

Die Bau- und Wohnungsmarktlage im Jahre 1935

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.

IV. Die Bau- und Wohnungsmarktlage im Jahre 1935.

Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 15. November 1935 haben zur Hauptsache bestätigt, was wir im Dezember 1934 über die mutmaßliche Entwicklung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1935 vorausgesagt haben, als wir schrieben (Jahrbuch 1934/35, S. 34):

„Nach unserem Voranschlage dürfte sich auf Jahresende 1935 zwischen Angebot und Nachfrage ein Überschuß oder Leerwohnungsvorrat von etwa 1100 Wohnungen ergeben.“

Die Zählung ergab, wie bemerkt, einen tatsächlichen Wohnungsvorrat von 1213 oder 3,6 % des Gesamtbestandes. Der für praktische Zwecke nicht ins Gewicht fallende Unterschied von 112 Wohnungen zwischen unserer Voraussage und dem Ergebnisse der Zählung rührt daher, daß im Jahre 1935 718 neue Wohnungen errichtet worden sind, statt 600 gemäß unserer Annahme zu Beginn des Jahres.

Über die einzelnen Elemente von Angebot und Nachfrage im Jahre 1935 ergibt sich auf Grund unserer eingehenden Wohnungsmarktstatistiken folgendes Bild:

Angebot und Nachfrage auf dem stadtbernischen Wohnungsmarkte vom 1. Dezember 1934 bis 15. November 1935.

Wohnungsangebot:

Leerwohnungsbestand 1. Dezember 1934	1183
Reinwohnungszuwachs	737
Freigewordene Wohnungen:	
durch Wegzug	666
Aufgabe des Haushalts, Ehescheidung und Todesfall	572
Umzug von einer Wohnung in eine andere	4040
	<u>7198</u>

Wohnungsnachfrage:

Wohnungsbezüge: durch Zuzug	717
„ „ Eheschließung	707
„ „ Familien und Einzelpersonen in bisheriger Untermiete und durch Scheidung	521
Umzug von einer Wohnung in eine andere	4040
	<u>5985</u>
Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage	<u>1213</u>

Danach bestand das Wohnungsangebot im Jahre 1935 aus den 1183 zu Beginn des Jahres leergestandenen und den 737 neuerstellten Wohnungen. Hinzu kommen 666 Wohnungen, die durch Wegzug von Familien frei wurden und weitere 572 von Familien und Einzelpersonen, die ihre bisher innegehabte Wohnung gegen ein möbliertes Zimmer usw. vertauschten. Durch Umzug von einer Wohnung in eine andere wurden 4040 beansprucht. Die Gesamtzahl der Wohnungen, die im Verlaufe des Jahres 1935 den Wohnungssuchenden zur Verfügung standen, beträgt somit 7198, sicher ein reichliches Angebot.

Dem ausgewiesenen Angebot von 7198 stand eine Nachfrage von 5985 Wohnungen gegenüber. Von diesen 5985 im Jahre 1935 bezogenen Wohnungen entfallen 4040 auf die Umzüge von einer Wohnung in eine andere, 707 auf Haushaltsneugründungen in eigener Wohnung zufolge Eheschließung, weitere 717 auf von auswärts zugezogene Familien und endlich 521 auf bereits ansässige Familien und Einzelpersonen in bisheriger Untermiete.

Eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt den durch die Zählung vom 15. November 1935 festgestellten Bestand von 1213 Leerwohnungen.

Das Neuwohnungsbedürfnis, das sich in der Hauptsache aus der Zahl der Haushaltsneugründungen zufolge Eheschließung und aus einem allfälligen Mehrzuzuge von Familien zusammensetzt, konnte das ganze Jahr hindurch reichlich befriedigt werden. Auch den rund 32 000 zu Beginn des Jahres bereits in Wohnungen untergebrachten Familien, die aus irgendeinem Grunde eine Wohnung wechseln wollten, stand ein sicher sehr genügendes Angebot zur Verfügung. Nicht weniger als 4040 oder ein Achtel aller Wohnungsinhaber machten hiervon Gebrauch.

