

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1936)
Heft: 22

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1935/36
Autor: [s.n.]
Kapitel: I: Der Leerwohnungsvorrat Ende 1935
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847244>

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: 04.05.2025

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

I. Der Leerwohnungsvorrat Ende 1935.

1. Allgemeines.

Die Leerwohnungszählung 1935 erfolgte nach einem Beschlusse des Gemeinderates in der Zeit vom 11. bis 16. November (mit dem 15. als Stichtag). Das benützte Formular ist das gleiche wie früher. Auch die Grundsätze der Erhebung sind die gleichen geblieben. Diese Grundsätze sind die folgenden:

Als leerstehende Wohnungen gelten in Bern — wie in Basel und Zürich — alle bewohnbaren, am Stichtage unbesetzten Wohnungen, die zum sofortigen Bezuge bereitstehen, auch wenn sie bereits auf einen späteren Termin vermietet sind. Eine Wohnung, die am Stichtage vom bisherigen Inhaber verlassen wird, gilt ebenfalls als Leerwohnung. Dagegen zählen jene Wohnungen nicht als leerstehend, die am Stichtage von einem neuen Mieter bezogen werden.

Wohnungen in Neubauten kommen nur in Betracht, wenn sie am Stichtage hätten bezogen werden können. Fehlen bei solchen Objekten nur noch kleinere Instandstellungsarbeiten, wie das Weißeln oder Tapezieren usw. so zählen sie mit.

Für die Zählung fallen nur ganze Wohnungen in Betracht; leerstehende Zimmer und Mansarden werden nicht berücksichtigt.

Bei der Festsetzung des Mietzinses fällt nicht etwa der zuletzt bezahlte Mietzins, sondern jener, zu welchem das Objekt neu vermietet werden soll in Betracht.

Die Zählung 1935 wurde wie in frühern Jahren durch die Bezirkspolizei durchgeführt.

Um der Bezirkspolizei ihre Arbeit zu erleichtern und um sicher sämtliche leerstehenden Wohnungen zu erfassen, fand in der Zeit vom 5. bis 8. November eine Vorerhebung durch die Briefboten statt. Die Briefboten hatten an Hand der ihnen ausgeteilten Listen einzig festzustellen, in welchen Häusern leere Wohnungen oder Geschäftsräume vorhanden sind. Die Bearbeitung dieser Listen durch das Statistische Amt ergab eine provisorische Zahl von 1220 leerstehenden Wohnungen und 51 Geschäftsräumen, wogegen die eigentliche Zählung der Bezirkspolizei, die obige Listen benutzte, zunächst insgesamt 1275 leerstehende Wohnungen und 64 Geschäftsräume feststellte.

Nach der Bereinigung der 1275 Karten der Bezirkspolizei verblieben als eigentlich verfügbar für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Bevölkerung 1106 Wohnungen, die am 15. November nicht nur leer-

standen, sondern auch an diesem Tage noch als verfügbar zu betrachten waren. Weitere 107 Wohnungen standen am Stichtage wohl leer, waren aber auf einen spätern Zeitpunkt vermietet. Da diese nach der Vereinbarung der städtestatistischen Ämter der Schweiz ebenfalls unter den Begriff Leerwohnung fallen, ergibt sich auf den 15. November 1935 ein Leerwohnungsbestand von insgesamt 1213 Wohnungen (darunter 24 Einfamilienhäuser und 10 Wohnungen mit Geschäftsräumen); dies sind 3,6% der Gesamtzahl.

Die 62 von der Bearbeitung ausgeschlossenen Wohnungen setzen sich zusammen aus:

Möblierten Wohnungen	12
Eigentümerwohnungen	9
Dienstwohnungen	2
Wohnungen, die wegen bevorstehendem Umbau oder Abbruch des Hauses leerstanden	25
Wohnungen, die aus polizeilichen Gründen nicht bewohnt werden dürfen	14
Zusammen	62

In den folgenden Abschnitten sollen die obigen 1213 am 15. November 1935 leergestandenen Wohnungen nach Zimmerzahl, Stadtlage, Baualter, Ausstattung, Mietpreisen und der Dauer des Leerstehens dargestellt werden.

