

**Zeitschrift:** Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
**Herausgeber:** Statistisches Amt der Stadt Bern  
**Band:** - (1936)  
**Heft:** 22

**Artikel:** Der Berner Bau- und Wohnungsmarkt um die Jahreswende 1935/36  
**Autor:** [s.n.]  
**Kapitel:** V: Ausblick  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-847244>

### **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:** 22.01.2025

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

## V. Ausblick.

Die Frage, wie sich in der nächsten Zeit der Bau- und Wohnungsmarkt in der Stadt Bern mutmaßlich gestalten wird, setzt zu ihrer Beurteilung zunächst die Kenntnis der voraussichtlichen Nachfrage und des Angebotes voraus. Beide — vor allem die Nachfrage — können nur auf Grund der in den letzten Jahren ermittelten Zahlen über Angebot und Nachfrage geschätzt werden. Angebot und Nachfrage stellen — selbst für kürzere Zeiträume — keine gleichbleibenden Größen dar, sondern sie sind konjunkturbedingt und von vielen Umständen, wie der Geldflüssigkeit, der Höhe der Baukosten und der Mieten einerseits und der Heiratshäufigkeit, der allgemeinen Arbeitsmarktlage und der Kaufkraft der Bevölkerung usw. andererseits, abhängig. Was Wunder, wenn auf dem Wohnungsmarkte zu Zeiten des größten Wohnungsbedarfes oft ein ganz ungenügendes Angebot zur Verfügung steht und umgekehrt!

Das Wohnungsangebot setzt sich in der Hauptsache zusammen aus:

1. den leerstehenden Wohnungen zu Beginn des Jahres,
2. den neuentstehenden Wohnungen,
3. den durch Wegzug von Haushaltungen frei werdenden Wohnungen,
4. den durch Haushaltauflösung infolge Todesfall, Ehescheidung frei werdenden Wohnungen,
5. den von Einzelpersonen innegehabten Wohnungen, die selbständige Haushaltungen aufgeben und sich in Untermiete begeben.

Der Leerwohnungsvorrat betrug zu Beginn des Jahres 1936 nach den Ausweisen des I. Abschnittes 1213 Wohnungen.

Über die Zahl der voraussichtlichen Neuwohnungen im Jahre 1936 — 283 — wurde im Abschnitte II berichtet. Das Neuwohnungs-Sichtangebot betrug für das Jahr 1935 442, gegenüber 1071 für 1934 und 1124 für 1933. Zu diesem Sichtangebote kamen im Verlaufe des Jahres hinzu, im Jahre 1933 269, 1934 103 und 1935 266, oder im Dreijahresdurchschnitte rund 213 Wohnungen. Die Abschätzung des Wohnungsangebotes zufolge Neubaus war noch selten so schwierig wie gegenwärtig. Es ist nicht einmal sicher, daß von den zu Beginn des Jahres 1936 festgestellten 283 im Bau begriffenen Wohnungen alle bis auf Jahresende unter Dach kommen. So sah sich eine auswärtige Firma, die an der Stauffacherstraße gegen 50 Wohnungen erstellt, aus finanziellen Gründen genötigt, mitten im Bau die

Arbeiten einzustellen. Auch bei anderen begonnenen Bauten sollen sich Schwierigkeiten hinsichtlich deren Vollendung zeigen.

Ganz fraglich ist das andere Jahre übliche zusätzliche Neuwohnungsangebot von 200—300 Wohnungen. Nach den Ermittlungen des Wohnungsamtes waren neben den 283 im Dezember 1935 begonnenen Bauten angeblich weitere 250 finanziert. Unsere Erkundigungen bei den betreffenden Baufirmen haben jedoch ergeben, daß davon allerhöchstens deren 100 im Jahre 1936 zur Ausführung gelangen dürften.

Man darf somit für das Jahr 1936 ungefähr ein Wohnungsangebot zufolge Neubaues (abzüglich Wohnungsabgang) von 300 bis höchstens 350 Wohnungen erwarten.

