

# Der Wohnungsmarkt in Bern um die Jahreswende 1950/51

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **24 (1950)**

Heft 4

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-849989>

## **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.

# **Der Wohnungsmarkt in Bern um die Jahreswende 1950/51**

## **INHALT**

- 1. DIE LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN AM 1. DEZEMBER 1950**
- 2. DAS NEUWOHNUNGS-SICHTANGEBOT IM JAHRE 1951**
- 3. DIE BAUTÄTIGKEIT SEIT DEM ZWEITEN WELTKRIEG**
- 4. SCHLUSSBEMERKUNGEN**



## 1. Die leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1950

Zweck der Leerwohnungszählung ist, die Größe des am Stichtag vorhandenen Leerwohnungsvorrates festzustellen. Die Zählung bietet mit dem zur gleichen Zeit auf Grund der Zusammenstellungen der Baudirektion II (Bauinspektorat) ermittelten Neuwohnungs-Sichtangebot gute Einblicke in die allgemeine Lage des Wohnungsmarktes und seine voraussichtliche Entwicklung in der nächsten Zeit.

Die Leerwohnungszählung wird normalerweise mittels Zählkarten in Zusammenarbeit mit der Bezirkspolizei durchgeführt. Um zu vermeiden, daß bei der Zählung leerstehende Wohnungen übersehen werden, läßt das Statistische Amt seit dem Jahre 1934 jeweilen eine sogenannte Vorerhebung durch die Briefboten durchführen. Die von diesen in der ersten Hälfte November ausgefertigten Verzeichnisse der leerstehenden Objekte bilden die Grundlage der Leerwohnungszählung durch die Bezirkspolizei.

Wie in den früheren Volkszählungsjahren wurde auch im Dezember 1950 auf die übliche Leerwohnungszählung verzichtet und diese mit der am 1. Dezember zur Durchführung gelangenden Volks- und Wohnungszählung verbunden. Dabei wurden zunächst 585 Wohnungen als „leerstehend“ gemeldet. Von diesen mußten 79 ausgeschieden werden, weil diese Wohnungen entweder nur wegen vorübergehender Abwesenheit des Wohnungsinhabers leerstanden oder aber weil der Begriff „leerstehend“ nicht zutraf. Als leerstehende Wohnungen pflegt die offizielle Statistik nur Wohnungen zu zählen, die:

1. am Stichtag leerstehen und auch sofort bezogen werden können;
2. am Stichtag leerstehen, jedoch auf einen späteren Zeitpunkt vermietet sind.

Dagegen gelten nicht als leerstehend:

1. Objekte, die im Zeitpunkt der Zählung noch unfertig und unbenützbar sind (z. B. Neubauten mit unfertigen Installationen, nach Ortsgebrauch noch nicht verwendbar, für die also die Bezugsbewilligung noch nicht erteilt wurde);
2. im Zeitpunkt der Zählung im Umbau oder in gänzlicher Renovation begriffene Objekte, die deshalb zu Wohnzwecken noch nicht verwendet werden können;
3. im Zeitpunkt der Zählung zwar geschlossene und unbewohnte, vom letzten Wohnungsinhaber aber noch mit Möbeln belegte Objekte, für die der Mietzins noch läuft;
4. zum Abbruch bestimmte und von den letzten Bewohnern bereits geräumte Objekte;

5. aus gesundheitlichen Gründen mit einem Bewohnungsverbot belegte Objekte und endlich
6. als Nebenräume zu einer Herrschaftswohnung gehörende Objekte, die überhaupt nicht vermietet oder besetzt werden sollen, sondern z. B. für Dienstboten bestimmt sind.

Die Beachtung dieser Richtlinien für die Ermittlung der anlässlich der Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950 tatsächlich leerstehenden Wohnungen verursachte dem Statistischen Amt eine größere Anzahl von Nacherhebungen an Ort und Stelle. Sie ergab 506 am 1. Dezember 1950 tatsächlich leerstehende Wohnungen; das sind 1,1% aller Wohnungen. Sofort beziehbar waren allerdings nur 279 Leerwohnungen oder 0,6%. Die übrigen 227 (= 0,5%) waren am Stichtag bereits für einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Nach Stadtteilen und Zimmerzahl verteilen sich die am 1. Dezember 1950 leerstehenden 506 Wohnungen wie folgt:

