Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 23 (1949)
Heft: 4

Artikel: Berns Bau- und Wohnungsmarkt Ende Februar 1950
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-850054

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.08.2025

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

Aufsätze:

Berns Bau- und Wohnungsmarkt Ende Februar 1950

INHALT

VORBEMERKUNG

1. DIE ZAHL DER AM 1. DEZEMBER 1949 IN BERN LEERGESTANDENEN WOHNUNGEN

2. DAS WOHNUNGS-SICHTANGEBOT 1950

SCHLUSSBETRACHTUNG

Vorbemerkung

In Bern wird seit einer Reihe von Jahren regelmäßig mit dem 1. Dezember als Stichtag eine Zählung der leerstehenden Wohnungen durchgeführt. Außerdem wird auf Grund der Bauakten der Baudirektion II die Zahl der im Bau begriffenen und der baubewilligten, aber noch nicht im Bau begriffenen Gebäude mit Wohnungen festgestellt.

Zweck der Leerwohnungszählung ist, die Zahl der am Stichtag leerstehenden Wohnungen festzustellen, wogegen mit der Neubautenzählung das Wohnungs-Sichtangebot im folgenden Jahr zu ermitteln versucht wird. Beide Zählungen bieten Einblicke in die allgemeine Lage unseres Wohnungsmarktes und seine mutmaßliche Entwicklung in der nächsten Zeit.

Die Leerwohnungszählung wird mittels Zählkarten von der Bezirkspolizei durchgeführt. Um zu vermeiden, daß bei der Zählung leerstehende Wohnungen übersehen werden, läßt das Statistische Amt seit dem Jahre 1934 jeweilen eine sogenannte Vorerhebung durch die mit den Besetzungsverhältnissen der Wohngebäude bestens vertrauten Briefboten durchführen. Die von diesen in der ersten Hälfte November ausgefertigten Verzeichnisse mit den leerstehenden Objekten bilden die Grundlage der Leerwohnungszählung durch die Bezirkspolizei. Durch eine besondere Bekanntmachung im amtlichen Teil des Anzeigers der Stadt Bern werden die Hauseigentümer und deren Verwalter ersucht, dem Statistischen Amte allfällig bei der Zählung durch die Bezirkspolizei übergangene, am Stichtag leergestandene Wohnungen zu melden. Nur in vereinzelten Fällen konnte bisher ein Übersehen festgestellt werden, so daß die Leerwohnungszählungen in unserer Stadt ein lückenloses Bild der tatsächlich leergestandenen Wohnungen liefern.

1. Die Zahl der am 1. Dezember 1949 in Bern leergestandenen Wohnungen

Am 1. Dezember 1949 standen in Bern 175 Wohnungen leer, gegen 129 am 10. Mai 1949 (Zwischenzählung), 90 am 1. Dezember 1948 und 44 am 1. Dezember 1947. In Prozenten aller Wohnungen sind das:

1947	1. Dezember:	0,1
1948	1. Dezember:	0,2
1949	10. Mai:	0,3
1949	1. Dezember:	0,4

Nach der Wohnungsgröße gliedern sich die 175 Wohnungen wie folgt: 11 Einzimmer-, 15 Zweizimmer-, 68 Dreizimmer-, 67 Vierzimmer- und 14 Großwohnungen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen allein gibt noch kein genügendes Bild von der Lage des Wohnungsmarktes. Man muß auch wissen, wie viele von den leerstehenden Wohnungen am Stichtag sofort beziehbar sind, wieviele bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet waren und endlich welchen Mietpreis die betreffenden Wohnungen aufwiesen.

Von den 175 leergestandenen Wohnungen (45 bis 1939 und 130 seit 1939 erstellt) waren 51 bereits vermietet, jedoch am Stichtag noch nicht bezogen und 9 weitere gehören zur Wohnungsreserve der Obdachlosenfürsorge. Somit beträgt die Zahl der am 1. Dezember 1949 verfügbaren Wohnungen 115 (10. Mai 1949: 56 und 1. Dezember 1948: 12).

Bei der diesjährigen Zählung wurde erstmals Name und Adresse der Mieter der bereits gemieteten, am 1. Dezember 1949 noch leergestandenen Wohnungen erfragt. So konnte festgestellt werden, daß 27 von den 51 derartigen Mietern bereits eine andere Wohnung innehatten, bei 15 weiteren handelt es sich um bisherige Untermieter und 9 kommen von auswärts.