Zu Ziffer 3 „freiwerdende Wohnungen durch Wegzug von Haushaltungen nach auswärts“, sind folgende Überlegungen zu machen. Die Arbeitsmarktlage verschlechtert sich fast überall — auch in unserer Stadt — zusehends. Soweit unsere Statistik zurückreicht, verzeichnete Bern noch nie eine Arbeitslosenzahl wie gegenwärtig. Während sich in frühern Jahren Zu- und Wegzug von Haushaltungen ungefähr die Wage hielten, ist in den letzten Jahren ein starker Mehrzuzug festzustellen.

Jahresdurchschnitt	Zugezogene Familien	Weggezogene Familien	Mehrzugezogene Familien
1921/24 .....	673	669	4
1925/29 .....	812	739	73
1930/33 .....	938	714	224
1930 .....	934	832	102
1931 .....	934	712	222
1932 .....	921	631	290
1933 .....	962	681	281
1934 .....	916	704	212
1935 .....	859	679	180

Diese Zunahme des Mehrzuzuges hat ihre Ursache in einem stärkeren Zuzug, wogegen die Wegzüge im Zeitraum 1921 bis 1935 — mit Ausnahme des Jahres 1930 — ungefähr gleichgeblieben sind.

In obigen Zahlen spiegelt sich die allgemeine Wirtschaftslage wider, indem die noch ungünstigere Arbeitsmarktlage außerhalb Berns die ortsansässige Bevölkerung seßhafter macht und andererseits die in einer Großstadtgemeinde vorhandenen Fürsorgeeinrichtungen einen vermehrten Anreiz zum Zuzuge ausüben.

Was nun den Einfluß des Zu- und Wegzuges auf die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes betrifft, so ergibt sich aus obigen Darlegungen, daß auch im Jahre 1936 — trotz allen behördlichen Maßnahmen zur Verhinderung des sogenannten unerwünschten Zuzuges — mit einem Mehrzuzuge von Einzelpersonen und Haushaltungen zu rechnen ist.

Die Todesfälle (Ziffer 4) beeinflussen den Wohnungsmarkt, wie unsere regelmäßigen Ermittlungen seit dem Jahre 1924 gezeigt haben, nicht in dem Ausmaße, wie oft angenommen wird, weil der Tod meistens nicht zur Auflösung eines Haushaltes führt. Auch die Ehescheidungen führen nur in den wenigsten Fällen zu einem Freiwerden der Wohnung. In den meisten Fällen behält einer der Ehegatten die Wohnung bei, und nicht selten nehmen sogar beide Teile nach der Scheidung eine eigene Wohnung, so daß sogar eine Wohnungsnachfrage entsteht.

Als letzter Angebotsfaktor sind jene Wohnungen zu nennen, die von alleinstehenden Personen bisher innegehabt und zugunsten eines möblierten Zimmers usw. aufgegeben werden. In Bern werden seit einer Reihe von Jahren diese Fälle von Wohnungsaufgabe auf Grund der Zu- und Wegzugskarten des Kontrollbureaus ebenfalls alljährlich festgestellt, so daß auch über diese Seite des Wohnungsangebotes Erfahrungszahlen vorliegen.

In den Jahren 1934 und 1935 gestaltete sich das Wohnungsangebot nach unsern Feststellungen wie folgt:

	1935	1934
Leerwohnungsvorrat .....	1183	930
Reinwohnungszuwachs .....	737	1174
Durch Wegzug von Haushaltungen freiwerdende Wohnungen .....	666	839
Sonstiges Angebot (Ziffer 4 und 5) ...	572	580
	<hr/>	<hr/>
	3158	3523

Die Nachfrage nach Wohnungen setzt sich im wesentlichen aus vier Gruppen zusammen:

1. Nachfrage infolge Heirat,
2. Zuziehende Haushaltungen,
3. Alleinstehende Personen, die einen eigenen Haushalt gründen,
4. Haushaltungen, die bisher in Untermiete waren.

