

# Leerwohnungsziffer und Wohnungsmarktlage

Objektyp: **Chapter**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - **(1936)**

Heft 22

PDF erstellt am: **27.06.2024**

## **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.

### III. Leerwohnungsziffer und Wohnungsmarktlage.

Am 15. November 1935 hatten wir in der Stadt Bern einen Bestand von 1213 Leerwohnungen (3,6 %). Ist das viel, ist das wenig? Welche Schlüsse lassen sich aus einer Leerwohnungsziffer von 3,6 % hinsichtlich der mutmaßlichen Weiterentwicklung des Bau- und Wohnungsmarktes ziehen?

Wer diese Frage beantworten will, muß sich darüber klar werden, welcher Leerwohnungsvorrat in der Stadt Bern als angemessen anzusehen ist. Erst dann wird es ihm möglich sein, über die Bedeutung einer Leerwohnungsziffer von 3,6 % für die künftige Gestaltung der Bau- und Wohnungsmarktlage ein wirklich begründetes Urteil zu fällen.

Eine solche Untersuchung gestaltet sich für die Stadt Bern um so reizvoller, als hierfür ein umfassendes Beobachtungsmaterial vorliegt, das sich über einen zwanzigjährigen Zeitraum erstreckt.

In der Vorkriegsliteratur über die Wohnungsfrage begegnet man dem Satze, daß der Leerwohnungsvorrat 3 % des Gesamtbestandes betragen müsse, wenn der Wohnungsmarkt in normaler Verfassung sein soll. Den Satz vom dreiprozentigen Wohnungsvorrat hat erstmals der Leipziger Statistiker Ernst Hasse in den 1890er Jahren aufgestellt. Diese Norm ist als Hasse'sche Regel in die Wohnungsliteratur eingegangen. Gegen die Verwertung obiger Norm von 3 % sind bereits vor dem Weltkriege wiederholt Bedenken geltend gemacht worden. Auf Grund von sorgfältigen Analysen örtlicher Wohnungsmärkte gelangten u. a. die Statistischen Ämter der Städte Basel und Zürich, sowie der deutschen Städte Mannheim, Bremen, Halle und Dresden zu der Erkenntnis, daß es einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden Prozentsatzes an leeren Wohnungen nicht gebe, sondern daß das Verhältnis zwischen Vorrat und Bedarf für jede Berichtszeitspanne im einzelnen örtlich ermittelt und abgewogen werden müsse.

Das Statistische Amt der Stadt Bern hat im Jahre 1916, beeinflusst von den genannten Untersuchungen und auf Grund eigener Wahrnehmungen, für Bern einen Leerwohnungsvorrat von 2—3 % als angemessen bezeichnet und dabei bemerkt, die untere Grenze stelle das wünschenswerte Maß für die Mittel- und Großwohnungen dar, die obere jene für die Kleinwohnungen. Damals herrschte in Bern eine ausgesprochene Wohnungsnot. Die Zählungen vom 23. Mai 1917 und vom 15. Januar 1918 ergaben Leerwohnungsbestände von nur 45 bzw. 27 oder 0,2 bzw. 0,1 % des Gesamtbestandes. Im Januar 1918 war von den 27 Leerwohnungen überhaupt

keine einzige sofort beziehbar, sämtliche waren am 15. Januar bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet! Das Bild der damaligen Wohnungsmarktlage wird noch durch die folgenden Angaben über die zu jener Zeit in Notwohnungen untergebrachten Familien besser gekennzeichnet.

	Anzahl der in Notwohnungen untergebrachten Familien 1918/19	
	Familien	Personen
Knabensekundarschulhaus Hopfgut .....	35	166
Mädchensekundarschulhaus Laubeck .....	34	168
Altes Schoßhaldenschulhaus .....	4	17
Baracken beim Schoßhaldenschulhaus .....	1	7
Filialschulhaus Mühlemattstraße .....	5	25
Baracken beim Sulgenbachschulhaus .....	4	23
Filialschulhaus Waldheim .....	3	23
Baracken beim Friedbühlschulhaus .....	2	11
Friedau (Aarstraße 76) .....	2	14
Wohnbaracken auf der Allmend .....	16	78
„ Bümpliz .....	2	6
„ Marzilistraße .....	12	61
„ Lindenuweg .....	8	48
Lehrwerkstätten (Dachwohnungen) .....	5	19
	<hr/>	<hr/>
	133	666

Die Lagerhäuser der Spediteure Berns waren in jener Zeit angehäuft mit Möbeln von ortsansässigen und von auswärts zugezogenen Familien, die keine Wohnungen finden konnten.

