

Grundstücks- und Liegenschaftsmarkt in der Stadt Bern 1912-1936

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **11 (1937)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-850184>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Aufsätze:

**GRUNDSTÜCKS-
UND LIEGENSCHAFTSMARKT
IN DER STADT BERN
1912—1936.**

INHALT:

	Seite
Vorbemerkung	77
1. Freihandkäufe.	78
a. Freihandkäufe bebauter Grundstücke	78
b. Freihandkäufe unbebauter Grundstücke	83
2. Die Zwangsverwertungen	86
a. Zwangsverwertungen bebauter Grundstücke	86
b. Zwangsverwertungen unbebauter Grundstücke	89

Vorbemerkung.

Seit 1919 wird vom Statistischen Amte alljährlich eine Statistik über die im Gemeindebezirk Bern stattgehabten Grundbesitzwechsel ausgearbeitet und veröffentlicht (seit 1927 im Jahrbuche). Im Laufe der Jahre ist es auch möglich geworden, die Statistik auf Grund der zur Nachführung des Grundsteuerregisters erstellten amtlichen Formulare bis auf das Jahr 1912 zurück zu erstellen.

Objekt (Zähleinheit) der stadtbernischen Grundbesitzwechselstatistik ist die einzelne Handänderung, die aber eine oder mehrere im Grundbuche mit eigener Parzellennummer eingetragene ganze Parzellen (Grundstücke) oder Teile enthalten kann. Die Statistik unterscheidet weiter zwischen bebauten (Hauskäufe) und unbebauten Grundstücken (meist Bauland). Landwirtschaftliche Heimwesen (meist im Gemeindebezirk Bümpliz) sind bei den bebauten Grundstücken untergebracht, weil auf der Zählkarte der Kaufpreis nur für das Heimwesen insgesamt angegeben ist. Das ganze Heimwesen gilt auch als wirtschaftliche Einheit und nicht dessen einzelne, zum Teil bebaute und zum Teil unbebaute Grundstücke.

Die für bebaute Grundstücke angegebene Flächengröße umfaßt die gesamte Fläche einer handgeänderten Liegenschaft (einschließlich Höfe, Gärten, Wegstücke, Baumgärten, Wiesen usw.).

Folgende Handänderungen werden in der stadtbernischen Grundbesitzwechselstatistik unterschieden:

Freihandkauf

Zwangsverwertung

Erbgang

Abtretung

Tausch

Expropriation

Sonstige (Ehevertrag, Schenkung, Namensänderung, Abtretungen (meist kleinere Parzellen zu Straßenbauzwecken) und Handänderungen mit Baurecht (nur Gebäude ohne Grundstücke).

Die Statistik des Grundbesitzwechsels ist sowohl für die Grundeigentümer als auch für die Mieter recht aufschlußreich. Sie gewährt ihnen Einblick in die Verhältnisse auf dem Grundstückmarkt, von denen u. a. Hausrendite und Mietpreise beeinflußt werden. Diese Statistik ist aber vor allem für die öffentliche Verwaltung im Hinblick auf allfällig zu ergreifenden Maßnahmen finanz- und wohnungspolitischer Art von großer Bedeutung. So betrachtet, ist es zu bedauern, daß dieser Zweig der Wirtschafts-

statistik im allgemeinen recht stiefmütterlich behandelt wird. Unseres Wissens besitzen nur drei Schweizerstädte — Basel, Bern und Zürich — eine ausgebaute Statistik über den Grundbesitzwechsel. Es wäre daher sehr zu begrüßen, wenn recht bald die einschlägigen Untersuchungen dieser Städte andere größere Gemeinden und Kantone zu einem ähnlichen Vorgehen veranlassen könnten. Noch erwünschter wäre eine umfassende gesamtschweizerische statistische Erfassung des Grundbesitzwechsels (vor allem auch des landwirtschaftlichen) durch das Eidgenössische Statistische Amt.

Die beiden wichtigsten Arten von Grundstückswechseln sind die Freihandkäufe und die Zwangsverwertungen. Zur Beurteilung der Lage auf dem Grundstücksmarkte kommen sie allein in Betracht. Die übrigen Handänderungsarten (Erbgang, Expropriation, Tausch usw.) sind zu sehr dem Zufall ausgesetzt (Sterblichkeit, Umfang der öffentlichen Bautätigkeit usw.) und außerdem spielen sie wirtschaftlich eine untergeordnete Rolle, weil bei ihnen das freie Spiel der Kräfte ausgeschaltet ist.

Aus diesen Gründen beschränkt sich dieser Aufsatz auf eine Darstellung der Freihandkäufe und der Zwangsverwertungen im Gemeindebezirk Bern im Zeitraume 1912 bis 1936. Eigentlicher Zweck des Aufsatzes ist, eine kurze Zusammenfassung der bisher in den Jahrbüchern des Amtes gebotenen Ausweise über die genannten beiden Handänderungsarten für den 25jährigen Zeitraum 1912 bis 1936 zu bieten.

Es ist beabsichtigt, späterhin diese Untersuchungen auf alle Handänderungsarten auszudehnen und als eigentliche Monographie über Berns Grundbesitzwechsel der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

1. Die Freihandkäufe.

Begrifflich sind unter den Freihandkäufen alle jene entgeltlichen Grundstückswchsel zu verstehen, die freiwillig, auf Grund von Angebot und Nachfrage zustande kommen. Diese Art der Grundstückswchsel nehmen unter den Handänderungen zahlenmäßig den ersten Rang ein. Nach der Art des Objekts ist bei den Freihandkäufen — wie bei allen übrigen Handänderungen — zu unterscheiden zwischen den bebauten (meist Haus- bzw. Heimwesen) und den unbebauten Grundstücken (in den Städten meist Bauland).

a. Freihandkäufe bebauter Grundstücke.