Wer die obigen Faktoren, aus denen sich die Nachfrage zusammensetzt, etwas näher ansieht, wird sofort erkennen, daß eine Vorausberechnung der Nachfrage auf größere Schwierigkeiten stößt als jene des Angebotes.

Die entscheidenden Faktoren des letztern — der Leerwohnungsvorrat, sowie das Neuwohnungssichtangebot — sind durch direkte Erhebungen jeweilen auf Ende eines Jahres einwandfrei ermittelte Größen, wogegen sämtliche Faktoren der Nachfrage nur auf Grund von Erfahrungszahlen aus früheren Jahren abgeschätzt werden können. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß es auf diese Weise durchaus möglich ist, eine für praktische Bedürfnisse zuverlässige Vorausberechnung auch über die Nachfrage aufzustellen. Für die Jahre 1934 und 1935 wurden die einzelnen Faktoren der Nachfrage festgestellt wie folgt:

	1935	1934
1. Wohnungsbezüge durch Heiraten .....	707	848
2. Durch Zuzug von Haushaltungen .....	51	202
3. Durch alleinstehende Personen und bisher in Untermiete wohnende Haushaltungen (Ziffer 3 und 4) .....	521	519
	<hr/>	<hr/>
	1279	1569

Und nun die mutmaßliche Wohnungsnachfrage im Jahre 1936! Zunächst der für die Nachfrage entscheidende Faktor: die Neugründungen von Haushaltungen infolge Eheschließungen. Die Annahme ist berechtigt, daß die Zahl der Eheschließungen im Jahre 1936 nicht erheblich kleiner sein wird als in den letzten Jahren. Bilden doch immer noch die geburtenreichen Jahrgänge 1905 bis 1914 die Grundlage für die Eheschließungen. Die Zahl der Eheschließungen wird noch einige Jahre — etwa bis 1940 — so bleiben, weil in dieser Zeitspanne die geburtenreichen Jahrgänge obiger Jahre (1905/14) zum Heiraten kommen.

Untersuchungen in Bern haben gezeigt, daß nicht durch jede Eheschließung ein Wohnungsbedarf entsteht. Von den 1129 bzw. 1115 Ehepaaren, die sich in den Jahren 1934 bzw. 1935 in Bern trauen ließen (Mann vor der Eheschließung in Bern wohnhaft), gründeten z. B. nur 848 bzw. 707 in den genannten beiden Jahren einen Haushalt in eigener Wohnung. Die übrigen Fälle betreffen Ehepaare, die bereits vor der Eheschließung im Besitze einer Wohnung waren, oder bei Eltern und in Pensionen Unterkunft fanden, oder endlich solche, die nach auswärts zogen.

Zufolge der gedrückten Wirtschaftslage, insbesondere der Lohnabbau- maßnahme in der öffentlichen Verwaltung und den privaten Betrieben, ist es wahrscheinlich, daß die Zahl der Ehepaare, die im Jahre der Eheschließung nicht einen Haushalt in eigener Wohnung gründen, sondern vorerst in einer Teilwohnung usw. unterzukommen suchen, in Zukunft

eine noch größere sein wird als dies bisher der Fall war. Wir veranschlagen den Wohnungsbedarf des Jahres 1936 infolge Heirat etwa auf 700, statt 777 im Durchschnitte der Jahre 1934 und 1935.

Schwer zu schätzen ist, in welcher Weise sich im Jahre 1936 ein Wohnungsbedarf infolge Zuzuges herausstellen wird. Sicher kann aber immerhin angenommen werden, daß die Zahl der zuziehenden Haushaltungen — wie in den letzten Jahren — größer sein wird als jene der wegziehenden, indem große Kreise der Landbevölkerung vom Irrglauben befangen sind, in der Stadt eher eine Beschäftigung zu finden. Außerdem bilden, wie bereits bemerkt, die sozialen Institutionen der Städte einen Anreiz, in die größeren Stadtgemeinden zu ziehen. Der Wohnungsbedarf infolge Mehrzuzuges von Haushaltungen betrug im Jahre 1935 51, eine Zahl, die man auch der Bedarfsberechnung von 1936 zugrunde legen kann.

