**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 8 (1933)

**Heft:** 12

**Artikel:** Neue Grundlagen zur Bestimmung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

**Autor:** Hartmann, A.

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-100852

**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:** 08.08.2025

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

angelegenheiten, Kassawesen, Baupläne, Arbeitsvergebungen usw. am gründlichsten studiert, der allein noch die Zusammenhänge und Beziehungen des Ganzen beherrscht. Im Vorstandskollegium tritt Arbeitsteilung ein, jedes nebenamtliche Mitglied erhält ein mehr oder weniger wichtiges, grösseres oder kleineres Gebiet zum ständigen Verfolgen zugewiesen, wenn nicht gar – was auch vorkommt – ihre Funktion überhaupt dekorativ bleibt. Die gemeinsamen Beratungen im Vorstandskollegium bestehen nun aus Berichterstattung und Begutachtung des mit der Materie beauftragten Vorstandsmitgliedes, dem die Ansichten des geschäftskundigern Beamten manchmal entgegenstehen, kurzer Beratung und Beschlussfassung. Mehr oder minder sind die letzten Entschlüsse immer durch die zwar auf Sachkenntnis gestützte, aber doch subjektive Meinung des Beamten beeinflusst. Das führt ungewollt zur Autokratie des Büros. Es gibt keine grössere Genossenschaft, in der sich diese Tendenz nicht bemerkbar machte. Das feine demokratische Gefühl der einfachen Mitglieder findet diese Wandlung bald heraus. Eine veränderte Einstellung zur Geschäftsstelle als Interessenvertreterin einer Organisation, bei der man nichts zu sagen hat, kann die Folge sein. Und in diesem Moment wollen wir durch Abschaffung eines Mittels zur Geltendmachung des Mitspracherechts diese Tendenz verschärfen? – Dies der eine Grund, weshalb wir für Aufrechterhaltung der Gruppenvorstände plädieren.

*(Schluss folgt in der nächsten Nummer).*

# Neue Grundlagen zur Bestimmung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Von A. Hartmann

Während früher bei Besprechungen über die Lage des Wohnungsmarktes der Leerwohnungsvorrat als ausschlaggebend angesehen wurde, herrscht heute wohl nahezu Einstimmigkeit darüber, dass der Leerwohnungsvorrat zwar ein wichtiges, aber lange nicht das wichtigste Kennzeichen der Wohnungsmarktlage bildet. In der Tat ist ja der Leerwohnungsvorrat eigentlich nur das Schlussergebnis einer ganzen Reihe von Vorgängen, die sich auf dem Wohnungsmarkt abspielen. Gelingt es, diese Vorgänge, d. h. Angebot und Nachfrage statistisch einwandfrei zu bestimmen, so ergibt sich ein vollständiges und klares Bild der Wohnungsmarktlage. Das Statistische Amt der Stadt Bern hat nun in einer Arbeit über den Berner Bau- und Wohnungsmarkt (Heft 16 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern) erstmals die Ergebnisse laufender statistischer Feststellungen veröffentlicht, die eine allseitige zahlenmässige Durchleuchtung der Wohnungsmarktlage ermöglichen, wie sie in dieser Vollständigkeit unseres Wissens bisher noch nicht erreicht wurde.

In der Stadt Bern herrschte in den Kriegs- und Nachkriegsjahren eine fühlbare Wohnungsnot. Den Umschwung in der Bautätigkeit brachte das Jahr 1920, in welchem Jahre 400 neue Wohnungen erstellt wurden, gegen rund 170 im Jahresdurchschnitt 1914–1919. In den Jahren 1921–1930 kamen jährlich durchschnittlich 710 neue Wohnungen auf den Markt. Die Wohnungsnot verschwand infolge der regern Bautätigkeit, und zwischen Angebot und Nachfrage stellte sich gegen Ende des letzten Jahrzehnts ein gewisser Ausgleich ein, so dass eine wesentliche Entspannung der Wohnungsmarktlage eintrat.