Die folgende Übersicht bietet zunächst einen Überblick über die Entwicklung der Freihandkäufe überbauten Bodens im Gemeindebezirk Bern im Zeitraum 1912 bis 1936.

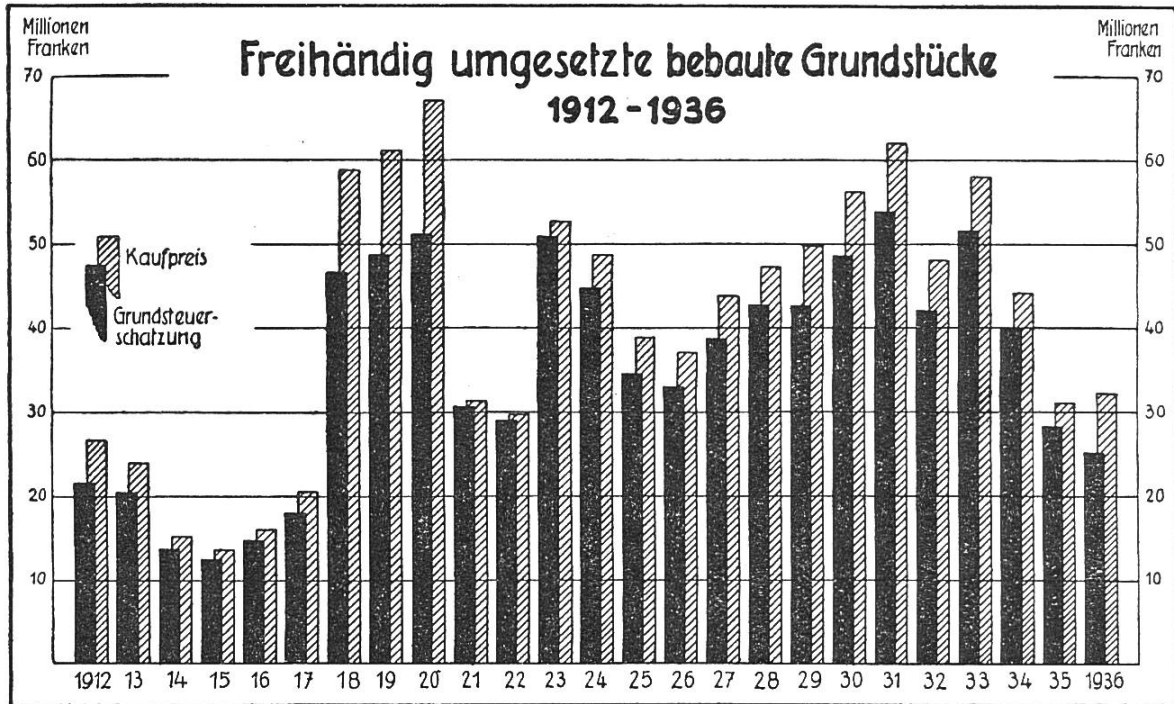
Stadt Bern: Freihändig umgesetzte bebaute Grundstücke, 1912—1936.

Übersicht 1

Jahr	Grundbesitzwechsel Anzahl	Fläche Ar	Grundsteuerschätzungs- summe in 1000 Fr.	Kaufpreissumme	
				in 1000 Fr.	in % der Grundsteuer- schätzung
1912	320	2 219	21 655	26 809	123,8
1913	288	2 190	20 561	24 058	117,0
1914	230	1 552	13 784	15 337	111,3
1915	196	1 744	12 517	13 887	110,9
1916	240	1 922	14 684	16 027	109,1
1917	271	1 716	17 981	20 470	113,8
1918	619	11 819	46 677	58 878	126,1
1919	757	10 270	48 611	61 148	125,8
1920 ¹⁾	757	10 890	51 251	67 115	131,0
1921	321	7 042	30 480	31 279	102,6
1922	311	8 821	29 040	29 787	102,6
1923	538	13 006	51 812	52 552	101,4
1924	466	5 288	44 681	48 667	108,9
1925	387	3 859	34 553	38 929	112,7
1926	373	5 107	33 061	37 140	112,3
1927	435	4 656	38 833	43 906	113,1
1928	437	5 017	42 817	47 393	110,7
1929	450	4 459	42 754	49 928	116,8
1930	466	3 023	48 831	56 791	116,3
1931	543	7 608	53 940	62 229	115,4
1932	433	5 455	42 127	48 371	114,8
1933	508	7 266	51 668	58 113	112,5
1934	363	4 279	40 007	44 324	110,8
1935	302	1 983	28 397	31 146	109,7
1936	283	4 446	30 108	32 234	107,1

¹⁾ Revision (Erhöhung) der Grundsteuerschätzung (durchschnittliche Erhöhung rund 40 %)

Am größten war danach die Kauflust auf dem Berner Grundstücksmarkt in den Jahren 1918 bis 1920. In diesen drei Jahren betrug die Handänderungszahl bebauter Grundstücke jährlich durchschnittlich 711, gegenüber 255 im Jahrfünftdurchschnitt 1912/1916 und deren 378 im Jahrfünft 1932/1936.