Bleibt noch die Abschätzung des sonstigen Bedarfs, der durch Umzug eines Untermieters in eine eigene Wohnung entsteht. Solche Fälle kommen häufiger vor als oft angenommen wird. Es handelt sich meist um berufstätige Ledige, wie Ärzte, Fürsprecher usw. und ältere alleinstehende Personen überhaupt, die aus einer Untermieterwohnung in eine selbständige Wohnung ziehen. Die Zahl dieser Fälle des Wohnungsbedarfes betrug in den Jahren 1935 und 1934 521 bzw. 519. Es ist anzunehmen, daß dieser Bedarf in der nächsten Zeit eher kleiner sein wird. Die Erwerbsverhältnisse haben sich verschlechtert, und dies wird sich in einem Zusammendrängen der Bevölkerung in den vorhandenen Wohnungen auswirken, dergestalt, daß in Zukunft manche Familie und Einzelperson, die in Zeiten guter Beschäftigungslage eine kleine Wohnung bezogen hätte, darauf verzichtet und weiter als Zimmermieter in Untermiete verbleiben wird. Die eingetretene Verdienstschwäche wird zudem bewirken, daß viele alleinstehende Personen, unter dem Drucke der wirtschaftlichen Lage, die bisher innegehabte Wohnung aufgeben und in ein möbliertes Zimmer ziehen. In welchem Umfange eine solche Zusammendrängung stattfindet, hängt von der weiteren Entwicklung, insbesondere vom Beschäftigungsgrade in Handel, Gewerbe und Industrie in unserer Stadt ab. Die Zahl der Wohnungsbezüge durch alleinstehende Personen und Familien schätzen wir für 1936 etwa auf 420—480, statt 520 in den beiden Vorjahren.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild über das voraussichtliche Angebot und die voraussichtliche Nachfrage im Jahre 1936:

Wohnungsangebot:

1. Leerwohnungsbestand Ende 1935 .....	1213
2. Reinwohnungszuwachs .....	300—350
3. Wegziehende Haushaltungen .....	650
4. Sonstiges Angebot (Freiwerden von Wohnungen zufolge Todesfall usw.) .....	600
Zusammen	<u>2763—2813</u>

Wohnungsnachfrage:

1. Bedarf durch Heiraten .....	700
2. Bedarf durch zuziehende Haushaltungen	700
3. Sonstiger Bedarf .....	480
Zusammen	<u>1880</u>

Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage (Voraussichtlicher Leerwohnungsbestand Ende 1936) .....	<u>883—933</u>
--	----------------

Nicht eingestellt sind in der Übersicht über das voraussichtliche Angebot und die Nachfrage im Jahre 1936 die Umzüge von einer Wohnung in eine andere, weil sie sich gegenseitig aufheben. Im Jahre 1935 (1. Dez. 1934 bis 15. Nov. 1935) fanden 4040 derartige Umzüge statt.

Die Gesamtzahl der Wohnungen, die im Verlaufe des Jahres 1936 dem Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, dürfte somit rund 2800 erreichen.

Dem gegenüber werden etwa 1900 Fälle der Nachfrage stehen.

Eine Gegenüberstellung des Gesamtwohnungsangebotes und der Gesamtwohnungsnachfrage im Jahre 1936 ergibt auf Ende des Jahres also einen Überschuß oder Leerwohnungs-vorrat von rund 900 Wohnungen. Ein größerer Leerwohnungsbestand könnte sich u. a. ergeben, wenn durch Neubau mehr als die in unserer Vorausberechnung eingesetzten 300 bis 350 Wohnungen erstellt werden sollten, ein kleinerer, wenn sich die Beschäftigungsmöglichkeiten zusehends verbessern und die Schrumpfung der Nachfrage nicht in dem von uns angenommenen Maße erfolgen sollte. Da nur geringe Möglichkeit besteht, daß beim einen oder beim andern der in unserer Vorausberechnung eingestellten Posten eine wesentliche Verschiebung eintreten wird, ist schlußendlich auf Jahresende 1936 mit einem Wohnungsvorrate von 2½ bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes zu rechnen.