Die 27 bisherigen Wohnungsinhaber verfügten somit am 1. Dezember über zwei Wohnungen. Bei rechtzeitigem Umzug wären schon am Zähltag die bisherigen Wohnungen zur Verfügung gestanden, so daß man diese als verfügbar betrachten kann. Die Zahl der verfügbaren Wohnungen erhöht sich somit auf 142 (115 + 27).

Von den 27 am 1. Dezember noch besetzten, später beziehbaren Wohnungen liegen keine Mietpreisangaben vor. Wie verhält es sich mit den Mietzinsen der 115 am 1. Dezember sofort beziehbaren Wohnungen? 10 Wohnungen weisen einen Mietpreis bis Fr. 2000 auf, bei 9 weiteren liegt der Mietpreis zwischen Fr. 2000 und Fr. 2500 und bei den übrigen 96 übersteigt die Preislage den Betrag von Fr. 2500. Der Grund des Leerstehens der überwiegenden Zahl der am 1. Dezember leergestandenen Wohnungen dürfte zweifelsohne der zu hohe Mietzins sein. Die Auswertung der Ergebnisse der jüngsten Leerwohnungszählung hat daher mit aller Vorsicht zu erfolgen. Immerhin zeigen die 115 bzw. 142 beziehbaren Wohnungen, daß sich eine gewisse Entspannung der Wohnungsmarktlage langsam bemerkbar macht. Noch vor zwei Jahren konnten Wohnungen mit solchen Mietpreisen wie den genannten ohne Mühe vermietet werden, weil sich bei dem damals herrschenden dringlichen Wohnungsbedarf die Wohnungssuchenden um jeden Preis eine Wohnung verschaffen mußten.

Auf eine leichte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt deuten, beiläufig bemerkt, auch die Ausweise unseres Wohnungsamtes über die Zahl der bei ihm eingetragenen Wohnungssuchenden hin. Von den eingeschriebenen Wohnungssuchenden waren:

Monat	Brautpaare	Untermieter	Auswärtige	Insgesamt
April 1946	140	171	158	469
„ 1947	166	210	204	580
„ 1948	224	332	231	787
„ 1949	227	356	245	828
Januar 1950	126	182	158	466

Wird von der Zahl der Wohnungssuchenden im April 1949 (größte Zahl) ausgegangen, so beträgt der Rückgang:

	Absolute Zahlen	Prozentzahlen
Brautpaare	101	44,5
Untermieter	174	48,9
Auswärtige	87	35,5
Zusammen	362	43,7

Wenn auf dem Wohnungsmarkt in der letzten Zeit eine bescheidene Lockerung eingetreten ist, so liegen die Gründe in der günstigen Entwicklung der Wohnungsproduktion, vor allem in den Jahren 1948 und 1949, dann aber auch in der rückläufigen Entwicklung der Eheschließungen und der Familienwanderung. Man beachte folgende Zahlen:

Jahr	Neuerstellte Wohnungen	Eheschließungen	Mehrzugezogene Familien
1945	988	1438	8
1946	964	1507	16
1947	779	1513	—39
1948	1095	1474	—94
1949	1187	1410	5

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, daß sich die Zahl der von der Bundesverwaltung zu Bürozwecken gemieteten Wohnungen, von 113 im Dezember 1948 auf 103 im Dezember 1949, also um 10 Wohnungen vermindert hat.

2. Das Wohnungs-Sichtangebot 1950

Nach den Bauakten der Baudirektion II waren Ende Februar 1950 1404 Wohnungen im Bau begriffen. Diese Wohnungen gliedern sich nach der Zimmerzahl wie folgt:

Zimmer	Absolute Zahlen	Prozentzahlen
1	62	4,4
2	269	19,1
3	643	45,8
4	342	24,4
5	81	5,8
6 und mehr	7	0,5
Zusammen	1404	100,0

Die im Bau begriffenen Häuser mit voraussichtlich 1404 Wohnungen waren zur Zählzeit natürlich nicht alle gleich weit fortgeschritten. Während in einzelnen Fällen erst mit den Aushubarbeiten zum Fundament des Gebäudes begonnen wurde, waren andere Neubauten bereits im Rohbau fertig und in zahlreichen Fällen fehlten sogar nur noch einige Installationen bis zur Vollendung (Beziehbarkeit) des Baues.

