegenüber. Es blieb nach dieser Aufstellung auf 31. Dezember 1946 ein Restbestand von 91 Wohnungen; das sind bloß 52 Wohnungen mehr als die Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1946 ergab (39 leerstehende Wohnungen). Der praktisch nicht in Betracht fallende Unterschied von 52 Wohnungen ist ein erneuter Beweis für die Zuverlässigkeit unseres Berechnungsverfahrens für das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage bzw. den Wohnungsverbrauch. Es ist recht aufschlußreich, die Zahlen über die tatsächliche Wohnungsnachfrage etwas näher zu betrachten.

Im Jahre 1946 wurden von der Wohnbevölkerung 1507 Paare getraut. Der Vergleich der Eheschließungskarten mit den vom Kontrollbüro ausgestellten Wohnungswechselkarten ergab, daß von diesen 1507 Paaren bloß 861 in Bern eine Wohnung bezogen; das sind 57,1%. Bei ihren Eltern, bei Verwandten oder anderswo in Untermiete verblieben 244 (16,2%) Ehepaare; sie verzichteten somit vorläufig auf den Bezug einer eigenen Wohnung. Die Gründe dieses Verzichtes können mancherlei Art sein. Die einen werden

keine ihrem Einkommen entsprechende Wohnung gefunden haben, während andere es vorgezogen haben dürften, bei der guten Beschäftigungslage weiter zu zweit ihrem Verdienste nachzugehen und mit einem Zimmer in Untermiete vorlieb zu nehmen. Es ist indes anzunehmen, daß ein Teil dieser Paare in einem späteren Zeitpunkt doch einen Haushalt gründen wird.

Die vorgenommene Kontrolle ergab, daß weitere 226 Ehepaare (15%) nach der Trauung unsere Stadt verließen und in 176 (11,7%) Fällen entweder der Bräutigam oder die Braut im Zeitpunkt der Eheschließung bereits über eine eigene Wohnung verfügten. Diese 402 Ehepaare kommen somit für den Wohnungsmarkt nicht in Frage.

In früheren Jahren gestalteten sich die Wohnverhältnisse der Eheschließenden ähnlich wie heute; das zeigt die folgende Zusammenstellung:

**Die Wohnungsverhältnisse der Eheschließenden in der Stadt Bern**

Wohnverhältnisse nach der Trauung, Eheschließungen zwischen Ledigen, Leerwohnungsbestand	1934	1937	1941	1942	1946
	Absolute Zahlen				
Wohnverhältnisse nach der Trauung					
1. Wohnung bereits vorhanden . . . . .	121	110	181	165	176
2. Wohnungsbezüge . . . . .	775	710	840	785	861
Zusammen (1+2)	896	820	1021	950	1037
3. Untermiete . . . . .	123	113	244	263	244
4. Wegzug . . . . .	110	112	201	219	226
Zusammen (3+4)	233	225	445	482	470
Eheschließungen insgesamt (1—4)	1129	1045	1466	1432	1507
	Verhältniszahlen				
1. Wohnung bereits vorhanden . . . . .	10,7	10,5	12,3	11,5	11,7
2. Wohnungsbezüge . . . . .	68,7	68,0	57,3	54,8	57,1
Zusammen (1+2)	79,4	78,5	69,6	66,3	68,8
3. Untermiete . . . . .	10,9	10,8	16,7	18,4	16,2
4. Wegzug . . . . .	9,7	10,7	13,7	15,3	15,0
Zusammen (3+4)	20,6	21,5	30,4	33,7	31,2
Eheschließungen insgesamt (1—4)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Eheschließungen zwischen Ledigen					
Absolut . . . . .	890	826	1152	1160	1199
In Prozenten aller Eheschließungen	78,8	79,0	78,6	81,0	79,6
Leerwohnungsbestand					
Absolut . . . . .	1183	1148	138	49	39
In Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes . . . . .	3,5	3,3	0,4	0,1	0,1

Ob in Bern ein großer oder gar kein Leerwohnungsvorrat vorhanden ist — seit jeher verzichtet ein nicht unbeträchtlicher Teil der jungen Ehepaare auf den sofortigen Bezug einer eigenen Wohnung.

In die Augen springend ist der Rückgang der Wohnungsbezüge zufolge Eheschließung von 68,7% im Jahre 1934 auf 57,1% im Jahre 1946. Darin drückt sich wohl der Einfluß der herrschenden Wohnungsknappheit aus; aber auch die teuren Mietpreise für neue Wohnungen, auf welche die neuen Ehepaare vorwiegend angewiesen sind, dürften dabei eine Rolle spielen.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, daß, entgegen einer weitverbreiteten Ansicht, nicht alle Eheschließungen für den Wohnungsmarkt in Frage kommen. Im Jahre 1946 waren es nur 57,1% oder, wenn man die vorläufig in Untermiete gezogenen Ehepaare mit berücksichtigt, insgesamt 73,3%.

