

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: 6: Ausblick und Schluss
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>

6. AUSBLICK UND SCHLUSS

Wenn es richtig ist, dass die Wohnungsmarktlage des vergangenen Jahres nur dann zutreffend gewürdigt werden kann, wenn sie in den Zusammenhang einer längeren Entwicklung gestellt wird, so gilt dies in noch vermehrtem Masse für die Betrachtung der zukünftigen Aussichten auf dem Wohnungsmarkt. Eine wirklich planmässige Wohnungspolitik ist nur möglich, wenn der voraussichtliche Bedarf nicht nur des laufenden Jahres, sondern einer Reihe von etwa 10 Jahren wenigstens in den wesentlichen Grundzügen bekannt ist. Aufgabe des Statistikers ist es, dem Wohnungspolitiker die Grundlagen zu vermitteln, die ihn in den Stand setzen, hiebei zwischen blossen Mutmassungen oder Prophezeiungen und berechtigten Schätzungen auf Grund einwandfreier statistischer Unterlagen zu unterscheiden.

Wie ist es aber möglich, zu einigermaßen zuverlässigen Schätzungen über den künftigen Wohnungsbedarf zu gelangen? Wie in den vorhergehenden Abschnitten dieser Arbeit dargetan wurde, hängt die auf dem Wohnungsmarkt auftretende Nachfrage nach Wohnungen vor allem ab von der Zahl der Eheschliessungen und vom Familienzuzug. Nicht zu vernachlässigen ist ferner die Haushaltsbildung, die eintritt, ohne dass eine Eheschliessung vorliegt (Selbstständigmachung von Einzelpersonen usw.). Die Nachfrage wird verkleinert durch die Haushaltsauflösungen durch Tod und Ehescheidung, durch Aufgabe der Wohnung seitens alleinstehender Personen usw. Kurz gesagt, handelt es sich darum, den Reinzuwachs an Haushaltungen in seiner zukünftigen Entwicklung festzustellen. Die Grundtendenz dieser Entwicklung lässt sich auf einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren gut überblicken, wenn man sich nur vergegenwärtigt, dass als Wohnungsinhaber im allgemeinen nur Personen im Alter von über 25 Jahren in Frage kommen. In den nächsten 20 Jahren werden also nur solche

Personen als Wohnungssuchende auftreten, die heute schon geboren sind. Der Geburtenjahrgang 1925 z. B. wird erst in den Jahren 1945—50 für den Wohnungsmarkt als Wohnungsinhaber in Betracht fallen. Die nachstehenden Geburtenzahlen für die Jahre 1891—1930 lassen wertvolle Schlüsse zu.

Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten
1891	1441	1901	1971	1911	1916	1921	1808
1892	1453	1902	1966	1912	1913	1922	1725
1893	1546	1903	1958	1913	1977	1923	1760
1894	1459	1904	1964	1914	1835	1924	1559
1895	1555	1905	2025	1915	1650	1925	1594
1896	1699	1906	2124	1916	1662	1926	1564
1897	1790	1907	1952	1917	1588	1927	1415
1898	1871	1908	1997	1918	1494	1928	1393
1899	1911	1909	1962	1919	1658	1929	1445
1900	1917	1910	1973	1920	1806	1930	1444

Von 1891 an stieg die Geburtenzahl von rund 1450 bis auf einen Höchststand von 2124 im Jahr 1906. Das letzte Vorkriegsjahr (1913) brachte noch 1977 Geburten. Die Kriegsjahre verzeichneten einen leicht erklärlichen Rückgang und die ersten Nachkriegsjahre ein Emporschnellen der Lebendgeburtenzahlen. Seither, d. h. etwa seit 1924 ist ein erheblicher Geburtenrückgang eingetreten. Die Geburtenziffer (Geburten auf 1000 Einwohner) ist zwar schon seit 1900 fast ununterbrochen zurückgegangen. Sie betrug 1900: 30,2; 1910: 23,4; 1920: 17,3; 1930: 13,0. Doch sind für die Beurteilung des künftigen Haushaltszuwachses nicht die Geburtenziffern, sondern die absoluten Geburtenzahlen massgebend. Und bei diesen beträgt zurzeit der Ausfall gegenüber den Jahren 1900 bis 1913 rund 500 Geburten. Wichtig ist noch, dass der Verlauf der Geburtenzahl in der ganzen Schweiz einen ähnlichen Verlauf zeigt, wie in Bern.

