Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern

Band: - (1933)

Heft: 16

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1932/33 : neue Grundlagen zur Bestimmung von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Autor: Freudiger

Vorwort: Zur Einführung

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-847276

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: 13.07.2025

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

ZUR EINFÜHRUNG

In der Stadt Bern herrschte in der Kriegs- und Nachkriegszeit eine fühlbare Wohnungsnot, die zufolge des fast gänzlichen Darniederliegens der privaten Bautätigkeit in den Jahren 1914 bis 1919 entstanden war. Den Umschwung in der Wohnungsproduktion brachte das Jahr 1920, in welchem Jahre wiederum rund 400 neue Wohnungen, gegenüber rund 170 im Jahresdurchschnitt 1914—1919 fertiggestellt wurden. Die Zahl der in den folgenden 10 Jahren (1921—1930) erstellten neuen Wohnungen beträgt 7121 oder rund 710 im Jahresdurchschnitt. Diese Neuwohnungszahl entspricht ungefähr dem jährlichen Neuwohnungsbedarf zufolge Haushaltsneugründungen wie er von unserm Amte seinerzeit berechnet worden ist.

Die Auswirkungen der regeren Bautätigkeit liegen auf der Hand. Die Wohnungsnot verschwand, zwischen Angebot und Nachfrage wurde gegen Ende des letztes Jahrzehnts ein gewisser Ausgleich geschaffen, sodass eine wesentliche Entspannung der Wohnungsmarktlage eintrat.

Die Wohnbautätigkeit des Jahrzehnts 1920—1930 wurde indes durch jene in den beiden letzten Jahren 1931 und 1932 noch übertroffen. Im Jahre 1931 gelangten 735 und im Jahre 1932 sogar 1118 neue Wohnungen auf den Markt oder rund 930 im Jahresdurchschnitt gegenüber 170 im Jahresdurchschnitt 1914—1919 und 710 in den Jahren 1921—1930.

Man muss es verstehen, wenn sich heute, im Hinblick auf die überaus rege Bautätigkeit namentlich im Jahre 1932 und des reichlichen Sichtangebotes für 1933 Stimmen bemerkbar machen, die von einem Ueberangebot an Wohnungen und gar von einer bevorstehenden Wohnungskrise sprechen.

Wohnungsüberfluss zeitigt in einem Gemeinwesen ebenso bedenkliche Folgen wie Wohnungsmangel. Es liegt daher ein lebhaftes Interesse der Verwaltung und auch der Vermieter- und Mieterkreise sowie namentlich des Baugewerbes vor, zu wissen, wie es um unsere gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage steht. Entspricht die Wohnungsproduktion dem Wachstum der Bevölkerung, oder ist bereits zuviel gebaut worden, sodass wir eine Wohnungskrise zu befürchten haben!? Diese und andere Fragen des Wohnungswesens sucht unser Amt in der vorliegenden Untersuchung auf statistischer Grundlage abzuklären.

Zur Beschaffung der nötigen Grundlagen für unsere Untersuchung ordnete der Gemeinderat — auf Veranlassung der Direktion der sozialen Fürsorge — die Durchführung einer Zählung der leerstehenden Wohnungen an und auf Antrag unseres Amtes gleichzeitig auch eine Zählung der um die Jahreswende 1932/1933 im Bau begriffenen Neuwohnungen — des Neuwohnungs-Sichtangebotes.

Beide Zählungen wurden im Verlaufe des Monates Dezember 1932 (Leerwohnungszählung Stichtag 1. Dezember) vorgenommen. Die Ergebnisse der beiden Statistiken gelangen im vorliegenden Heft 16 der „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern" zur Darstellung.

Während die Ausweise über die Leerwohnungen mehr in die Vergangenheit weisen, ermöglichen jene über das Neuwohnungs-Sichtangebot einen Blick in die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmarktlage unserer Stadt. Ein vollständiges und zutreffendes Bild über die Wohnungsmarktlage lässt sich indes erst gewinnen, wenn die Leerwohnungsziffern und die Zahlen über das Neuwohnungs-Sichtangebot mit jenen der Bevölkerungsstatistik in Beziehung gesetzt werden. Man darf nicht — wie dies nur zu oft geschieht — einzig an Hand der Leerwohnungsziffern oder der Zahl der Neubauwohnungen die Wohnungsmarktlage beurteilen; mindestens ebenso wichtig ist eine Betrachtung der Bevölkerungsbewegung, wobei es sich vor allem um jene Vorgänge handelt, durch die einerseits Neuwohnungsbedarf ent-

steht und anderseits der vorhandene Wohnungsvorrat durch Haushaltsauflösungen oder Wegzug vergrössert wird. Bilden auf der Angebotseite des Wohnungsmarktes die bestimmenden Faktoren die Neubautätigkeit und das Freiwerden von Wohnungen zufolge Todesfall und Wegzug, so setzt sich die Nachfrage in der Hauptsache zusammen aus den Haushaltsneugründungen zufolge Eheschliessungen und aus den von auswärts zuziehenden Familien. Durch das Zusammenwirken der genannten Faktoren, die ihrerseits wiederum abhängig sind von der Entwicklung der Einkommensverhältnisse, d. h. im wesentlichen von der Gestaltung unseres Wirtschaftslebens und des Arbeitsmarktes, resultieren der Wohnungsverbrauch und der Leerwohnungsbestand. Daraus ergibt sich doch wohl eindeutig, dass die Leerwohnungsziffer nicht das Mittel, sondern nur ein Mittel — und zwar lange nicht das wichtigste — zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage eines Gemeinwesens sein kann.

