

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 8 (1934)
Heft: 4

Artikel: Die Wohnungsmarktlage in Basel, Genf und Zürich verglichen mit Bern
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-850227>

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: 06.10.2024

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

Kleinere Mitteilungen.

Die Wohnungsmarktlage in Basel, Genf und Zürich, verglichen mit Bern.

In den Großstadtgemeinden Basel, Genf und Zürich werden wie in Bern zwecks Gewinnung eines Überblickes über die Wohnungsmarktlage alljährlich die Zahl der leerstehenden Wohnungen und — mit Ausnahme von Genf — der im Bau begriffenen Gebäude bzw. Wohnungen festgestellt.

In Basel, Bern und Zürich erfolgt die Leerwohnungszählung im Verlaufe der ersten Hälfte des Monats Dezember (Stichtag 1. Dezember), in Genf erstreckt sich die Zählung über die ganze erste Jahreshälfte. Die Neubautenzählung wird in Bern und Zürich im nämlichen Zeitpunkte wie die Leerwohnungszählung, in Basel dagegen im Monat Januar vorgenommen.

Beide Zählungen werden in Basel, Bern und Zürich nach den vom „Verbande Schweizerischer Statistischer Ämter“ aufgestellten Richtlinien durchgeführt, wodurch die vollständige Vergleichbarkeit der Ergebnisse für diese drei Städte gewährleistet ist.

Als leerstehend ist nach den Richtlinien jedes Objekt (Wohnung oder Geschäftsraum) zu betrachten, das am Stichtag (1. Dezember) leersteht. An diesem Tag bezogene Objekte gelten als besetzt. Auf einen spätern Zeitpunkt vermietete, am 1. Dezember aber leerstehende Objekte dagegen werden mitgezählt. Nach dem 1. Dezember leer gewordene Objekte bleiben unberücksichtigt. Eine Wohnung, die am Stichtage vom bisherigen Inhaber verlassen wird, gilt als leerstehend und ist zu zählen.

Für jedes leerstehende Objekt ist ein besonderes Formular — die Leerwohnungskarte — auszufüllen. Bei der Feststellung des Mietzinses ist nicht etwa der zuletzt bezahlte anzugeben, sondern jener, zu welchem das Objekt neu vermietet werden soll.

Wohnungen und Geschäftsräume in Neubauten werden nur dann als leerstehend gezählt, wenn sie am 1. Dezember hätten bezogen werden können. Fehlen bei solchen Objekten nur noch kleinere Instandstellungsarbeiten wie das Weisseln oder Tapezieren usw., so werden sie mitgezählt.

Für die Zählung fallen nur ganze Wohnungen in Betracht. Leerstehende Zimmer oder Mansarden werden nicht berücksichtigt.

Als „im Bau befindliche Wohngebäude“ gelten solche in allen Stadien eines Baues vom Aushube des Fundamentes bis zur Vollendung bzw. Beziehbarkeit.

Die Methodik der Leerwohnungszählung in Genf ist etwas undurchsichtig; immerhin scheint sich der Leerwohnungsbegriff im großen ganzen mit jenem des Verbandes Schweizerischer Statistischer Ämter zu decken, so daß die absoluten Leerwohnungszahlen von Genf mit jenen der andern Städte wohl vergleichbar sind. Der Leerwohnungsprozentsatz dagegen, der angibt, wieviele Wohnungen vom Gesamtbestande leerstehen, ist für Genf nicht ganz genau, weil bei dessen Ermittlung von einem geschätzten Gesamtwohnungsbestande ausgegangen werden muß. Die Stadt Genf hat es leider unterlassen, anläßlich der Volkszählung 1930 eine Wohnungszählung durchzuführen.

Nach diesen wenigen methodologischen Bemerkungen soll nun versucht werden, die Leser der Berner „Vierteljahresberichte“ durch Bekanntgabe der wichtigsten Ergebnisse der genannten Wohnungsmarktstatistiken mit den Wohnungsmarktverhältnissen der Städte Basel, Genf und Zürich vertraut zu machen. Um den Vergleich mit unserer Stadt zu erleichtern, sind die entsprechenden Zahlen von Bern ebenfalls hergesetzt.