Die Mietpreise haben infolge des gestiegenen Wohnungsangebotes nachgelassen und verzeichnen, wie aus den S. 14 ausgewiesenen Zahlen über die Mietzinse der Leerwohnungen in den Jahren 1932—35 hervorgeht, eine verstärkte, sinkende Tendenz.

Mit einem Leerwohnungs-vorrate von 3,6 % ist nun, diese Feststellung dürfte unbestritten sein, der in Abschnitt III als wünschenswert bezeichnete Prozentsatz von 2 bis 2,5 % erheblich überschritten, und zwar um rund 360 bis 530 Wohnungen.

Ein zeitlicher Vergleich zeigt, daß nicht nur die absolute Zahl der am 15. November 1935 leergestandenen Wohnungen die höchste je beobachtete ist, sondern daß auch der Leerwohnungsprozentsatz höher ist als in irgend einem frühern Jahre.

Der in den letzten zwei Jahren eingetretene Umschwung auf dem Wohnungsmarkte spiegelt sich nicht nur in den hohen Leerwohnungsbeständen und der rückläufigen Bewegung der Mietpreise wider, sondern auch in den Zahlen über den Liegenschaftsverkehr.

Jahr bzw. Jahres- durchschnitt	Freihändig umgesetzte Liegenschaften		Zwangsverwertungen	
	bebaute	unbebaute	bebauter Liegenschaften	unbebauter
1912—13	304	70	20	—
1914—18	311	68	19	1
1919—33	479	161	17	3
1934	363	146	28	2
1935	302	77	41	1

Hiernach ist die Zahl der Handänderungen der bebauten Grundstücke von 479 im Jahresdurchschnitte 1919—33 auf 363 im Jahre 1934 und 302 im Jahre 1935 zurückgegangen. Ähnlich ist der Rückgang bei den unbebauten Grundstücken: Die Zahl der Handänderungen betrug hier im Jahresdurchschnitte 1919—33 161, 1934 146 und 1935 bloß 77.

Wie sich im einzelnen die Freihandkäufe bebauter Grundstücke in den letzten zehn Jahren entwickelt haben, wird nachstehend zum Ausdruck gebracht.

Jahr	Alle bebauten Grundstücke	Freihandkäufe nach Grundstücksart			Andere
		Miethäuser	Einfamilien- häuser	Wohn- u. Ge- schäftshäuser	
1926	369	200	65	94	10
1927	431	217	90	108	16
1928	434	219	93	110	12
1929	445	240	65	120	20
1930	465	226	81	137	21
1931	539	291	87	129	32
1932	431	239	69	104	19
1933	508	287	88	102	31
1934	363	194	54	79	36
1935	302	150	65	73	14

Von der Schrumpfung auf dem freien Liegenschaftsmarkte sind hauptsächlich die Miethäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser betroffen. Sank die Zahl jener von 240 im Jahresdurchschnitte 1926—33 auf 194 im Jahre 1934 und 150 im Jahre 1935, so diese von 113 auf 79 und 73, wogegen die Besitzwechsel von Einfamilienhäusern nahezu stabil geblieben sind: 80 bzw. 54 und 65.

Eine entgegengesetzt gerichtete Entwicklung verzeichnen die Zwangsverwertungen. Ihre Zahl betrug im Jahresdurchschnitte 1919—33 20, wogegen 30 im Jahre 1934 und 42 im Jahre 1935!

