

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: 3: Voraussichtliche Bautätigkeit 1933
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847276>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

3. VORAUSSICHTLICHE BAUTÄTIGKEIT 1933

Die 550 am 1. Dezember 1932 leergestandenen Wohnungen spiegeln den Zustand des Berner Wohnungsmarktes am Zähltag wider. Jeder Zustand ist nun aber etwas Gewordenes, so dass die Leerwohnungszahlen mehr in die Vergangenheit als in die Zukunft weisen. Die im vorigen Abschnitt dargestellten Ergebnisse der Leerwohnungszählung bieten daher mehr Anhaltspunkte zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1932 und besonders auf Jahresende. Zur Beurteilung der Aussichten auf unserem Wohnungsmarkte müssen die genannten Zahlen ergänzt werden durch solche über die zur Zeit der Leerwohnungszählung im Bau begriffenen Wohnungen, die in der Wohnungsmarktstatistik als „Sichtangebot“ bezeichnet zu werden pflegen. Die Zählung hat sich in der in Abschnitt 1, Seite 17 ff. angegebenen Weise abgespielt.

Insgesamt wurden nach Uebersicht 6, Seite 76 im Monat Dezember 1932 1124 im Bau begriffene Wohnungen festgestellt. Diese 1124 Wohnungen, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 1933 bezugsbereit werden, gliedern sich nach der Zimmerzahl wie folgt:

Zimmer	absolut	in %
1	34	3,0
2	333	29,6
3	637	56,8
4	80	7,1
5	26	2,3
6 und mehr	14	1,2
Zusammen	1124	100,0

Bemerkenswert ist an den vorstehenden Zahlen das starke Hervortreten des Kleinwohnungsbaues. Nicht weniger als 89,4 % der im Dezember 1932 im Bau befindlichen Wohnungen sind Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. Hingewiesen sei dabei besonders

auf die verhältnismässig grosse Zahl von 34 Einzimmerwohnungen. Davon befinden sich nicht weniger als 18 in einem Neubau an der Dornegasse (Schönegg). Diese Einzimmerwohnungen sind ausgestattet mit Zentralheizung, zentraler Heisswasserversorgung und elektrischer Küche. Der Mietzins beläuft sich auf Fr. 1440—1560, wobei die Entschädigung für Heizung, Heisswasser und Hauswart inbegriffen ist.

Die im Bau begriffenen Häuser waren zur Zählzeit natürlich nicht alle gleich weit fortgeschritten. Während in einzelnen Fällen erst mit den Aushubarbeiten zum Fundament des Gebäudes begonnen wurde, waren andere Neubauten bereits im Rohbau fertig und in zahlreichen Fällen wiederum fehlten nur noch einige Installationen bis zur Vollendung (Beziehbarkeit) des Baues.

Die Wichtigkeit der Frage der Beziehbarkeit der im Bau begriffenen Wohnungen für die Beurteilung der voraussichtlichen Wohnungsmarktlage liegt auf der Hand und so wurde — wie dies in Bern stets üblich ist — durch Beamte des Wohnungsamtes jeder Bauplatz aufgesucht und durch persönlichen Augenschein in jedem einzelnen Falle der Zeitpunkt der voraussichtlichen Fertigstellung der 1124 Neuwohnungen festgestellt. Die Uebersicht 7, Seite 76 gibt über die voraussichtliche Beziehbarkeit der Neuwohnungen Aufschluss. Darnach werden von den 1124 Neuwohnungen voraussichtlich bezugsfertig

im ersten	Vierteljahr 1933:	250 oder	22,3 %
„ zweiten	„ 1933:	678 „	60,3 %
„ dritten	„ 1933:	196 „	17,4 %
	Zusammen	1124 oder	100,0 %

Das grösste Angebot erfolgt somit im 2. Vierteljahr mit dem 1. Mai als Hauptumzugstermin, in dem $\frac{3}{5}$ aller Wohnungen bezugsbereit werden.

Die Verteilung der voraussichtlichen Wohnungsproduktion auf die einzelnen Stadtteile ist folgender Zusammenstellung zu entnehmen:

	Im Dez. 1932 im Bau begriffene Wohnungen absolut	im Bau Wohnungen in %	Verteilung der Woh- nungen am 1. Dez. 1930 in %
Altstadt	1	0,1	12,7
Länggasse-Felsenau	466	41,4	18,2
Weissenbühl-Mattenhof...	343	30,5	25,4
Kirchenfeld-Schosshalde .	112	10,0	14,2
Breitenrain-Lorraine	193	17,2	22,9
Bümpliz	9	0,8	6,6
Zusammen	1124	100,0	100,0

