

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1939)
Heft: 24

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1938/39
Autor: [s.n.]
Kapitel: 1: Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1938
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847245>

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>

1. ERGEBNISSE DER LEERWOHNUNGSZÄHLUNG VOM 1. DEZEMBER 1938.

Am 1. Dezember 1938 wurden in Bern 1188 leerstehende Wohnungen ermittelt. Von diesen 1188 Leerwohnungen waren 1181 reine Mietwohnungen, inbegriffen 14 Einfamilienhäuser; 7 Wohnungen waren baulich mit Gewerberäumen verbunden.

In Prozenten aller 35 561 Wohnungen der Stadt Bern ausgedrückt, ergibt sich für den 1. Dezember 1938 eine

Leerwohnungsziffer von 3,3 %.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Leerwohnungszählungen seit 1932 zeigt folgendes Zahlenbild:

Stichtag	Leerstehende Wohnungen	
	absolut	%
1. Dezember 1932	550	1,8
1. Dezember 1933	930	2,9
1. Dezember 1934	1183	3,5
15. November 1935	1213	3,6
1. Dezember 1936	1158	3,4
1. Dezember 1937	1148	3,3
1. Dezember 1938	1188	3,3

Von den 1188 Leerwohnungen lagen am 1. Dezember 1938 161 in der Inneren Stadt, 180 in der Länggasse, 287 im Mattenhof, 166 im Kirchenfeld, 321 im Breitenrain und 73 in Bümpliz.

Den höchsten Leerwohnungsvorrat zeigt dieses Jahr mit 4,4 % die Innere Stadt und von den 30 statistischen Bezirken das Schwarze Quartier mit 7,0 %, Murifeld mit 6,4 %, Weisses Quartier mit 5,0 %, Gryphenhübeli mit 4,5 %, Breitfeld mit 4,3 % und Lorraine mit 4,0 %.

Stadtteil	Leerstehende Wohnungen in %			
	1935	1936	1937	1938
Innere Stadt	4,3	4,2	3,8	4,4
Länggasse-Felsenau	2,8	3,1	2,8	2,8
Mattenhof-Weissenbühl	2,8	3,3	2,9	3,0
Kirchenfeld-Schosshalde	4,6	3,2	2,9	3,3
Breitenrain-Lorraine	4,0	3,3	4,2	3,7
Bümpliz	3,7	3,0	2,8	3,3
Stadt Bern	3,6	3,4	3,3	3,3

Die Verteilung der am 1. Dezember 1938 leergestandenen 1188 Wohnungen nach dem Besitzer ergibt:

Besitzer	Leerstehende Wohnungen	
	absolut	%
Gemeinnützige Baugenossenschaften	2	0,2
Mieter-Baugenossenschaften	11	0,9
Grössere Arbeitgeber.....	1	0,1
Gemeinde.....	47	3,9
Uebrige öffentliche Verwaltungen	2	0,2
Private.....	1125	94,7
Zusammen	1188	100,0

Von den 47 Gemeindewohnungen sind 11 Vorkriegs- und 36 Nachkriegswohnungen.

Von grosser Bedeutung für die Beurteilung des Wohnungsmarktes ist die Zimmerzahl der Wohnungen. Gliedert man die 1188 leerstehenden Wohnungen nach 6 Grössenklassen und vergleicht die sich ergebenden absoluten und Verhältniszahlen mit den entsprechenden Ergebnissen der drei letzten Erhebungen, so ergibt sich folgendes Bild:

Zahl der Zimmer	Leerstehende Wohnungen							
	absolut				in %			
	1935	1936	1937	1938	1935	1936	1937	1938
1	72	49	45	64	4,2	2,8	2,6	3,6
2	327	340	386	406	3,2	3,3	3,7	3,8
3	495	489	482	493	3,7	3,6	3,5	3,5
4	203	186	162	152	4,2	3,8	3,3	3,1
5	66	51	42	45	3,2	2,4	2,0	2,1
6 und mehr .	50	43	31	28	2,6	2,3	1,6	1,5
Zusammen	1213	1158	1148	1188	3,6	3,4	3,3	3,3