Bei der Bearbeitung der Wohnungswechselkarten stellte es sich heraus, daß 114 Verwitwete und Geschiedene von Untermiete in eine eigene Wohnung zogen. Diese Zahl kann man als Bedarf dieser Kategorie von Wohnungsuchenden einsetzen.

Im Jahre 1946 zogen 1261 Familien nach Bern. 738 oder rund 60% davon erhielten sofort eine Wohnung, während die übrigen 523 zunächst Untermieter wurden, von denen eine Anzahl noch im Laufe des Jahres wieder fortzog. Ein anderer Teil der 523 wurde noch 1946 von Untermietern zu Wohnungsinhabern und ist bei den 576 Umzügen von Ehepaaren von Untermiete in eine Wohnung (siehe Seite 4, Aufstellung über die Wohnungsnachfrage 1946, 2. Posten) mitgezählt. Dieser Posten von 576 zeigt übrigens, daß auch im Jahre 1946 eine Anzahl Wohnungssuchender aus früheren Jahren (gestauter Bedarf) ihr Wohnungsbedürfnis befriedigen konnte.

Von ganz besonderer Bedeutung ist noch die Tatsache, daß 330 Wohnungen von ledigen Einzelpersonen bezogen wurden, und dies zu einer Zeit, da 413 Familien (siehe Abschnitt 3, Seite 104) keine Wohnung haben. Gewiß, auch Ledige besitzen das legale und persönliche Recht, eine eigene Wohnung zu beziehen, aber es ist doch stoßend, daß in einer Zeitperiode, wo die öffentliche Hand viele Millionen Franken zur Bekämpfung der Wohnungsnot ausgibt, Ledige Wohnungen beziehen und hunderte von Familien dafür das Nachsehen haben. Eine Erklärung dafür wird wohl darin zu suchen sein, daß wegen der teuren Mietpreise Familien auf den Bezug einer verfügbaren Wohnung verzichten und solche Wohnungen finanziell besser gestellten Ledigen überlassen mußten. Die Ansicht, daß mengenmäßig die Zahl der verfügbaren Wohnungen ausgereicht hätte, um alle Familien in einer Wohnung unterzubringen, ist nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Wenn

dies nicht erfolgen konnte, so, weil mietzinsmäßig Schwierigkeiten im Wege standen. Das heutige Wohnungsproblem ist somit weitgehend ein Mietzinsproblem, eine Auffassung, die wir schon verschiedentlich vertreten haben.

Nach dem zur Berechnung von Angebot und Nachfrage im Jahre 1946 angewandten Verfahren läßt sich

## 2. Die Wohnungsmarktlage im Jahre 1947

voraussichtlich wie folgt beurteilen:

Wir setzen den Leerwohnungsbestand gleich hoch ein wie im Vorjahr (39).

Nach dem Bericht des Bauinspektorates vom 30. Juni 1947 ist ein Mindestangebot von 800 Neuwohnungen zu erwarten.

Wie unsere Vergleiche mit den Wohnungswechselkarten in den letzten Jahren ergaben, werden konstant rund 450—500 Wohnungen infolge Aufgabe der eigenen Wohnung frei, so daß man auch für das Jahr 1947 450 Wohnungen einsetzen kann.

Es bestehen andererseits keinerlei Gründe anzunehmen, daß sich in Bezug auf die Zahl der infolge Todesfall und Familienwegzug freiwerdenden Wohnungen die Verhältnisse im Jahre 1947 wesentlich anders gestalten werden als im Vorjahr.

Demzufolge kann das Wohnungsangebot wie folgt berechnet werden:

Wohnungsangebot:

1. Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1946 .....	39
2. Reinwohnungszuwachs .....	800
3. Freiwerdende Wohnungen durch Aufgabe der bisherigen Wohnung (Umzüge von Wohnungen in Untermiete) .....	500
4. Freiwerdende Wohnungen durch Todesfall .....	200
5. Freiwerdende Wohnungen durch Wegzug .....	1050
Zusammen	<u>2589</u>

Auf der Nachfrageseite ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen. Demzufolge dürfte sich die Wohnungsnachfrage (-verbrauch) 1947 wie nachstehend gestalten:

1. Wohnungsnachfrage infolge Eheschließung .....	900
2. Wohnungsnachfrage infolge Umzug von Ehepaaren und Einzelpersonen von Untermiete in eine Wohnung .....	850
3. Wohnungsnachfrage seitens Verwitweter und Geschiedener ...	110
4. Wohnungsnachfrage infolge Zuzug .....	750
Wohnungsverbrauch	<u>2610</u>



Demnach wird der laufende Bedarf durch das Wohnungsangebot annähernd gedeckt werden können, wogegen der im Abschnitt 3 ausgewiesene gestaute Bedarf von 500—600 Wohnungen weiterhin ungedeckt bleibt. Solange der Gesamtbedarf (laufender plus gestauter Bedarf) nicht gedeckt werden kann, bleibt die Wohnungsmisere bestehen und es ist an eine Sanierung der Wohnungsmarktlage im Sinne der Schaffung eines Leerwohnungs-vorrates nicht zu denken.