Die Schilderung der Lage auf dem Bau-, Wohnungs- und Liegenschaftsmarkte im Jahre 1935 wäre unvollständig, wenn nicht noch einige Angaben über die Umsatzwerte der freihändig gehandelten Liegenschaften gemacht würden. Und hier lautet die Frage: Wie steht es mit den Verkaufspreisen? Verzeichnen diese ebenfalls sinkende Tendenz? Der zuverlässigste Maßstab bildet hier die Grundsteuerschätzung, die im Kanton Bern bekanntlich in den Jahren 1919/20 um durchschnittlich 50 % erhöht worden ist. Der Kaufpreis der freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke betrug in % der Grundsteuerschätzung nach der Gebäudeart in der Stadt Bern:

Gebäudeart	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935
Einfamilienhäuser ..	108,4	99,4	101,4	101,9	106,6	110,1	100,9	98,1	98,3
Mehrfamilienhäuser .	105,4	104,5	107,8	103,6	106,6	106,9	108,1	103,5	105,2
Wohn- u. Geschäftsh.	118,9	117,5	126,2	129,2	124,9	123,0	122,2	117,5	120,2
Landw. Heimwesen .	161,7	123,9	128,8	136,9	124,9	111,3	90,7	261,8	—
Andere	149,2	136,3	142,8	127,1	170,1	155,2	141,2	132,3	122,5
<hr/>									
Bebaute Grundstücke									
Zusammen	113,1	110,7	116,8	116,3	115,4	114,8	112,5	110,8	109,7

Wohl hat der freie Liegenschaftshandel, zufolge der hohen Leerwohnungsziffer und der rückläufigen Bewegung der Mietpreise bzw. der unsicheren Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkte eine starke Einschränkung erfahren, die getätigten Besitzwechsel dagegen erfolgten bei den Miethäusern — welche die Großzahl der Freihandkäufe ausmachen — auch im Jahre 1934 (Leerwohnungsprozentsatz 3,5 %) und 1935 (3,6 %) über der Grundsteuerschätzung. Einzig bei den Einfamilienhäusern liegt der Verkaufswert erstmals im Jahre 1934 leicht unter der Grundsteuerschätzung. Obige Feststellung ist um so bemerkenswerter, als Bern (mit Muri) durchschnittlich die höchsten Grundsteuerschätzungen im Kanton verzeichnet; sie darf nach einem Regierungsratsbeschlusse aus dem Jahre 1920 in unserer Stadt durchschnittlich 105 % der Brandversicherung betragen¹⁾. Die höchst zulässige gesetzliche Grenze beträgt jedoch, je nach der Stadtlage 80 % (Matte) bis 130 % (Bahnhofumgebung).

Die Überbewertung der Liegenschaften ist in Bern nicht etwa eine Erscheinung der letzten Jahre, sondern sie war bereits in frühern Jahren gang und gäbe, wie aus den folgenden Zahlen zu ersehen ist. Der Kaufpreis der freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke betrug in % der Grundsteuerschätzung:

¹⁾ Biel 100 %, Burgdorf 100 %, Interlaken 95 %.

	%		%
1912	123,8	1920	131,0
1913	117,0	1921	102,6
1914	111,3	1922	102,6
1915	110,9	1923	101,4
1916	109,1	1924	108,9
1917	113,8	1925	112,7
1918	126,1	1926	112,3
1919	125,8		

Der hohe Leerwohnungsbestand ist im Jahre 1935 auch nicht ohne Wirkung auf den Hypothekenmarkt geblieben. Umfassende, auf den gesamten Hausbesitz sich erstreckende Zahlen sind nicht vorhanden. Dagegen liegen die Ergebnisse der vom Eidgenössischen Finanzdepartement veranlaßten Erhebung des Zentralverbandes schweizerischer Haus- und Grundbesitzervereine über den Umfang der Hypothekenkündigungen vor, die u. a. Anhaltspunkte über das Ausmaß der erfolgten Kündigungen von Hypotheken in unserer Stadt bieten. Die Erhebung fand in der Zeit vom 10. bis 20. November 1935 statt und zeitigte in der Stadt Bern bei einem Mitgliederbestande von 1200 (Gesamtbesitzerzahl 6500) folgendes Ergebnis:

