

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1933)
Heft: 16

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1932/33 : neue Grundlagen zur Bestimmung von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt
Autor: [s.n.]
Kapitel: 5: Rückblick
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847276>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 08.02.2026

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

5. RÜCKBLICK

Am 1. Dezember 1932 hatten wir in der Stadt Bern einen Bestand von 550 Leerwohnungen (1,8 %) und ein Sichtangebot von neuen Wohnungen von über 1000. Aengstliche Gemüter sprechen bereits von einer Uebersättigung unseres Wohnungsmarktes und nicht selten hört man sogar die Meinung vertreten, es herrsche bereits Wohnungsüberfluss.

Die überaus rege Bautätigkeit der letzten Zeit hat diese Befürchtungen aufkommen lassen. Zugegeben, dass ein Reinzuwachs an neuen Wohnungen von 1053, wie ihn das Jahr 1932 gebracht hat, für unsere Stadt viel ist. Und wenn man dann gar durch die amtliche Statistik erfährt, dass im laufenden Jahr wiederum mindestens ebensoviele neue Wohnungen unter Dach kommen, so ist es wohl zu verstehen, wenn deswegen in Bank- und Hausbesitzerkreisen eine gewisse Unruhe sich einzustellen beginnt.

Da ist es gut, daran zu erinnern, dass man bei der Beurteilung der Wohnungsmarktlage stets von den Verhältnissen eines längeren Zeitraumes ausgehen muss, und nicht etwa von der Bautätigkeit oder dem Leerwohnungsbestand eines einzelnen Jahres. Wohl sind im Jahre 1932 über 1000 neue Wohnungen — eine bisher in Bern noch nie erreichte Zahl — festgestellt worden. Im Jahre zuvor — 1931 — wurden dagegen nur 605, 1930 638, 1929 bloss 485 und 1928 545, also im Jahresdurchschnitt 1928—31 bloss 568 Neubauwohnungen erstellt. Es genügt, diesen Zahlen über die Wohnungsproduktion in den Jahren 1928—31 die Zahl der in der gleichen Zeit erfolgten Eheschliessungen gegenüber zu stellen, um zu erkennen, dass die etwas überreichliche Wohnungsproduktion in der letzten Zeit durchaus nötig war und nichts gefährliches darstellt. Ehen in der Wohnbevölkerung wurden geschlossen: 1928: 969; 1929: 991; 1930: 977 und 1931: 1010, zusammen in den vier Jahren 1928—31: 3947, von denen nach unseren Feststellungen

rund 60—70 % im gleichen Jahre einen Hausstand in eigener Wohnung gegründet haben dürften, also 2370—2750. Durch die Bautätigkeit wurden indes in den genannten vier Jahren bloss 2273 Wohnungen erstellt, also 100—500 zu wenig.

Schon dieser grobe Vergleich von Angebot und Nachfrage für die Jahre 1928—31 zeigt, dass eine etwas kräftigere Bautätigkeit in den letzten zwei Jahren geradezu eine Notwendigkeit war, sonst hätten die vielen neuen Haushaltungen schwerlich ihren Wohnbedarf befriedigen können.

Es sei uns gestattet, hier die folgenden Sätze aus dem Statistischen Jahrbuch 1932, Abschnitt Wohnungswesen, Seite 24 abzustauben:

„... Wer sich mit unserer Wohnungsmarktlage beschäftigt, darf nie ausser acht lassen, dass in unserer Stadt alljährlich rund 1000—1100 Ehepaare getraut werden, und dass von diesen nach eingehenden statistischen Feststellungen rund 65—70 % noch im gleichen Jahre einen Hausstand in eigener Wohnung gründen, wogegen die aus Todesfällen usw. freiwerdende Zahl von Wohnungen verhältnismässig klein ist.