Die geschilderte mißliche Wohnungsmarktlage war die natürliche Folge des in den Kriegs- und den ersten Nachkriegsjahren fast völligen Darniederliegens der privaten Bautätigkeit. Der Zugang an Neuwohnungen hatte in jenen Jahren nach und nach fast ganz aufgehört. In den Jahren 1914—21 wurden bloß 2 389 Neuwohnungen erstellt, statt — wie dies dem damaligen Bedarfe entsprochen hätte — etwa 4000.

Obige Zahlen über die Wohnungsproduktion sind in diesem Zusammenhange deshalb interessant, weil sie zeigen, daß sich das damalige Wohnungsangebot größtenteils aus den damals mageren Leerwohnungsbeständen und den etwa durch Todesfall und Familienwegzug frei gewordenen Wohnungen zusammensetzte.

Eine ausgesprochene Notlage auf dem Wohnungsmarkte herrschte in der Zeit, die in Betrachtung steht, nicht nur in Bern, sondern in den meisten größeren Gemeinden der Schweiz mit Ausnahme jener in der Ostschweiz

und in den Fremdenverkehrsgebieten. Die Notlage führte in den Jahren 1919—1922 zu den bekannten Maßnahmen des Bundesrates zur Förderung der Hochbautätigkeit, die in Bern durch solche der Gemeindebehörden ergänzt wurden.

Das Ergebnis der Aktionen zur Behebung der Wohnungsnot in unserer Stadt war zunächst die Beseitigung der größten Mißstände in unserem Wohnungswesen und hiernach die erneute Schaffung eines bescheidenen Wohnungsvorrates. Letzterer hatte sich bereits 1925 eingestellt, nachdem in den Jahren 1921—25 durch das private Baugewerbe mit öffentlicher Finanzbeihilfe (Beiträge des Bundes, des Kantons und der Gemeinde) 1733 Wohnungen errichtet und außerdem die Gemeinde selbst 1918/20 im Eigenbau weitere 392 Wohnungen auf den Markt gebracht hatte. Der Leerwohnungsvorrat machte Ende des Jahres 1923 0,4 % aller Wohnungen aus, stieg bis 1925 auf 1,3 % und betrug 1927 bis 1930 zwischen 1,6 % bis 2,2 %.

Der damalige Umschwung auf dem Wohnungsmarkte und gleichzeitig die hohen Baukosten veranlaßten unser Amt, die Frage des Leerwohnungsvorrates einer Überprüfung zu unterziehen und den angemessenen Leerwohnungsprozentsatz auf Grund der veränderten Verhältnisse neu zu bestimmen. Als Grundlage der Neuberechnungen dienten u. a. die Ergebnisse der mit dem Jahre 1921 eingeführten neuen Statistiken über den Einfluß der Todesfälle, der Eheschließungen und Ehescheidungen auf den Wohnungsmarkt, sowie jene der auf das Jahr 1914 zurückreichenden Baustatistik. Die damalige Untersuchung gelangte zu folgendem Ergebnisse:

„Die heutige Wohnungsmarktlage (1926), die in quantitativer Hinsicht durchaus eine befriedigende geworden ist, wird sich jedenfalls sofort ändern, wenn in den nächsten Jahren nicht mindestens 600—700 neue Wohnungen (laufender Bedarf) auf den Markt gebracht werden. Im letztern Falle halten wir für Bern, das doch eine recht bescheidene Großstadt ist, und als solche in seiner wirtschaftlichen Struktur (verhältnismäßig wenig Industrie und Handel) nie eine besonders starke soziale Wanderungsbewegung verzeichnen wird, eine Leerwohnungsziffer von 1,5—2 % für durchaus genügend, und im Hinblick auf die hohen Herstellungskosten der Neubauten überhaupt einzig volkswirtschaftlich für verantwortlich.“

„Der Leerwohnungsprozentsatz an sich ist ein ausgesprochen theoretisches Gebilde. Die Hauptsache scheint uns nicht die zu sein, daß man sich in starrer Weise an einen solchen Prozentsatz klammert, sondern daß dafür gesorgt wird, daß alljährlich eine dem zahlenmäßig feststellbaren laufenden Wohnungsbedarf einer Stadt entsprechende Anzahl von neuen

Wohnungen erstellt wird. Es ist klar, daß, wenn in einer Stadt fortwährend lebhaft weitergebaut wird, selbst auch ein kleiner Leerwohnungsprozentsatz genügt und im umgekehrten Falle ein bedeutend größerer noch durchaus nichts aussagt über die zukünftige Wohnungsmarktlage.“

Obiger Prozentsatz von 1,5 bis 2 % war, wie bemerkt, in den Jahren 1926 bis 1930 in der Stadt Bern vorhanden, weshalb die Wohnungsmarktlage, wie sie sich in jenen Jahren darbot, eigentlich als normal angesehen werden müßte. War das tatsächlich der Fall?