Bei einem Leerwohnungsbestande von 900 bis 1000 Wohnungen auf Endes des Jahres 1936 ist — bei sonst gleichbleibenden Nachfragefaktoren

— ein Neuwohnungsangebot von 400 bis 500 Wohnungen im Jahre 1937 notwendig, wenn der Wohnungsvorrat auf Ende 1937 nach dem von uns im Abschnitte III dieser Arbeit errechneten angemessenen Prozentsatze von 2 bis 2,5 % entsprechen soll.

Gemessen an der Bautätigkeit in den Jahren 1932—1934 ist somit auch noch im Jahre 1937 eine gewisse Zurückhaltung im Bauen erforderlich.

Unser Gesamturteil über Berns gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage möchten wir wie folgt zusammenfassen: Die Wohnungsmarktlage gibt — vorausgesetzt, daß sich die Wirtschaftslage in der nächsten Zeit nicht wesentlich verschlechtert und die Hypothekargläubiger die Zeitumstände richtig würdigen und dementsprechend gegenüber dem unverschuldet in Schwierigkeiten geratenen Hausbesitzer eine vernünftige Haltung einnehmen — zu eigentlichen Bedenken nicht Anlaß. Das Schreiben des Gemeinderates vom 7. August 1933 an die Banken des Platzes Bern, in welchem diese auf das bevorstehende Überangebot an Wohnungen auf Grund der Veröffentlichungen des Statistischen Amtes aufmerksam gemacht worden waren, und die in der gleichen Richtung erfolgten Besprechungen mit den Spitzen des stadtbernischen Baumeisterverbandes und der Bürgergemeinde als Eigentümerin großer Bauterritorien haben ihre Wirkung nicht verfehlt. Die Bautätigkeit, die in den Jahren 1932, 1933 und 1934 über den Bedarf hinaus ging, ist seither, wie in dieser Untersuchung nachgewiesen worden ist, stark zurückgegangen. Es hat sich gezeigt, daß sich der Leerwohnungsvorrat bereits Ende des Jahres 1936 dem für bernische Verhältnisse angemessenen Satze von 2 bis 2,5 % nähern und ihn mit großer Wahrscheinlichkeit im Verlaufe des Jahres 1937 überhaupt erreichen wird. Hierzu sind, wie bemerkt, rund 400—500 Neubauwohnungen im Jahre 1937 notwendig.

Was die Entwicklung unserer Wohnungsmarktlage auf eine längere Sicht betrifft, ist von folgenden Überlegungen auszugehen. Wie in den vorhergehenden Abschnitten dieser Arbeit dargetan worden ist, hängt die auf dem Wohnungsmarkte auftretende Nachfrage nach Wohnungen bei normalen Erwerbsverhältnissen vor allem ab von der Zahl der Eheschließungen und vom Familienzuzuge. Hierzu kommt der Wohnungsbedarf infolge Selbständigmachung von Einzelpersonen usw. Die Nachfrage wird verkleinert durch den Wegzug von Haushaltungen nach auswärts, durch die Haushaltsauflösungen, durch Tod und Ehescheidung, sowie endlich durch freigewordene, von Einzelpersonen innegehabten Wohnungen. Kurz gesagt ist für die Entwicklung der Wohnungsmarktlage auf längere Sicht der Reinzuwachs an Haushaltungen (Familienhaushaltungen und andere)