### 3. Der gestaute und der Ersatz-Wohnungsbedarf

Der gestaute Wohnungsbedarf umfaßt alle die Wohnungssuchenden, die nicht unter den laufenden Bedarf fallen, d. h. alle Wohnungssuchenden, deren Wohnungsbedarf nicht im laufenden Jahr entstanden ist. Ob ein Wohnungsbedarf erst im laufenden Jahr entstanden ist oder schon aus früherer Zeit vorhanden war, ist natürlich nicht immer leicht abzugrenzen. Außerdem sind alle Notwohnungen (Wohnbaracken) zum gestauten Wohnungsbedarf zu rechnen.

Der Ersatzwohnungsbedarf betrifft Familien, die in unzulänglichen Wohnungen untergebracht sind. Dazu gehören:

1. Alle Wohnungen, die die nachfolgenden Mängel aufweisen (bauliche und sanitärische Mängel):  
Gemeinschaftlicher Abtritt für mehrere Wohnungen,  
Küche ohne direktes Tageslicht,  
Keine Waschküche,  
Kein Keller,  
Keine Wasserversorgung oder Wasserversorgung für mehrere Wohnungen zusammen.
2. Alle überfüllten Wohnungen.  
Dabei gilt eine Wohnung als überfüllt, wenn auf den Wohnraum (Zimmer und bewohnbare Mansarde) zwei und mehr, bei einem strengeren Maßstab drei und mehr Personen entfallen.

Der gestaute und auch der Ersatzwohnungsbedarf werden am besten durch eine direkte Befragung der Bevölkerung, wie sie in der letzten Zeit durch die Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Bern im Kanton Bern bereits zweimal erfolgt ist, festgestellt. Die erste Erhebung dieser Art fand mit dem 10. Februar 1945, und die zweite mit dem 25. März 1947 als Stichtag in sämtlichen 493 Gemeinden des Kantons statt. Beide Erhebungen wurden nach den von unserem Amte aufgestellten Grundsätzen durchgeführt. Erhebungsstelle war in der Stadt Bern 1945 und 1947 unser Amt. Die Verarbei-

tung des Erhebungsmaterials erfolgte 1945 für den ganzen Kanton im Auftrage der Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Bern auf deren Kosten durch unser Amt, wogegen sich für die Erhebung vom 25. März 1947 unsere Verarbeitung auf das Material der Stadt Bern beschränkte.

Der Erhebung für die Feststellung des gestauten und Ersatzwohnungsbedarfes lagen zwei ebenfalls von unserem Amte ausgearbeitete Formulare A und B zugrunde, die im Stadtanzeiger am 26. und 28. März 1947 abgedruckt waren. Das Formular A bezog sich auf den gestauten, B auf den Ersatzwohnungsbedarf.

Die Wohnungssuchenden wurden durch Aufrufe im „Stadtanzeiger“ und in der Tagespresse sowie 1947 auch durch Plakate an den wichtigsten Plakatsäulen der Stadt auf die Erhebung aufmerksam gemacht und aufgefordert, sich an der Erhebung zu beteiligen. Fragebogen lagen auch auf dem Wohnungsamte und den Quartier-Polizeiposten längere Zeit auf. Das Statistische Amt hatte außerdem sämtlichen Verwaltungen des Bundes, des Kantons und der Gemeinde sowie den größeren privaten Betrieben eine Anzahl Formulare zur Weiterleitung an ihre Funktionäre ausgehändigt.

Das Schwergewicht der ganzen Erhebung lag in der Feststellung des sogenannten gestauten Wohnungsbedarfes, d. h. aller Personen und Familien, die am Stichtag, dem 25. März 1947, keine Wohnung hatten, aber eine solche suchten. Es darf, eingedenk der umfassenden Aufklärung der Bevölkerung über den Zweck der Erhebung, wohl angenommen werden, daß ziemlich alle am 25. März 1947 vorhandenen Wohnungssuchenden ohne Wohnung erfaßt worden sind. Weniger vollständig dürfte die Erhebung über den Ersatzwohnungsbedarf geglückt sein. Hier haben, wie bereits anlässlich der Erhebung vom Jahre 1945, sicher nicht alle Familien von der Möglichkeit der Ausfüllung eines Formulars Gebrauch gemacht und andere wiederum haben ein solches ausgefüllt, obschon die bisher innegehabte Wohnung weder als mit erheblichen baulichen Mängeln behaftet, noch als überbelegt anzusehen war.

Wie groß ist nun der sogenannte gestaute Wohnungsbedarf in unserer Stadt nach der Erhebung vom 25. März 1947?