#### Leerwohnungsbestand nach Stadtteilen und Wohnungsgröße

Stadtteil	Wohnungsbestand 1. Dez. 1950	Leerstehende Wohnungen									
		mit						überhaupt	in % <sup>2)</sup>	darunter	
		1	2	3	4	5	6 u. mehr			Einfamilien- häuser	Woh. m. Gesch.- lokal
		Zimmern									
Innere Stadt . . . .	3 652	5	8	7	—	—	1	21	0,6	—	—
Längg.-Felsenau .	7 409	1	29	56	11	—	2	99	1,3	2	—
Mattenh.-W'bühl.	12 204	3	21	48	3	5	3	83	0,7	3	—
Kirchenf.-Schoßh.	7 132	8	20	88	33	6	7	162	2,3	6	—
Breitenr.-Lorraine	10 683	4	22	24	15	2	1	68	0,6	—	—
Bümpliz-O'bottig.	4 182	3	12	53	4	—	1	73	1,7	1	1
Stadt Bern . . . . .	45 262	24	112	276	66	13	15	506	1,1	12	1
davon sofort be- ziehbar . . . . .	.	12	38	172	41	6	10	279	0,6	11	—
davon bereits ver- mietet . . . . .	.	12	74	104	25	7	5	227 <sup>1)</sup>	0,5	1	1

<sup>1)</sup> Eine Anzahl dieser 227 leergestandenen, jedoch auf einen späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen werden von bisherigen Wohnungsinhabern (Umzügern) bezogen, sodaß in jenen Fällen in denen die bisherige Wohnung nicht schon wieder vermietet ist, die betreffenden Wohnungen ebenfalls zum Leerwohnungs-vorrat gezählt werden können. Wie groß ihre Zahl ist, konnte — da die Leerwohnungs-zählung diesmal mit der eidg. Volks- und Wohnungszählung durchgeführt werden mußte und nicht nach dem üblichen Verfahren des Statistischen Amtes — nicht festgestellt werden. Die Zahl der tatsächlich leergestandenen Wohnungen dürfte daher mit 506 oder 1,1% eher etwas zu hoch ausgewiesen sein.

Bei den inskünftigen, nach dem Verfahren des Statistischen Amtes durchgeführten Leerwohnungs-zählungen werden wiederum eingehendere Ausweise über die am Stichtag leergestandenen oder auf einen spätern Termin vermieteten Wohnungen geboten werden können.

<sup>2)</sup> In Prozenten des Wohnungsbestandes am 1. Dezember 1950.

Die nachstehende Übersicht zeigt den Leerwohnungsvorrat nach der Wohnungsgröße in Prozenten:

Wohnungsgröße	Leerwohnungen in Prozenten des Wohnungsbestandes der nebenstehenden Wohnungsgröße		
	sofort beziehbar	bereits vermietet	insgesamt
1 Zimmer .....	0,5	0,5	1,0
2 Zimmer .....	0,3	0,5	0,8
3 Zimmer .....	0,9	0,6	1,5
Kleinwohnungen zusammen ...	0,6	0,6	1,2
4 Zimmer .....	0,6	0,4	1,0
5 Zimmer .....	0,3	0,3	0,6
Mittelwohnungen zusammen ..	0,5	0,4	0,9
Großwohnungen (6 und mehr Zimmer) .....	0,5	0,2	0,7
Zusammen .....	0,6	0,5	1,1

Der Leerwohnungsprozentsatz ist demnach bei den Kleinwohnungen größer als bei den Mittel- und Großwohnungen; bei den 3-Zimmerwohnungen erreicht er 1,5%, bei Beschränkung auf die sofort beziehbaren Wohnungen immerhin 0,9%.

In der Verteilung der am 1. Dezember 1950 leerstehenden Wohnungen nach Bauperioden fällt, wie aus den folgenden Zahlen hervorgeht, der verhältnismäßig hohe Anteil der im Verlaufe des Jahres 1950 bezugsbereit gewordenen Wohnungen, nämlich mehr als  $\frac{2}{5}$ , auf.

Leerstehende Wohnungen nach Bauperioden:

Bauperiode	Leerstehende Wohnungen	
	Absolute Zahlen	Proszentzahlen
vor 1940 .....	183	36,2
1940—1949 .....	98	19,4
1950 .....	225	44,4
Zusammen .....	506	100,0

Der Mieter interessiert sich aus naheliegenden Gründen neben dem Angebot an Wohnungen bestimmter Größe vor allem für deren Mietpreishöhe. Die folgende Übersicht gibt über die Mietpreise der 279 sofort vermietbaren Wohnungen Aufschluß.