Die Gründe der gesteigerten Kauflust auf dem Liegenschaftsmarkte in den Jahren 1918/1920 liegen nahe. Der freihändige Liegenschaftshandel steht in enger Beziehung mit der Lage auf dem Wohnungsmarkte. Ein wesentlicher Teil der Häuserkäufe jener Jahre ist auf die damalige, noch in aller Erinnerung stehende Wohnungsnot zurückzuführen. Viele Mieter erwarben in jenen Jahren Häuser, weil sie keine andere Möglichkeit hatten, überhaupt in der Stadt eine Wohnung zu erhalten, andere, um sich vor fortgesetzten Mietzinssteigerungen sicherzustellen und wieder andere suchten sich durch einen Hauskauf im Hinblick auf die anziehenden Mietzinsse eine neue Einkommensquelle zu verschaffen. Der schwunghafte Liegenschaftshandel in den drei ersten Nachkriegsjahren — übrigens nicht nur in Bern — ist, eingedenk der damaligen Lage des Wohnungsmarktes, mehr als verständlich. Leute aus allen Berufs- und Vermögensklassen erwarben Häuser, oft auch mit der Absicht, sie bald wieder mit einem ansehnlichen Gewinn zu verkaufen. Die Spekulationssucht wurde noch begünstigt, indem häufig selbst für Objekte, deren Kaufpreis Fr. 100 000 und mehr betrug, nur geringe Anzahlungssummen — Fr. 1000—3000 und weniger — verlangt wurden. In zahlreichen Fällen konnten in jenen Jahren sogar Hauskäufe getätigt werden, ohne bares Geld aufwenden zu müssen.

Der Bundesratsbeschuß betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot vom 9. April 1920 und die in der Folge erlassene kantonale Verordnung vom 14. September gleichen Jahres setzte dann der Liegenschaftsspekulation einen Dämpfer auf. Art. 76 der kantonalen Verordnung, die mit dem 1. Oktober 1920 in Kraft trat, lautete:

„Eine Liegenschaft, die nach dem 15. April 1920 durch Kauf, Tausch, Ersteigerung oder Schenkung erworben wurde, darf vor Ablauf von drei Jahren seit der Eintragung des Eigentumserwerbes im Grundbuche nur mit behördlicher Bewilligung weiterveräußert werden.“

Hinsichtlich des Liegenschaftshandels und der Liegenschaftsvermittlung bestimmte Art. 81:

„Der gewerbsmäßige Liegenschaftshandel und die gewerbsmäßige Vermittlung von Verträgen über Liegenschaften, die im Kanton Bern gelegen sind, darf nur ausgeübt werden, wenn dem Ausübenden eine staatliche Bewilligung erteilt wurde.“

Inwieweit diese gesetzlichen Bestimmungen auf den stadtbernischen Liegenschaftshandel einwirkten, ist aus der Übersicht augenfällig zu ersehen. Die Zahl der freihändig umgesetzten Hauskäufe sank von 757 im Jahre 1920 auf durchschnittlich 316 in den Jahren 1921 und 1922, also auf mehr als die Hälfte, herab! Die Wirkung des behördlichen Eingriffs gegen die Liegenschaftsspekulation vom Jahre 1920 hat den Handel in bebauten Grundstücken offensichtlich einschneidend beeinflußt. Die genannte Verordnung hat ihre Wirkung auch auf die Grundstückspreise (Kaufpreissumme) ausgeübt. Während in den Jahren 1918—1920 die durchschnittliche Kaufpreissumme 25,8—31,0 % über der Grundsteuerschätzung liegt, lauten die entsprechenden Ziffern für die beiden Jahre mit eingeschränktem Liegenschaftshandel 1,4—2,6 %. In absoluten Zahlen: Auf Fr. 100 Grundsteuerschätzung wurden 1918—1920 Fr. 125,8—131,0 erzielt, in den Jahren 1921—1923 dagegen nur Fr. 101,4—102,6.

Mit dem Jahre 1923 erfuhr der Liegenschaftshandel wiederum eine Belebung: erhöhte sich doch die Zahl der freihändig umgesetzten bebauten Liegenschaften von 311 im Jahre 1922 auf 538 im Jahre 1923. Die Zunahme ist zweifelsohne auf die mit Wirkung ab 1. Februar 1923 erfolgte Aufhebung der vorgenannten einschränkenden Bestimmungen betreffend den Liegenschaftshandel vom 1. Oktober 1920 zurückzuführen.

Vom Jahre 1934 hinweg ließ die Kauflust auf dem Berner Grundstücksmarkt wiederum ständig nach, zweifelsohne u. a. als Folge der rückläufigen Bewegung der Mietzinse und der Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage. Die Zahl der Handänderungen sank von 508 im Jahre 1933 auf 363 im Jahre 1934, auf 302 im Jahre 1935 und schließlich auf 283 im Jahre 1936.

Inwieweit die im Herbst 1936 erfolgte Abwertung des Schweizerfrankens auf den stadtbernischen Liegenschaftsmarkt einwirken wird, kann erst die Statistik des Jahres 1937 zeigen! Die bei der Abfassung dieses Berichtes

vorliegenden Daten deuten aber eher auf eine weitere Schrumpfung des Liegenschaftshandels.

Insgesamt wurden in dem ganzen Zeitraum 1912—1936, also in den letzten 25 Jahren im Gemeindebezirk Bern 10 294 Hauskäufe getätigt. Die umgesetzte Fläche beträgt 1356 ha, die Kaufpreissumme 1 016,5 Millionen Franken und die Grundsteuerschätzung 890,8 Millionen Franken. Das sind sicher eindruckliche Zahlen, die besonders auch finanz- und steuerpolitisch bedeutsam sind. Sie werden noch durch folgende Zahlen ins richtige Licht gerückt. Bern zählte nach der Volkszählung vom 1. Dezember 1930 insgesamt 9472 Gebäude mit Wohnungen, mit einer Fläche von rund 837 ha. Ein Vergleich dieser Zahlen mit jenen der vorliegenden Handänderungsstatistik zeigt, daß in diesen 25 Jahren gut die Gesamtzahl der Häuser (wobei natürlich das gleiche Haus mehrmals verkauft worden sein kann) und mehr als die Gesamtfläche der bebauten Grundstücke umgesetzt worden ist. Durchschnittlich betrachtet, trifft es für den genannten Zeitraum auf jede Woche rund 8, in den Jahren 1918—1920 sogar 14 Häuserkäufe!