Am 25. März 1947 betrug

die Zahl der Wohnungssuchenden ohne Wohnung .....	881
davon Ledige .....	370
davon Verheiratete .....	511

Alle Wohnungssuchenden ohne Wohnung wurden nach dem Zeitpunkt des gewünschten Wohnungsbezuges gefragt. Es ergab sich folgendes Bild:

	Ledige Wohnungssuchende	Verheiratete
Gewünschter Wohnungsbezug:		
Im 1. Halbjahr 1947 .....	192	413
Im 2. Halbjahr 1947 .....	140	—
auf einen späteren Zeitpunkt .....	38	98
Zusammen	370	511

Der gestaute Wohnungsbedarf der ledigen Wohnungssuchenden ergab sich aus der Beantwortung der Frage, ob sie die Heirat mangels einer Wohnung aufschieben mußten. Das Ergebnis lautet folgendermaßen:

Heirat aufgeschoben seit:	absolut	Fälle	in %
1944 und früher .....	3		0,8
1. Halbjahr 1945 .....	8		2,2
2. Halbjahr 1945 .....	12		3,2
1. Halbjahr 1946 .....	28		7,6
2. Halbjahr 1946 .....	71		19,2
Heirat nicht aufgeschoben .....	248		67,0
	370		100,0

Der gestaute Wohnungsbedarf der ledigen Wohnungssuchenden beträgt somit:  $370 - 248 = 122$ .

Der gestaute Wohnungsbedarf der verheirateten Wohnungssuchenden ergibt sich aus der Zahl der Familien, die bereits auf das erste Halbjahr 1947 eine Wohnung suchten; sie beträgt 413.

Hinsichtlich der verheirateten Wohnungssuchenden ohne Wohnung dürfte noch die Frage nach der Familiengröße von einigem Interesse sein. Die Erhebung vom 25. März 1947 zeitigt diesbezüglich folgendes Ergebnis:

	Zahl der Wohnungs- suchenden
Familien ohne Kinder .....	176
Familien mit 1 Kind .....	139
Familien mit 2—3 Kindern .....	98
Familien mit 4 und mehr Kindern .....	8
Geschiedene und Verwitwete .....	90
Zusammen	511

Zusammenfassend kann der gestaute Wohnungsbedarf auf Grund der Ergebnisse der Erhebung vom 25. März 1947 für unsere Stadt wie folgt veranschlagt werden:

	Anzahl Wohnungen
Ledige Wohnungssuchende .....	122
Verheiratete Wohnungssuchende .....	413
Familien in Wohnbaracken .....	16
Gestauter Wohnungsbedarf zusammen .....	551
oder rund 550—600 Wohnungen.	

Wenn in der letzten Zeit in gewissen Kreisen von einem gestauten Wohnungsbedarf von einigen tausend Wohnungen gesprochen wurde, so zeigen unsere Darlegungen eindeutig, daß ein solches Manko mit den statistischen Faktoren über Angebot und Nachfrage nicht in Einklang gebracht werden kann. Wir glauben zahlenmäßig gezeigt zu haben, daß mit etwa 550—600 Wohnungen der sogenannte gestaute Wohnungsbedarf Berns richtig ausgewiesen ist.

In Abschnitt 2 wurde der Reinwohnungszuwachs pro 1947 mit 800 veranschlagt. Im Mai 1947 waren 260 Wohnungen fertig gestellt. 730 waren in Ausführung begriffen, 836 baubewilligt, wovon eine gewisse Anzahl ebenfalls noch im Jahre 1947 hätte fertiggestellt werden können. Unter normalen Verhältnissen, d. h. ohne Arbeiter- und Zementmangel wären mindestens 1100 Neuwohnungen auf den Wohnungsmarkt gelangt, anstatt bloß 800, womit auch ein Teil des gestauten Wohnungsbedarfes hätte gedeckt werden können.

Was den Ersatzwohnungsbedarf anbelangt, so wurden durch die Erhebung vom 25. März 1947 1104 Familien erfaßt. Beachtlich ist, daß von diesen Familien, die aus bestimmten Gründen ihre Wohnung wechseln möchten, in 709 oder nahezu  $\frac{2}{3}$  aller Fälle der betreffende Wohnungsinhaber entweder seit der Geburt oder bereits vor dem Jahre 1939 in Bern niedergelassen war, sonach zu einer Zeit mit großen Leerwohnungsbeständen (1934—1938: 1148—1213). Schon aus dieser Tatsache ergibt sich, daß bei weitem nicht alle 1104 Wohnungen dieser Familien bauliche Mängel aufweisen, die einen Wechsel unbedingt erforderlich machen.

Die Größe des Ersatzwohnungsbedarfes, soweit dieser durch die Erhebung überhaupt erfaßt wurde, ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht, in welcher auch die erforderliche bzw. gewünschte Wohnungsgröße Berücksichtigung findet.