2. Leerwohnungsbestand und Zimmerzahl.

Über den Leerwohnungsbestand nach der Zimmerzahl unterrichtet die nachstehende Übersicht:

Zimmerzahl	15. November 1935		Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1934		1. Dez. 33	1. Dez. 32
	absolut	%	absolut	%	in %	in %
1	72	4,2	32	2,0	3,3	1,5
2	327	3,2	288	2,9	2,0	1,3
3	495	3,7	567	4,2	3,5	2,0
Kleinwohnungen ..	894	3,5	887	3,6	2,9	1,7
4	203	4,2	185	3,9	3,4	2,2
5	66	3,2	65	3,1	2,8	2,0
Mittelwohnungen .	269	3,9	250	3,6	3,2	2,1
Großwohnungen ..	50	2,6	46	2,4	1,5	1,3
Zusammen	1213	3,6	1183	3,5	2,9	1,8

Von sämtlichen 1213 Leerwohnungen sind 894 oder 73,7 % Klein-, 269 oder 22,2 % Mittel- und 50 oder 4,1 % Großwohnungen. Die Leerwohnungsziffer war am 15. November bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen mit je 4,2 % am größten und bei den Großwohnungen mit 2,6 % am kleinsten. Kleinwohnungen, d. h. Wohnungen mit 1—3 Zimmern, standen 3,5 % (1934: 3,6 %) leer, Mittelwohnungen (4—5 Zimmer), 3,9 % (1934: 3,6 %) und Großwohnungen 2,6 % (1934: 2,4 %).

In den letzten Jahren ist der Leerwohnungsbestand beträchtlich angestiegen, von 550 im Jahre 1932 auf 1213 im Jahre 1935. In welchem Ausmaße die einzelnen Wohnungsgrößenklassen an dieser Zunahme beteiligt sind, veranschaulicht die folgende Zahlenaufstellung:

Zimmerzahl	Leerwohnungen November 1932	Leerwohnungen November 1935	Zunahme	
			absolut	in %
1	23	72	49	213,0
2	113	327	214	189,4
3	250	495	245	98,0
Kleinwohnungen ..	386	894	508	131,6
4	100	203	103	103,0
5	40	66	26	65,0
Mittelwohnungen .	140	269	129	92,1
Großwohnungen ..	24	50	26	108,3
Zusammen	550	1213	663	120,5

Obigen Zahlen ist zu entnehmen, daß gegenüber dem Jahre 1932 die Zahl der Leerwohnungen in allen Größenklassen stark zugenommen hat.

3. Leerwohnungsbestand und Stadtlage.

Die Verteilung der am 15. November 1935 leerstehenden 1213 Wohnungen auf die einzelnen Stadtteile ergibt:

Stadtteil	Alle leer- stehenden Wohnungen	1	2	Zimmerzahl		5	6 u. mehr
				3	4		
Absolute Zahlen							
Altstadt	159	34	68	40	9	5	3
Länggasse-Felsenau	178	4	22	105	37	6	4
Mattenhof-Weißenbühl ..	251	12	50	102	50	18	19
Kirchenfeld-Schoßhalde ..	216	13	48	80	43	17	15
Breitenrain-Lorraine	329	8	97	136	60	19	9
Bümpliz	80	1	42	32	4	1	—
Stadt Bern	1213	72	327	495	203	66	50

