Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 13 (1939)
Heft: 2

Artikel: Zur Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt in der Stadt Bern
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-850201

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: 09.08.2025

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

Aufsätze:

Zur Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt in der Stadt Bern.

(Ende August 1939.)

Der übermäßige Leerwohnungsbestand veranlaßte den Gemeinderat der Stadt Bern, sich im Dezember 1938 erneut mit der Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkte eingehend zu beschäftigen, um Mittel und Wege zu suchen, die geeignet sind, einen Bau- und Häuserkrach zu verhindern. Die Beratungen im Gemeinderate zeitigten die in Heft 24 der Beiträge zur Statistik der Stadt Bern [1]) veröffentlichten „Richtlinien zur Einschränkung des spekulativen Wohnungsbaues", die einer am 19. Dezember 1938 vom Gemeinderate einberufenen Konferenz der interessierten Vereine und Verbände unterbreitet und die im großen ganzen einstimmig gutgeheißen und im Anschluß an die Konferenz in der Tagespresse veröffentlicht worden sind. So wie die Verhältnisse auf dem Bau- und Wohnungsmarkte um die Jahreswende 1938/39 lagen, bildete der einzig erfolgreiche Weg, um wiederum zu tragbaren Verhältnissen, und zwar sowohl für Vermieter und Baugewerbe einerseits und Mieter anderseits zu gelangen, die Anpassung der Wohnbautätigkeit an den tatsächlichen Bedarf. Als das einzig wirksame Mittel hierzu wurde von der eingangs erwähnten Konferenz die vorübergehende Einschränkung des spekulativen Wohnungsbaues, vor allem des Miethausbaues, bezeichnet.

Wie weit ist nun den vom Gemeinderate zu Beginn dieses Jahres aufgestellten und von der Interessentenkonferenz gutgeheißenenen Richtlinien betreffend Einschränkung des spekulativen Wohnungsbaues seitens des Baugewerbes nachgelebt worden? Diese Frage soll nachstehend auf statistischer Grundlage zu beantworten versucht werden.

1. Das Neuwohnungsangebot 1939.

Das Statistische Amt benützte die Gelegenheit, anläßlich der Durchführung der Betriebszählung, an Hand der im Amte vorhandenen Baubewilligungskarten, gleichzeitig sämtliche Baustellen abzusuchen und die Beziehbarkeit der im Bau begriffenen Gebäude mit Wohnungen festzustellen. Als Stichtag galt Donnerstag, der 31. August 1939.

---

[1]) Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1938/39, Bern 1939.

Insgesamt wurden am 31. August 1939 86 Gebäude mit 377 Wohnungen im Bau begriffen festgestellt. Die 377 Wohnungen gliedern sich nach der mutmaßlichen Zimmerzahl wie folgt:

Ende August 1939 im Bau begriffene Wohnungen.

1. Stadtlage und Zimmerzahl.

Stadtteil	Im Bau begriffene Wohnungen							
	überhaupt		mit .... Zimmern					
	absolut	in %	1	2	3	4	5	6 und mehr
Innere Stadt	6	1,6	1	—	4	1	—	—
Länggasse-Felsenau .	32	8,5	2	9	19	2	—	—
Mattenhof-Weißenb. .	160	42,4	13	51	87	7	2	—
Kirchenf.-Schoßhalde	53	14,1	—	9	23	11	5	5
Breitenrain-Lorraine .	111	29,4	4	29	59	5	14	—
Bümpliz	15	4,0	—	3	9	2	—	1
Zusammen	377	100,0	20	101	201	28	21	6

Die im Bau begriffenen Wohnungen waren zur Zählzeit natürlich nicht alle gleich weit fortgeschritten. Die folgende Übersicht gibt über die Beziehbarkeit, nach der Aufnahme vom 31. August 1939 durch direkte Befragung der Bauherren, Aufschluß:

Ende 1939 im Bau begriffene Wohnungen.

2. Zimmerzahl und Beziehbarkeit.

Wohnungsgröße	Im Bau begriffene Wohnungen			
	überhaupt		voraussichtlich beziehbar	
	absolut	in %	1939	1940
1 Zimmer	20	5,3	16	4
2 ,, ...	101	26,8	68	33
3 ,, ...	201	53,3	124	77
4 ,, ...	28	7,4	23	5
5 ,, ...	21	5,6	20	1
6 und mehr Zimmer	6	1,6	5	1
Zusammen	377	100,0	256	121

Darnach werden von den 377 am 31. August 1939 im Bau begriffenen Wohnungen, wenn nicht ganz außerordentliche Ereignisse eintreten, 256 im Verlaufe der Monate September/Dezember bezugsbereit und 121 im Jahre 1940.