Man kann nur froh sein, dass das Baugewerbe in Bern gut beschäftigt ist. Es wäre für unsere städtische Wirtschaft verhängnisvoll, wenn aus unrichtigen Vorstellungen über die Wohnungsmarktlage heraus im Wohnungsbau, der in den letzten Jahren kaum dem laufenden Bedarf entsprochen hat, ein Stillstand einträte. Andererseits darf allerdings auch gesagt werden, dass zurzeit keine Veranlassung mehr besteht, den Wohnungsbau von den Behörden aus zu fördern. Eine wichtige Aufgabe ist dagegen die Sanierung der Altstadt. Diese Massnahme hätte zudem den Vorteil, das Wohnungsangebot nicht zu vermehren. Ein erfreulicher Schritt ist durch den Abbruch einiger Gebäude an der Badgasse, an deren Stelle die gemeinnützige Baugenossenschaft (z. T. mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde) ihre Sanierungsbauten fortsetzt, getan. Mit ihren vielen Arbeitslosen ist ja die jetzige Krisenzeit zweifellos der passendste Zeitpunkt, mit öffentlicher Finanzhilfe (statt Arbeitslosenunterstützungen ausrichten zu müssen) baufällige Stadtteile niederzureissen und neu aufzubauen.“

Man darf auch unsern Wohnungsmarkt — wie es oft geschieht — nicht ohne weiteres mit jenem von Zürich oder Basel vergleichen. Basel ist Grenzstadt, Zürich Handelsstadt, beide haben eine viel flottantere Bevölkerung als Bern, das als Bundesstadt zudem

relativ viel mehr öffentliche Funktionäre beherbergt, die alljährlich ein gewisses Kontingent von Heiratslustigen stellen, über das die genannten Städte nicht verfügen. Liegenschaftskrisen, wie sie z. B. in Zürich schon vorgekommen sind, hat unsere Stadt denn auch noch nie erlebt. Unsere Wohnungsmarktlage ist mit eigenen Masstäben zu messen und zu beurteilen.

Ein Blick in unsere Wohnungsmarktstatistik zeigt aber mit aller Deutlichkeit, dass seit einiger Zeit in Bern auch der ungedeckte Wohnungsbedarf aus der Vorkriegs- und Nachkriegszeit beseitigt ist. Folgende Zahlen sind hier aufschlussreich.

Die Zahl der Haushaltungen betrug am 1. Dezember 1920 23 957. Zehn Jahre später, am 1. Dezember 1930 wurden deren 29 420 gezählt. Die Zunahme beträgt 5463 oder 22,8%. Beiläufig bemerkt: die Wohnbevölkerung nahm im gleichen Jahrzehnt von 104 626 auf 111 783, also bloss um 7247 oder 6,9% zu; es wäre also durchaus irreführend anzunehmen, die Zahl der Haushaltungen nehme im gleichen Verhältnis zu wie die Einwohnerzahl. Sogar bei gleichbleibender Bevölkerungszahl kann die Haushaltungszahl und damit der Wohnungsbedarf trotzdem erheblich ansteigen. Auf diese Dinge wird noch im nächsten Abschnitt zurückzukommen sein.

Neue Wohnungen wurden in diesem Zeitraum (1. Dezember 1920 bis 1. Dezember 1930) 7029 erstellt. Durch Abbruch verschwanden 366 Wohnungen und 254 Wohnungen sind im Verlauf des Jahrzehnts in Büros und Geschäftsräume umgewandelt worden, so dass sich ein Reinzuwachs von 6409 Wohnungen ergibt, d. h. im Jahrzehnt 1920—30 war der Wohnungszuwachs um 946 grösser als die Zunahme der Haushaltungen.

Um 1920 sah es in Bern ganz anders aus. Im Jahrzehnt 1910/20 wurden insgesamt 3097 (Reinzuwachs) Wohnungen erstellt, wogegen die Zahl der Haushaltungen in der gleichen Zeit um rund 5000 zugenommen hat.

