

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: - (1939)
Heft: 24

Artikel: Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1938/39
Autor: [s.n.]
Kapitel: 3: Gesamtüberblick über Berns Bau- und Wohnungsmarktlage um die Jahreswende 1938/39
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847245>

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. GESAMTÜBERBLICK ÜBER BERNS BAU- UND WOHNUMGSMARKTLAGE UM DIE JAHRESWENDE 1938/39.

Wohin weist das Ergebnis der Leerwohnungs- und Neubautenzählung vom 1. Dezember 1938? Diese Frage, deren Beantwortung für Vermieter und Mieter und die Behörden in gleicher Weise wichtig ist, soll noch kurz zu beantworten versucht werden.

Das Wohnungsangebot.

Die vom Statistischen Amte durchgeführte Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1938 ergab einen Leerwohnungsvorrat von 1188; dies sind 3,3 % des Gesamtbestandes. Innerhalb der beiden Kategorien (Altwohnungen und Neuwohnungen) standen leer: Altwohnungen 550 oder 2,6 % und Neuwohnungen (seit 1917 erstellte) 638 oder 4,4 %. Als angemessener Leerwohnungsvorrat für unsere Stadt ergibt sich gegenwärtig ein Satz von 2 %, wobei dieser Prozentsatz nicht als starre Grösse aufgefasst werden darf, sondern je nach der Bevölkerungsentwicklung und der allgemeinen Wirtschaftslage auch etwas grösser oder kleiner sein kann und von Zeit zu Zeit neu festgestellt werden muss.

Zur Zeit stehen aber bei einem Gesamtwohnungsbestande von 35 561 Wohnungen nicht 711 oder 2 % Wohnungen leer, sondern deren 1188 oder 3,3 %. Die Jahresmietpreissumme betrug für die am 1. Dezember 1938 leergestandenen 1188 Wohnungen rund 1,53 Millionen Franken oder durchschnittlich Fr. 1297.—. Danach ergibt sich ein Mietzinsausfall für den Hausbesitz im Jahre 1938 von monatlich rund Franken 127,500.—.

Die 1188 zu Beginn dieses Jahres leergestandenen Wohnungen stellen bloss einen Teil des im Verlaufe des Jahres 1939 zur Verfügung der Wohnungssuchenden stehenden Wohnungsangebotes dar. Hinzu kommen die durch Todesfall, Ehescheidung und Aufgabe von Wohnungen durch Einzelpersonen während des Jahres frei werdenden Wohnungen, sowie die Neuwohnungen des Jahres 1939. Nach den eingehenden Berechnungen des Statistischen Amtes beziffert sich das Wohnungsangebot 1939 auf rund 2000—2200 Wohnungen, wobei das Wohnungsangebot aus einem allfälligen Mehrwegzug von Familien unberücksichtigt gelassen ist.

Die Wohnungsnachfrage.

Der Wohnungsbedarf ist in erster Linie abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und den Wohlstandsverhältnissen bzw. der Kauf-

kraft der Bevölkerung und ihrer einzelnen Schichten. Als der entscheidende Faktor für die Nachfrage sind die Haushaltsneugründungen infolge Eheschliessung anzusehen. Ein Bedarf entsteht auch durch Umzug eines Untermieters in eine eigene Wohnung, wobei es sich meist um Ledige, wie Aerzte, Fürsprecher usw. und alleinstehende Personen überhaupt handelt. Schliesslich kann auch durch einen Mehrzuzug von Familien ein Wohnungsbedarf entstehen.

Der tatsächliche Wohnungsverbrauch.

Einzelne Posten des Wohnungsbedarfes und des Angebotes heben sich im Verlaufe eines Jahres bis zu einem gewissen Umfange gegenseitig auf. Alleinstehende Personen geben ihre bisher innegehabte Wohnung aus diesen oder jenen Gründen auf, währenddem wiederum andere Alleinstehende aus einem Zimmer in eine eigene Wohnung ziehen; das gleiche trifft zu beim Zu- und Wegzug von Familien von und nach auswärts.

Aus dem Zusammenspiel von Wohnungsnachfrage und -angebot ergibt sich der tatsächliche Wohnungsverbrauch, der für die letzten 7 Jahre in der folgenden Zahlenübersicht ausgewiesen ist.

Vorgang	Stadt Bern						
	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Wohnungszuwachs ¹⁾	1053	1332	1149	664	360	355	645
Wohnungsverbrauch ²⁾	722	952	896	634	415	365	605
Unterschied	+ 331	+ 380	+ 253	+ 30	— 55	— 10	+ 40

Obige Zahlen — an deren Richtigkeit es nichts zu deuteln gibt — zeigen eindeutig die starken Veränderungen im Wohnungsverbrauche (-nachfrage), im Zeitraume 1932—1938. Im Jahresdurchschnitt 1932/34 betrug der tatsächliche Wohnungsverbrauch rund 840, im Jahre 1935 = 634, 1936 = 415, 1937 = 365 und 1938 wiederum 605. Oder anders ausgedrückt: in den drei Jahren 1932, 1933 und 1934 überwog der Wohnungszuwachs den Wohnungsverbrauch um mehr als 900 Wohnungen.