ausschlaggebend. Den entscheidenden Nachfragefaktor bilden die Eheschließungen, die sich auf Grund der Geburtenzahlen in ihrer Grundtendenz auf einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gut voraussehen lassen. Da das durchschnittliche Heiratsalter in der Stadt Bern für die Männer rund 30 und für die Frauen rund 27 Jahre beträgt, wirkt sich eine Veränderung der Geburtenzahl nach etwa 30 Jahren in einer Veränderung der Heiratszahlen aus. Allerdings kommen hier kleinere, örtlich bedingte Unterschiede in der Geburtenhäufigkeit nicht in Betracht, wohl aber allgemein verbreitete Erscheinungen, wie der Geburtenausfall in den Kriegsjahren und das Anschwellen in den Nachkriegsjahren, sowie der starke Rückgang der Geburtenzahl in neuerer Zeit. Die nachstehenden Geburtenzahlen für die Jahre 1891 bis 1935 (auch für die Jahre 1891 bis 1918 einschließlich Bümpliz) lassen wertvolle Schlüsse hinsichtlich der Entwicklung der Eheschließungsziffer bis über die erste Hälfte dieses Jahrhunderts hinaus zu.

Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten	Jahr	Lebend- geburten
1891	1535	1903	2103	1915	1806	1927	1415
1892	1549	1904	2119	1916	1820	1928	1393
1893	1647	1905	2173	1917	1728	1929	1445
1894	1567	1906	2286	1918	1625	1930	1444
1895	1657	1907	2111	1919	1658	1931	1406
1896	1788	1908	2147	1920	1806	1932	1400
1897	1904	1909	2117	1921	1808	1933	1465
1898	1991	1910	2146	1922	1725	1934	1467
1899	2064	1911	2095	1923	1760	1935	1380
1900	2030	1912	2077	1924	1559		
1901	2101	1913	2152	1925	1594		
1902	2097	1914	2010	1926	1564		

Von 1891 an stieg die Geburtenzahl von rund 1540 bis auf einen Höchststand von 2286 im Jahre 1906. Das letzte Vorkriegsjahr (1913) brachte noch 2152 Geburten. Die Kriegsjahre verzeichneten einen leicht erklärlichen Rückgang und die ersten Nachkriegsjahre ein leichtes Ansteigen 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: 30,4; 1910: 24,0; 1920: 17,3; 1930: 13,0 und 1935: 11,5. Doch sind für die Beurteilung des künftigen Haushaltszuwachses nicht die Geburtenziffern, sondern die absoluten Geburtenzahlen maßgebend. Und

bei diesen beträgt zur Zeit der Ausfall gegenüber den Jahren 1900 bis 1913 jährlich rund 700 Geburten. Wichtig ist noch, daß die Geburtenzahl in der ganzen Schweiz einen ähnlichen Verlauf zeigt wie in Bern.

Der Einfluß der geschilderten Entwicklung der Geburtenzahl auf den künftigen Haushaltswachstum liegt auf der Hand. Bis anfangs der 1940er Jahre wird voraussichtlich der gegenwärtige jährliche Zuwachs von rund 700 für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden Haushaltungen anhalten. Die Zahl der eine Wohnung beanspruchenden Neuen wird eine größere sein, sobald wieder geordnetere Wirtschafts- und Erwerbsverhältnisse einkehren sollten.

Neben der Zahl der Haushaltsneugründungen infolge Eheschließung hängt die Gestaltung der Wohnungsmarktlage von der Stärke des Mehrzuges von Haushaltungen ab. Hinsichtlich des Ausmaßes des Zu- und Wegzuges ist man aber bei einer Betrachtung auf längere Sicht auf bloße Vermutungen angewiesen. Für die nächsten paar Jahre ist wohl, aus den an anderer Stelle bereits dargelegten Gründen, mit einer großen Seßhaftigkeit der ortsanwesenden Bevölkerung und daher eher mit einem Mehrzuzug von Haushaltungen zu rechnen.