Die Frage der Beziehbarkeit der im Bau begriffenen Wohnungen ist für die Beurteilung der voraussichtlichen Wohnungsmarktlage besonders wichtig. Deshalb wurde versucht, auf Grund der Bauakten und in Zusammenarbeit mit den Organen der Baupolizei der Baudirektion II, entsprechende Feststellungen bei den im Bau begriffenen Wohnungen zu machen. Als Ergebnis zeigte sich, daß von den 1404 Neubauwohnungen voraussichtlich bezugsbereit werden:

im ersten Vierteljahr 1950	54	oder	3,8%
,, zweiten ,, 1950	515	,,	36,7%
,, dritten ,, 1950	476	,,	33,9%
,, vierten ,, 1950	359	,,	25,6%
Zusammen	1404	oder	100,0%

Das größte Angebot ist somit im II. Vierteljahr zu erwarten, indem 515 Wohnungen bezugsbereit werden.

Wo werden die neuen Wohnungen erstellt? Darüber gibt die folgende Zusammenstellung Aufschluß:

	Zahl der Wohnungen Absolute Zahlen	Prozentzahlen
Innere Stadt	2	0,1
Länggasse-Felsenau	165	11,8
Mattenhof-Weißenbühl	448	31,9
Kirchenfeld-Schoßhalde	396	28,2
Breitenrain-Lorraine	117	8,3
Bümpliz-Oberbottigen	276	19,7
Zusammen	1404	100,0

Was die Frage des Erstellers der im Bau begriffenen Wohnungen anbelangt, entfallen auf:

	Zahl der Wohnungen Absolute Zahlen	Prozentzahlen
Öffentliche Hand	7	0,5
Gemeinnützige Baugenossenschaft	—	—
Mietergenossenschaften	341	24,3
übrige juristische Personen	871	62,0
Einzelpersonen	185	13,2
Zusammen	1404	100,0

925 oder 65,9% aller im Bau begriffenen Wohnungen werden ohne und 479 oder 34,1% mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt.

Ob alle diese 1404 Wohnungen tatsächlich im Jahre 1950 fertig erstellt werden, läßt sich im gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht mit Bestimmtheit voraussagen. Anderseits besteht die Möglichkeit, daß andere, heute erst baubewilligte, noch nicht im Bau begriffene Bauprojekte, im laufenden Jahre zur Ausführung gelangen. Die Tatsache aber, daß die Fertigstellung von mehr als der Hälfte der 1404 im Bau begriffenen Wohnungen erst für das zweite Halbjahr vorgesehen ist, mahnt zu einer vorsichtigen Beurteilung des Neuwohnungsangebotes im Jahre 1950; wie leicht könnte der Fall eintreten, daß durch irgendwelche Verzögerungen ein Teil dieser Wohnungen doch nicht fertigerstellt werden. Immerhin darf man unter Berücksichtigung aller Faktoren mit einer Wohnungsproduktion von mindestens 1200 Wohnungen rechnen, wobei es nicht ausgeschlossen ist, daß sie an jene des Jahres 1933 = 1393 (bisheriger Höchststand) heranreichen kann. Zu beachten ist aber, daß damals gegen 1000 Wohnungen (2,9%) leergestanden hatten, wogegen heute nur 175 (0,4%).

Schlußbetrachtungen

Wohin weist das Ergebnis der Leerwohnungszählung und der Baustatistik? Die gebotenen Zahlenausweise zeigen, daß wir erst über einen Leerwohnungsbestand von 0,4% (Zweizimmerwohnungen bloß 0,1%, Dreizimmerwohnungen 0,4%) verfügen, also noch lange nicht über die zur reibungslosen Abwicklung des Wohnungswechsels je nach der Wohnungsgröße erforderlichen 1—1½% bzw. rund 500—700 leerstehenden Wohnungen. Soweit wir es bis heute feststellen konnten, herrscht diese Auffassung auch in einsichtigen Kreisen des Hausbesitzes. Und schließlich darf in diesem Zusammenhang die Meinung des bekannten deutschen Städtestatistikers Prof. Dr. Sigmund Schott über die Leerwohnungsziffer erwähnt werden: Anläßlich der Besprechung der Mannheimer Leerwohnungsziffer führte er zutreffend aus, daß, „was privatwirtschaftlich eine Last bedeute, volkswirtschaftlich eben wünschenswert sein könne". Bis ein Leerwohnungsprozentsatz von 1—1½ erreicht ist, wird die Wohnungsmarktlage immer noch gespannt bleiben, besonders wenn die Reserve fast ausschließlich aus Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Mietzins bestehen sollte, der für viele Familien, vor allem solchen mit Kleinkindern, oft nicht tragbar ist.