Anzahl der leerstehenden Wohnungen.

Die Zählungen vom 1. Dezember 1934 (Genf 1. Halbjahr) ergaben einen Leerwohnungsbestand von:

	Anzahl		in % aller Wohnungen		Prozentsatz 1934, wenn 1933 = 100
	1934	1933	1934	1933	
Basel	2028	1671	3,9	3,4	114,7
Genf	4481	3272	8,8	6,6	133,3
Zürich	2612	2000	3,0	2,3	130,4
Bern	1183	930	3,5	2,9	120,7

Genf: Cité, Plainpalais, Eaux-Vives, Petit-Saconnex et Carouge.

Danach ist der Leerwohnungsprozentsatz in allen Vergleichsstädten seit 1933 gestiegen und hat die von der Statistik als normal bezeichnete Quote von 1,5—2 % (2 % für Kleinwohnungen) überschritten. Die prozentuale Zunahme gegenüber 1933 beträgt 14,7 % in Basel, 20,7 % in Bern, 30,4 % in Zürich und 33,3 % in Genf. Geht man auf das Jahr 1931 zurück, so verzeichnet der Leerwohnungsprozentsatz eine Steigerung von 2,3 auf 3,9 in Basel, 0,9 auf 3,5 in Bern, 1,4 auf 3,0 in Zürich und 2,5 auf 8,8 % in Genf. Genfs Leerwohnungsbestand hat sich in diesem Zeitraum um das 3½fache erhöht!

Anzahl der im Bau begriffenen Wohnungen.

Das mutmaßliche Neuwohnungsangebot, das zu den auf Jahresende ermittelten Leerwohnungsbeständen im Laufe des Jahres 1935 hinzukommen dürfte, geht aus der folgenden Zusammenstellung hervor:

Zahl der am 1. Dezember 1934 (Basel und Genf im Januar 1935)
im Bau begriffenen Wohnungen:

Zimmerzahl	Basel	Genf ¹⁾	Zürich	Bern
1	*	90	84	37
2	*	137	424	207
3	*	119	453	124
4	*	19	151	62
5	*	14	71	7
6 und mehr	*	2	48	5
Zusammen Anfang 1935	703	381	1231	442
Zusammen Anfang 1934	1526	1254	1906	1071

Die gegenwärtige Bautätigkeit ist somit auch in Basel, Genf und Zürich erheblich geringer als vor Jahresfrist. Der Rückgang ist in Genf und Bern mit 69,6 % bzw. 58,7 % am größten, in Basel beträgt er 53,9 % und in Zürich 35,4 %.

Im Verlaufe des Jahres 1935 werden natürlich in allen vier Städten Bauprojekte zur Ausführung gelangen, die zu Beginn des Jahres noch nicht baubewilligt waren und durch die Neubautenzählungen nicht erfaßt werden konnten. In Bern und Genf wird dieses zusätzliche Neuwohnungsangebot ungefähr 200, in Zürich 370 und in Basel 250 Wohnungen ausmachen.

Über die Wohnbautätigkeit der vier Großstädte in den letzten Jahren geben die folgenden Zahlen Aufschluß:

	Neuerstellte Wohnungen (Reinzugang)									
	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	
Basel	999	1300	1112	1924	1435	1820	1067	1825	1842	
Genf	247	359	522	793	1274	1697	855	980	*	
Zürich	2023	2337	3023	3117	3113	3277	2094	1286	*	
Bern	571	752	545	485	638	605	511	1332	1149	

¹⁾ Die Zahlen von Genf wurden von der dortigen Baudirektion auf unsere Anregung hin an Hand der Baubewilligungen ermittelt.

Voraussichtliches Gesamtwohnungsangebot und Wohnungsmarktlage 1935.