Der Einfluss der geschilderten Entwicklung der Geburtenzahl auf den künftigen Haushaltszuwachs liegt auf der Hand. Mindestens bis zum Jahre 1940 wird voraussichtlich der gegenwärtige

starke Zuwachs von 800—950 Haushaltungen fast unverändert anhalten. Demgegenüber werden jährlich rund 250—300 Wohnungen zufolge Todesfall usw. frei werden, so dass also zwischen 600 und 800 Wohnungen jährlich erstellt werden müssen, um den Wohnungsbedarf infolge Haushalts-Reinzuwachses zu befriedigen. Soviel über die Entwicklung des Wohnungsbedarfs zufolge Haushalts-Reinzugang in den nächsten zehn Jahren¹⁾.

Neben den Veränderungen im Bevölkerungsaufbau ist für den Wohnungsmarkt ausschlaggebend die künftige Gestaltung der Familienwanderungen, über die sich aber auf lange Sicht keine Voraussagen machen lassen. Es ist jedoch kaum anzunehmen, dass in den nächsten Jahren dauernd eine grosse Zahl von Familien mehr wegziehen werden als zuziehen. Die wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt Bern sind sehr vielseitig und daher „krisenfester“ als in vielen andern Gemeinden, ganz abgesehen von den vielen öffentlichen Beamten und Angestellten mit weitgehend gesicherten Einkommen, die unsere Stadt als Kantons- und Bundesstadt aufzuweisen hat.

Bis jetzt hat übrigens noch immer die Entwicklung der Wirtschaftslage selbst dafür gesorgt, dass auch auf dem Wohnungsmarkte die Bäume nicht in den Himmel wachsen. So braucht es keine Hellseherei, um zu erkennen, dass die Bautätigkeit der Jahre 1932 und 1933 nicht anhält und dass die Baugesuche recht bald nicht mehr so reichlich eingehen werden. Es ist mit ziemlicher Sicherheit zu rechnen, dass die Wohnungsproduktion bereits des Jahres 1934 erheblich hinter jener der Jahre 1932 und 1933 zurückbleiben wird. In dieser Hinsicht gibt die Statistik der Baubewilligungen in 393 schweizerischen Gemeinden in den Jahren 1931 und 1932 (bearbeitet durch das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit) bemerkenswerte Anhaltspunkte:

¹⁾ Für die künftige Entwicklung des Haushaltszuwachses in Deutschland kommt der bekannte Bevölkerungsstatistiker Burgdörfer zu ganz ähnlichen Ergebnissen. Nach seinen einwandfreien und durchaus schlüssigen Berechnungen wird die Haushaltszahl im Deutschen Reich noch bis zum Jahre 1960 zunehmen.

	Baubewilligte Wohnungen		Veränderung
	1931	1932	in %
Zürich	3 878	1 620	— 58,2
Basel	2 497	1 532	— 38,6
Genf	2 343	1 139	— 51,4
Bern	1 169	1 495	+ 27,9
Grossstädte	9 887	5 786	— 41,5
27 übrige Städte	4 696	3 547	— 24,5
31 Städte	14 583	9 333	— 36,0
358 übrige Gemeinden	5 912	4 748	— 19,7
393 Gemeinden	20 495	14 081	— 31,3

Unter den Grossstädten verzeichnet nur Bern eine Zunahme der Baubewilligungen von 1931 auf 1932. In Zürich und Genf wurden mehr als die Hälfte weniger Wohnungen zum Bau bewilligt, in Basel mehr als ein Drittel weniger. Man wird nicht fehlgehen in der Annahme, dass in Kürze auch in Bern die Baubewilligungsgesuche weniger häufig eingereicht werden.

Ein Ausblick auf die kommende Wohnungsmarktlage wäre unvollständig, wenn nicht auch daran erinnert würde, dass es in Bern eine ganze Reihe von Gebäuden und Gebäudezügen gibt, die als abbruchreif zu bezeichnen sind. Es wird nicht zu umgehen sein, dass in einigen Jahren die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft an der Badgasse in Angriff genommene Sanierung auf weitere Teile der Altstadt ausgedehnt wird. Für die dabei abgebrochenen Wohnungen wird genügend Ersatz zu schaffen sein, zum Teil an derselben Stelle, zum Teil aber unter Umständen in Aussenquartieren, was jedenfalls im Interesse der Volksgesundheit läge. Diese Ersatzbautätigkeit wird kein zusätzliches Wohnungsangebot schaffen und also neben der sonst schon nötigen Neubautätigkeit einhergehen müssen.