Obige Darlegungen zeigen, daß in den nächsten Jahren noch immer ein nicht unerheblicher Haushaltswachstum vorhanden sein wird. Erst in der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts ist mit einer allmählichen Absenkung dieses Zuwachses zu rechnen. Die Tatsache, daß nach Verlauf von zehn Jahren ein Rückgang der Nachfrage eintreten wird, sollten aber die Behörden und das Baugewerbe schon heute im Auge behalten. Mit einem Worte: Es ist notwendig, daß heute und in den nächsten Jahren vorsichtig, planvoll und nur dem wirklichen Bedarfe entsprechend gebaut wird, wobei die Zahlungsmöglichkeiten der für den Wohnungsmarkt in Betracht fallenden Personen mehr als bisher berücksichtigt werden sollten. Es ist nämlich nicht zu bestreiten, daß in den letzten Jahren vielerorts — nicht nur mengenmäßig — am wirklichen Bedarfe vorbei gebaut worden ist. Das heißt: es wurde wohl ein reichliches Wohnungsangebot geschaffen, jedoch zu wenig mit den neuzeitlichen Anforderungen in Einklang stehende preiswerte Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungsschichten.

Eine Anpassung des Wohnungsangebotes an die stets wechselnde Nachfrage ist zugegebenermaßen nicht leicht. Bekanntlich ist die Wohnungsproduktion hauptsächlich von dem zeitlichen Wechsel von Geldflüssigkeit und Geldknappheit abhängig. Es ist auch bekannt, daß in der Regel die Finanzierung des Wohnungsbaues in Zeiten guter Wirtschaftslage auf

große Schwierigkeiten stößt, wogegen in Krisenzeiten oft die Geldflüssigkeit für das Baugewerbe am größten ist. Daraus erklärt sich die vom Standpunkte einer gesunden Wohnungs- und Sozialpolitik aus gesehene bedauerliche Tatsache, daß die Wohnbautätigkeit im allgemeinen in den Jahren des Darniederliegens und der Erholung des Wirtschaftslebens ihre größte Ausdehnung erreicht, wogegen sie sich in den Jahren der Hochkonjunktur häufig ihrem niedrigsten Stande nähert. Folgende Zahlen über die Entwicklung der Arbeitslosen, in denen sich die allgemeine Wirtschaftslage in unserer Stadt im Zeitraume 1921 bis 1935 widerspiegelt und der neuerrichteten Wohnungen sind in dieser Beziehung recht aufschlußreich:

	Erstellte Wohnungen überhaupt	ohne öffentl. Finanzbeihilfe	mit Finanzbeihilfe	Gemeinde (ohne Dienst- wohnungen)	Zahl der Stich- tagsarbeitslosen (Jahres- durchschnitt)
1920 . . . . .	417	37	185	195	*
1921 . . . . .	941	143	762	36	1109
1922 . . . . .	497	167	330	—	1304
1923 . . . . .	631	373	258	—	528
1924 . . . . .	952	765	169	18	253
1925 . . . . .	900	686	214	—	336
1926 . . . . .	632	572	60	—	477
1927 . . . . .	805	693	112	—	584
1928 . . . . .	582	546	36	—	440
1929 . . . . .	513	513	—	—	360
1930 . . . . .	668	668	—	—	420
1931 . . . . .	735	735	—	—	514
1932 . . . . .	1118	1118	—	—	775
1933 . . . . .	1393	1393	—	—	1079
1934 . . . . .	1179	1179	—	—	1432
1935 . . . . .	718	718	—	—	2128

In den Krisenjahren 1920 und 1921 (11—1300 Arbeitslose) wären ohne die öffentliche Finanzbeihilfe von Bund, Kanton und Gemeinde und den Eigenbau der Gemeinde fast keine Wohnungen errichtet worden, trotz des damaligen empfindlichen Wohnungsmangels aus der Kriegs- und Nachkriegszeit.

Besonders interessant ist die Bautätigkeit in den Jahren 1932 und 1933, in welchen Jahren in Bern sich die Wirtschaftslage zu verschlechtern begann. Die beiden Jahre verzeichnen eine — soweit die Statistik zurückgeht — noch nie erreichte Neuwohnungszahl. 1118 bzw. 1393 Neubauwohnungen, bei einem Leerwohnungsvorrat von 1,8 % auf Ende 1932 und 2,9 % auf

Ende 1933! Das Jahr 1934 brachte eine weitere Schrumpfung der Beschäftigungsmöglichkeiten und dennoch wurden trotz aller behördlichen Mahnungen wiederum über 1100 neue Wohnungen (1179) errichtet.