Die Wohnbautätigkeit der beiden letzten Jahre 1931 und 1932 übertraf indessen alles Frühere, wurden doch 1931 735 und 1932 sogar 1118 neue Wohnungen fertiggestellt. In Anbetracht dieser regen, noch anhaltenden Bautätigkeit mehren sich die Stimmen, die von einem Überangebot an Wohnungen und sogar von einer bevorstehenden Wohnungskrise sprechen. Es liegt daher ein lebhaftes Interesse der Verwaltung und auch der Vermieter und Mieter, sowie namentlich des Baugewerbes vor, zu wissen, wie es um die gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage der Stadt Bern steht.

Zur Beschaffung der Grundlagen für die Abklärung der Wohnungsmarktlage wurden anfangs Dezember 1932 (Stichtag 1. Dezember) eine Leerwohnungszählung und eine Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen durchgeführt. Ausser diesen beiden Zählungen misst das Statistische Amt der Stadt Bern besonders den laufenden Erhebungen über den Einfluss der Bevölkerungsbewegung auf den Wohnungsmarkt grosse Bedeutung zu.

Im städtischen Kontrollbureau werden laufend sogenannte Wohnungswechselkarten und Wohnungskarten für Zu- und Wegzüge ausgefertigt. Eine Wohnungswechselkarte wird ausgefüllt, wenn eine Familie oder eine Einzelperson von einer eigenen Wohnung in eine andere umzieht, oder eine eigene Wohnung aufgibt, ohne eine neue zu beziehen (bei Todesfall usw.), oder endlich eine eigene Woh-

nung bezieht, ohne bisher eine solche innegehabt zu haben (Wohnungsbedarf infolge Eheschliessung usw.). Die Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge dient zur Feststellung der Wohnungsnachfrage infolge Zuzugs und des Wohnungsangebots infolge Wegzugs.

Für das Jahr 1932 (bzw. für die Zeit vom 1. November 1931 bis 1. Dezember 1932) ergaben sich folgende Zahlen für das Wohnungsangebot:

| | |
|---|---|
| Leerwohnungsvorrat 1. November 1931 . | 219 |
| Neuerstellte Wohnungen vom 1. November 1931 bis 1. Dezember 1932 (Reinzugang) . . . . . | 1248 |
| Freigewordene Wohnungen | |
| infolge Todesfall oder Scheidung . . | 209 |
| infolge Aufgabe der eigenen Wohnung . . . . . | 85 |
| | 1761 |

Den Faktoren des Wohnungsangebots stehen jene der Wohnungsnachfrage gegenüber. Die erheblichste Belastung des Wohnungsmarktes bilden die Eheschliessungen. Von den 1154 im Jahre 1932 getrauten Paaren wurde in 740 Fällen ein Hausstand in eigener Wohnung in der Stadt Bern gegründet. Weitere 54 Wohnungsbezüge (Wohnungswechselkarten) lauteten auf Ehepaare aus dem Jahre 1931, 67 auf Verheiratete aus frühern Jahren, 83 auf ledige Einzelpersonen, 19 auf Verwitwete und 21 auf Geschiedene. Aus Zu- und Wegzug ergab sich ein Überschuss des Wohnungsverbrauchs von 242. Somit ergibt sich für die Nachfrage eine Gesamtzahl von 1226 Wohnungen.

Einem Wohnungsangebot von 1761 Wohnungen stand somit ein Wohnungsverbrauch von 1226 Wohnungen gegenüber, so dass auf 1. Dezember 1932 ein Restbestand von 535 Wohnungen übrig blieb, der annähernd mit dem festgestellten Leerwohnungsbestand von 550 Wohnungen übereinstimmt.