	Fälle	Betrag Fr.	Durchschnitt Fr.
Definitive Kündigung ¹⁾ .	34	1 683 000	49 500
Kündigung angedroht ...	25	1 027 000	41 080
Zusammen	59	2 710 000	45 930

Danach hält sich in Bern zur Zeit die Kündigung von Hypotheken noch in verhältnismäßig bescheidenen Grenzen, vor allem wenn man bedenkt, daß aus verschiedenen Gründen zu allen Zeiten in einem gewissen Umfange Kündigungen und Neuunterbringungen üblich sind. Aus Liquiditätsgründen sollen — versicherten uns mehrere Berner Bankleitungen — bis jetzt überhaupt keine Hypotheken gekündigt worden sein. Wo dies erfolgt sei, handle es sich um Abbau säumiger Schuldner oder um überhypothezierte Liegenschaften, und in diesen Fällen sei eine Kündigung bzw. ein Abbau der Belehnung auf ein normales Maß nicht zu umgehen. Übrigens ergibt sich auch aus der Erhebung des Amtes über den Hypothekenbestand in den Jahren 1933, 1934 und 1935, daß tatsächlich die Berner Banken bis zum Jahre 1935 noch wenig Kündigungen vorgenommen haben.

¹⁾ Basel 104 Kündigungen und eine Summe von 5,4 Millionen, in Zürich 471 Kündigungen und eine Summe von 28,3 Millionen Franken.

	Bestand in Millionen Franken								
	I. Hypotheken			Weitere Hypotheken			Zusammen		
	1933	1934	1935	1933	1934	1935	1933	1934	1935
Banken	168,0	171,2	178,1	48,2	51,7	51,5	216,2	222,9	229,6
Versicherungen	69,8	76,0	80,0	0,1	0,1	0,1	69,9	76,1	80,1
Zusammen . . .	237,8	247,2	258,1	48,3	51,8	51,6	286,1	299,0	309,7

Nach dieser Erhebung belief sich der stadtbernische Bestand an Hypotheken bei 10 Bankinstituten und Kassen, sowie bei 4 Versicherungen (Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, Basler Lebensversicherungsgesellschaft, Schweizerische Unfallversicherungsanstalt und Schweizerische Mobiliarversicherungsanstalt) Ende 1933 auf 286,1, Ende 1934 auf 299,0 und Ende 1935 auf 309,7 Millionen Franken.

Eine einzige größere Bank soll alle Hypotheken gekündigt und in Faustpfandkredite umgewandelt haben, und eine andere verlangte von gewissen Hypothekarschuldnern (Gewerbetreibenden) die Errichtung eines Kontokorrentes.

Obige Darlegungen dürfen aber nicht so ausgelegt werden, als ob der Hypothekenmarkt in Bern zu keiner Besorgnis Anlaß gäbe und sich nicht auch Hypothekarschuldner ohne eigenes Verschulden wegen Hypothekenkündigungen durch die bisherigen Gläubiger in Bedrängnis befänden. Wer z. B. gezwungen ist, eine Hypothek infolge Kündigung neu unterzubringen, der hat große Schwierigkeiten zu überwinden und ist oft genötigt, dies außerhalb des Kantons zu versuchen. Auch die Schwierigkeiten haben sich vermehrt, selbst für einwandfreie und nötige Neubauten (sogenannte Bestellbauten) bei den hiesigen Banken erststellige Hypotheken zu erlangen. Namentlich Versicherungsgesellschaften und private Verwaltungen bevorzugen heute — wie in den Kriegs- und Nachkriegsjahren — an Stelle der Hypothekaranlagen andere Kapitalanlagen, die eine bessere Rendite abwerfen.

