

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: [s.n.]
Kapitel: 2: Hauptergebnisse der Leerwohnungszählung
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847276>

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: 05.05.2025

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

2. HAUPTERGEBNISSE DER LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

a. Die Leerwohnungsziffer

550 Leerwohnungen sind das Ergebnis der Zählung vom 1. Dezember 1932. Was hierbei unter einer Leerwohnung zu verstehen ist, wurde in Abschnitt 1, Seite 13 ff. auseinandergesetzt.

Von den 550 Leerwohnungen waren 545 reine Mietwohnungen (ohne Geschäftslokale), inbegriffen 36 Einfamilienhäuser. Wohnungen mit Geschäftslokal wurden 5 als leerstehend festgestellt. Nicht weniger als 107 oder 19,5 % von den 550 Leerwohnungen standen am 1. Dezember 1932 wohl leer, waren jedoch auf einen spätern Termin vermietet.

In Prozenten aller 31 094 Wohnungen der Stadt Bern ausgedrückt, ergibt sich für den 1. Dezember 1932 eine Leerwohnungsziffer von 1,8 %.

1896 ¹⁾ :	129	Leerwohnungen	=	1,15 %	aller Wohnungen
1913 ²⁾ :	326	„	=	1,58 %	„ „
1914 ²⁾ :	103	„	=	0,50 %	„ „
1915 ²⁾ :	168	„	=	0,81 %	„ „
1916 ¹⁾ :	80	„	=	0,38 %	„ „
1917 ²⁾ :	45	„	=	0,21 %	„ „
1918 ²⁾ :	27	„	=	0,12 %	„ „
1919 ³⁾ :	35	„	=	0,16 %	„ „
1920 ¹⁾ :	41	„	=	0,18 %	„ „
1921 ³⁾ :	274	„	=	1,15 %	„ „
1922 ³⁾ :	80	„	=	0,33 %	„ „

¹⁾ = Wohnungszählung.

²⁾ = Leerwohnungszählung.

³⁾ = Ermittlungen des Wohnungsamtes.

1923 ³⁾ :	104	Leerwohnungen	= 0,42 %	aller	Wohnungen
1924 ³⁾ :	221	„	= 0,85 %	„	„
1925 ³⁾ :	348	„	= 1,31 %	„	„
1926 ³⁾ :	410	„	= 1,51 %	„	„
1927 ³⁾ :	612	„	= 2,17 %	„	„
1928 ³⁾ :	518	„	= 1,81 %	„	„
1929 ³⁾ :	325	„	= 1,11 %	„	„
1930 ¹⁾ :	475	„	= 1,61 %	„	„
1931 ³⁾ :	219	„	= 0,90 %	„	„
1932 ²⁾ :	550	„	= 1,80 %	„	„

In der ganzen 21 Jahre umfassenden Reihe ist nur die Leerwohnungszahl von 1927 höher als die der letzten Zählung. In jenem Jahr betrug die Leerwohnungsziffer 2,17. Die Leerwohnungsziffer stand ausserdem noch 1928 mit 1,81 über jener von 1932, ob- schon die Zahl der Leerwohnungen mit 518 kleiner war als letztes Jahr. Der scheinbare Widerspruch, dass 1932 die Zahl der Leer- wohnungen grösser war als 1928, während die Leerwohnungsziffer 1932 unter jener der Zählung 1928 lag, ist dem Umstande zuzu- schreiben, dass der Gesamtbestand an Wohnungen von 28 494 anlässlich der Zählung von 1928 angestiegen ist auf 31 094 am 1. Dezember 1932. Die kleinsten Leerwohnungsbestände zeitigten die Jahre 1918—1921, in denen der Wohnungsmangel zur Woh- nungsnot geworden war.

Vielfach wird neben der auf die Gesamtzahl bezogenen Leer- wohnungsziffer auch eine solche berechnet, die auf die Zahl aller Mietwohnungen sich bezieht. Diese „bereinigte“ Leerwohnungs- ziffer belief sich für die Zählung vom 1. Dezember 1932 auf 2,2.

b. Die Leerwohnungen nach Zimmerzahl und Stadtlage

Den Wohnungssuchenden kümmert nicht der Wohnungsvorrat schlechtweg, sondern das Angebot an Wohnungen bestimmter

¹⁾ = Wohnungszählung.