Was die Verkaufspreissumme anlangt, so liegt sie im Durchschnitt aller freihändig umgesetzten, bebauten Grundstücke — selbst in den Jahren 1935 und 1936 — über der Grundsteuerschätzung. Sie betrug, gemessen an der Grundsteuerschätzung im ausgesprochenen Spekulationsjahr 1920 nicht weniger als 131,0 % und in den Jahren 1935 und 1936 noch 109,7 % bzw. 107,1 %, d. h. auf 100 Franken Grundsteuerschätzung wurde im Jahre 1920 durchschnittlich ein Preis von Fr. 131 erzielt, wogegen in den Jahren 1935 und 1936 nur noch Fr. 109,7 bzw. Fr. 107,1.

Die Zahlen oben und jene in der Übersicht 1 betreffend das Verhältnis der Kaufpreissumme zur Grundsteuerschätzung sind Gesamtdurchschnitte, die sich auf sämtliche in den einzelnen Jahren freihändig umgesetzten, bebauten Grundstücke beziehen. Sie geben daher nicht Aufschluß über die Verhältnisse in den verschiedenen Stadtteilen und die einzelnen Grundstücksarten. Darüber orientieren für die letzten sechs Jahre (eine Aufteilung für den ganzen Zeitraum liegt nicht vor) folgende zwei Aufstellungen:

Stadtteil	Kaufpreissumme in % der Grundsteuerschätzung					
	1931	1932	1933	1934	1935	1936
Altstadt	137,3	154,3	135,8	128,3	126,6	117,5
Länggasse-Felsenau	123,4	111,3	110,4	106,2	104,9	101,8
Mattenhof-Weißenbühl ...	113,5	115,4	112,0	111,2	116,4	110,8
Kirchenfeld-Schoßhalde ..	100,7	103,3	104,8	95,2	100,2	98,3
Breitenrain-Lorraine	109,6	111,9	112,1	108,5	110,1	107,0
Bümpliz	113,5	117,8	120,2	140,4	107,6	103,5
Stadt Bern	115,4	114,8	112,5	110,8	109,7	107,1

Stadtteil	Kaufpreissumme in % der Grundsteuerschätzung					
	1931	1932	1933	1934	1935	1936
Einfamilienhaus	106,6	110,1	100,9	98,1	98,8	93,4
Mehrfamilienhaus	106,6	106,9	108,1	103,5	105,2	100,2
Wohn- u. Geschäftshäuser	124,9	123,0	122,2	117,5	120,2	109,0
Sonstige Gebäude	138,7	159,1	137,4	138,1	122,4	129,8
Alle Gebäude	115,4	114,8	112,5	110,8	109,7	107,1

In der Altstadt werden, an der Grundsteuerschätzung gemessen, aus naheliegenden Gründen — durchschnittlich betrachtet — relativ die höchsten Preise erzielt, im Kirchenfeld die niedrigsten. Hier entspricht die Kaufpreissumme ungefähr der Grundsteuerschätzung. In der Altstadt sind zufolge ihrer besonderen Verkehrslage die Wohn- und Geschäftshäuser, sowie die reinen Geschäftshäuser vorherrschend, wogegen im Kirchenfeld und in der Schoßhalde die Einfamilienhäuser und Villen verhältnismäßig häufig sind. Einfamilienhäuser und Villen sind jene Gebäude, die sich am wenigsten zu Spekulationszwecken eignen; es ist daher durchaus verständlich, wenn im Kirchenfeld bei Freihandkäufen auf 100 Fr. Grundsteuerschätzung relativ der kleinste und in der Altstadt der größte Preis erzielt wird.

Abschließend noch eine Zusammenstellung der Hauptzahlen über die Freihandkäufe bebauter Grundstücke nach Jahrfünften:

Jahrfünft	Grundbesitz- wechsel Anzahl	Fläche Ar	Grundsteuer- schätzung in 1000 Fr.	Kaufpreis in 1000 Fr.	Kaufpreis in % der Grundsteuer- schätzung
Grundzahlen					
1912/16	1274	9 627	83 201	96 118	115,5
1917/21	2725	41 737	195 000	238 890	122,5
1922/26	2075	36 081	193 147	207 075	107,2
1927/31	2331	24 763	227 175	260 247	114,6
1932/36	1889	23 429	192 307	214 188	111,4
Jahresdurchschnitte					
1912/16	255	1 925	16 640	19 224	115,5
1917/21	545	8 347	39 000	47 778	122,5
1922/26	415	7 216	38 629	41 415	107,2
1927/31	466	4 953	45 435	52 049	114,6
1932/36	378	4 686	38 461	42 838	111,4