Zum Ersatzwohnungsbedarf sind mindestens die 350 in sanitärisch unzulänglichen Wohnungen untergebrachten Familien zu rechnen. Die Wünsche der 15 bzw. 100 in überbelegten und der 639 in Wohnungen mit „andern Mängeln“ untergebrachten Familien könnten unter Umständen durch einen

Wohnungswechsel befriedigt und diese zum größten Teil baulich einwandfreien Wohnungen von andern Familien bezogen werden.

Der Ersatzwohnungsbedarf beträgt somit nach der Erhebung vom 25. März 1947 350 Wohnungen, wobei ausdrücklich festzustellen ist, daß dies eine Mindestzahl darstellt.

Wohnungsmängel	Alle Wohnungssuchenden	Gewünschte Wohnungsgröße (Zimmerzahl)					
		1	2	3	4	5	6 +
<b>1. Baulich unzulängliche Wohnungen:</b>							
Gemeinschaftsabbritt .....	187	19	99	63	5	1	—
Küche ohne direktes Tageslicht .....	79	2	35	38	4	—	—
Keine Waschküche .....	59	2	26	22	9	—	—
Kein Keller .....	19	—	11	8	—	—	—
Keine oder gemeinschaftliche Wasserversorgung .....	6	1	1	2	1	—	1
Zusammen	350	24	172	133	19	1	1
Stark überbelegte Wohnungen (mehr als 3 Personen pro Wohnraum) .....	15	—	4	9	2	—	—
Zusammen	365	24	176	142	21	1	1
Schwach überbelegte Wohnungen (mehr als 2—3 Personen pro Wohnraum) .....	100	—	—	30	55	15	—
Zusammen	465	24	176	172	76	16	1
<b>2. Andere Wohnungsmängel:</b>							
kein Bad .....	18	—	10	8	—	—	—
Renovationsbedürftig .....	26	2	15	11	—	—	—
Kalte Räume, ungesund, feucht .....	107	7	53	42	5	—	—
Kein Estrich, Stockwerklage	12	—	5	7	—	—	—
Zu teuer, zu kleine Räume, lärmig, zu weit weg vom Arbeitsort, Streitigkeiten usw. .	476	29	217	174	40	10	4
Zusammen	639	38	300	242	45	10	4
<b>3. Unzulängliche und Wohnungen mit übrigen Mängeln ...</b>	<b>1104</b>	<b>62</b>	<b>476</b>	<b>414</b>	<b>121</b>	<b>26</b>	<b>5</b>

#### 4. Die voraussichtliche Entwicklung der Wohnungsmarktlage

Die starke Wohnungsnachfrage der letzten Jahre war kriegsbedingt und eine Folge des großen Mehrzuzuges sowie einer vermehrten Zahl der Eheschließungen. Der Auftrieb bei den Eheschließungen ist z. T. auf sozialpolitische Ursachen zurückzuführen (z. B. Errichtung der Lohnausgleichskassen), sodann auf den Zuzug lediger kriegsbedingter Beamter, die sich in unserer Stadt vermählt haben. Der Höhepunkt dieser Eheschließungskonjunktur dürfte jedoch mit dem Jahre 1946 überschritten sein.

Schon heute hat der Abbau des kriegsbedingten Verwaltungspersonals begonnen und allmählich wird eine Abwanderung erfolgen. Auf längere Sicht betrachtet, dürfte auch eine ganze Reihe bisher als Büros benützte Wohnungen frei werden (ca. 150). Diese Umstände allein dürften schon in naher Zukunft zu einer gewissen Entlastung des Wohnungsmarktes führen. Außerdem ist zu bedenken, daß in den nächsten Jahren die schwachen Geburtsjahrgänge ins heiratsfähige Alter rücken werden. Während in unserer Stadt in den Jahren 1911/1914 jährlich die Geburtenziffer über 20<sup>0</sup>/<sub>00</sub> betrug, sank diese in den Jahren 1918—1924 auf rund 15<sup>0</sup>/<sub>00</sub> und bis 1937 auf 10,6<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Wurden 1911—1914 jährlich in Bern bei einer Einwohnerzahl von 92 000/100 000 rund 2000 Kinder geboren, so 1918—1924 noch durchschnittlich 1700 und 1937 bloß deren 1290 bei einer Einwohnerzahl von 121 300.