Auf Grund des durch die Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen festgestellten Sichtangebotes für 1933 von 1100–1200 Wohnungen und an Hand von Schätzungen der Nachfrage, berechnet das Statistische Amt der Stadt Bern das voraussichtliche Angebot für 1933 auf 1930–2030 und die Nachfrage auf 1140 Wohnungen. Auf Ende 1933 ergibt dies einen mutmasslichen Leerwohnungsvorrat von rund 800–900 Wohnungen oder 2,5–2,8 % des Gesamtbestandes. Zu dieser Schätzung bemerkt das Statistische Amt: « Das Wohnungsangebot dürfte 1933, wie im Jahre 1932, der Nachfrage nach Wohnungen mehr als genügen. »

Im Schlusskapitel gelangt das Statistische Amt der Stadt Bern zur Ansicht, dass auf Grund des heutigen Altersaufbaus der Bevölkerung mit ziemlicher Sicherheit mindestens bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts ein jährlicher Wohnungsreinzuwachs zwischen 600 und 800 zur Aufnahme des Haushaltungszuganges nötig sein werde, wobei bei der Berechnung der genannten Bedarfsziffern der Wohnungsbedarf zufolge Zu- und Wegzug nicht berücksichtigt wurde.

# Verbandsnachrichten

## Delegiertenversammlung der Sektion Zürich

Am 4. November 1933 hielt die Sektion Zürich im Auditorium I der Eidgenössischen Technischen Hochschule ihre dritte diesjährige von rund 120 Personen besuchte Delegiertenversammlung ab.

Auf die Verlesung des Protokolls der letzten Delegiertenversammlung vom 24. Juni 1933 wurde mit Rücksicht auf die zur Verfügung stehende Zeit verzichtet. Der Vorsitzende, Herr Straub, gab bekannt, dass bezüglich der gemeinsam zu erlassenden Inserate zugunsten der vermietbaren Wohnungen der Baugenossenschaften 17 dieser Genossenschaften auf unser Zirkular vom 17. Juni 1933 hin eine Antwort geschickt und im Sinne des Zirkulars zugestimmt hätten. Dieselben würden, obschon nicht alle unsere Baugenossenschaften mitmachen, zu keinen weitern Insertionskosten herangezogen, als im erwähnten Zirkular angegeben sei. Die Versammlung war damit einverstanden.

Sodann erteilte der Vorsitzende Herrn Prof. Dr. Schlaepfer, Direktor der eidgenössischen Prüfungsanstalt für Brennstoffe, Zürich, das Wort zum Referat über « Technisches und Wirtschaftliches über die Beheizung der Wohnkolonien ». Der Referent sprach über Brennstoffqualität, Brennstoffpreise, Bauart, Belastung und Bedienungsweise der Wärmeerzeugungsanlagen, Anpassung der Wärmeabgabestellen an die betreffenden Räume, Bauart der Häuser und Räume, Art und Weise, wie die Wärmeabnehmer ihre Anlagen benutzen usw. Das sehr instruktive Referat erscheint auszugsweise in der nächsten Nummer des « Wohnens », so dass wir hier darauf verweisen können.

Darauf orientierte Herr Prof. Dr. Bauer kurz über das Fernheizkraftwerk der Eidgenössischen Technischen Hochschule, das den meisten Lesern aus Zeitungsberichten bereits bekannt ist. Das gross angelegte Werk, das zurzeit noch nicht vollständig ausgebaut ist und das von den Delegierten nachher besichtigt wurde, dient nicht nur der Wärmeablieferung an eidgenössische und kantonale Anstalten, sowie an eine Anzahl privater Liegenschaften, sondern bildet eigentlich ein gross angelegtes Laboratorium der Eidgenössischen Technischen Hochschule, um Erfahrungen zu sammeln auf dem Gebiet der Fernheizung.

An der Versammlung wurde noch beschlossen, unter Leitung von Herrn Prof. Dr. Schlaepfer einen Instruktionskurs für Heizer abzuhalten. Der Kurs wird drei Samstagnachmittage umfassen, Beginn voraussichtlich am 9. Dezember 1933. Jeder Kursnachmittag hat eine kurze theoretische Einleitung, dann folgen Diskussion und Demonstrationen. Der theoretische Teil wird in gemeinverständlicher Form die Brennstoffe, die Verbrennungslehre und den Unterhalt der Installationen behandeln. An die Teilnehmer werden Merkblätter abgegeben.

Meyer.