²⁾ = Leerwohnungszählung

³⁾ = Ermittlungen des Wohnungsamtes.

Grösse. Eine Betrachtung des Leerwohnungsbestandes vom 1. Dezember 1932 (Uebersicht 1, Seite 72) nach der Wohnungsgrösse (Zimmerzahl), ergibt folgendes Bild:

	absolut	Leerstehende Wohnungen in % aller Wohnungen
Kleinwohnungen (1—3 Zimmer)	386	1,7
Mittelwohnungen (4—5 „)	140	2,1
Grosswohnungen (6 u. mehr Zimmer)	24	1,3
Zusammen	550	1,8

Darnach war die Leerwohnungsziffer bei den Grosswohnungen mit 1,3% am geringsten und bei den Mittelwohnungen mit 2,1% am grössten. Kleinwohnungen, deren Markt stets von besonderer Bedeutung ist, standen 386 oder 1,7% leer.

Zwischen der Gesamtzahl der Leerwohnungen und der Zahl leerstehender Kleinwohnungen soll dasselbe Verhältnis bestehen, wie zwischen der Gesamtzahl aller Wohnungen und den Kleinwohnungen überhaupt.

	absolut	in %	absolut	in %
	Leerwohnungsbestand		Wohnungszählung 1930	
Kleinwohnungen	386	70,2	21 334	72,6
Mittelwohnungen	140	25,4	6 240	21,2
Grosswohnungen	24	4,4	1 835	6,2
Zusammen	550	100,0	29 409	100,0

Die Kleinwohnungen umfassen 72,6% des Gesamtbestandes und 70,2% des Leerwohnungsbestandes. Es liegt also auch hier kein Missverhältnis vor.

Von den in Bern besonders wichtigen Wohnungsgrössen standen leer:

	über- haupt	Wohnungen in % des Gesamt- bestandes	Davon standen am 1. Dez. 1932 leer absolut	in %
Zweizimmerwohnungen .	8 918	28,7	113	1,3
Dreizimmerwohnungen ..	12 231	39,3	250	2,0
Vierzimmerwohnungen ..	4 549	14,6	100	2,2
Zusammen	25 698	82,6	463	1,8

Die einzelnen Stadtteile verzeichnen (Uebersicht 1) folgende Leerwohnungsziffern:

	absolut	in % aller Wohnungen
Innere Stadt.....	46	1,3
Länggasse-Felsenau	89	1,6
Mattenhof-Weissenbühl.....	132	1,7
Kirchenfeld-Schosshalde	97	2,3
Breitenrain-Lorraine	151	2,0
Bümpliz	35	1,8
Zusammen	550	1,8

Auch bezüglich der Stadtteile sind die Leerwohnungsziffern nicht so erheblich verschieden, wie es die absoluten Zahlen in Uebersicht 1 erscheinen lassen; sie bewegen sich im ganzen lediglich in den engen Grenzen von 1,3 bis 2,3%.

Für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage ist besonders folgende Feststellung wichtig: nach der Uebersicht 1 und den vorstehenden Zusammenstellungen beträgt die Leerwohnungsziffer in allen Wohnungsgrössen und in allen Stadtteilen mehr als 1%, jedoch nirgends mehr als 2,3%.

Hinsichtlich der Leerwohnungsziffern in den einzelnen Stadtteilen sei noch gesagt, dass sie verschieden zu bewerten sind. Eine Leerwohnungsziffer von 2,3% bedeutet im Kirchenfeld mit seinem hohen Anteil von Eigentümerwohnungen (27% aller Wohnungen) einen reichlichen Vorrat. Auch die Leerwohnungsziffer von 1,8% in Bümpliz-Oberbottigen, wo die ländliche Siedlungsweise noch stark verbreitet ist, darf nicht gleich eingeschätzt werden, wie die Ziffern der hauptsächlichsten Mietwohnungs-Stadtteile Mattenhof-Weissenbühl, Breitenrain-Lorraine und Länggasse.

c. Die Leerwohnungen nach Ausstattung und Bauzeit

Wichtig ist bei jeder Wohnungsstatistik die Auszählung der Wohnungen nach der Ausstattung und der Bauzeit. Die Frage

nach der Ausstattung interessiert bei einer Leerwohnungszählung besonders den Wohnungssuchenden, jene nach der Bauzeit das Baugewerbe und die Vermieter.