### Die sofort vermietbaren Leerwohnungen nach Mietpreisstufen

Bauperiode	Leerstehende Wohnungen						
	in der Mietpreisstufe von Fr.						überhaupt
	bis 1000	1001— 1500	1501— 2000	2001— 2500	2501— 3000	über 3000	
vor 1940 .....	29	12	8	4	—	9	62
1940—1949 .....	—	2	13	13	23	5	56
1950 .....	—	5	40	87	24	5	161
Zusammen .....	29	19	61	104	47	19	279

Von den 279 am 1. Dezember 1950 leerstehenden und sofort beziehbaren Wohnungen hatten nur 48 oder 17,2% einen Mietzins bis Fr. 1500.— und weitere 61 oder 21,9% einen solchen von Fr. 1500.— bis 2000.—, zusammen 109 oder 39,1% mit einem Mietzins bis Fr. 2000.—.

### 2. Das Neuwohnungs-Sichtangebot im Jahre 1951

Die Leerwohnungsziffer stellt nur eines der Hilfsmittel zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage dar; eine ebenso wichtige Rolle spielt dabei die jeweilige Zahl der im Bau begriffenen Wohnungen, das Wohnungs-Sichtangebot. Nach den Angaben der Baudirektion II waren Ende Februar 1950 insgesamt 1452 Wohnungen im Bau begriffen, weitere 411 baubewilligt und die Zahl der zur gleichen Zeit hängigen Gesuche belief sich auf 583. Nach diesen Zahlen zu urteilen, scheint der bereits für das Vorjahr festgestellte erfreuliche Bauwille in unserer Stadt auch im Jahre 1951 anzudauern. Man kann auf Grund der Ausweise der Baudirektion II die im Jahre 1951 zu erwartende Wohnungsproduktion auf mindestens 1500 annehmen; sie kann aber auch annähernd so groß werden wie im Vorjahr, nämlich rund 1700 Wohnungen betragen.

### 3. Die Bautätigkeit seit dem zweiten Weltkrieg

Das Statistische Amt hat im Jahrbuch 1949/50 hinsichtlich der Wohnungsmarktlage im Jahre 1950 der Meinung Ausdruck verliehen, daß die Zahlen über die um die Jahreswende 1949/50 im Bau begriffenen und baubewilligten Wohnungen noch ausgesprochener als jene des Vorjahres von einem erfreulichen Bauwillen in unserer Stadt zeugen. Es sei wohl möglich, daß das Jahr 1950 eine Rekordwohnungsproduktion bringen werde. Auf Grund der Wohnbauausweise des Bauinspektorates könne mindestens mit 1400 oder gar 1500 neuen Wohnungen gerechnet werden. Mit einer solchen Zahl neuer Woh-

nungen wäre ein weiterer, entscheidender Schritt zur Normalisierung der Wohnungsmarktlage getan.

Wie recht wir mit unserer Voraussage hatten, beweist das Ergebnis der mit der Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950 durchgeführten Leerwohnungszählung. Wie gezeigt worden ist, betrug die Zahl der leerstehenden Wohnungen am genannten Stichtag insgesamt 506 oder 1,1% aller Wohnungen.

Die erfreuliche Entwicklung auf unserem Wohnungsmarkt ist hauptsächlich das Resultat der großen Zahl von neu erstellten Wohnungen in den letzten zwei Jahren 1949 und 1950. Seit Beendigung des zweiten Weltkrieges wurden in Bern insgesamt 6716 neue Wohnungen erstellt.

### Neuerstellte Wohnungen und Wohnungsreinzuwachs 1945—1950

Jahr	Neuerstellte Wohnungen	Wohnungsabgang	Wohnungsreinzuwachs
1945 .....	988	23	965
1946 .....	964	34	930
1947 .....	779	12	767
1948 .....	1095	18	1077
1949 .....	1187	78	1109
1950 .....	1703	130	1573
Zusammen .....	6716	295	6421

Die Verteilung der neuerstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl ergibt folgendes Bild:

### Neuerstellte Wohnungen nach der Wohnungsgröße 1945—1950

Jahr	Kleinwohnungen				Mittelwohnungen			Großwohnungen (6 u. mehr Zimmer)
	mit ... Zimmern			überhaupt	mit ... Zimmern		überhaupt	
	1	2	3		4	5		
1945 .....	50	239	448	737	176	59	235	16
1946 .....	79	255	346	680	174	95	269	15
1947 .....	21	131	359	511	166	89	255	13
1948 .....	33	178	573	784	254	44	298	13
1949 .....	29	210	585	824	285	62	347	16
1950 .....	77	341	856	1274	351	65	416	13
Zusammen .....	289	1354	3167	4810	1406	414	1820	86



Der Anteil der neuerstellten Klein-, Mittel- und Großwohnungen beträgt in Prozenten:

