

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: 4: Zusammenfassung und Schlussfolgerungen
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847245>

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: 03.07.2025

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

4. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.

Der Gemeinderat hat der Entwicklung auf unserem Bau- und Wohnungsmarkte, wie sie sich in den gebotenen Zahlen widerspiegelt, nicht tatenlos zugehört. Bereits im Jahre 1933 wandte er sich in einem ausführlichen, mit Zahlen belegten Schreiben an die stadtbernischen Banken und Kreditinstitute, sowie an den Baumeisterverband, worin er auf die Gefahren einer überbordenden Bautätigkeit aufmerksam machte und eine vorsichtige Gewährung von Baukrediten anregte. Die Mahnung hatte ihren Zweck nicht verfehlt, indem der Wohnungsbau eingeschränkt und in den Jahren 1935—37 bloss 1616 oder durchschnittlich 538 Wohnungen erstellt wurden, gegenüber 3690 oder durchschnittlich 1230 in den drei Jahren 1932—34. Um die Jahreswende 1937/38 hat dann, entgegen den behördlichen Mahnungen, die Wohnungsproduktion wiederum stärker eingesetzt und 684 neue Wohnungen auf den schon ohnedies übersättigten Wohnungsmarkt gebracht. Die Folge war, dass der Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1938 statt einen Rückgang eine Zunahme von 1148 auf 1188 leere Wohnungen verzeichnete.

Der übermässig grosse Leerwohnungsbestand veranlasste den Gemeinderat, 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

„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. Schon der Titel verrät, dass die Richtlinien hauptsächlich eine Einschränkung des spekulativen Wohnungsbaues, d. h. eine Anpassung der Wohnbautätigkeit an den tatsächlichen Bedarf vorsehen.

Als in der Schweiz in den letzten Jahren zuviel Käse fabriziert wurde, ergab sich als das wirksamste Mittel die Einschränkung der Milchproduktion zugunsten eines vermehrten Ackerbaues. Die Bekämpfung der Schnapspest in einzelnen Gebieten der Schweiz geschah durch Einschränkung der Branntweinfabrikation; dem Sinken der Schweinepreise unter die Produktionskosten wurde durch Schweinekontingentierung entgegengewirkt.

Klaffen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte auseinander, wie dies in Bern (auch anderwärts!) der Fall ist, so gibt es doch wohl kein wirksames Mittel als die Einschränkung der spekulativen Wohnungsproduktion, wie sie in den Richtlinien des Gemeinderates vorgesehen ist. Zuerst muss ein richtiges Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt sein und erst dann kann man sich mit Teilproblemen des Bau- und Wohnungsmarktes, wie etwa der Bodenpreisfrage, der Einschränkung des Liegenschaftshandels usw. befassen.

Selbstverständlich soll nicht der Wohnungsbau schlechtweg verunmöglicht werden, sondern es handelt sich ausschliesslich um die Einschränkung des spekulativen Wohnungsbaues, wobei unter spekulativem Wohnungsbau im Sinne der gemeinderätlichen Richtlinien der Wohnungsbau verstanden ist, der nicht auf feste Bestellung, sondern zunächst auf eigene Rechnung erfolgt, in der Absicht, die Häuser alsdann zu veräussern. Wohnungen von gemeinnützigen und Mietergenossenschaften fallen selbstverständlich nicht unter den Begriff „Spekulationswohnungen“. Nicht jede private Bautätigkeit soll etwa verunmöglicht werden! Gemeint ist vor allem die vorübergehende Einschränkung der Erstellung von Serien-Mietshäusern, wie dies in den letzten Jahren in Bern häufig sogar von berufsfremden Elementen nach Grundsätzen erfolgt ist, die jenen von Warenhäusern entsprechen. Wie die Einschränkung der Warenhäuser sich als eine unbedingte Notwendigkeit erwiesen hat, genau so muss der genannte Massenmiethausbau vorübergehend gedrosselt werden, wenn ein Häuser- und Liegenschaftskrach grossen Ausmasses vermieden werden soll. Ein Häuser- und Liegenschaftskrach würde aber, eingedenk der Struktur unseres Hausbesitzes (vergleiche Tabelle S. 17), in seinen Auswirkungen von katastrophalen Folgen sein.

So wie die Verhältnisse auf dem Berner Bau- und Wohnungsmarkte gegenwärtig liegen, bildet der einzig erfolgreiche Weg, um wiederum zu tragbaren Verhältnissen, und zwar sowohl für Vermieter und Mieter und den Gemeindehaushalt, zu gelangen, die Anpassung der Wohnbautätigkeit an den tatsächlichen Bedarf. Das einzig wirksame Mittel hierzu ist die vorübergehende Einschränkung des spekulativen Wohnungsbaues, vor allem des Massenmiethausbaues. Wird damit der Leerwohnungsbestand auf zirka 2 % gesenkt, so liegt darin sicher keine Gefahr für den Mieter (der in Bern in vielen Fällen übrigens gleichzeitig auch Hausbesitzer ist) und wenn, wie bis dahin, die Behörden für anderweitige Beschäftigung der vielen Bauarbeiter in unserer Stadt sorgen (das Arbeitsbeschaffungsprogramm des Gemeinderates für den Winter 1938/39 verzeichnet eine Bausumme von über 15 Millionen Franken), so ist auch die Gefahr der Vermehrung der Arbeitslosigkeit nicht gross.