Von den 121 im Bau begriffenen Wohnungen, die nach Aussagen der Bauherren erst im Verlaufe des Jahres 1940 bezugsbereit werden, liegen 63 in Gebäuden, die am Stichtag (31. August 1939) im Rohbau fertig waren. Bei den übrigen 58 Wohnungen handelt es sich um Gebäude, die entweder bis zum ersten Stockwerk fertig waren (22 Wohnungen) oder aber um Bauplätze, bei denen erst mit den Erdarbeiten begonnen worden war (36 in Aussicht genommene Wohnungen).

Folgende Zahlenzusammenstellung zeigt die Verteilung der 377 am 31. August 1939 im Bau begriffenen Wohnungen auf die einzelnen Gebäudearten:

Gebäudeart	Zahl der Wohnungen überhaupt	in %
Einfamilienhäuser	34	9,0
Mehrfamilienhäuser	292	77,4
Wohn- und Geschäftshäuser	47	12,5
Andere Gebäude mit Wohnungen	4	1,1
Zusammen	377	100,0

Die Auszählung der Baukarten nach Bestellbauten und Verkaufs- oder Spekulationsbauten ergibt, daß von den insgesamt 377 am 31. August 1939 im Bau begriffenen Wohnungen 335 auf Spekulations- und nur 39 auf Bestellbauten entfallen.

Ende August 1939 im Bau begriffene Wohnungen.

3. Ersteller.

Ersteller	Im Bau begriffen		
	Gebäude	davon Einfamilienhäuser	Wohnungen
Bund	—	—	—
Kanton	1	—	1
Gemeinde	2	—	2
Bestellbauten	14	5	39
Spekulationsbauten	72	29	335
Ersteller in Bern wohnhaft	78	30	317
Ersteller auswärts wohnhaft	11	4	60

Fertigerstellt, d. h. bezugsbereit, waren bis zum 31. August 1939 insgesamt 220 Wohnungen. Zählt man die 256 zur gleichen Zeit im Bau begriffenen Wohnungen, die nach Aussagen der Bauherren im Verlaufe der nächsten 4 Monate ebenfalls bezugsbereit werden, hinzu, so ergibt sich ein mutmaßliches Neuwohnungsangebot für das Jahr 1939 von 476 Wohnungen, gegenüber 685 im Jahre 1938.

2. Schlußfolgerungen.

Die zu Beginn dieses Jahres vom Gemeinderate in Zusammenarbeit mit den interessierten Kreisen zur Eindämmung des spekulativen Wohnungsbaues vorgekehrten Maßnahmen haben ihre Wirkung nicht verfehlt. Wird doch die mutmaßliche Wohnungsproduktion des Jahres 1939 (450—470 Wohnungen) mit rund 100—130 hinter jener des Vorjahres zurückstehen.

Befänden wir uns in normalen Zeiten, so ließen sich die obigen Zahlen über die Wohnungsproduktion im Jahre 1939 in Verbindung mit den Erfahrenszahlen über die übrigen Faktoren von Angebot und Nachfrage zu einer zahlenmäßigen Darstellung über die voraussichtliche Entwicklung unseres Bau- und Wohnungsmarktes in der nächsten Zeit verwenden. Der Ausbruch des Krieges hat jede derartige Voraussage zunichte gemacht.

Folgende Zahlen bieten noch einen Überblick über die Wohnbautätigkeit in Bern in den letzten Jahren:

Jahr bzw. Jahresdurchschnitt	Neuerstellte Wohnungen	Wohnungsabgang	Reinzugang absolut	Reinzugang auf 1000 der Wohnbevölkerung
1912	784	40	744	8,3
1913	341	59	282	3,0
1914/18	166	17	149	1,5
1919/22	519	18	501	4,8
1923/25	828	39	789	7,5
1926/28	673	50	623	5,8
1929/31	639	63	576	5,2
1932/34	1230	52	1178	10,0
1935/37	512	52	460	3,8
1938	684	39	645	5,3
1939	476	40	436	3,6