Die Ursachen des Auseinandergehens zwischen Wohnungszuwachs und Wohnungsverbrauch: Den Schlüssel dazu liefert die Wohnbaustatistik sowie die Statistik über die Wohnungsbezüge der Eheschliessungen im Zeitraume 1932—1938 und die Zu- und Wegzugsstatistik.

¹⁾ Wohnungszuwachs = Wohnungsneubau plus Umbau minus Abbruch.

²⁾ Wohnungsverbrauch = Leere Wohnungen zu Beginn des Jahres plus Wohnungszuwachs minus Leerwohnungsbestand am Ende des Jahres.

Jahr	Neuerstellte Wohnungen (Neubau, Umbau)	Wohnungs- abgang	Wohnungs- rein- zugang	überhaupt	Eheschliessungen	
					davon Gründung eines Haus- haltes in eigener Wohnung im Jahre der Eheschliessung absolut	in %
1932	1118	65	1053	1154	740	64,1
1933	1393	61	1332	1155	788	68,2
1934	1179	30	1149	1129	774	68,6
1935	718	54	664	1115	707	63,4
1936	404	44	360	1075	557	51,8
1937	414	59	355	1045	540	51,7
1938	684	39	645	1015	*	*

Jahr	Zu- und Wegzug von Familien		
	Zuzug	Wegzug	Mehrzu- zug
1932	921	631	290
1933	962	681	281
1934	916	704	212
1935	859	679	180
1936	752	768	— 16
1937	766	813	— 47
1938	913	699	214

In den drei Jahren 1932—1934 ein für Bern bisher noch nicht bekanntes Neuwohnungsangebot — 3690 neue Wohnungen — und daran anschliessend ein starkes Zusammenschrumpfen der Wohnungsnachfrage! Während in den Jahren 1932—34 nahezu 70 % der vor den Traualtar getretenen Paare im Jahre der Eheschliessung auch einen Haushalt in eigener Wohnung gründeten, beträgt deren Zahl im Jahre 1935 noch 63 % und in den Jahren 1936, 1937 und 1938 sogar nur mehr rund 52 %.

Zu- und Wegzug! Die Jahre 1932—34 verzeichnen einen Mehrzu-
zug von nicht weniger als 783 Familien, die sicher grossenteils eine Wohnung beanspruchten, die Jahre 1936 und 1937 dagegen einen Mehrwegzug von 63 Familien.

Rückblickend ergibt sich eine starke Einschränkung der Wohnungsnachfrage im Anschluss an die Hochkonjunktur im Wohnungsbau 1932—34, in der wir vielleicht heute erst mitten drin stehen. Denn man darf eines nicht ausser acht lassen: Jetzt treten die geburtenarmen Jahrgänge der Kriegezeit ins heiratsfähige Alter; die geburtenreichen der Vorkriegezeit sind mittlerweile unters Ehedach gelangt!

Ueber den Verlauf der Geburtenzahlen im heutigen Stadtgebiet seit 1911 geben nachstehende Zahlen Aufschluss:

Jahr	Lebendgeborene	Jahr	Lebendgeborene
1911	2 095	1925	1 594
1912	2 077	1926	1 564
1913	2 152	1927	1 415
1914	2 010	1928	1 393
1915	1 806	1929	1 445
1916	1 820	1930	1 444
1917	1 728	1931	1 406
1918	1 625	1932	1 400
1919	1 658	1933	1 465
1920	1 806	1934	1 467
1921	1 808	1935	1 380
1922	1 725	1936	1 437
1923	1 760	1937	1 290
1924	1 559	1938	1 344

In den Jahren 1920—23 wurden die in den Jahren 1915—19 infolge des Krieges ausgebliebenen Geburten wenigstens zum Teil nachgeholt; seither hat die Geburtenzahl weiter stark abgenommen. Denselben Verlauf nahm die Geburtenkurve in der ganzen Schweiz.

Die Nutzanwendung obiger Zahlen auf den Wohnungsmarkt! Selbst wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse in der nächsten Zeit bessern sollten und damit Hand in Hand die Abdrosselung des Wohnungsbedarfes zufolge schlechter Arbeits- und Verdienstverhältnisse wegfielen, so sind es die geburtenarmen Jahrgänge seit 1914, die in den nächsten Jahren die Wohnungsnachfrage ungünstig beeinflussen werden.

Im entgegengesetzten Sinne dürfte sich eine weitere Verbesserung der Sterblichkeit auf den Wohnungsmarkt auswirken. Falls, wie zu erwarten ist, die Sterblichkeit weiterhin abnimmt, wird sich dies in einer Erhöhung der Lebensdauer, und daher auch in einer vergrösserten Nachfrage (mutmasslich hauptsächlich nach Kleinwohnungen) geltend machen. Der Rückgang der Sterblichkeit hat aber sicher auch seine Grenzen, da einmal gestorben werden muss, so dass wohl dessen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nicht allzu hoch einzuschätzen ist.