Die Leerwohnungsziffer ist am 1. Dezember 1938 bei den Zweizimmerwohnungen mit 3,8 % am grössten und bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern mit 1,5 % am kleinsten. Fasst man die sechs Grössenklassen in drei zusammen: Klein- (1—3), Mittel- (4—5) und Grosswohnungen (6 und mehr Zimmer), so standen verhältnismässig am meisten Kleinwohnungen leer, nämlich durchschnittlich 3,6 %, wogegen Mittelwohnungen 2,8 % und Grosswohnungen 1,5 %.

Die folgende Uebersicht bringt die leerstehenden Wohnungen gegliedert nach dem Baualter (vor oder seit 1917 erstellt).

Baualter	Leerstehende Wohnungen							
	absolut				in ‰			
	1935	1936	1937	1938	1935	1936	1937	1938
Vorkriegs- wohnungen.	603	577	557	550	49,7	49,8	48,5	46,3
Nachkriegs- wohnungen.	610	581	591	638	50,3	50,2	51,5	53,7
Zusammen	1213	1158	1148	1188	100,0	100,0	100,0	100,0

Von allen Leerwohnungen entfallen danach rund die Hälfte auf seit 1917 erstellte Wohnungen. Im Gesamtwohnungsbestand überwiegen die Vorkriegswohnungen mit 21 062 (59,2 ‰), gegenüber 14 499 (40,8 ‰) Nachkriegswohnungen. Von 100 Nachkriegswohnungen stehen somit erheblich mehr leer als von 100 Altwohnungen. Das folgende Zahlenbild ist in dieser Hinsicht recht aufschlussreich, zeigt es doch, dass es heute viel schwieriger ist, Neuwohnungen zu vermieten als solche zu errichten.

Baualter	Leerstehende Wohnungen in ‰			
	1935	1936	1937	1938
Vorkriegswohnungen	2,8	2,7	2,6	2,6
Nachkriegswohnungen	4,7	4,3	4,3	4,4
Zusammen	3,6	3,4	3,3	3,3

Betrachtet man die Leerwohnungen nach ihrer Ausstattung, so zeigt sich, dass von den 1188 deren 109 keinen eigenen Abtritt besaßen, bei weiteren 18 Wohnungen war wohl ein eigener Abtritt vorhanden, jedoch fehlte die Wasserspülung.

Diese 127 aus gesundheitswidrigen oder aus andern Gründen am 1. Dezember 1938 leergestandenen Wohnungen fallen ihrer Natur nach für den Wohnungsmarkt nur bedingt in Betracht, eine Feststellung, die bei der Beurteilung der ermittelten Leerwohnungsziffer von 3,3 ‰ nicht ausser acht gelassen werden darf. 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 — gut eingerichteten Abtrittes mit Wasserspülung.

Mit einem Bad waren 747 oder 62,9 ‰ Leerwohnungen und mit Etagen-, Zentral- oder Fernheizung 555 oder 46,7 ‰ ausgestattet.

Recht aufschlussreich ist ein Vergleich der Ausstattung der Leerwohnungen mit jener der Wohnungen überhaupt:

Von je 100 Wohnungen hatten	Leerwohnungen 1. Dez. 1938	sämtliche Wohnungen (Wohnungszählung 1930)
eigenen Abtritt mit Wasserspülung....	89,3	82,9
Bad	62,9	57,8
Etagen- oder Zentralheizung.....	46,7	25,2
Elektr. Herd	8,8	0,2
Kochgas	90,8	96,4
Boiler	33,3	8,6

Was die Mietpreise der leergestandenen Wohnungen anbelangt, waren von den am 1. Dezember 1938 leergestandenen reinen Mietwohnungen 873 in der Mietpreisklasse unter Fr. 1500.—, für 215 betrug der geforderte Mietpreis Fr. 1501.— bis 2000.— und für 78 ist ein Mietpreis von über Fr. 2000.— angegeben worden. Die anlässlich der Mietzinsstatistik im Mai dieses Jahres beobachtete rückläufige Bewegung der Mietzinse ist auch bei den Mietzinsen der Leerwohnungen festzustellen.