Im letzten Jahrzehnt 1920/30 schaffte die Bautätigkeit rund 950 neue Wohnungen mehr als der Zuwachs an Haushaltungen betrug, im Jahrzehnt zuvor — 1910—1920 — blieb die Zahl der neuen Wohnungen um nahezu 2000 unter jener des Haushaltenszuwachses zurück. In diesen Zahlen kommt so recht augenfällig die unterschiedliche Wohnungsmarktlage — der Umschwung auf unserem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren — zum Ausdruck.

Um das Jahr 1920 herum herrschte in unserer Stadt die grösste Wohnungsnot. Nicht weniger als rund 900 Wohnungen wurden gezählt, in denen mehr als eine Familie untergebracht war. Leerstehende Wohnungen waren damals bald gezählt. Es mag ein weiteres Selbstzitat aus unserem Halbjahresbericht 1920, Heft 1, Seite 15ff. gestattet sein:

„Auf die übliche Ausschreibung unseres Wohnungsamtes im „Stadtanzeiger“, die jeweils vor den grossen Umzugsterminen stattfindet, meldeten sich 324 Familien, denen die Wohnung auf den 1. Mai 1920 gekündigt worden war, und wovon tatsächlich 94 Familien ohne Aussicht auf irgendwelche Unterkunft bei Privaten blieben. Für die Unterbringung dieser bisher noch nie erreichten Zahl wäre wohl trotz Erlasses eines Moratoriums eine Inanspruchnahme weiterer Schulräume nicht zu umgehen gewesen, wenn die durch die Gemeinde an der Lentulusstrasse, in Holligen und Bümpliz erstellten 194 Wohnungen nicht zur Verfügung gestanden hätten. So war es möglich, 77 Familien unterzubringen. Dadurch konnten folgende bisher zu Notwohnungen benützten Gebäulichkeiten freigemacht werden: Brunnmattschulhaus Parterre mit 8 Wohnungen, altes Schulhaus in Bümpliz mit 3 Wohnungen, Baracke beim alten Schosshaldenschulhaus 1 Schulzimmer mit einer Wohnung, sowie das für 5 Monate beschlagnahmte Haus an der Markt-gasse Nr. 8 mit 8 Wohnungen. Nicht weniger als 8 Schulhäuser und Schulbaracken waren am 1. August schon ganz oder teilweise für Notwohnungen beansprucht und eingerichtet. Es sind untergebracht (Mitte Sommer 1920):

im Mädchen-Sekundarschulhaus „Schosshalde“	43 Familien
im Knaben-Sekundarschulhaus „Hopfgut“	41 „
im alten Primarschulhaus „Schosshalde“	3 „
im Filialschulhaus „Mühlemattstrasse“	5 „
in der Baracke beim Schulhaus Sulgenbach	4 „
<hr/>	
Uebertrag	96 Familien

	Uebertrag	96 Familien
im Filialschulhaus „Waldheim“ (Länggasse)	3	„
in den Baracken beim Schulhaus „Friedbühl“	2	„
in den Wohnbaracken auf der Höhe zu Bümpliz	2	„
in den Wohnbaracken auf der Allmend	16	„
im Primarschulhaus Kirchenfeld	1	„
im Privathaus Metzgergasse 29 (beschlagnahmt)	4	„
im Privathaus Mezenerweg 11 (beschlagnahmt)	1	„
	Zusammen	125 Familien

Die damalige Wohnungsnot in unserer Stadt wird am deutlichsten illustriert durch die Tatsache, dass im Verlaufe des 2. Halbjahres 1920 im Stadtrate vier von verschiedenen politischen Parteien gestellte Wohnungsfürsorge-Motionen eingereicht wurden und einstimmig zur Annahme gelangten, nämlich:

1. Motion Rubin und Mitunterzeichnete (15. Oktober 1920):

Der Gemeinderat wird eingeladen zu prüfen und darüber Bericht und Antrag zu stellen, wie die private und genossenschaftliche Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern zur Zeit wirksam gefördert werden könnte. Die Prüfung soll sich besonders auf folgende Punkte erstrecken:

1. Verwendung neuer Methoden zur Verbilligung des Wohnungsbaues.
2. Beschaffung der nötigen Geldmittel für die Subventionierung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaues, eventuell durch speziell zu diesem Zwecke bestimmte Auflagen wie Häuserspekulationsgewinnsteuer, Mietzuwachssteuer.