Eine Versteifung des Hypothekarmarktes ist auch für Bern festzustellen, jedoch nicht in einem Ausmaße, wie dies z. B. in den Städten Basel und Zürich der Fall zu sein scheint. Dies festgestellt, muß jedoch auch gesagt sein, daß eine gewisse Zurückhaltung unserer Banken bei der Gewährung von Baukrediten durchaus gerechtfertigt war und auch heute noch am Platze ist, so weit es sich um die Abstopfung einer über das laufende Bedürfnis hinausgehenden ungesunden spekulativen Bautätigkeit handelt, wie dies besonders in den Jahren 1932, 1933 und 1934 der Fall war. Wenn die Zurückhaltung früher eingesetzt hätte, wäre es noch besser gewesen!

Vom Standpunkte des Arbeitsmarktes aus sind obige Maßnahmen unserer Banken natürlich zu bedauern, wirken sie sich doch in vermehrter Arbeitslosigkeit aus. Würde jedoch weiter gebaut, wie in den letzten 2 bis 3 Jahren, dann wäre eine eigentliche Bau- und Liegenschaftskrise unvermeidlich, und deren Auswirkungen wären — eingedenk des Umstandes, daß unser Hausbesitz ausgesprochen Kleinbesitz ist — für unser städtisches Wirtschaftsleben fast nicht tragbar ¹⁾).

In diesem Zusammenhange ist noch zu bemerken, daß die im Dezember 1935 unter Mitwirkung der Schweizerischen Nationalbank und des Eidgenössischen Finanzdepartementes zustande gekommene freie Vereinbarung unter den Hypothekarinstituten, mit der die Schaffung einer kantonalen Treuhandstelle für Hypothekarfragen verbunden wurde, insofern ihren Zweck erfüllt zu haben scheint, als sie im Zusammenhang mit andern Faktoren auch in Bern zu einer gewissen Beruhigung auf dem Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt beigetragen haben soll.

Als Fazit der Bau- und Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern um die Jahreswende 1935/36 ergibt sich: Statt eines angemessenen Leerwohnungs-vorrates von 680—850 oder 2 bis 2,5 % des Gesamtbestandes besteht ein solcher von 1213 oder 3,6 %. Neuwohnungs-Sichtangebot im Dezember 1935: 288 Wohnungen. Verstärkte rückläufige Bewegung der Mietzinse. Geringe Möglichkeit, Hypothekendarleihen für den Wohnungsbau zu erhalten. Gegen Jahresende vereinzelte Kündigungen von Hypotheken. Zinsfuß erhöhungen um $\frac{1}{4}$ %. Dazu abgebaute Löhne und Gehälter und vermehrte Arbeitslosigkeit u. a. infolge der abgestoppten Bautätigkeit. Schrumpfung im Liegenschaftenhandel.

Bedeutet obige Stichworte, welche die Bau- und Wohnungsmarktlage in unserer Stadt um die Jahreswende 1935/36 veranschaulichen, bereits das Vorhandensein einer eigentlichen Bau- und Wohnungskrise oder lassen sie eine solche in allernächster Zeit als wahrscheinlich erscheinen? Oder mit andern Worten: Welches dürfte die mutmaßliche weitere Gestaltung des Bau- und Wohnungsmarktes in der nächsten Zeit sein? Auf die Beantwortung dieser gewiß schwierigen Frage verzichten, hieße unseres Erachtens in einem Berichte über den Bau- und Wohnungsmarkt auf die Hauptsache verzichten. Das Statistische Amt darf den Versuch einer Voraussage um so eher wagen, als seine bisherigen Voraussagen über unseren Bau- und Wohnungsmarkt dank der in den letzten Jahren auf umfassender statistischer Grundlage ermittelten Erfahrungszahlen und sonstigen Wahrnehmungen sich für praktische Bedürfnisse als genügend zuverlässig erwiesen haben.

¹⁾ Vergleiche „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“, Heft 21, Die Mietpreise in der Stadt Bern 1896 bis 1935.