Schätzt man den laufenden Wohnungsbedarf auf 800—900 Wohnungen, so ergibt sich bei einer Produktion von 1200 Wohnungen ein Überschuß von rund 300 über den laufenden Bedarf hinaus, oder ein solcher von rund 500 bei einer Wohnungsproduktion von 1400 Wohnungen. Dieser Überschuß wird die Deckung eines allfällig noch vorhandenen Nachholbedarfes und die Schaffung eines, wenn auch noch ungenügenden Leerwohnungsvorrates ermöglichen. Auf Jahresende 1950 kann eine sehr spürbare Entspannung der Wohnungsmarktlage eintreten, eine vollständige Normalisierung jedoch wird noch nicht erreicht sein. Dies ist erst im folgenden Jahre möglich. Voraussetzung hierzu wäre, daß die Bautätigkeit des Jahres 1951 ungefähr gleich ausfallen würde wie jene in den Jahren 1948 bzw. 1949.

Über die Wohnungsproduktion des Jahres 1951 können nur ungefähre Angaben gemacht werden. Baubewilligt waren Ende Februar 1950 insgesamt 1028 Wohnungen gegenüber 1242 zur gleichen Zeit des Vorjahres. Beachtlich ist, daß für 366 (38,0%) der 1028 Wohnungen gleichzeitig ein Subventionsgesuch eingereicht bzw. vorläufig angemeldet worden war. Nachdem nun die Subventionen infolge des Abstimmungsergebnisses über die eidgenössische Wohnbausubventionsvorlage vom Januar 1950 in Wegfall kommen, ist es fraglich, ob alle diese 366 Wohnungen auch erstellt werden. Bei einzelnen Projekten steht es heute schon fest, daß dies nicht

der Fall sein wird. Bringt man diese 366 Wohnungen ganz oder teilweise von der Gesamtzahl der baubewilligten Wohnungen in Abzug, so fällt der Vergleich mit dem Vorjahr ungünstiger aus. Natürlich liegt es im Bereich der Möglichkeit, daß der heute bestehende Rückgang der Baubewilligungsgesuche im Verlaufe des Jahres durch neue Gesuche ausgeglichen wird, besonders dann, wenn die bereits eingetretene Verbilligung der Baukosten anhält. Anderseits ist in Betracht zu ziehen, daß die Lage auf unserem Bau- und Wohnungsmarkt und vor allem die Wohnungsnachfrage von der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftlage in der nächsten Zeit stark beeinflußt wird. Aus all diesen Gründen ist es unmöglich, sich heute schon ein abschließendes Urteil über die Bautätigkeit im kommenden Jahre zu bilden. Die Vorsicht gebietet aber, sich nicht übertriebenen Hoffnungen auf allzu rasche Normalisierung der Wohnungsmarktlage hinzugeben.

Eine Feststellung sei noch gemacht. Das Baugewerbe hat in den letzten Jahren am Durchschnittseinkommen etwas vorbeigebaut und Wohnungen erstellt, deren Mietzinse zu wenig auf das Einkommen der Großzahl der Wohnungssuchenden abgestimmt waren. Einfacher und billiger und trotzdem hygienisch einwandfrei bauen, muß die Parole heute und besonders in der nächsten Zeit lauten, um so mehr als der Höhepunkt der allgemeinen Beschäftigungslage bereits überschritten sein dürfte.

Folgende Aufstellung zeigt noch, in welchem Ausmaße die Wohnbautätigkeit durch öffentliche Finanzbeihilfe in unserer Stadt seit 1942 gefördert wurde.

Jahr	Erstellte Wohnungen		Mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellte Wohnungen	
	überhaupt	davon in Einfamilienhäusern	Absolute Zahlen	Prozentzahlen
1942	369	17	24	6,5
1943	684	129	195	28,5
1944	824	150	309	37,5
1945	988	171	496	50,2
1946	964	202	478	49,6
1947	779	156	476	61,1
1948	1095	60	618	56,4
1949	1187	39	672	56,6
1942—1949 ...	6890	924	3268	47,4