Bei der Gestaltung der Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren war der entscheidende Faktor die schlechte Wirtschaftslage (ungünstige Arbeits- und Einkommensverhältnisse). Entscheidend für die künftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte wird nun, neben der allgemeinen Wirtschaftslage, der Geburtenrückgang sein, da der Einfluss der Sterblichkeitsverbesserung, wie gesagt, doch von untergeordneter Bedeutung ist.

Ein Wirtschaftsaufschwung kann natürlich einen grösseren Wohnungsverbrauch hervorrufen. Mit einer Wohnungsnachfrage, wie sie in

den guten Wirtschaftsjahren um 1930 vorhanden war, wird aber infolge der Auswirkungen des Geburtenrückganges in den nächsten Jahren, selbst bei besseren wirtschaftlichen Verhältnissen, kaum zu rechnen sein, es sei denn, dass infolge eines starken Mehrzuzuges die die Nachfrage vermindernenden Faktoren mehr oder weniger ausgeglichen würden.

Man wird es jetzt, nach diesem kleinen Exkurs in das Gebiet der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung, verstehen, wenn gesagt wurde, dass wir vielleicht heute hinsichtlich der Drosselung des Wohnungsverbrauches erst mitten drin stehen. Schon die starke Schrumpfung der Nachfrage nach Wohnungen als Folge der Auswirkungen der herrschenden Wirtschaftskrise liess in unserer Stadt allmählich einen Leerwohnungsbestand entstehen, der erheblich über das hinausgeht, was als normal angesehen wird und auf die Dauer volkswirtschaftlich untragbar ist. Wir sagen bewusst volkswirtschaftlich, denn in selten einer grossen Stadtgemeinde ist der Hausbesitz, wie dies in Bern der Fall ist, so Kleinbesitz und in allen Bevölkerungsschichten verankert. Einige Zahlen über den mehrfachen Hausbesitz in Bern mögen das Gesagte bestätigen. Von 5442 Ortsansässigen, am Hausbesitz beteiligten Einzelpersonen verfügen 4376 oder 82,2 % über nur 1—5 und weitere 766 oder 14,1 % über 6—10 Wohnungen. In Bern beträgt die Zahl der Hausbesitzer mit über 10 Wohnungen bloss 310 oder 5,7 %.

Bern zählte 1934 insgesamt 32 426 Wohnungen (heute 35 561).

Die folgende Uebersicht veranschaulicht die Verteilung der im Dezember 1934 in Bern vorhandenen 10 011 Wohngebäude mit 32 426 Wohnungen nach ihrem Besitzer.

Erwerbs- bzw. Berufsgruppe	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	Be- sitzer	Wohn- gebäude	Woh- nungen	Be- sitzer	Wohn- gebäude	Woh- nungen
Ortsansässige Einzelpersonen						
a) Selbständig Erwerbende	1 807	2 876	9 989	28,6	28,7	30,8
Baugewerbe	339	841	3 230	5,4	8,4	10,0
Uebrigtes Gewerbe	585	792	3 022	9,2	7,9	9,3
Handel und Verkehr ..	486	710	2 314	7,7	7,1	7,1
Freie Berufe	190	245	656	3,0	2,4	2,0
Uebrige	207	288	767	3,3	2,9	2,4
b) Unselbst. Erwerbende .	2 046	2 237	6 683	32,4	22,3	20,6
Oeffentliche Funktionäre	1 146	1 252	3 581	18,2	12,5	11,0
Private Beamte und An- gestellte	495	553	1 691	7,8	5,5	5,2
Private Arbeiter	405	432	1 411	6,4	4,3	4,4

Erwerbs- bzw. Berufsgruppe	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	Be- sitzer	Wohn- gebäude	Woh- nungen	Be- sitzer	Wohn- gebäude	Woh- nungen
c) Rentner u. Pensionierte	427	566	1 882	6,8	5,7	5,8
d) Hausfrauen	1 172	1 480	4 447	18,6	14,8	13,7
Zusammen	5 452	7 159	23 001	86,4	71,5	70,9
Ortsfremde Einzelpersonen	318	505	1 933	5,0	5,1	6,0
Erbgemeinschaften	142	203	774	2,3	2,0	2,4
Juristische Personen	400	2 144	6 718	6,3	21,4	20,7
Zusammen	6 312	10 011	32 426	100,0	100,0	100,0

Man stelle sich, eingedenk obiger beruflicher Zusammensetzung unseres Hausbesitzes, die Auswirkungen eines Zusammenbruchs auf unserem Wohnungsmarkte vor! Sie wären unabsehbar! Kein Vernünftiger, der das in diesem Aufsätze gebotene Zahlenmaterial über Angebot und Nachfrage auf unserem Wohnungsmarkte vorurteilslos betrachtet, wird bestreiten wollen, dass ein Bau- und Liegenschaftskrach droht, wenn die Wohnungsproduktion in der nächsten Zeit nicht auf den vorhandenen grossen Leerwohnungsbestand Rücksicht nimmt und nur dem wirklichen Bedarfe entsprechend neue Wohnungen erstellt werden.