Unser Amt hat es stets als eine seiner wichtigsten Aufgaben betrachtet, die stadtbernische Statistik so einzurichten und auszugestalten, dass sie u. a. über alle Faktoren, die als Massstab für das Wohnungsangebot und die Nachfrage in Frage kommen, die notwendigen zahlenmässigen Aufschlüsse bietet. Auf der Angebotseite sind die Statistik über den Neuwohnungszuwachs zufolge Bautätigkeit, sowie jene der Sterbefälle, auf der Nachfrageseite die Erhebungen über die Eheschliessungen und die Zu- und Wegzüge von Familien massgebend. Alle die genannten Statistiken wurden in den Jahren 1918—1920 eingeführt und zwar auf der Zählkartengrundlage. Es zeigte sich indes, dass vermittelst der gewonnenen Zahlen eine einwandfreie Ermittlung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht möglich war. Einerseits weil nicht bei allen Todesfällen verwitweter und geschiedener Personen eine Wohnung frei wird und auch nicht alle wegziehenden Familien eine solche inne hatten und anderseits weil ein nicht unbeträchtlicher Teil der Neu-Ehen aus verschiedenen Gründen für den Wohnungsmarkt nicht in Betracht fällt. Um diese Lücken in unserer Wohnungs-

marktstatistik auszufüllen, wurde mit dem Jahre 1921 das Beobachtungsnetz über den Wohnungsmarkt ausgebaut und erweitert.

Auf der beim Kontrollbüro im Anschluss an die Volkszählung vom 1. Dezember 1920 zur genauen Erfassung des Zu- und Wegzuges eingeführten Wanderkarte wurde eine neue Frage betreffend die Wohnungsverhältnisse der ab- bzw. zuziehenden Familien aufgenommen. Eine Erweiterung erfuhr unsere Wohnungsmarktstatistik dadurch, dass die Bezirkspolizei erstmals für die Jahre 1921—1924 bei sämtlichen in diesem Zeitraum getrauten Ehepaaren die Wohnungsverhältnisse nach der Eheschliessung ermittelte. Gleichzeitig wurde bei allen in dem genannten Zeitraum erfolgten Todesfällen von über 20 Jahre alten Personen festgestellt, ob durch den Todesfall eine Wohnung frei geworden war oder nicht.

Erst jetzt hatte man für unsere Stadt eine brauchbare Grundlage zur Berechnung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und damit gleichzeitig eine alle Faktoren berücksichtigende Wohnungsmarktstatistik.

An Stelle dieser für die Bezirkspolizei sehr zeitraubenden Erhebungen über die Einwirkungen der Eheschliessungen und der Todesfälle auf den Wohnungsmarkt wurde im Jahre 1925 im Kontrollbüro eine sogenannte Wohnungswechselkarte und seit 1. Dezember 1931 eine Wohnungskarte für Zu- und Wegzüge zur fortlaufenden Erfassung des Neuwohnungsbedarfs zufolge Eheschliessungen, der Wohnungsaufgabe zufolge Sterbefällen usw. eingeführt. Eine Wohnungswechselkarte wird im Kontrollbüro ausgefertigt, 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 Todesfällen usw.) oder endlich eine eigene Wohnung bezieht, ohne bisher eine solche innegehabt zu haben (Wohnungsbedarf zufolge Eheschliessungen usw.). Vierteljährlich werden im Amte die Wohnungskarten für Zu- und Wegzüge mit den Wanderungskarten, sowie die Wohnungswechselkarten mit den Sterbe- und Eheschliessungskarten verglichen und Unstimmigkeiten aufgeklärt und bereinigt.

Rückblickend ist festzustellen, dass wir in Bern seit dem Jahre 1920 und insbesondere seit dem Jahre 1925 über alle wichtigen inneren und äusseren Bevölkerungsvorgänge (Heiraten, Sterbefälle usw., Zu- und Wegzug) und ihren Einfluss auf Wohnungsvorrat und Wohnungsverbrauch (Haushaltungszuwachs) jederzeit zahlenmässig unterrichtet sind.

Die vorliegende Untersuchung über Berns Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1932/33 gliedert sich in vier Abschnitte. Im ersten Abschnitt gelangt die Methodik unserer Leerwohnungszählung und der Statistik über das Neuwohnungs-Sichtangebot zur Darstellung. Der zweite und der dritte Abschnitt bringen eine Erörterung der Hauptergebnisse der Leerwohnungs- und der Neubautenzählung vom 1. Dezember 1932. Im vierten und letzten Abschnitt endlich werden die Ergebnisse der vorgenannten beiden Zählungen in den Rahmen der gesamten Bevölkerungsentwicklung des Jahres 1932 und früherer Jahre gestellt. Dabei werden die Ergebnisse der verschiedenen hier geschilderten Erhebungen über die Bevölkerungsvorgänge, durch die Wohnungen frei werden oder Wohnungsbedarf entsteht, herangezogen. Auf Grund der verschiedensten Ausweise wird in diesem Abschnitt der Versuch unternommen, ein Bild nicht nur über die gegenwärtige Wohnungsmarktlage, sondern auch über ihre Entwicklung in der allernächsten Zukunft zu entwerfen.

Im Interesse der gedeihlichen Entwicklung der Wohnungswirtschaft in der Stadt Bern hoffen wir, unsere Untersuchung möge den Ausgangspunkt für eine vorurteilslose Beurteilung des Bau- und Wohnungsmarktes unserer Stadt seitens der beteiligten Kreise bilden.

Bern, im Mai 1933.

STATISTISCHES AMT DER STADT BERN:

Dr. Freudiger.