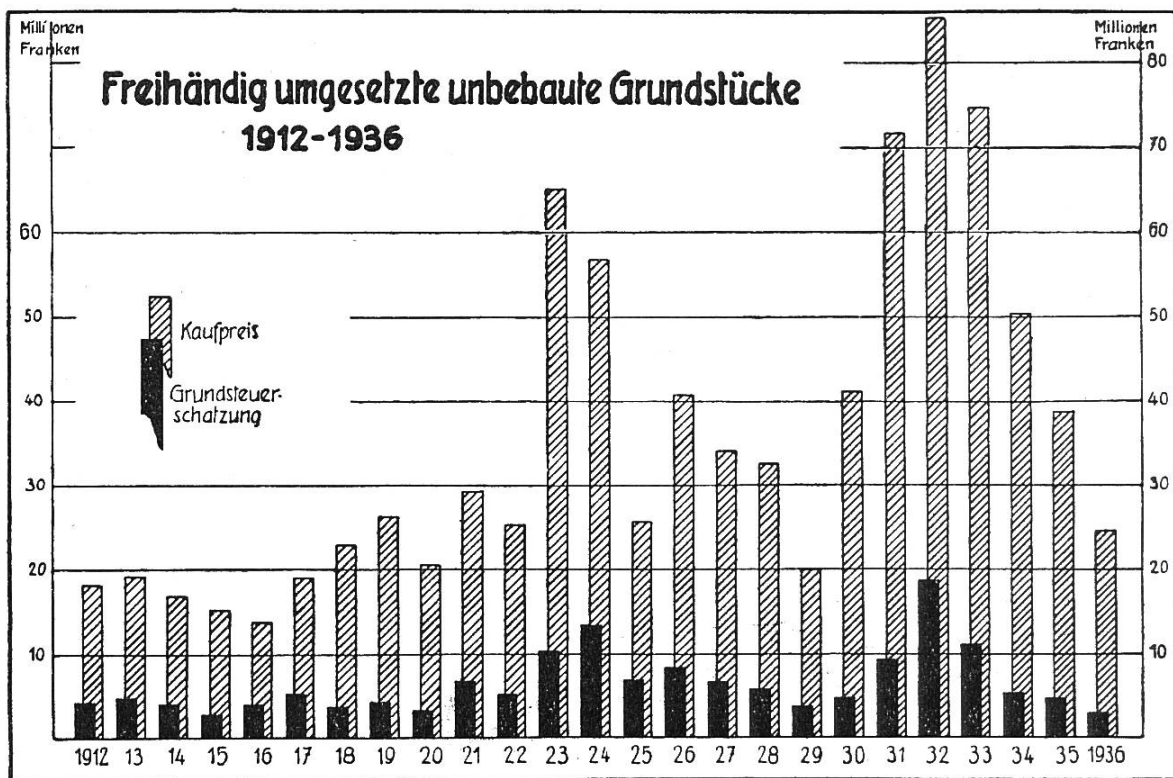
b. Freihandkäufe unbebauter Grundstücke.

Im Zeitraume 1912 bis 1936 wechselten im ganzen Gemeindebezirk Bern 3 215 unbebaute Grundstücke (meist Bauplätze) freihändig ihren Besitzer.

Die Gesamtfläche der verkauften Grundstücke beträgt 51 072 Aren, oder im Durchschnitte auf ein Grundstück 15,9 Aren. Die Verkaufspreissumme beläuft sich auf rund 88,8 Millionen und die Grundsteuerschätzungssumme auf rund 16,5 Millionen Franken. Die Grundsteuerschätzungssumme macht nur 18,6 % der Verkaufspreissumme aus, wogegen letztere bei den Freihandkäufen bebauter Grundstücke — wie gesehen — über der Grundsteuerschätzungssumme liegt.

Auf das einzelne Jahr trifft es im fünfundzwanzigjährigen Zeitraume 1912—1936 durchschnittlich 129 Freihandkäufe unbebauter Grundstücke, wogegen diese Durchschnittszahl bei den Freihandkäufen bebauter Grundstücke 412 beträgt. Über den Verlauf des freiwilligen Wechsels unbebauter Grundstücke in den einzelnen Jahren des fünfundzwanzigjährigen Beobachtungszeitraumes gibt die nachfolgende Übersicht Aufschluß.

Während bei den bebauten Grundstücken die Jahre 1920 und 1921 die meisten Grundstückwechsel verzeichnen, sind bei den unbebauten in den Jahren 1923 (301) und 1924 (264) am meisten umgesetzt worden.



Das Verhältnis zwischen Grundsteuerschätzung und Kaufpreis ist bei den unbebauten Grundstücken aus verständlichen Gründen ein ganz anderes als bei den bebauten. Beim freihändig verkauften, unbebauten Boden (vergleiche die betreffende Übersicht) beträgt die Kaufpreissumme das 4- bis 9fache (Altstadt!) der Grundsteuerschätzung. Das Verhältnis der

Stadt Bern: Freihändig umgesetzte, unbebaute Grundstücke, 1912—1936.

Übersicht 2.

Jahr	Grundbesitz- wechsel (Anzahl)	Fläche Ar	Grundsteuer- schätzung in 1000 Fr.	Kaufpreis	
				in 1000 Fr.	in % der Grundsteuer- schätzung
1912	64	1384	413	1820	440,7
1913	77	908	473	1916	405,1
1914	67	587	418	1699	406,5
1915	76	1467	268	1523	568,3
1916	89	617	402	1388	345,3
1917	61	854	527	1916	363,6
1918	44	2446	361	2309	639,6
1919	66	2713	444	2636	593,7
1920	120	1346	314	2057	655,1
1921	129	2308	683	2927	428,6
1922	113	2144	511	2538	496,7
1923	301	4367	1510	6481	429,2
1924	264	2305	1334	5676	425,5
1925	176	1293	680	2560	311,4
1926	164	2861	838	4068	485,6
1927	163	2400	667	3406	510,4
1928	148	3026	590	3257	552,2
1929	103	840	379	2004	528,7
1930	125	2463	494	4128	835,1
1931	192	2632	930	7184	772,3
1932	183	2684	1870	8539	456,6
1933	171	3488	1105	7448	674,0
1934	146	2405	535	5040	942,1
1935	98	2273	483	3886	804,6
1936	75	1261	307	2453	799,0

Verkaufspreissumme zur Grundsteuerschätzungssumme ist hier auch — zeitlich betrachtet — sehr unterschiedlich, je nach der Stadtlage usw. der im einen oder andern Jahr umgesetzten, unbebauten Grundstücke.