Stadtteil	Alle leer- stehenden Wohnungen	1	2	Zimmerzahl			5	6 u. mehr
				3	4			
				In % aller Wohnungen				
Altstadt	4,3	4,6	5,0	4,8	2,5	2,4	1,5	
Länggasse-Felsenau	2,8	2,8	1,2	3,5	4,2	1,8	1,5	
Mattenhof-Weissenbühl ..	2,8	3,3	1,8	2,8	4,0	3,3	3,9	
Kirchenfeld-Schoßhalde ..	4,6	15,8	5,3	5,1	4,6	2,7	2,4	
Breitenrain-Lorraine	4,0	2,5	3,7	3,8	5,4	7,1	4,0	
Bümpliz	3,7	1,4	5,9	3,5	1,6	0,9	—	
Stadt Bern	3,6	4,2	3,2	3,7	4,2	3,2	2,6	

Danach bewegt sich der Leerwohnungsprozentsatz in den einzelnen Stadtteilen zwischen 2,8 und 4,6 %. Der Stadtteil Kirchenfeld-Schoßhalde weist, wie letztes Jahr, mit 4,6 % relativ am meisten leerstehende Wohnungen auf, gefolgt von der Altstadt mit 4,3 % und Breitenrain-Lorraine mit 4,0 %. Die kleinste Zahl verzeichnen die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Mattenhof-Weissenbühl mit je 2,8 %.

In noch weitergehender Gliederung unterrichtet über das Leerwohnungsangebot am 15. November 1935 folgende Zahlenaufstellung, aus der die Prozentsätze in den einzelnen Wohnquartieren (statistischen Bezirken) zu ersehen sind.

Wohnquartier	Leerstehende Wohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen
Schwarzes Quartier	76	8,3
Weißes „	21	3,0
Grünes „	28	2,6
Gelbes „	4	1,4
Rotes „	30	4,1
Altstadt	159	4,3
Engeried	7	2,0
Felsenau	22	4,2
Neufeld	64	3,1
Länggasse	28	2,2
Stadtbach	18	3,5
Muesmatt	39	2,3
Länggasse-Felsenau	178	2,8

Wohnquartier	Leerstehende Wohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen
Holligen	34	2,4
Weissenstein	5	0,9
Mattenhof	60	2,5
Monbijou	63	3,8
Weissenbühl	62	3,1
Sandrain	27	2,7
Mattenhof-Weissenbühl	251	2,8
Kirchenfeld	75	4,7
Gryphenhübeli	32	4,7
Brunnadern	19	2,8
Murifeld	49	6,3
Schoßhalde	41	4,0
Kirchenfeld-Schoßhalde	216	4,6
Beundenfeld	1	0,6
Altenberg	15	3,6
Spitalacker	163	5,3
Breitfeld	42	4,6
Breitenrain	71	2,9
Lorraine	37	2,9
Breitenrain-Lorraine	329	4,0
Bümpliz	80	3,7
Stadt Bern	1213	3,6

Der Leerwohnungsprozentsatz stellt sich am höchsten in den Wohnquartieren Matte mit 8,3 %, Murifeld mit 6,3 %, Spitalacker mit 5,3 %, sowie in den Quartieren Kirchenfeld und Gryphenhübeli mit je 4,7, Breitfeld mit 4,6%, Felsenau mit 4,2% und im roten Quartier mit 4,1 %. In sieben beträgt der Prozentsatz 3—4 % und in weiteren 10 Quartieren 2—3 %. Mit einem Leerwohnungsprozentsatze von 1—2 % sind zwei Quartiere ausgewiesen, nämlich das gelbe (1,4 %) und das Engeriedquartier (2,0 %), während ebenfalls in zwei Quartieren die Leerwohnungsziffer unter einem Prozent liegt (Beundenfeld 0,6 % und Weissenstein 0,9 %.)