Jahr	Lebendgeborene absolut	‰	Jahr	Lebendgeborene absolut	‰
1911	2095	22,6	1925	1594	15,0
1912	2077	21,9	1926	1564	14,6
1913	2152	22,0	1927	1415	13,1
1914	2010	20,1	1928	1393	12,8
1915	1806	17,8	1929	1445	13,2
1916	1820	17,7	1930	1444	13,0
1917	1728	16,4	1931	1406	12,5
1918	1625	15,2	1932	1400	12,1
1919	1658	15,7	1933	1465	12,4
1920	1806	17,3	1934	1467	12,3
1921	1808	17,5	1935	1380	11,5
1922	1725	16,7	1936	1437	11,9
1923	1760	17,0	1937	1290	10,6
1924	1559	14,9	1938	1344	11,0
			1939	1407	11,4

Nach der vorstehenden Geburtenentwicklung zu schließen, wäre mit einer rückläufigen Bewegung der Eheschließungen bis in die 60er Jahre hinein zu



rechnen und infolgedessen mit einem fühlbaren Absinken der Wohnungsnachfrage.

Jedenfalls stehen wir heute in einer kritischen Phase des Wohnungsmarktes und uns will scheinen, daß es ein Gebot der Klugheit wäre, den Wegfall der Hauptursachen, die in den letzten Jahren zu einer Wohnungsknappheit führten (außerordentliche Vermehrung der Eheschließungen, starker Zuzug von ledigem Verwaltungspersonal), bei der Beurteilung der künftigen Wohnungsmarktlage zu berücksichtigen. Zum mindesten sollten die genannten Faktoren die Wohnungsplaner unserer Stadt zu einer gewissen Vorsicht veranlassen.

So lange eine Wohnungsreserve fehlt und noch ein gestauter Bedarf vorhanden ist, wird die Wohnungsmarktlage weiterhin gespannt bleiben. Immerhin wird 1947 der laufende Bedarf nahezu gedeckt werden können. Eine Wohnungsreserve kann in den folgenden Jahren zufolge Abwanderung und Rückgang der Eheschließungen nach und nach ganz von selbst entstehen. Man denke nicht nur an die bereits genannten 150 Wohnungen, in denen Büros der Bundesverwaltung untergebracht sind und die in absehbarer Zeit, zum Teil wenigstens, auf den Wohnungsmarkt gelangen werden, sondern auch an die sicher zahlreichen, von privaten kriegsbedingten Hilfsorganisationen, Gesandtschaften und Konsulaten besetzten Wohnungen, die ebenfalls wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die Umsiedlung der durch die Sanierungs- und Räumungsmaßnahmen betroffenen Familien wird sich dann ohne allzu große Schwierigkeiten und ohne Beanspruchung von öffentlichen Mitteln vollziehen lassen.

### **Schlußbemerkungen**

Unsere Untersuchung der Wohnungsmarktlage wäre unvollständig, wenn wir nicht noch einige sozialpolitische Bemerkungen anschließen würden. Denn für praktische Zwecke, insbesondere der Wohnungsfürsorge, genügt es nicht, zu wissen, wie viele Wohnungen im Verhältnis zur Nachfrage zur Verfügung stehen. Wohl ebenso wichtig ist die Frage nach der gewünschten Wohnungsgröße und bis zu welcher Höhe von den Wohnungssuchenden Mietzinse aufgebracht werden können. Die Erhebung vom 25. März 1947 beschränkte sich deshalb nicht nur auf die zahlenmäßige Feststellung des gestauten und des Ersatzwohnungsbedarfes, sondern erstreckte sich auch auf

die gewünschte Wohnungsgröße,  
den gewünschten Jahresmietzins und  
die soziale Struktur der Wohnungssuchenden.

Hinsichtlich der 881 Wohnungssuchenden ohne Wohnung ergab die Erhebung vom 25. März 1947 in bezug auf nachgefragte Wohnungsgröße und gewünschten Mietzins folgendes Bild:

**Gewünschte Wohnungsgröße und gewünschter Jahresmietzins der 881 Personen und Familien, die am 25. März 1947 keine Wohnung hatten, aber eine suchten.**

Gewünschter Jahresmietzins (Mietpreisstufen in Fr.)	Wohnungssuchende nach gewünschter Wohnungsgröße (Zimmerzahl)						
	1	2	3	4	5	6 +	Zusammen
bis 600 .....	10	11	1	—	—	—	22
601— 800 .....	12	29	4	—	—	—	45
801—1000 .....	8	110	17	—	—	—	135
1001—1200 .....	9	118	58	3	—	—	188
1201—1600 .....	5	138	104	7	—	—	254
1601—2000 .....	—	50	90	17	1	—	158
2001 + .....	—	4	24	28	4	4	64
ohne Angaben .....	2	5	3	3	1	1	15
Zusammen	46	465	301	58	6	5	881

Zu Vergleichszwecken betrachte man in der nachfolgenden Übersicht die für die neuen im Jahre 1946 erstellten Wohnungen von unserem Amte festgestellten Durchschnittsmietzinse.