Da einzelne Jahreszahlen insbesondere über den Grundstückwechsel unbebauter Grundstücke stark vom Spiel des Zufalls beeinflusst sein können, sei der Leser für eine nähere Betrachtung auf die folgenden Jahrfünftdurchschnitte verwiesen.

Jahrfünft	Grundbesitz- wechsel Anzahl	Fläche Ar	Grundsteuer- schätzung in 1000 Fr.	Kaufpreissumme	
				in 1000 Fr.	in % der Grund- steuerschätzung
Grundzahlen					
1912/16	373	4 963	1974	8 346	422,8
1917/21	420	9 667	2329	11 845	508,6
1922/26	1018	12 970	4873	21 323	437,6
1927/31	731	11 361	3060	19 979	652,9
1932/36	673	12 111	4300	27 366	636,4
Jahresdurchschnitt					
1912/16	75	993	395	1 669	422,8
1917/21	84	1 933	466	2 369	508,6
1922/26	204	2 594	975	4 265	437,6
1927/31	146	2 272	612	3 996	652,9
1932/36	135	2 422	860	5 473	636,4

Die verhältnismäßig höchsten Preise für unbebaute Grundstücke, die freihändig ihren Besitzer wechselten, wurden im Jahrfünft 1927/31 bezahlt, wo auf Fr. 100 Grundsteuerschätzung rund Fr. 653 erzielt wurden, gegenüber Fr. 438 im Jahrfünft 1922/26 und Fr. 423 in der Zeitperiode 1912/16.

2. Die Zwangsverwertungen.

Die zweiten, wirtschaftlich wichtigen Grundbesitzwechselfälle bilden die Zwangsverwertungen. Unter Zwangsverwertungen sind jene Grundbesitzwechsel zu verstehen, die, gestützt auf eine Betreibung auf Pfandverwertung, durch das Betreibungs- und Konkursamt auf dem Wege der öffentlichen Steigerung erfolgen. Die Zahl der jährlichen Pfandverwertungen ist neben jener der Freihandkäufe u. a. ein beachtenswerter Gradmesser für die jeweilige Lage des Wohnungs- und Grundbesitzmarktes. Die Statistik unterscheidet auch hier zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken.

a. Zwangsverwertungen bebauter Grundstücke.

Über die Handänderungen bebauter Grundstücke infolge Zwangsverwertung im Zeitraume 1912 bis 1936 geben folgende Zahlen Aufschluß.

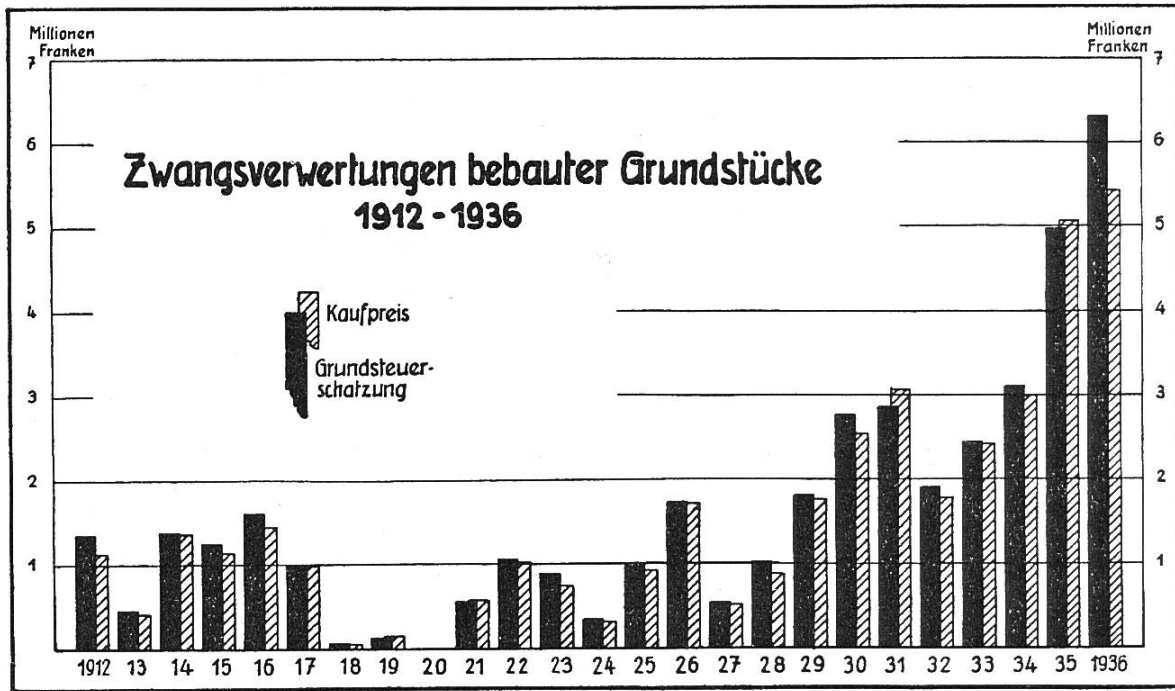
Am wenigsten Zwangsverwertungen von bebauten Grundstücken fanden aus naheliegenden Gründen in den ersten Nachkriegsjahren statt. Das Jahr 1920 verzeichnet sogar keine einzige Zwangsverwertung. Ein Blick in die Übersicht auf S. 79 zeigt dagegen, daß in diesem Jahre die größte Zahl von Freihandkäufen bebauter Liegenschaften (Hausverkäufe) stattgefunden hat. Die allgemeine Kauflust und damit verbundene Spekulation, die zufolge der damaligen allgemeinen Wohnungsnot eingetreten war, hatte,

Stadt Bern: Zwangsverwertungen bebauter Grundstücke, 1912—1936.