4. Leerwohnungsbestand und Baualter.

In den Bereich einer Untersuchung über den Leerwohnungsbestand und die Wohnungsmarktlage gehört auch die Frage nach dem Baualter der leer-

stehenden Wohnungen. Nach dem Baualter verteilen sich die 1213 Leerwohnungen folgendermaßen:

Bauzeit	Leerwohnungsbestand 15. November 1935					1. Dezember 1934		
	überhaupt	1-3 Zimmer	4-5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer	überhaupt	1-3 Zimmer	4-5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Altwohnungen .. (vor 1917)	603	399	169	35	502	338	132	32
Neuwohnungen .	610	495	100	15	681	549	118	14
Zusammen	1213	894	269	50	1183	887	250	46

Im Leerwohnungsbestande vom 15. November 1935 machen die Neuwohnungen 50,2 %, am 1. Dezember 1934 dagegen machten sie 57,6 % aus. Von dem gesamten Wohnungsbestande der Stadt entfallen 12 968 oder 38,0 % (1934: 36,7 %) auf Neuwohnungen und 21 187 oder 62,0 % (1934: 63,3 %) auf Altwohnungen. Wie im Vorjahre sind somit im Leerwohnungsbestande die Neuwohnungen erheblich stärker vertreten als im Gesamtwohnungsbestande.

Von den Alt- bzw. Neuwohnungen standen in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen leer:

	Leerwohnungsbestand 15. November 1935						
	überhaupt	Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	6 u. mehr
		Absolute Zahlen					
Altwohnungen ..	603	50	127	222	117	52	35
Neuwohnungen .	610	22	200	273	86	14	15
Zusammen	1213	72	327	495	203	66	50
		in % aller Wohnungen					
Altwohnungen ..	2,8	3,6	2,2	2,8	3,7	3,6	2,2
Neuwohnungen .	4,7	7,0	4,5	4,9	5,2	2,2	4,6
Zusammen	3,6	4,2	3,2	3,7	4,2	3,2	2,6

Das verhältnismäßige Überwiegen der Neuwohnungen im Leerwohnungsbestande drückt sich deutlich in den Prozentziffern aus: von 100 Altwohnungen standen 2,8 % leer, wogegen bei den Neuwohnungen deren 4,7 %, bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen sogar 7,0 bzw. 5,2 % leer standen.

Recht aufschlußreich sind auch hier die Prozentsätze der einzelnen Stadtteile.

Stadtteile	Leerwohnungsbestand am 15. November 1935			
	Altwohnungen		Neuwohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen	absolut	in % aller Wohnungen
Altstadt	123	3,5	36	16,3
Länggasse-Felsenau	78	2,0	100	3,9
Mattenhof-Weissenbühl	123	2,5	128	3,2
Kirchenfeld-Schoßhalde	92	3,6	124	5,6
Breitenrain-Lorraine	164	3,2	165	5,5
Bümpliz	23	1,9	57	6,1
Stadt Bern	603	2,8	610	4,7

Das Baugewerbe und alle am Wohnungsmarkte beteiligten Kreise dürften gut beraten sein, wenn sie sich die obigen Gesamt- und Einzelausweise vor allem über die leerstehenden Neuwohnungen merken würden.

5. Leerwohnungsbestand und Ausstattung.

Die folgende Übersicht gibt über die Ausstattung der 1213 am 15. November 1935 leergestandenen Wohnungen Aufschluß.

Wohnungen mit	Leerwohnungsbestand 15. November 1935					
	über- haupt	absolut	Alt- Wohnungen	Neu- Wohnungen	über- haupt	in % Alt- Wohnungen
eig. Abtritt m. Wasserspülung	1113	507	606	91,8	84,1	99,3
Bad	871	359	512	71,8	59,5	83,9
Etagen- oder Zentralheizung.	616	216	400	50,8	35,8	65,6
Elektrischem Herd	89	6	83	7,3	1,0	13,6
Kochgas	1109	584	525	91,4	96,8	86,1
Boiler	406	104	302	33,5	17,2	49,5
Lift	106	13	93	8,7	2,2	15,2