Jahr	Klein- wohnungen (1-3 Zimmer)	Mittel- wohnungen (4-5 Zimmer)	Groß- wohnungen (6 und mehr Zimmer)	Neuerstellte Wohnungen insgesamt
1945 .....	74,6	23,8	1,6	100,0
1946 .....	70,5	27,9	1,6	100,0
1947 .....	65,6	32,7	1,7	100,0
1948 .....	71,6	27,2	1,2	100,0
1949 .....	69,5	29,2	1,3	100,0
1950 .....	74,8	24,4	0,8	100,0
Zusammen .....	71,6	27,1	1,3	100,0

Augenfällig ist in allen Jahren das starke Überwiegen der Kleinwohnungen. Im Durchschnitt aller sechs Vergleichsjahre beträgt ihr Anteil 71,6; jener der Mittelwohnungen 27,1 und jener der Großwohnungen 1,3%.

Die 6716 in den sechs Jahren 1945—1950 erstellten Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen: 688 Einfamilienhäuser, 5377 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 482 in Wohn- und Geschäftshäusern, 22 in andern Gebäuden mit Wohnungen und 147 Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten.

Eine Frage wird häufig an das Statistische Amt gerichtet: Die Verteilung der im Zeitraum 1945—1950 errichteten Wohnungen auf die einzelnen Stadtteile. Die folgende Übersicht erteilt die Antwort:

**Neuerstellte Wohnungen nach Stadtteilen 1945—1950**

Stadtteil	Neuerstellte Wohnungen 1945—1950	
	absolut	in Prozenten
Innere Stadt .....	26	0,4
Länggasse-Felsenau .....	581	8,7
Mattenhof-Weißbühl .....	1918	28,5
Kirchenfeld-Schoßhalde .....	1348	20,1
Breitenrain-Lorraine .....	1112	16,6
Bümpliz-Oberbottigen .....	1731	25,7
Stadt Bern .....	6716	100,0

Die größte Zahl von neuerstellten Wohnungen entfällt auf die Stadtteile Mattenhof-Weißbühl (28,5%) und Bümpliz-Oberbottigen (25,7%); die kleinste aus naheliegenden Gründen auf die Innere Stadt (0,4%) und den Stadtteil Länggasse-Felsenau (8,7%).

#### 4. Schlußbemerkungen

Im Blick auf die begründete Annahme, daß die Wohnungsproduktion des Jahres 1951 wiederum wie 1950 den laufenden Bedarf übersteigt, darf zusammenfassend festgestellt werden, daß im laufenden Jahre den Wohnungssuchenden ein genügendes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen und auf Jahresende ein als normal zu bezeichnender Leerwohnungsvorrat vorhanden sein wird. Diese günstige Entwicklung der Wohnungsmarktlage könnte allerdings unterbrochen und das sich zur Zeit abzeichnende Ergebnis nicht erzielt werden, falls die allgemeine Wirtschaftslage eine Verschlechterung erfahren sollte. Bleiben die wirtschaftlichen Verhältnisse einigermaßen normal, so ist zu beachten, daß die Wohnungsnachfrage in unserer Stadt in den nächsten Jahren nicht übermäßig groß sein wird, weil — wie die folgenden Zahlen zeigen — jetzt die schwachen Geburtsjahrgänge der 1930er Jahre auf den Heiratsmarkt gelangen werden:

Jahr	Lebendgeborene		Jahr	Lebendgeborene	
	absolut	auf 1000 Einwohner		absolut	auf 1000 Einwohner
1927	1415 <sup>1)</sup>	13,1	1932	1400	12,1
1928	1393	12,8	1933	1465	12,4
1929	1445	13,2	1934	1467	12,3
1930	1444	13,0	1935	1380	11,5
1931	1406	12,5			

Ein ungünstigerer Verlauf des Wohnungsmarktes könnte bei einer Verschlimmerung der allgemeinen Wirtschaftslage, wie sie schon öfters auch über unsere Stadt hereingebrochen ist, eintreten. Es sei nur an die Entwicklung anlässlich des ersten und zweiten Weltkrieges erinnert, wo beidemale bei Ausbruch in Bern ein größerer Leerwohnungsbestand vorhanden war.

Von 1913—1918 wurden in Bern folgende Leerwohnungsbestände festgestellt:

Stichtag	Leerwohnungsbestand	
	absolut	in Prozenten
1. Mai 1913	326	1,6
15. Mai 1914	103	0,5
15. Mai 1915	168	0,8
15. Juni 1916	80	0,4
23. Mai 1917	45	0,2
1. Mai 1918	27	0,1

<sup>1)</sup> Im Durchschnitt 1921/26 1668.