Übersicht 3.

Jahr	Grundbesitz- wechsel (Anzahl)	Fläche Ar	Grundsteuer- schätzung in 1000 Fr.	Kaufpreissumme	
				in 1000 Fr.	in % der Grund- steuerschätzung
1912	27	116	1355	1148	84,7
1913	12	38	461	419	90,9
1914	19	104	1398	1366	97,7
1915	21	86	1253	1148	91,6
1916	27	168	1616	1454	90,0
1917	16	203	1007	983	97,6
1918	2	9	64	56	87,5
1919	3	54	135	146	108,1
1920	—	—	—	—	—
1921	5	64	559	572	102,3
1922	16	150	1071	1015	94,8
1923	8	111	899	754	83,9
1924	6	39	354	316	89,3
1925	14	118	969	930	96,0
1926	22	160	1733	1719	99,2
1927	12	107	549	503	91,6
1928	18	90	1037	884	85,3
1929	30	334	1826	1755	96,0
1930	28	139	2760	2537	91,9
1931	35	435	2860	3065	107,2
1932	24	114	1908	1786	93,6
1933	24	480	2448	2409	98,4
1934	28	134	3111	2999	96,4
1935	41	254	4992	5088	101,9
1936	66	1681	6316	5416	85,8

wie gesehen, im Jahre 1920 ihren Höhepunkt erreicht. So ist es mehr als verständlich, daß im Zeitraume 1918 bis etwa 1924 sozusagen keine Zwangsverwertungen von Liegenschaften stattfanden, herrschte doch in jenen Jahren in Bern entweder eine ausgesprochene Wohnungsnot oder doch eine Wohnungsknappheit, derzufolge die Mietzinse von Jahr zu Jahr in die Höhe schnellten, — Faktoren, die alles andere als Zwangsverwertungen auslösen!



Am größten im ganzen 25jährigen Zeitraume ist die Zahl der Zwangsverwertungen bebauter Grundstücke in den letzten beiden Jahren des Berichtszeitraumes. Sie beträgt im Jahre 1935 nicht weniger als 41 und im Jahre 1936 ist sie sogar auf 66 angestiegen. Ein Hinweis auf das Anwachsen des Leerwohnungsprozentsatzes von 1,6 % am 1. Dezember 1930 auf 3,6 % bzw. 3,4 % in den Jahren 1935 und 1936, sowie auf die Zahlen über die freihändig umgesetzten, bebauten Liegenschaften (Hauskäufe) — 1927/31 durchschnittlich jährlich 466, gegenüber bloß 302 bzw. 283 in den Jahren 1935 und 1936 — dürfte genügen, um das Anwachsen der Zwangsverwertungen von Hausgrundstücken in den beiden letzten Jahren der Berichtsperiode verständlich zu machen.

Die Zahl der Zwangsverwertungen bebauter Grundstücke im ganzen Zeitraume 1912 bis 1936 beträgt 504 oder durchschnittlich 20 im Jahr. Die umgesetzte Fläche mißt 5188 Aren (pro Hausgrundstück durchschnittlich 208), der erzielte Preis beträgt rund 38,5 Millionen und die Grundsteuerschätzung rund 40,7 Millionen Franken.

Die Jahrfünftzahlen lauten:

Jahrfünft	Grundbesitzwechsel (Anzahl)	Fläche Ar	Grundsteuerschätzungssumme in 1000 Fr.	Kaufpreissumme	
				in 1000 Fr.	in % der Grundsteuerschätzung
Grundzahlen					
1912/16	106	512	6 083	5 535	91,0
1917/21	26	330	1 765	1 757	99,5
1922/26	66	578	5 026	4 734	94,2
1927/31	123	1105	9 032	8 744	96,8
1932/36	183	2663	18 775	17 698	94,3

Jahrfünft	Grundbesitz- wechsel (Anzahl)	Fläche Ar	Grundsteuer- schätzungs- summe in 1000 Fr.	Kaufpreissumme	
				in 1000 Fr.	in % der Grund- steuerschätzung
Jahresdurchschnitte					
1912/16	21	102	1 217	1 107	91,0
1917/21	5	66	353	351	99,5
1922/26	13	116	1 005	947	94,2
1927/31	25	221	1 806	1 749	96,8
1932/36	37	533	3 755	3 540	94,3

b. Zwangsverwertungen unbebauter Grundstücke.

Die Zahl der unbebauten Grundstücke (meist Bauplätze), die alljährlich im Zwangsverfahren ihren Besitzer wechseln, ist in Bern recht klein. Im Zeitraume 1912 bis 1936 beträgt sie insgesamt 42, dies sind jährlich nicht einmal deren zwei.

Stadt Bern: Zwangsverwertungen unbebauter Grundstücke, 1912—1936.

Übersicht 4.

Jahrfünft	Grundbesitz- wechsel (Anzahl)	Fläche Ar	Grundsteuer- schätzungs- summe in 1000 Fr.	Kaufpreissumme	
				in 1000 Fr.	in % der Grundsteuer- schätzung
Grundzahlen					
1912/16	2	71	30	158	527
1917/21	4	90	100	167	167
1922/26	10	241	38	215	566
1927/31	11	689	49	472	954
1932/36	15	495	126	1091	866
Jahresdurchschnitte					
1912/16	0	14	6	32	527
1917/21	1	18	20	33	167
1922/26	2	48	8	43	566
1927/31	2	138	10	94	954
1932/36	3	99	25	218	866

Die Jahre 1912 bis 1915, ferner 1917, 1918, 1921, 1924 und 1932 verzeichnen keine Zwangsversteigerungen unbebauter Liegenschaften. Ein-

zelne Jahre mit verhältnismäßig zahlreichen Zwangsverwertungen unbebauter Liegenschaften sind:

1926: 7, 1929: 4 und 1936: 9. Daß im Jahre 1936 auch hinsichtlich der Zwangsverwertungen von Baugrundstücken, soweit die Statistik zurückreicht, mit 9 die höchste Zahl erreicht wurde, bedarf, eingedenk des Anschwellens des Leerwohnungsprozentsatzes und des gleichzeitigen Darniederliegens der Bautätigkeit in den letzten Jahren, keiner besonderen Erklärung.