Von den 1213 Leerwohnungen (3,6 % des Gesamtbestandes) besaßen nach den obigen Ausweisen 1113, d. h. rund $\frac{9}{10}$ (91,8 %) einen eigenen Abtritt mit Wasserspülung. Die Zahl der Wohnungen ohne eigenen Abtritt beträgt 110 oder 9,2 % aller Leerwohnungen. Die Feststellung, daß von den am 15. November leergestandenen Wohnungen rund jede zehnte ohne eigenen Abtritt bzw. ohne solchen mit Wasserspülung war, darf bei der praktischen Auswertung der Leerwohnungsziffern nicht unbeachtet gelassen werden. Gehört doch zu den wichtigsten Bedingungen gesunden Wohnens das Vorhandensein eines eigenen und in städtischen Verhältnissen

— wo Haus an Haus aneinandergereiht und Wohnung auf Wohnung übereinander liegt — eines gut eingerichteten Abtrittes mit Wasserspülung.

Mit einem Badezimmer waren 871 oder 71,8 % Leerwohnungen und mit Etagen- oder Zentralheizung deren 616 oder 50,8 % ausgestattet.

Recht aufschlußreich ist ein Vergleich der Ausstattung der Leerwohnungen mit jener der Wohnungen überhaupt (Wohnungszählung 1930).

Von je 100 Wohnungen hatten	Leerwohnungen	Sämtliche Wohnungen
eigenen Abtritt mit Wasserspülung	91,8	82,9
Bad	71,8	57,8
Etagen- oder Zentralheizung	50,8	25,2
elektrischen Herd	7,3	0,2
Kochgas	91,4	96,4
Boiler	33,5	8,6
Lift	8,7	*

6. Leerwohnungsbestand und Mietpreise.

Die Frage nach dem Mietzinse der leerstehenden Wohnungen findet ihre Beantwortung in der folgenden Übersicht, in der die Mietpreise der 1160 reinen Mietwohnungen ohne die 24 Einfamilienhäuser und die 10 Wohnungen mit Geschäftsräumen, gegliedert in Alt- und Neuwohnungen, ausgewiesen sind. Ebenfalls nicht in die Aufstellung einbezogen sind die 19 im Apartmenthouse „Sylvahof“ leerstehenden Wohnungen, weil in den Mietpreisen dieser Wohnungen gewisse außergewöhnliche Vergütungen enthalten sind, so daß sie mit den üblichen Mietpreisen nicht zu vergleichen sind.

Bei der praktischen Auswertung der Zahlen ist zu beachten, daß es sich um die geforderten und nicht um die gezahlten Preise handelt. Es kommt das besonders bei den neuen, bisher noch nicht bezogenen Wohnungen in Betracht. Die Mietpreisangaben von Leerwohnungen erscheinen, besonders in Zeiten des Wohnungsüberflusses, im allgemeinen eher zu hoch als zu niedrig.

Mietpreisklasse	Leerstehende reine Mietwohnungen								
	überhaupt			Altwohnungen			Neuwohnungen		
	15. Nov. 1935	1.12. 1934		15. Nov. 1935	1.12. 1934		15. Nov. 35	1.12. 34	
	absolut	in %	in %	absolut	in %	in %	absolut	in %	in %
bis Fr. 1000 ..	284	24,5	17,1	191	32,5	30,0	93	16,2	7,7
Fr. 1001—1500	426	36,7	34,1	190	32,3	35,0	236	41,3	33,5
Fr. 1501—2000	296	25,5	31,5	116	19,7	17,9	180	31,5	41,4
über Fr. 2000 .	154	13,3	17,3	91	15,5	17,1	63	11,0	17,4
Zusammen	1160	100,0	100,0	588	100,0	100,0	572	100,0	100,0