Zu einer ordentlichen Wohnung gehört in der Stadt ausser einer eigenen Küche, die bei sämtlichen 550 Leerwohnungen vorhanden war, ein eigener Abort mit Wasserspülung. Von den 550 Leerwohnungen hatten (Uebersicht 2, Seite 73)

	Leerwohnungsbestand 1932		Gesamtwohnungs- bestand 1. Dez. 1930
	absolut	in %	in %
einen eigenen Abort mit Wasserspülung	492	89,5	82,9
einen eigenen Abort ohne Wasserspülung	19	3,4	7,6
gemeinsamen Abort	39	7,1	9,5
Zusammen	550	100,0	100,0

Hinsichtlich der übrigen Wohnungszubehör, die ebenfalls durch besondere Fragen anlässlich der Leerwohnungszählung festgestellt worden ist, führte die Auszählung zu folgendem Ergebnis. Es hatten von den 550 Leerwohnungen

	Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1932		Wohnungsbestand 1. Dezember 1930
	absolut	in %	in %
Eigenes Bad	427	77,6	54,1
Warmwasserheizung	292	53,1	25,2
Boiler	141	25,6	8,6
Lift	28	5,1	.

Wie aus der Anhangsübersicht 2 hervorgeht, wiesen unter den 550 am 1. Dezember leergestandenen Wohnungen 58 oder 10,5% Wohnungen keinen eigenen Abort oder keine Wasserspülung im Abort auf. Werden diese 58 Wohnungen, weil sie nicht den geringsten Ansprüchen hinsichtlich Ausstattung und Hygiene entsprechen, bei der Berechnung der Leerwohnungsziffer unberücksichtigt ge-

lassen, so beträgt die allgemeine Leerwohnungsziffer statt 1,8% bloss 1,6%. Im grossen und ganzen darf die Ausstattung der am 1. Dezember 1932 leergestandenen Wohnungen als eine befriedigende bezeichnet werden, insbesondere wenn die betreffenden Prozentanteile mit jenen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 in Vergleich gesetzt werden. Bei der praktischen Auswertung der Leerwohnungsziffer dürfen die 58 Wohnungen ohne jeden Komfort trotzdem nicht übersehen werden.

Nach der Bauzeit verteilen sich die 550 Leerwohnungen folgendermassen:

Bauzeit	Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1932			
	überhaupt	1—3 Zimmer	4—5	6 und mehr
Vor 1917 erstellt	268	171	78	19
Seit 1917 erstellt	282	215	62	5
Zusammen	550	386	140	24

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass von den 550 leergestandenen Wohnungen 268 oder 49% in alten, d. h. vor dem Jahre 1917 und 282 oder 51% in später entstandenen Häusern lagen. Vom gesamten Wohnungsbestand der Stadt entfallen nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 auf Vorkriegswohnungen 73% und 27% auf Nachkriegs- oder Neuwohnungen.

Der Anteil der Neuwohnungen am Leerwohnungsbestand ergab anlässlich der jeweiligen Novemberzählungen:

	in %
1927	61,3
1928	54,6
1929	47,7
1930	48,6

Einer Abnahme des Prozentanteils der Neuwohnungen in den Jahren 1927—1929 steht eine leichte Zunahme von 1929 auf 1930 und von 1930 auf 1932 gegenüber.

d. Die Leerwohnungen nach der Stockwerklage

Auch darüber soll kurz berichtet werden. Wie die Uebersicht 1 ausweist, befanden sich unter den 550 leergestandenen Wohnungen 36 Einfamilienhäuser und 5 Wohnungen mit Geschäftslokalen. Auf die einzelnen Stockwerke entfallen von den restlichen 509 reinen Mietwohnungen (Uebersicht 3, Seite 73):