**Durchschnittsmietzinse der im Jahre 1946 erstellten Wohnungen nach der Erhebung vom Mai 1947**

Ersteller, Subventionierung	Zweizimmer		Dreizimmer		Vierzimmer	
	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde
	Durchschnittlicher Mietpreis in Franken					
Subventioniert:						
Gemeinde .....	1154	1212	1520	1564	1361	—
Mietergenossen-						
schaften .....	1361	1572	1504	1824	1510	2064
Übrige Ersteller ....	1437	1392	1627	1692	1775	—
Durchschnitt .....	1299	1406	1593	1712	1508	2064
Nicht subventio-						
nierte Wohnungen .	1734	2095	2145	2519	2593	3450
Gesamtdurchschnitt .	1621	1517	1938	1790	1622	2658
Zahl der 1946 erstell-						
ten Mietwohnungen	207	31	288	31	153	7



Die soziale Struktur der 881 Wohnungssuchenden zeigt, daß nahezu die Hälfte dem Arbeiterstand angehören, nämlich 416 = 47,2% (342 private und 74 öffentliche Arbeiter). Auf private Angestellte entfallen 140 oder 15,9%, auf öffentliche Beamte und Angestellte 192 oder 21,8%. Selbständig-erwerbende sind 4,3, Rentner 0,2, Pensionierte 0,7 und ohne Berufsangabe 9,9.

Von allen Wohnungssuchenden ohne Wohnung sind 245 (27,8%) ent- weder seit Geburt oder bereits vor dem Jahre 1939 in Bern niedergelassen und weitere 202 oder 22,9% erst seit dem Jahre 1946.

Erstaunlich niedrig sind auch die Mietzinse, welche die 350 Wohnungs- suchenden in unzulänglich untergebrachten Wohnungen für eine allfällige bessere Wohnung auszulegen wünschten.

**Gewünschte Wohnungsgröße und gewünschter Jahresmietzins der 350 am 25. März 1947 in unzulänglichen Wohnungen untergebrachten Familien.**

Gewünschter Jahres- mietzins (Mietpreisstufen in Fr.)	Wohnungssuchende nach gewünschter Wohnungsgröße (Zimmerzahl)						
	1	2	3	4	5	6 +	Zu- sammen
bis 600 .....	16	10	2	—	—	—	28
601— 800 .....	2	30	2	—	—	—	34
801—1000 .....	2	74	29	3	—	—	108
1001—1200 .....	1	38	28	—	—	—	67
1201—1600 .....	—	16	46	11	—	—	73
1601—2000 .....	1	2	17	3	1	—	24
2001 + .....	—	—	5	2	1	1	9
ohne Angaben .....	—	4	—	3	—	—	7
Zusammen	22	174	129	22	2	1	350

Einen Mietzins von Fr. 1601—2000 wünschen bloß 24 Familien und nur 9 einen solchen von über Fr. 2001 zu zahlen. In 170 Fällen, das sind nahezu die Hälfte (48,6%) aller Familien, wurde als vorgesehener Mietzins eine Grenze bis Fr. 1000 angegeben.

Das Baugewerbe war offenbar bisher nicht in der Lage, neue Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommensbezüger zu erstellen. Die auch in den letzten Jahren ausgerichteten Subventionen förderten vor allem die Erstellung von komfortablen, guten und teuren Wohnungen für die be- mittelten Bevölkerungskreise anstatt von einfachen und einfachsten Woh- nungen mit Mietzinsen, die für Mieter mit bescheidenem Einkommen trag- bar sind. Der größere Teil der durch die Erhebung vom 25. März 1947 er- faßten Wohnungssuchenden und zwar sowohl der Einzelpersonen und Fami- lien, die keine Wohnung hatten, aber eine solche suchten, als auch jener, die

in sanitärisch unzulänglichen Wohnungen untergebracht waren und diese gegen eine bessere umzutauschen wünschten, gehört zu den minderbemittelten Bevölkerungskreisen mit einem Familieneinkommen von höchstens Fr. 6000. Nimmt man als tragbaren Mietzins  $\frac{1}{5}$  des Einkommens an, so ergibt sich ein Mietzins von höchstens Fr. 1200 für die fraglichen Bevölkerungskreise. Es ist allerdings festzustellen, daß sich unter diesen Wohnungssuchenden der Gruppe B, also jenen, die bereits eine, jedoch baulich unzulängliche Wohnung besaßen, gelegentlich sogenannte asoziale, zum Wohnen untüchtige Familien befinden. Die Beschaffung von Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen ist kein leichtes Problem. Wie dem auch sei, es ist Tatsache, und die Erhebung vom 25. März 1947 hat das eindeutige Beweismaterial hiezu geliefert, daß eine größere Anzahl von Familien unserer Stadt heute in unzulänglichen Wohnungen hausen muß, die vielleicht den Anforderungen früherer Jahrhunderte entsprochen haben mögen, heute aber nicht mehr bewohnt werden sollten. Man darf sich nicht der Täuschung hingeben, daß es zur Linderung der Wohnungsnot mit der Erstellung einer möglichst großen Zahl komfortabler, teurer Wohnungen getan sei. Die Erfahrung hat in unserer Stadt gezeigt, daß in den meisten Fällen, wo schlechte Altwohnungshäuser durch neue Häuser ersetzt worden sind, die bisherigen Mieter in die vorhandenen noch unzulänglicheren Wohnungen umzogen, einfach weil für sie die Miete in den neuen Häusern nicht tragbar war.