Danach waren von je 100 am 15. November 1935 leergestandenen reinen Mietwohnungen 24 in der Mietpreislage unter Fr. 1000. —; für 37 betrug der geforderte Mietpreis Fr. 1001. — bis Fr. 1500. —; für 26 jedoch Fr. 1501. — bis Fr. 2000. — und für 13 ist ein Mietpreis von über Fr. 2000. — angegeben worden. Der Zusammenstellung ist zu entnehmen, daß der Anteil der Wohnungen in der Mietpreislage von unter Fr. 1000. — von 17,1 % im Dezember 1934 auf 24,5 % am 15. November 1935 angestiegen ist, wogegen der Anteil der Wohnungen in der Mietpreislage von über Fr. 2000. — sich von 17,3 % 1934 auf 13,3 im Jahre 1935 gesenkt hat. Die rückläufige Bewegung der Mietpreise der Leerwohnungen ist noch augenfälliger, wenn zum Vergleiche die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1933 herangezogen werden.

Mietpreisklasse	Leerwohnungen in %	
	15. November 1935	1. Dezember 1933
bis Fr. 1000	24,5	13,7
Fr. 1001 bis 1500	36,7	27,9
Fr. 1501 bis 2000	25,5	35,1
über Fr. 2000	13,3	23,3
	100,0	100,0

Aufschlußreich sind noch folgende Zahlen, die eine Grundlage bilden zur Feststellung der zufolge Leerstehens eintretenden Mietzinsausfälle. Die Jahresmietpreissumme (auf Grund der von den betreffenden Vermietern geforderten Mietpreise) betrug für die am 15. November 1935 leergestandenen 1184¹⁾ Mietwohnungen Fr. 1 778 178. — oder durchschnittlich Fr. 1502. —. Danach ergibt sich ein Mietzinsausfall für den Hausbesitz im Jahre 1935 von rund 1,8 Millionen oder monatlich rund Fr. 150 000. —.

7. Leerwohnungsbestand und Dauer des Leerstehens.

Untersuchen wir die Leerwohnungen nach der Dauer des Leerstehens, so zeigt sich, daß rund $\frac{3}{5}$ — 721 oder 59,4 % — von den 1213 am 15. November leergestandenen erst im Verlaufe des Monats November 1935 frei geworden waren, gegenüber 58,2 % im Dezember 1934. Länger als drei Monate standen 346 oder 28,6 % Wohnungen leer. Vor Jahresfrist betrug die betreffende Anteilziffer 31,0 %.

¹⁾ einschl. 24 Einfamilienhäuser.

Leer geworden	Leerwohnungsbestand					
	1935		1934		1933	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
im November	721	59,4	689	58,2	565	60,8
im August bis Oktober	146	12,0	127	10,8	147	15,8
im Mai bis Juli	196	16,2	212	17,9	166	17,8
im Februar bis April	23	1,9	23	1,9	11	1,2
im Dez. des Vorjahres bis Januar	5	0,4	5	0,4	7	0,7
im Nov. des Vorjahres oder früher	122	10,1	127	10,8	34	3,7
Zusammen	1213	100,0	1183	100,0	930	100,0

Als besonders schwer vermietbar sind von den Leerwohnungen wohl jene zu bezeichnen, die schon seit dem vorletzten Umzugstermine leergestanden hatten. Die Zahl dieser Wohnungen ist mit 150 ungefähr die gleiche wie letztes Jahr (155). Die Prozentzahlen lauten:

Leerwohnungszählung 1. Dezember	1932		6,8 %
„ 1. „	1933		5,6 %
„ 1. „	1934		13,1 %
„ 15. November	1935		12,4 %

8. Leerstehende Geschäftsräume.

Neben den leerstehenden Wohnungen wurden auch die leerstehenden Geschäftsräume festgestellt. Es waren am 15. November 1935 deren 64 gegen 51 am 1. Dezember 1934, wovon u. a. 24 (17) Bureaux, 30 (26) Verkaufsräume und 8 (7) Werkstätten. Nicht weniger als 28 (23) dieser Geschäftsräume befanden sich in der Altstadt, und hier ist es das rote Quartier mit 23 Objekten, auf das der Großteil entfällt.