Seit der Neufestsetzung des angemessenen Leerwohnungsprozentsatzes von 1,5—2 % im Jahre 1926 sind zehn Jahre verstrichen, und es liegen heute somit gleichzeitig auch zehn weitere Jahresergebnisse unserer umfassenden Wohnungsmarktstatistik vor. Letztere hat in dieser Zeit zugleich eine Erweiterung erfahren, und zwar u. a. in der Richtung, daß seit dem Jahre 1924 alljährlich in unserer Stadt eine Mietpreisstatistik zur Durchführung gelangt.

Wie stand es nun mit den Mietpreisen in den Jahren 1926—1930, während welcher Zeit der angeblich angemessene Leerwohnungs-vorrat von 1,5 bis 2 % vorhanden war?

Daß Bern im interlokalen Vergleiche, soweit Statistiken zurückreichen, hohe Mietzinse verzeichnet, ist eine bekannte und von keiner Seite bestrittene Tatsache. Betrachtet man nun die in den Jahren 1926 bis 1930 vorhandenen Leerwohnungsprozentsätze von 1,5—2 % im Zusammenhange mit der gleichzeitigen Mietpreislage und deren Entwicklung, so zeigt sich die bemerkenswerte Tatsache, daß sich die Hoffnungen, die in Mieterkreisen an den damaligen Umschwung auf unserem Wohnungsmarkte betreffend Senkung der Mietpreise geknüpft wurden, nicht erfüllt haben. Gerade das Gegenteil ist festzustellen. Die Mietpreise erhöhten sich trotz eines ständigen Leerwohnungs-vorrates von 1,5—2 % von Jahr zu Jahr; sie verzeichneten erst im Jahre 1932/33 mit einem Index von 198 ihren Höchststand gegenüber 152 im Jahre 1921. In der gleichen Zeitspanne senkte sich der Index der übrigen Lebenskosten von 218 auf 122. Der Durchschnittsmietpreis einer Dreizimmerwohnung ohne Mansarde betrug 1921 964 Fr., im Jahre 1924 1169 Fr. und im Jahre 1930 1263 Fr.

Von einem Wohnungsmangel konnte in den Jahren 1926 bis 1930 nicht die Rede sein, indem das Wohnungsangebot der Wohnungsnachfrage mengenmäßig im großen und ganzen entsprochen haben dürfte. Man hörte in jenen Jahren weder von seiten der Armenbehörde oder einer anderen Stelle etwas davon, daß Wohnungssuchende an sie das Begehren gerichtet hätten, ihnen eine passende Unterkunft zu verschaffen oder sonst-

wie für ein Unterkommen zu sorgen, wie dies z. B. in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren bei einem Leerwohnungsvorrat von 0,1 bis 0,4 % der Fall war. Dies zugegeben, muß anderseits festgestellt werden, daß der genannte Vorrat von 1,5 bis 2 % dagegen nicht zur Stabilisierung der Mietpreise ausgereicht hat. Letztere sind, wie bemerkt, in der genannten Zeitperiode ganz erheblich gestiegen — je Wohnraum vom Jahre 1920 bis zum Jahre 1930 um ganze 37 %. Diese Stabilisierung vermochten erst die Leerwohnungsvorräte der Jahre 1933 (2,9 %) und 1934 (3,5 %) zu vollbringen.

Es genügt ein Blick in die Übersicht über die Bautätigkeit auf S. 19 und obige Zunahme des Leerwohnungsprozentsatzes ist ohne weiteres verständlich. Im Jahre 1932 1118, 1933 1393 und 1934 1179 neue Wohnungen! Ländliche Geldinstitute und Versicherungsgesellschaften haben zum Teil obige über den Bedarf hinausgegangene Bautätigkeit finanziert.

Folgende Übersicht bietet einen abschließenden Überblick über die Entwicklung des Leerwohnungsvorrates und des Mietindex in der Stadt Bern im Zeitraume 1913—1935.