Und in den Jahren 1938—1948:

Stichtag	Leerwohnungsbestand	
	absolut	in Prozenten
1. Dezember 1938 .....	1188	3,3
1. Dezember 1939 .....	976	2,7
1. Dezember 1940 .....	320	0,9
1. Dezember 1941 .....	138	0,4
1. Dezember 1942 .....	49	0,1
1. Dezember 1943 .....	40	0,1
1. Dezember 1944 .....	45	0,1
1. Dezember 1945 .....	59	0,1
1. Dezember 1946 .....	39	0,1
1. Dezember 1947 .....	44	0,1
1. Dezember 1948 .....	90	0,2
1. Dezember 1949 .....	175	0,4
1. Dezember 1950 .....	506	1,1

Die zeitliche Entwicklung des Leerwohnungsbestandes in den beiden Weltkriegen zeigt augenfällig, wie rasch an Stelle eines Wohnungsüberschusses ein Mangel an Wohnungen treten kann. So ist der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen bei Ausbruch des zweiten Weltkrieges innerhalb von vier Jahren (1938—1942) von 3,3 auf 0,1 Prozent gesunken, wobei zu beachten ist, daß von den 49 am 1. Dezember 1942 noch leergestandenen Wohnungen nur 26 einen Mietzins von unter 1500 Fr. und von diesen 15 kein Bad und 5 außerdem einen Gemeinschaftsabtritt hatten.

Einzig der große Leerwohnungsbestand von 3,3% vor dem zweiten Weltkrieg hat in den 1940er Jahren in Bern eine Wohnungsmisere verhindert, wie sie vorübergehend nach dem ersten Weltkrieg in unserer Stadt geherrscht hatte. Das Statistische Jahrbuch 1942/43 Seite 17, äußert sich über die damaligen Zustände folgendermaßen:

„Noch nie hat die Wohnungsnot in Bern solche Dimensionen angenommen wie im Jahre 1917. Die Ergebnisse der durch die Polizeiorgane vorgenommenen Leerwohnungs-zählung finden ihre Bestätigung wohl am besten in der Tatsache, daß am 1. Mai dieses Jahres eine ganze Anzahl Familien (78) ihre Möbel bei Spediteuren vorübergehend einstellen mußten, weil sie auf 1. Mai keine passende Wohnung finden konnten.“

„Zufolge der immer schwieriger gewordenen Lage sahen sich die zuständigen Behörden genötigt, im Verlaufe des Jahres 1917 vier Schulbaracken, ferner das alte Schoßhaldenschulhaus, das Filialschulhaus der Sulgenbachschule

und das alte Waldheim in der Länggasse zu Notwohnungen für die Unterbringung damals obdachlos gewordener Familien einzurichten. Da sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zusehends verschlimmerten, mußten im folgenden Jahre noch die in aller Erinnerung stehenden Holzbaracken im Marzili und im Lindenaugut erstellt werden, und auf den 1. November hin wurden in den damals nahezu bezugsbereiten beiden Sekundarschulhäusern in der Schoßhalde und im Hopfgut 65 Notwohnungen eingerichtet.“

Wir haben diese Stelle aus dem Jahrbuch 1942/43 zum Abschluß unserer Berichterstattung über Berns Lage auf dem Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1950/51 absichtlich erwähnt, um zu zeigen, daß, wenigstens vorläufig, die starke Bautätigkeit in den Jahren 1949 und 1950 sowie das erfreuliche Wohnungs-Sichtangebot 1951 zu keinen besonderen Bedenken Anlaß geben sollte. Im Gegenteil, die Verhältnisse könnten sich wiederum leicht so gestalten, daß man über die große Wohnungsproduktion der letzten Zeit froh sein wird.

Aufgabe der Behörden ist und bleibt, die Vorgänge auf dem Wohnungsmarkte auf Grund der tatsächlichen Bestimmungsfaktoren von Angebot und Nachfrage nach wie vor aufmerksam zu verfolgen und gestützt auf diese rechtzeitig die geeigneten Maßnahmen zu treffen, um sowohl eine Überproduktion an Wohnungen als auch eine Unterproduktion zu verhindern.

Ein richtiges Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage berührt nicht nur die Sphäre der Lebenshaltung der Familien, ihr kommt neben der sozialen Tragweite besonders auch in gemeindlicher und allgemein wirtschafts- und staatspolitischer Hinsicht die allergrößte Bedeutung zu. Anhaltendes Überangebot an Wohnungen hat die gleich schädlichen Auswirkungen wie ein länger dauerndes Unterangebot. Behörden, Mieter und Vermieter sind in gleicher Weise an einem Wohnungsangebot, das der Nachfrage angepaßt ist, interessiert.