In der folgenden Zahlenaufstellung sind noch die Gesamtumsatzwerte auf dem stadtbernischen Grundstücksmarkte im Zeitraume 1912 bis 1936 zusammengestellt.

Stadt Bern: Freihändig umgesetzte Grundstücke, 1912—1936.

Übersicht 5.

Grundstücksart	Grundbesitzwechsel Anzahl	Fläche Ar	Grundsteuerschätzungs- summe in 1000 Fr.	Kaufpreissumme in 1000 Fr.
Bebaute	10 294	135 637	890 830	1 016 518
Unbebaute	325	51 072	16 536	88 859
Zusammen	10 619	186 709	907 366	1 105 377

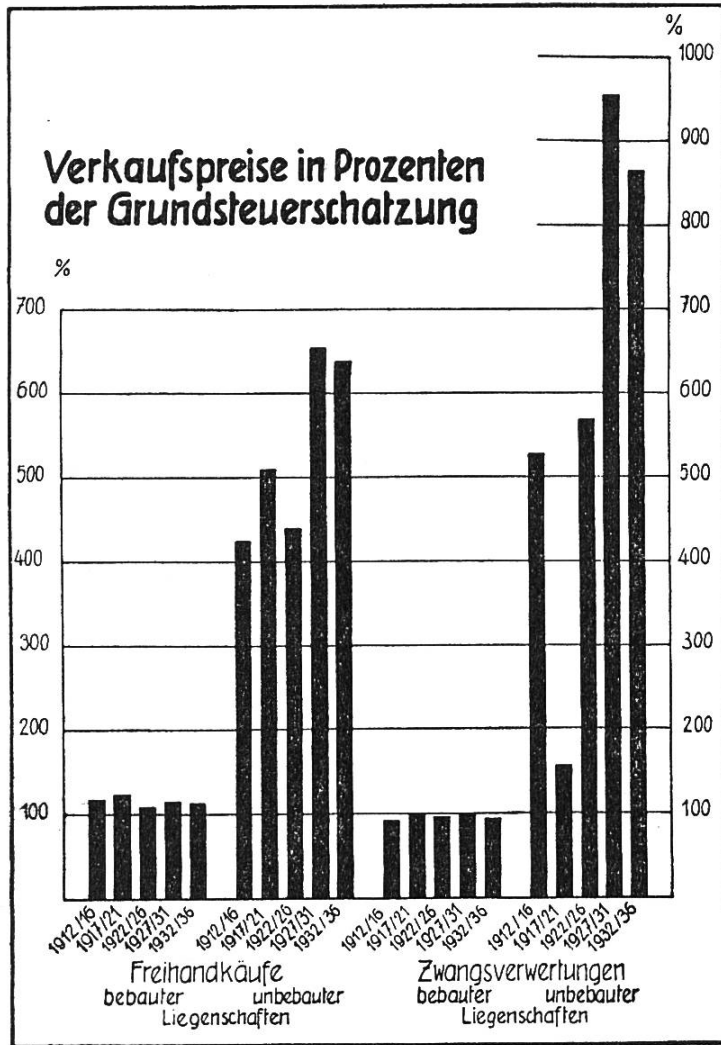
Stadt Bern: Zwangsverwertungen, 1912—1936.

Übersicht 6.

Grundstücksart	Grundbesitzwechsel Anzahl	Fläche Ar	Grundsteuerschätzungs- summe in 1000 Fr.	Kaufpreissumme in 1000 Fr.
Bebaute	504	5188	40 681	38 468
Unbebaute	42	1586	344	2 103
Zusammen	546	6774	41 025	40 571

Werden, zeitlich betrachtet, auf dem Berner Grundstücksmarkte nicht gewaltige Umsätze getätigt?!

Für den 25jährigen Zeitraum 1912—1936 ergibt sich eine Kaufpreissumme bei den Freihandkäufen bebauter und unbebauter Grundstücke



zusammen von rund 1,1 Milliarden Franken. Für alle Zwangsverwertungen beläuft sich die Steigerungssumme auf rund 40, 6 Millionen Franken, zusammen ergibt dies einen Umsatzwert von rund 1146 Millionen Franken.

Ebenso interessant wäre die Kenntnis der Einkünfte, die Staat und Gemeinde in Form von Steuern und Gebühren aus dem Liegenschaftshandel Berns im Zeitraume 1912 bis 1936 bezogen haben und ferner die ganz beträchtlichen Bezüge der Liegenschaftshändler und der Notare, welche die Grundstückskäufe vermittelt bzw. die Handänderungen verschrieben haben. Doch dies sind Zahlen, die nicht zur Kenntnis des Statistikers gelangen und über die daher höchstens Schätzungen angestellt werden könnten. Wer dazu Lust hat, möge es tun!

Die Ausweise, die in diesem Aufsätze über Berns Grundstückmarkt in den letzten 25 Jahren geboten werden konnten, sind aber sicher aufschlußreich genug, um den Wert der Grundbesitzwechselstatistik ins richtige Licht zu setzen und die angeregte Einführung dieser Statistik für einzelne Kantone und das ganze Land zu rechtfertigen.