Das mutmaßliche Gesamtwohnungsangebot im Jahre 1935 kann für die Vergleichsstädte abschließend wie folgt angegeben werden (ohne Berücksichtigung der Wohnungen, die zufolge Todesfalles usw. frei werden und des Einflusses der Familienwanderung auf den Wohnungsmarkt):

Städte	Leerwohnungs-	Neuwohnungs-	Gesamtwohnungs-	
	bestand Ende 1934	angebot 1935	1935	1934
Basel	2028	950	2978	3204
Genf	4481	580	5061	4526
Zürich	2612	1600	4212	4400
Bern	1183	600	1783	2001

Nach den vorstehenden Zahlenausweisen ist die Wohnungsmarktlage in Basel und Zürich — ähnlich wie in Bern — heute eher etwas weniger kritisch als vor Jahresfrist. Ursache der leichten Entlastung ist die Anpassung der Bautätigkeit an die veränderte Wohnungsmarktlage.

Einzig Genf, das sich in einer eigentlichen Bau- und Wohnungskrise zu befinden scheint, macht eine Ausnahme.

Über die derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktlage in Zürich schreibt das dortige Statistische Amt in seinem Bericht vom 4. Januar 1935:

„Der künftige Wohnungsverbrauch hängt in erster Linie von der Zahl der Eheschließungen ab. Mit Rücksicht auf die weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage darf angenommen werden, daß im kommenden Jahr nicht mehr Ehen als im abgelaufenen geschlossen werden. Die Tendenz, vorläufig in Untermiete zu gehen oder bei den Eltern zu wohnen, wird sich eher verstärken. Der Familienwanderungsgewinn, der seit 1931 sukzessive von 1338 auf 261 Familien gesunken ist, wird zufolge der notwendigen arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen ebenfalls eher weiter abnehmen. Die rückläufige Tendenz des Wohnungsverbrauches, der seit 1931 Jahr für Jahr um einige Wohnungen abgenommen hat, wird sich deshalb weiter fortsetzen. Es darf geschätzt werden, daß der Wohnungsbedarf des Jahres 1935 kaum höher sein wird als 2000 Wohnungen. Im Moment bleibt also das Sichtangebot an neuen Wohnungen hinter dem abschätzbaren Wohnungsbedarf noch erheblich zurück, so daß bei Würdigung aller Umstände für das Jahr 1935 eine weitere Erhöhung des Leerwohnungsvorrates über den heutigen Stand hinaus nicht angenommen werden kann.“

Das Basler Statistische Amt gibt in seinem Monatsbericht vom Dezember 1934 folgendes Lagebild für das Jahr 1935:

„Beim geringen Sichtvorrat und in Anbetracht des doch auf allermindestens 1000 Wohnungen zu veranschlagenden Wohnungsbedarfs für 1935 ist bis Jahresende mit Sicherheit ein Sinken des Wohnungsvorrates und damit der Leerwohnungsziffer zu erwarten. Da bis 1. April schon 243 Wohnungen vermietet sind und nur 403 Neuwohnungen bis dahin fertig werden sollen, ist ein weiteres Steigen der Ziffer kaum zu erwarten. Es ist aber höchste Zeit, daß die Bautätigkeit eingeschränkt wird. Trotz Wohnungsüberfluß haben die Mietpreise wenig nachgegeben. Es ist kein Zweifel, daß das Mietpreisniveau zu hoch ist und daß dieses immer noch eine respektable Rendite versprechende Niveau die Bautätigkeit belebt und den Überfluß verstärkt hat. Auch auf dem Wohnungsmarkt hat somit das Hochhalten der Preise die Überproduktion bewirkt. Bemerkenswert ist aber dabei die Tatsache, daß die neuen Wohnungen wesentlich mehr Komfort bieten, und selbst bei den hohen Preisen noch preiswürdig erscheinen und darum bevorzugt werden. Die alten Wohnungen haben das Nachsehen, sie müssen entweder modernisieren oder billiger werden. Die Wohnkultur ist im Steigen begriffen, und dies ist zu begrüßen; auch die Arbeiterschaft ist von dieser Bewegung erfaßt und die Abbautendenzen erfahren daher auch aus diesem Grunde wenig Gegenliebe.“