

# Der Zimmermarkt in Bern 1939-1949

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **24 (1950)**

Heft 1

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-849977>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

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

# **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.



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

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.