	Leerwohnungsbestand 1. Dez. 1932	
	absolut	in %
Erdgeschoss	119	23,4
I. Stock	132	25,9
II. „	150	29,5
III. „	75	14,7
IV. „	30	5,9
V. „	2	0,4
Dachstock	1	0,2
Zusammen	509	100,0

Am meisten Wohnungen lagen im Erdgeschoss und 1. und 2. Stock, zusammen rund $\frac{4}{5}$ aller Leerwohnungen überhaupt. Im 4. Stock lagen nur 30 und im 5. und Dachstock sogar nur 3 Wohnungen.

e. Die Leerwohnungen nach der Dauer des Leerstehens

In den Bereich einer Untersuchung über den Leerwohnungsbestand und die Wohnungsmarktlage gehört auch die Frage der Dauer des Leerstehens. Ist in einer Gemeinde ein erheblicher Wohnungsüberfluss vorhanden, so kann unter Umständen der einzelne Vermieter durch längeres Leerstehen seiner Wohnungen empfindlich getroffen werden.

Der Städtestatistiker Dr. Sigmund Schott führte aber einmal anlässlich der Besprechung der Mannheimer Leerwohnungsziffer zutreffend aus, dass, „was privatwirtschaftlich eine Last bedeutet, volkswirtschaftlich eben wünschenswert sein kann“. Ein gewisser Vorrat an leeren Wohnungen muss unbedingt vorhanden sein.

Wie Uebersicht 4, Seite 74 ausweist, war von den 550 Leerwohnungen der überwiegende Teil, nämlich 403 oder gut drei Viertel 2 Monate unbewohnt, 27 zwei bis drei Monate und 120 hatten seit 3 und mehr Monaten keinen Bewohner. Im einzelnen ergeben sich folgende Prozentzahlen. Von 100 Wohnungen standen leer:

Dauer des Leerstehens	überhaupt absolut	%	Leerwohnungen reine Miet- wohnungen %	Einfamilien- häuser %	Wohnungen mit Ge- schäftslokal %
bis 1 Monat.....	51	9,3	9,4	5,6	20,0
1—2 „	352	64,0	64,9	58,3	20,0
2—3 „	27	4,9	4,9	5,6	—
3 u. mehr Monate	120	21,8	20,8	30,5	60,0
Zusammen	550	100,0	100,0	100,0	100,0

Von den 352 Wohnungen, die am 1. Dezember 1932 1—2 Monate leergestanden hatten, war die Grosszahl auf den 1. November — neben dem 1. Mai der in Bern am häufigsten vorkommende Umzugstermin — frei geworden. Aehnliches gilt für die 120 Wohnungen, die 3 und mehr Monate leerstanden; auch bei diesen ist ein grosser Teil zur gleichen Zeit vom letzten Mieter verlassen worden, nämlich am 1. Mai 1932.

Als besonders schwer vermietbar sind von den Leerwohnungen wohl jene zu bezeichnen, die seit einem Jahre oder noch länger leergestanden hatten. Solche Wohnungen wurden anlässlich der letzten Zählung 26 festgestellt. Einige dieser Wohnungen sind ohne jeden Komfort. Bei andern handelt es sich um Wohnungen mit 5 oder 6 und mehr Zimmern und verhältnismässig hohen Mietzinsen, für die sich naturgemäss weniger rasch ein Mieter findet. Nicht selten trägt die Karte den Vermerk: „Habe bisher keinen passenden Mieter gefunden“. Es kommt ja auf dem Wohnungsmarkt nicht nur darauf an, dass dem Käufer (Mieter) die Ware (Wohnung) gefällt, ebensowichtig ist vielerorts, dass der Mieter dem Vermieter genehm ist. Ohne weiter auf diese Dinge einzugehen, sei doch noch an die leider gar nicht seltene Abneigung gewisser Hausbesitzer gegen Mieter mit Kindern hingewiesen.

Die Novemberzählungen der Jahre 1927—1930 haben hinsichtlich der Dauer des Leerstehens ähnliche Verhältnisse gezeitigt wie die Dezemberzählung 1932.