Jahr	Leerwohnungsvorrat		Mietpreisindex	
	absolut	in %	sämtliche Wohnungen <sup>1)</sup>	Altwohnungen <sup>2)</sup>
1913 .....	326	1,6	100	100
1914 .....	103	0,5	100	100
1915 .....	168	0,8	100	100
1917 .....	45	0,2	100	100
1918 .....	27	0,1	110	*
1920 .....	41	0,2	132	*
1923 .....	104	0,4	174	*
1924 .....	221	0,8	181	*
1925 .....	348	1,3	187	178
1926 .....	410	1,5	190	181
1927 .....	612	2,2	192	184
1928 .....	518	1,8	194	186
1930 .....	475	1,6	195	186
1932 .....	550	1,8	198	187
1933 .....	930	2,9	198	186
1934 .....	1183	3,5	197	184
1935 .....	1213	3,6	196	182

Selbst wer kein Freund von Zahlen ist, sollte sich die kleine Mühe nehmen, die obige Übersicht ein wenig genauer anzusehen. Als wichtigstes

<sup>1)</sup> Höchststand 1932/33: 198.

<sup>2)</sup> Höchststand 1930: 187.

Ergebnis des Studiums der Zahlenreihen läßt sich die Tatsache erwähnen, daß bei einem Leerwohnungsvorrat von unter 2 % von normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkte in unserer Stadt — sofern auch die Mietpreislage berücksichtigt wird — nicht gesprochen werden kann. Die Interessen der Mieter und Vermieter hielten einander in den Jahren 1924 bis 1930 nicht das Gleichgewicht! Dies wäre der Fall gewesen, wenn die Mietpreise — durchschnittlich betrachtet — unverändert geblieben wären und eine stabile Lage verzeichnet hätten. Daß dies nicht zutraf, geht eindeutig und eindrucklich aus obiger Zusammenstellung hervor.

Wir können an Hand obiger Ausweise weiter feststellen, daß in Bern erst bei einem Vorrat, der zwischen 2 und 3 % liegt, von normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkte gesprochen werden kann, in dem Sinne, daß das Wohnungsbedürfnis mengenmäßig reibungslos befriedigt werden kann und die Mietpreise sich in einer Gleichgewichtslage befinden.

Da, wie der genannten Zusammenstellung weiter entnommen werden kann, die Mietpreise bei einem Vorrat von unter 1,5 % anziehen und bei einem solchen von 3 % und mehr sinkende Tendenz verzeichnen, dürfte der angemessene Leerwohnungsvorrat für unsere Stadt ungefähr in der Mitte liegen, etwa bei 2—2,5 %. Am heutigen Wohnungsbestande gemessen sind dies 680 bis 850 Wohnungen. Ob die untere oder obere Grenze als wünschenswertes Maß anzusehen ist, das hängt von der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit ab, die beide durch die allgemeine Wirtschaftslage stark beeinflußt werden.

Es sei uns gestattet, in diesem Zusammenhange auf einen in Nr. 3 des „Berner Haushaltsblattes“ vom 12. Februar 1936 erschienenen Artikel „Zum Mietpreisproblem“ hinzuweisen. Darin gelangt der offenbar dem Hausbesitzer nahestehende Verfasser hinsichtlich des Leerwohnungsprozentsatzes in unserer Stadt zu folgendem, für die vorliegende Untersuchung bedeutungsvollen Ergebnisse:

„Dem ehernen Wirtschaftsgesetz von Angebot und Nachfrage folgen auch die Mietzinse. Ein steigendes Wohnungsangebot bedingt immer etwelche Mietzinssenkungen. Der Hausbesitzer nimmt lieber einen bescheideneren Mietzins entgegen, als daß er eine Wohnung längere Zeit unvermietet läßt. Sobald irgendwo der Leerwohnungsbestand eine gewisse Grenze erreicht, beispielsweise 3 % der Gesamtzahl aller Wohnungen übersteigt, ist mit einer fühlbaren Mietzinssenkung zu rechnen.“

Diese Feststellung des zweifellos guten Beobachters unserer Wohnungsmarktlage deckt sich mit unseren Darlegungen über den angemessenen Wohnungsvorrat. Liegt die Leerwohnungsziffer unter der 2 %-Grenze, so

verzeichnen die Mietzinse steigende Tendenz; liegt sie darüber — 3 % und mehr — so sinken sie, wie der Gewährsmann des genannten Wochenblattes richtig beobachtet hat. Ein Prozentsatz von über 3 % muß nach den bisherigen Wahrnehmungen in Bern schon als Zeichen eines gewissen Überflusses auf dem Wohnungsmarkte angesehen werden.