In örtlicher Beziehung stehen die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Weissenbühl-Mattenhof mit 71,9% aller voraussichtlichen Neuwohnungen an der Spitze. Vom Gesamtwohnungsbestand entfielen am 1. Dezember 1930 43,6% auf diese beiden Stadtteile. Augenfällig ist die schwache Bautätigkeit im Stadtteil Bümpliz (nur 9 im Bau begriffene Wohnungen), mit seinen rund 2000 Wohnungen und 7000 Einwohnern. Ein wichtiger Grund des Zurückbleibens der Bautätigkeit mag hier wohl in der Neuregelung der Eidgenössischen Ortszulagen zu suchen sein, wonach den verheirateten Bundesfunktionären in Bümpliz die Jahresbezüge um Fr. 120.— gekürzt wurden; dies mag für den genannten Stadtteil aus naheliegenden Gründen eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkte mit sich gebracht haben, indem sich wohl manch einer veranlasst sah, in anderen Stadtteilen Wohnsitz zu nehmen, bzw. nicht nach Bümpliz zu ziehen.

Ein besonderes Interesse kommt in der Statistik der Wohnungsproduktion stets der Frage nach dem Ersteller zu. Die Auszählung der Neubaukarten nach Bestellbauten und Verkaufs- oder Spekulationsbauten ergibt, dass von den insgesamt 1124 voraussichtlichen Neuwohnungen 85 oder 7,6% auf Bestellbauten und 1039 auf Verkaufsbauten entfallen. Träger des Neuwohnungsangebotes für 1933 ist — wie bereits seit einigen Jahren — ausschliesslich die Privatbautätigkeit; die öffentliche Verwaltung (Bund, Kanton, Gemeinde) ist an den insgesamt 1124 Neuwohnungen nur mit einer Dienstwohnung beteiligt. Unter den privaten Bauherren befinden sich aber im Gegensatz zu früher viele, die

nicht in unserer Stadt ansässig sind. Das Statistische Amt hat in Verbindung mit den Organen der Baupolizei versucht, festzustellen, in wievielen Fällen bei der Erstellung der 192 Wohnbauten mit ihren voraussichtlichen 1124 Wohnungen nichtansässige Baufirmen und Architekten usw. beteiligt sind. Diese nicht immer leichte Auszählung ergab folgendes Bild:

	Gebäude	Wohnungen	
		absolut	in %
Ortsansässige Baufirmen	152	901	80,1
Auswärtige und ortsansässige Baufirmen..	8	65	5,8
Auswärtige Baufirmen	32	158	14,1
Zusammen	192	1124	100,0

Die 32 von auswärtigen Baufirmen erstellten Wohngebäude mit 158 Wohnungen verteilen sich auf 12 Unternehmer, wovon im Amtsbezirk Bern 6, im übrigen Kanton Bern 3 und 3 in der übrigen Schweiz (Grenchen, Luzern und Lungern) ansässig sind.

Nachstehend mögen noch einige Zahlen über die Bautätigkeit im Gemeindebezirk Bern in den letzten Jahren von Interesse sein. Es wurden neue Wohnungen erstellt:

Jahr, bzw. Jahresdurchschnitt	Neuerstellte Wohnungen			Wohnungsabgang	Reinzugang
	überhaupt	in Neubauten	in An- und Umbauten		
1914—17	180	176	4	18	162
1918—21	418	409	9	13	405
1922—25	745	737	8	36	709
1926—29	633	625	8	45	588
1930	668	651	17	30	638
1931	735	720	15	130	605
1932	1118	1093	25	65	1053
1933 (Sichtangebot)	1124	1124			

Das Jahr 1932 brachte — soweit unsere Statistik zurückreicht — die grösste bis jetzt in Bern vorgekommene Wohnungsproduktion. Es ist wahrscheinlich, dass das laufende Jahr einen neuen Rekord hinsichtlich Neuwohnungen bringen wird. Dies

wird davon abhängen, wieviele von den 196 Gebäuden, bei denen im Dezember 1932 erst mit den Fundamentarbeiten begonnen war, im laufenden Jahr auch tatsächlich vollendet werden. Wird dies auch nicht bei allen Objekten der Fall sein, so werden dafür andere Wohngebäude erstellt werden, um deren Baubewilligung in den ersten Monaten des laufenden Jahres nachgesucht wurde.

Eine genaue Schätzung der schliesslichen Wohnungsproduktion des Jahres 1933 ist bei den unsicheren Zeiten ein Ding der Unmöglichkeit. Als ziemlich sicher darf indes mit einer mutmasslichen Wohnungsproduktion 1933 von rund 1200 Neuwohnungen gerechnet werden.

Wohin weist nun das Ergebnis der Leerwohnungszählung und der Baustatistik? Ist in unserer Stadt bereits ein Wohnungsüberfluss zu befürchten oder darf weiter gebaut werden und wenn ja, in welchem Umfange? Diese Frage, deren Beantwortung für Vermieter und Mieter und vor allem auch für das Baugewerbe und die Behörden in gleicher Weise wichtig ist, soll im nächsten Abschnitt auf statistischer Grundlage zu beantworten versucht werden.