Dies ist insbesondere bei kinderreichen Familien der Fall. Es ist so, wie der Sekretär der Städtischen Fürsorgedirektion 1943 im „Berner Tagblatt“ geschrieben hat, „daß die durch ungenügende Wohnverhältnisse hervorgerufene Not in ihren Folgen vielfach bedenklicher ist als die durch unzulängliche Ernährung verursachte“. „Und zu oft“, fährt Dr. Rammelmeyer fort, „muß eine kinderreiche Familie mit einem kleinen oder ungesunden Logis vorlieb nehmen, weil die Mittel nach Deckung der Nahrungsausgaben für eine geräumige und gesunde Wohnung einfach nicht mehr ausreichen. Wir veranlassen daher auf unserer Fürsorgedirektion recht oft den Umzug von Familien in eine größere oder gesündere Wohnung. Wir haben dabei im Auge, daß diese kinderreichen Familien genügend Wohn- und Schlafräume und Schlafstellen haben und damit verhindert wird, daß größere Knaben und Mädchen wegen Raummangels im gleichen Zimmer schlafen müssen.“ Es muß sicher als eine der ersten Aufgaben der Gemeinde Bern bezeichnet werden, für eine würdige Unterkunft der kinderreichen Familien besorgt zu sein. Doch darf man auch hier nicht übertreiben und nicht außer acht lassen, daß die Zahl der wirklich bedürftigen kinderreichen Familien gar nicht so groß ist, wie man glauben könnte. Am 1. Dezember 1941 belief sich z. B. die Zahl der Familien mit 5 und mehr Kindern auf 361. Eine Auszählung

nach dem Alter der Kinder dieser Familien ergab, daß von den 361 kinderreichen Familien bloß 141 (39,0%) oder etwas mehr als  $\frac{1}{3}$  nur vorschul- und schulpflichtige Kinder besaßen; 25 oder 6,9% hatten nur schulentlassene oder erwachsene und 195 (54,1%) Kinder aller Altersstufen.

Familien mit:	Eidgen. Volkszählung in der Stadt Bern am 1. Dez. 1941	
	absolut	Zahl der Familien %
1. nur vorschulpflichtigen Kindern (bis 6 Jahre)	7	1,9
2. nur schulpflichtigen Kindern (7—16 Jahre)	16	4,4
3. vorschulpflichtigen und schulpflichtigen Kindern .....	118	32,7
4. nur schulentlassenen Kindern (17—20 Jahre)	1	0,3
5. nur erwachsenen Kindern (21 + Jahre) .....	8	2,2
6. vorschulpflichtigen, schulpflichtigen und schulentlassenen Kindern .....	69	19,1
7. vorschulpflichtigen, schulpflichtigen, schul- entlassenen und erwachsenen Kindern .....	23	6,4
8. schulpflichtigen, schulentlassenen und erwachsenen Kindern .....	103	28,6
9. schulentlassenen und erwachsenen Kindern	16	4,4
Zusammen Familien mit 5 und mehr Kindern am 1. Dezember 1941 .....	361	100,0

Für eine öffentliche Wohnungsfürsorge kommen in erster Linie die 141 Familien mit Kleinkindern oder schulpflichtigen Kindern in Betracht und nicht die 220, bei denen es sich zum Teil um ältere, meist einem Erwerb nachgehende Kinder handelt. Von den 141 Familien ist überdies eine Anzahl nicht bedürftig. Bei einer Abschätzung der Zahl der Familien, die für eine Aktion zur Förderung des Wohnungsbaues für kinderreiche Familien in Betracht fallen, muß daher sehr vorsichtig zu Werke gegangen werden.

Zusammenfassend ist als Hauptergebnis unserer Untersuchung hervorzuheben, daß sich im laufenden Jahr Angebot und Nachfrage ungefähr die Waage halten dürften, wenn rund 800 Wohnungen erstellt werden und der Zuzug von auswärtigen Familien jenen des Vorjahres nicht überschreitet.

Für die kommenden Jahre ist eher mit einer rückläufigen Bewegung der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Ist einmal das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage erreicht, so sollte der Erstellung einfacher Wohnungen mit für die entsprechenden Bevölkerungskreise tragbaren Mietzinsen alle Aufmerksamkeit geschenkt werden und sich die Mitwirkung des Gemeinwesens beim Wohnungsbau auf dieses Teilgebiet beschränken; hier wäre dann aber tatkräftig durchzugreifen.