Unseres Erachtens litten die bisherigen Untersuchungen über den angemessenen Leerwohnungsvorrat — jene unseres Amtes nicht ausgenommen — darunter, daß sich ihr Beweismaterial fast ausschließlich auf die mengenmäßige Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses erstreckte und die jeweilige Mietpreislage außer acht ließen. Nun genügt es aber nicht, daß in einer Gemeinde soundsoviele Wohnungen unbesetzt, d. h. zur Verfügung der Wohnungssuchenden stehen, sondern die Wohnungen müssen nach der Mietpreislage auch bis zu einem gewissen Grade im Einklange mit den Zahlungsmöglichkeiten der Mieter stehen und, auf eine gewisse Sicht betrachtet, im Preise nicht zu sehr schwanken. Erst wenn beides zutrifft — ein angemessener, den örtlichen Verhältnissen angepaßter Wohnungsvorrat, sowie im richtigen Verhältnisse zum Einkommen stehende, im großen und ganzen stabile Mietpreise — ist die Wohnungsmarktlage als normal zu bezeichnen.

Die bisher etwas einseitige Ermittlung des angemessenen Wohnungsvorrates ist aber, und das muß festgestellt werden, verständlich und darf der Statistik nicht zum Vorwurfe gemacht werden. Eine alljährliche Mietzinsstatistik gibt es in der Schweiz und in der Stadt Bern erst seit dem Jahre 1924. Im benachbarten Auslande, vor allem in Deutschland, in welchem Lande die Wohnungsvorratsstheorie zuerst aufgestellt worden ist, kennt man auch heute noch keine regelmäßigen Mietpreisstatistiken. Es sei hier der Wunsch geäußert, die vorliegende Berner Untersuchung über den angemessenen Wohnungsvorrat möchte auch in andern Städten — Basel und Zürich — Nachahmung finden. Wir sind überzeugt, daß diese, wenn sie, wie es uns einzig richtig scheint, bei ihren Untersuchungen die dortige Mietpreislage in den letzten 20 Jahren ebenfalls mitberücksichtigen, zu einer ähnlichen Formel gelangen werden wie in Bern, nämlich, daß der Leerwohnungsvorrat ungefähr 2—2,5 % betragen muß, wenn ein befriedigender Wohnungsbestand und gleichzeitig eine Beständigkeit der Mietpreise herrschen soll.

Was schließlich noch die Frage betrifft, ob überhaupt ein ständiger Leerwohnungsvorrat notwendig sei, so sind sich heute wohl alle Wohnungssachverständigen darüber einig, daß ein gewisser Vorrat an unbesetzten Wohnungen, und zwar in bezug auf Lage, Größe und Preis möglichst viel-

seitig, unerlässlich ist, schon um einen genügenden Spielraum für Umzugszwecke und für den Neubedarf infolge Haushaltsneugründungen und Zuwanderung zu gewähren. Man denke zudem an die notwendigen Instandstellungsarbeiten, die für das Gewerbe von der allergrößten Bedeutung sind und ebenfalls einen gewissen Vorrat unbesetzter Wohnungen zur Voraussetzung haben. Auch ist eine vernünftige Handhabung der Wohnungsinspektion ohne das Vorhandensein eines, den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepaßten Wohnungsvorrates undenkbar. Wie will man sonst Familien aus schlechten Wohnungen wegversetzen können? Ganz abgesehen von obigen Erwägungen: Warum sollte bei den Wohnungen kein Vorrat notwendig sein, wenn dies bei allen übrigen Artikeln des menschlichen Bedarfs als selbstverständlich angesehen wird?

Streitig kann vernünftigerweise nur das Ausmaß des Leerwohnungsvorrates sein, und da hat unsere Untersuchung gezeigt, daß man gegenwärtig als angemessenen Prozentsatz für unsere Stadt 2 bis 2,5 % betrachten kann, wobei aber zu sagen ist, daß dieser Prozentsatz nicht als starre Größe aufgefaßt werden darf, sondern je nach der Bevölkerungsentwicklung und der Lage auf dem Baumarkte auch etwas größer oder kleiner sein kann und von Zeit zu Zeit neu festgestellt werden muß. Bei den hohen Baukosten der Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre mußte schon ein Vorrat von 1,5 bis 2 % als ganz erfreuliche und wirtschaftlich vernünftige Reserve angesehen werden.

Solange die 2 % nicht erreicht sind, muß die Öffentlichkeit mit allen Mitteln die Bautätigkeit fördern. Sonst steigen die Mieten, und dann wird dadurch erst die Bautätigkeit angekurbelt. Dann aber läßt sie sich nicht früh genug aufhalten. Heute kann man wohl sagen: Wäre in den ersten Nachkriegsjahren die Bautätigkeit stärker gefördert worden, so hätten die Mietpreise nicht bis 1930 anziehen können und der Irrtum der übersetzten Bautätigkeit der Jahre 1931 bis 1934 hätte keinen Anreiz mehr gehabt.