Im weitem wird der Gemeinderat eingeladen, bei den Bundesbehörden neuerdings vorstellig zu werden um Gewährung von weitem Subventionen und Darlehen zu mässigem Zinsfusse für den Wohnungsbau.

2. Motion Stettler und Mitunterzeichnete (23. November 1920):

In Berücksichtigung der stets grösser werdenden Wohnungsnot und der Gefahr, dass ausser den neuerstellten Schulhäusern auch im Betrieb stehende Schullokale durch wohnungslose Familien beansprucht werden sollen, ersuchen wir den Gemeinderat, in einer der nächsten Sitzungen Bericht und Antrag einzureichen

1. wie er der Störung des Unterrichts und der Gefahr der Erkrankung der Kinder infolge Verlegung des Unterrichts in unhygienische Lokale zu begegnen gedenkt und

2. was er weiter zu tun gedenkt, um den Wohnungsbau den Bedürfnissen entsprechend zu fördern.
3. Motion Dr. Marbach und Mitunterzeichnete (23. November 1920):

Der Gemeinderat wird eingeladen, Bericht und Antrag einzubringen, ob nicht der Wohnungsnot durch Rationierung der Wohnungen zu begegnen sei.

4. Motion O. Rüedi und Mitunterzeichnete (30. November 1920):

Von der Erwägung ausgehend, dass es der Gemeinde Bern nicht gelingen kann, allein die bestehende Wohnungsnot zu beheben und gestützt auf die gemachten Erfahrungen, dass bei jedem Umzugstermin für eine grosse Anzahl von Obdachlosen gesorgt werden muss, möchten wir den Gemeinderat einladen, unverzüglich die Frage zu prüfen und dem Stadtrat Bericht zu erstatten, welche Vorkehren er zu ergreifen gewillt ist, um die private Bautätigkeit anzuregen. Es ist zu prüfen, ob nicht durch Aufstellung eines bestimmten Bauprogrammes dieser Zweck zu erreichen ist. In diesem Programm wäre bekannt zu geben der Wohnungsbedarf, eventuell verfügbares Bauland; einheitliche Bedingungen und Höhe der finanziellen Beteiligung der Gemeinde.

Im weitem wäre die Frage zu prüfen, ob nicht die Gemeinde kraft ihrer Stellung zu einer besseren Belehnmöglichkeit bei Neubauten mit-helfen könnte.“

Ausserdem beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 1. Juli 1920 die Beteiligung der Einwohnergemeinde der Stadt Bern an der Ausführung des Bauprojektes der Wohnbaugenossenschaft Viktoriarain in Bern betreffend die Erstellung von 4 Wohngebäuden mit zusammen 25 Wohnungen am Viktoriarain. Als Zweck der Genossenschaft wird angegeben:

1. Die Erstellung von Mehrfamilienhäusern zur Hebung der Wohnungsnot.
2. Die Vermietung der Wohnungen dieser Bauten, in erster Linie an Genossenschafter, sowie an in Bern ansässige Mieter, wobei der Mietzins während der ersten 15 Jahre 7% der Selbstkosten (Anlagewert abzüglich Beiträge nach Art. 3 des B. R. B. vom 15. Juli 1919) nicht übersteigen darf.

Wichtig ist auch die Feststellung, dass in den Jahren 1918–20 der Bedarf an Kleinwohnungen z. B. in unserer Stadt nicht anders als durch kommunalen Wohnungsbau gedeckt werden konnte. Im Stadtrate wurden jeweils die notwendigen Millionenkredite einstimmig gutgeheissen.

Heute darf der Wohnungsmangel dank einer ausserordentlichen regen Bautätigkeit vor allem in den letzten beiden Jahren als überwunden bezeichnet werden. Ungelöst ist noch die Mietpreisfrage, sowie das Problem der Sanierung der Altstadt.