Ein ebenso wichtiges Stück planmässiger Wohnungspolitik ist mit der Modernisierung des Altwohnungsbestandes, der auch in unserer Stadt 73,2 % aller Wohnungen ausmacht, gegeben. Es wäre in der gegenwärtigen Krisenzeit zu wünschen, dass auch dieser Seite

der Wohnungspflege verstärkte Beachtung geschenkt und damit vermehrte Arbeitsgelegenheit geschaffen würde.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Sorgen, mit denen gewisse, an der Bautätigkeit und am Wohnungsmarkt interessierte Kreise der Zukunft entgegensetzen, kaum voll berechtigt sind. Von einem Wohnungsüberfluss zu reden ist heute wohl verfrüht. Die nächsten zehn Jahre werden aller Voraussicht nach einen unverändert anhaltenden, starken Wohnungsbedarf zufolge Haushaltszuwachs bringen, nur wird er wohl noch mehr ein Kleinwohnungsbedarf sein als bisher. Eine gewisse Zurückhaltung des Baugewerbes ist immerhin am Platze, vor allem dem spekulativen Wohnungsbau gegenüber. Das Baugewerbe sollte sich mehr als bisher nach dem Bedarf — sowohl hinsichtlich der Wohnungsgrösse als auch der Mietpreise — richten.

Solange nicht die Familienwanderung mit einem erheblichen Mehrwegzug abschliesst, darf unser Baugewerbe jedoch — unter Vermeidung des spekulativen Wohnungsbaus — ruhig alljährlich zwischen 600 und 800 Wohnungen erstellen, ohne dass dabei eine Liegenschaftskrise zu befürchten ist. Bei einer solchen Wohnungsproduktion, die dem laufenden Bedarf entspricht, dürfte indes ein Leerwohnungsprozentsatz, der sich zwischen 1—2% bewegt, genügen. Ein Leerwohnungsvorrat in diesem Ausmass ist aber absolut unerlässlich. blieb doch die Mietpreislage in den Jahren 1926—1932, in denen der Leerwohnungsprozentsatz nur zweimal unter 1,5 fiel, nahezu unverändert. Wichtig ist auch die Feststellung, dass nach den Erfahrungen der letzten Jahre ein Leerwohnungsvorrat von 1—2 % die Bautätigkeit keineswegs gehemmt hat.

Die verhängnisvollen Wirkungen des Aussetzens der Wohnbautätigkeit können hier nur kurz gestreift werden. Was eine Lahmlegung der Bautätigkeit bedeutet, lässt sich ermessen, wenn man bedenkt, dass nach den Ergebnissen der Gewerbebezahlung von 1929 von den in der Schweiz insgesamt erfassten 1 260 864 beschäftigten Personen rund ein Sechstel (genau 200 864) auf das Baugewerbe und verwandte Gewerbebezüge entfallen. Dieses Gewerbe

ist in hohem Grade ein Schlüsselgewerbe; seine Krise zieht unfehlbar jene einer ganzen Zahl weiterer Gewerbegruppen mit sich.

Ebenso unheilvoll wäre die Wirkung einer Stockung der Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt. Aus verschiedenen im Abschnitt über die Leerwohnungen erörterten Gründen kommen für den Wohnungsmarkt nur ein Teil der 550 auf Jahresende 1932 leerstehenden Wohnungen in Betracht. (Ausser Betracht fallen eine ganze Anzahl wegen zu hoher Mietzinse, ungenügender sanitärischer Ausstattung usw.) Bei aussetzender Bautätigkeit würde der Leerwohnungsvorrat wohl sozusagen vollständig aufgebraucht und die Wohnungszustände der Nachkriegszeit wären rasch wieder da. Wer möchte aber diese Zustände wieder herbeiwünschen? Das Baugewerbe möge die Lehren aus den frühern Geschehnissen und aus den in dieser Arbeit gebotenen Statistiken ziehen. Schon vor dem Kriege wurde der Bau von genügend vielen, billigen Wohnungen gefordert. Statt dessen wurde bereits 1913 die Bautätigkeit eingeschränkt. Die Folge war, dass Bund, Kantone und Gemeinden in den Jahren um 1920 Millionenbeträge zur Förderung der privaten Bautätigkeit und zum Eigenbau von Wohnungen aufwenden mussten. Diese öffentliche Förderung des Wohnungsbaues fiel in die Zeit der grössten Baukostenteuerung.

Die Dauer der heutigen Wirtschaftsstockung wird vor allem auch von Einfluss sein darauf, ob die neuentstehenden oder zuziehenden Haushalte künftighin ebenso häufig eine eigene Wohnung beziehen werden, wie dies bis anhin der Fall war. Sollten zu den schon durchgeführten Lohnsenkungen noch weitere hinzukommen, so würde mit der Zeit unweigerlich für viele Mieter ein ganz untragbares Verhältnis zwischen Einkommen und Miete entstehen. Einziehen oder Verbleiben vieler Familien in zu kleinen Wohnungen, vermehrte Untermiete, Hinausschieben von Eheschliessungen wären die unabweisbaren Folgen.