Mieter und Vermieter, Wohnungsproduzenten und Banken wurden, wenn man den ganzen Zeitraum von 1911 bis 1935 betrachtet, in gleich empfindlicher Weise von der planlosen Bauerei betroffen. Man braucht nur an die Notlage der Mieter zur Zeit der großen Wohnungsnot in den Jahren 1917 bis 1920 und an die gegenwärtige Lage vieler Hausbesitzer und vor allem der infolge Schrumpfung der Bautätigkeit feiernden Baugewerbler zu erinnern, um die nachteiligen Folgen von Wohnungsmangel und Wohnungsüberfluß so recht zu verstehen.

Gerade weil aber die Gründe der Auf- und Abbewegung auf dem Bauplätze bekannt sind, sollte und muß es möglich sein, in Zukunft geordnete, dem Volksganzen nutzbringende Zustände herbeizuführen. Das Wohnungsbedürfnis ist doch zweifellos eines der allerdringlichsten sozialen Bedürfnisse. Ohne ein ordentliches Wohnen ist ein gesundes Familienleben nicht möglich. Gesunde und preiswerte Wohnungen bilden die erste Voraussetzung eines gesunden Volkes.

Die Parole: „Jeder Familie eine gesunde und preiswerte Wohnung!“ setzt aber — wir wiederholen es — mehr Planmäßigkeit im Bauen voraus. Anpassung des Angebotes an die stets wechselnde Nachfrage. Eine der Voraussetzungen hierzu ist die Beschaffung der dazu nötigen statistischen Grundlagen, und zwar nicht nur hinsichtlich des Angebotes, sondern auch der Nachfrage. Die amtliche Statistik muß sich von der herkömmlichen Auffassung befreien, die Beschaffung solcher Statistiken, vor allem was den Bedarf betreffe, sei nicht möglich. Auch die Frage, wie groß der Bedarf sei, kann, wie die Erfahrungen der letzten Jahre in Bern gezeigt haben, bei entsprechenden Ermittlungsverfahren selbst für einen vor uns liegenden Zeitraum von etwa 10 Jahren für praktische Bedürfnisse genügend zuverlässig abgeschätzt werden.

Mit einer solchen Statistik allein ist es natürlich nicht getan. Sie bildet nur eine der Voraussetzungen für eine dem Bedarfe angepaßte Bau- und Wohnungspolitik.

Banken und Baugewerbe müssen in Zukunft diese statistischen Nachweise über die Höhe des Bedarfes, die Verteilung desselben auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen usw. auch beachten und nicht, wie es bis jetzt öfters der Fall war, an ihnen achtlos vorübergehen. Vor allem sind sie fortgesetzt zu beachten und nicht nur in Zeiten des Wohnungsüberflusses. Unser Baugewerbe und die Banken sind infolge ihrer engen Verknüpfung

mit dem Hausbesitze und dem Liegenschaftsmarkte — auf längere Sicht betrachtet — nur an einer normalen, d. h. dem tatsächlichen Bedarfe angepaßten Bautätigkeit interessiert, weshalb sie, als die eigentlichen Träger der Bautätigkeit, alle Maßnahmen der Behörden, die eine geordnetere Bau- und Wohnungsmarktpolitik zum Ziele haben, zu ihrem eigenen Nutzen begrüßen und unterstützen sollten. Geschieht dies, dann wird der Bau- und Wohnungsmarkt in Bern rasch gesunden und Verhältnisse, wie wir sie im Zeitraume 1911 bis 1935 durchlebten, werden zum mindesten nicht mehr in der gleichen Schärfe sich einstellen können.

Ein Ausblick auf die zukünftige 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, in einigen Jahren die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft an der Badgasse in Angriff genommene Sanierung auf weitere Teile der Altstadt auszudehnen. Für die dabei abgebrochenen Wohnungen wird genügend Ersatz zu schaffen sein, zum Teile an derselben Stelle, zum Teile 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 62,3 % 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.