Mietpreisklasse	Leerwohnungen in %			
	15. Nov. 1935	1. Dez. 1936	1. Dez. 1937	1. Dez. 1938
bis Fr. 1500.—	61,2	67,2	72,3	74,9
Fr. 1501.—bis 2000.—	25,5	21,4	19,5	18,4
über Fr. 2000.—	13,3	11,4	8,2	6,7
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Die Jahresmietpreissumme (auf Grund der von den Vermietern geforderten Mietpreise) beträgt für die am 1. Dezember 1938 leergestandenen Mietwohnungen und Einfamilienhäuser Fr. 1 529 995 oder durchschnittlich Fr. 1297.—. Danach ergibt sich ein Mietzinsausfall für den Hausbesitz im Jahre 1938 von rund 1,53 Millionen oder monatlich rund Franken 127,500.—.

Die wichtige Frage nach der Dauer des Leerstehens der 1188 Leerwohnungen findet ihre Beantwortung in der folgenden Uebersicht:

Dauer des Leerstehens	Leerstehende Wohnungen in %					
	1933	1934	1935	1936	1937	1938
bis 1 Monat	60,8	58,2	59,4	56,8	54,6	56,6
2 bis 6 Monate	33,6	28,7	28,2	28,2	30,5	28,1
7 bis 12 Monate	1,9	2,4	2,3	2,0	3,1	4,1
über 1 Jahr	3,7	10,7	10,1	13,0	11,8	11,2
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Danach standen auch dieses Jahr weitaus die meisten Wohnungen, nämlich rund 57 %, erst seit einem Monat und rund 28 % 2—6 Monate leer. Die Zahl der über 1 Jahr leerstehenden Wohnungen beträgt 133.

Von diesen 133 Wohnungen besaßen 124 einen eigenen Abtritt mit Wasserspülung, 78 waren mit einem Bad, 54 mit Etagen- oder Zentralheizung und 32 mit einem Boiler versehen. Nach der Wohnungsgrösse entfallen von den 133 am 1. Dezember 1938 über 1 Jahr leergestandenen Wohnungen 35 auf Mittel- und Grosswohnungen, die mit dem modernsten Komfort ausgestattet sind. Durch obige Zahlen wird die oft gehörte Behauptung, wonach der Grund des langen Leerstehens die mangelhafte Ausstattung sei, eindeutig widerlegt.

Die Ausweise über die Dauer des Leerstehens finden ihre Ergänzung durch die folgenden erstmals ermittelten Zahlen über die Verteilung der leerstehenden Wohnungen nach Gebäuden. Danach befanden sich die 1188 am 1. Dezember 1938 leergestandenen Wohnungen in 925 Gebäuden. In 733 Gebäuden stand je nur eine Wohnung leer, in 151 je zwei, in 26 je drei und in nur 15 Fällen 4 oder mehr.

Die einschlägige Tabelle (12) zeigt ferner, dass in den Nachkriegsgebäuden verhältnismässig öfters zwei oder mehr Wohnungen im gleichen Gebäude leerstehen als in den Vorkriegsgebäuden. Diese Tatsache stimmt mit der schon erwähnten Feststellung überein, wonach die Nachkriegswohnungen schwieriger zu vermieten sind, als die Vorkriegswohnungen.

Neben den leerstehenden Wohnungen wurden auch die leerstehenden Geschäftsräume festgestellt. Es waren am 1. Dezember 1938 deren 82 gegen 67 am 1. Dezember 1937, wovon u. a. 30 (16) Büro, 39 (29) Verkaufsräume und 11 (17) Werkstätten. Nicht weniger als 50 (43) dieser Geschäftsräume befanden sich in der Inneren Stadt, und hier sind es das Rote und Gelbe Quartier, auf die der Grossteil 36 (31) entfallen.