Schon heute stehen ja die Einkommensverhältnisse weiter Bevölkerungskreise zu den Mieten in einem durchaus ungünstigen Verhältnis. Die Mietpreise, namentlich auch neuerer Wohnungen

sind so hoch, dass sie von zahlreichen Wohnungssuchenden unmöglich aufgebracht werden können. Unter den zur Zeit leeren Wohnungen stehen nicht wenige deshalb leer, weil sie zu teuer sind.

Wieviele Familien sind in der Lage, z. B. eine Dreizimmerwohnung im Mietzinse von über Fr. 2000.— zu mieten? In dieser Beziehung ist nachfolgendes Inserat im „Anzeiger für die Stadt Bern“ vom 10. August 1932 sehr aufschlussreich:

Suchen Sie per 1. November oder
später eine wirklich neuzeitliche, mit
allem Komfort ausgestattete, grosse

3-ZIMMER-WOHNUNG
MIT ZIMMER IM DACHSTOCK

(gut zu untermieten), die Ihnen
gleichzeitig die Möglichkeit gibt,
Diensten einzusparen?

NEUBAU
sonnige, ruh., aussichtsreiche Lage.

ELEGANTER AUSBAU :
Küche mit Loggia, elektr. Herd
und Kühlschrank, eingebautes Bad,
Veranda, Warmwasser-Versorgung,
Fernheizung, Lift, Hauswart, auf
Wunsch Garage. — Mietzins von
Fr. 2220.— bis Fr. 2520.—.

Man beachte indes an diesem Inserat nicht nur den hohen Mietzins, sondern besonders auch den Komfort mit dem diese Wohnungen ausgestattet werden. Sozialpolitisch ist natürlich der gesteigerte Wohnungskomfort als erfreulich anzusehen, nur ist es klar, dass damit hohe Mietpreise zwangsläufig zusammenhängen.

Der Sozialpolitiker wird demgegenüber die Forderung vertreten, die Mietpreise der Neubauwohnungen müssen so sein, dass sie auch durch die unteren Bevölkerungsschichten aufgebracht werden können. Andernfalls werden diese Schichten von den hygienischen und kulturellen Vorzügen des heutigen Wohnungsbaues ausgeschlossen.

Das Wohnungsbedürfnis ist zweifellos eines der allerdringlichsten sozialen Bedürfnisse. Ohne ein ordentliches Wohnen ist ein gesundes Familienleben nicht möglich. Gesunde Wohnverhältnisse bilden die erste Voraussetzung eines gesunden Volkes. Ist es da verwunderlich, dass man da und dort das Wohnungswesen, wenigstens soweit es die minderbemittelte Bevölkerung betrifft, dem Erziehungswesen, der Sozialversicherung usw. gleichzustellen beginnt. Die Verantwortung für das Wohnungswesen trägt in wachsendem Masse die Gesamtheit. Daraus ergibt sich auch die Aufgabe der amtlichen Statistik. Sie hat, wie überall, so auch über den Wohnungsmarkt, die Wahrheit zu sagen. Ein Gemälde schwarz in schwarz ist ebenso sinnlos wie ein hysterischer Optimismus.

Die Träger der Bautätigkeit und die für die Wohnungspflege verantwortlichen Gemeindebehörden haben keine leichte Aufgabe. Sie haben dafür besorgt zu sein, dass das Wohnungsangebot stets ausreicht und nach Grösse und Mietpreis den Bedürfnissen und der finanziellen Kraft der Wohnungssuchenden angepasst ist. Aber auch den Wohnungsüberfluss mit seinem für die Hausbesitzer — zu denen auch die Gemeinde mit ihren über 1100 Wohnungen zählt — vielfach verderblichen Folgen gilt es zu vermeiden.

Das Angebot der Nachfrage laufend anzupassen ist aber nur dann möglich, wenn die dazu nötigen statistischen Unterlagen vorhanden sind. Dafür zu sorgen und damit sein Teil zur Lösung der Wohnungsfrage beizutragen, hat unser Amt stets als eine seiner vornehmsten Aufgaben angesehen. Möge auch die vorliegende Arbeit mithelfen, den Auseinandersetzungen um das Wohnungsproblem und die Wohnungsmarktlage in unserer Stadt die notwendige sachliche Grundlage zu verleihen.