Zählung	Von 100 Leerwohnungen standen leer		
	bis 2 Monate	2—3 Monate	3 und mehr Monate
November 1927.....	60,8	6,4	32,8
„ 1928.....	61,2	4,1	34,7
„ 1929.....	63,7	4,6	31,7
„ 1930.....	78,7	1,5	19,8
1. Dezember 1932	73,3	4,9	21,8

f. Die Mietzinse der Leerwohnungen

Die Bedeutung der Mietpreise in einer Leerwohnungsstatistik hat das Statistische Amt in seinen Veröffentlichungen wiederholt hervorgehoben. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage ist ihre Kenntnis neben den Angaben über die Grösse des Leerwohnungsbestandes nach der Zimmerzahl und der Stadtlage, der Ausstattung der Wohnungen und der Dauer des Leerstehens, unerlässlich. Ist es doch einleuchtend, dass eine normale Wohnungsmarktlage nicht nur soundsoviele Leerwohnungen voraussetzt, sondern die auf dem Markte vorhandenen Wohnungen müssen ausserdem auch nach der Wohnungsgrösse und der Mietpreislage wenigstens bis zu einem gewissen Grade im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen und vor allem auch den Einkommen der Wohnungsnachfragenden stehen. Erst dann finden die Mieter eine „passende“ Wohnung und haben die Vermieter besetzte Wohnungen.

Die Frage nach dem geforderten Mietpreis auf der Leerwohnungskarte wurde für sämtliche 509 reinen Mietwohnungen beantwortet. Von der Berechnung von Durchschnittsmietpreisen nach der Zimmerzahl wurde indessen im Hinblick auf die geringe Zahl von Fällen in einzelnen Wohnungsgrössen Umgang genommen. Dagegen sind in der Uebersicht 5, Seite 75 die Mietpreise der Leerwohnungen nach einigen Mietpreisklassen, gegliedert in Alt- und Neuwohnungen (vor und seit 1917 erstellt) ausgewiesen. Die folgende Zu-

sammenstellung gibt einen Ueberblick über die Verteilung der 509 reinen Mietwohnungen auf die drei grossen Mietpreisklassen:

Mietpreisklasse	Leerstehende, reine Mietwohnungen					
	überhaupt		Altwohnungen		Neuwohnungen	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
unter Fr. 1000	80	15,8	73	31,0	7	2,5
Fr. 1001–1500	166	32,5	79	33,0	87	32,0
über Fr. 1500	263	51,7	85	36,0	178	65,5
Zusammen	509	100,0	237	100,0	272	100,0

Darnach waren von sämtlichen 509 am 1. Dezember 1932 leergestandenen reinen Mietwohnungen nur 80 oder 15,8% in der Mietpreislage unter Fr. 1000, für 166 oder 32,5 % betrug der geforderte Mietpreis Fr. 1000 bis Fr. 1500 und für gut die Hälfte aller Wohnungen oder 51,7 % ist ein Mietpreis von über Fr. 1500 angegeben worden. Bemerkenswert sind noch folgende Zahlen: während von den 237 leergestandenen reinen Vorkriegswohnungen 152 oder 64 % einen Mietpreis von unter Fr. 1500 verzeichneten, befanden sich bei den 272 Neuwohnungen nur 94 oder 34,5 % in dieser Mietpreislage.

Vom Standpunkte der Hausbesitzer sind folgende Zahlen aufschlussreich: Die Jahresmietpreissumme (auf Grund der von den betreffenden Vermietern geforderten Mietpreise) betrug für die 550 am 1. Dezember leergestandenen Wohnungen Fr. 930 400 (Durchschnitt Fr. 1690). Der nach dem Durchschnitt berechnete monatliche Mietausfall infolge Leerstehens beträgt rund Fr. 77 530. Durchschnittlich hatten die 550 Leerwohnungen bis zum 1. Dezember rund 2½ Monate leergestanden. Annäherungsweise kann der den Vermietern dieser Wohnungen bis zum 1. Dezember erwachsene Mietzinsausfall auf Fr. 200 000 geschätzt werden.