

**Zeitschrift:** Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
**Herausgeber:** Statistisches Amt der Stadt Bern  
**Band:** - (1918)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern im Jahre 1918  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-866478>

#### **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:** 08.02.2026

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

Bern  
C  
K

Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
HEFT 3

Im Auftrage des Gemeinderates  
herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Bern



Die Lage des Wohnungsmarktes  
in der Stadt Bern

im Jahre 1918

*Verfügung*

EINZELPREIS 1 FRANKEN



BERN

In Kommission bei A. FRANCKE, Buchhandlung

Ausgegeben im April 1918

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
<b>Vorbemerkungen . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>I. Die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern nach dem Stande vom 14.—17. Januar 1918 (Leerwohnungszählung) . . . . .</b>	<b>3</b>
<b>II. Die Ursachen der Wohnungsnot:</b>	
1. Das Darniederliegen der Bautätigkeit in den letzten Jahren . . . . .	5
2. Die Umwandlung von Wohnungen und Wohnräumen in Büro in Bern seit Kriegsausbruch . . . . .	9
3. Die von Internierten besetzten Wohnungen und Wohnräume . . . . .	11
<b>III. Die Gestaltung des Wohnungsmarktes im Jahre 1918:</b>	
1. Die im Jahre 1918 voraussichtlich beziehbaren neuen Wohnungen . . . . .	13
2. Schlussergebnisse . . . . .	14
<b>Anhang:</b> 1. Die Entwicklung des Zinsfusses für Hypotheken und Baugelder bei fünf stadtbernerischen Bankinstituten, 1910—1918 . . . . .	22
2. Tabellarische Zusammenstellungen betreffend Kosten des Wohn- hausbaues, 1914 und zu Anfang 1918 . . . . .	23

## Vorbemerkungen.

---

Wir legen hiemit Heft 3 der „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“ vor. Es handelt über die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern im Jahre 1918 auf Grund der Erhebungen im Monat Januar. Das Heft gibt ausserdem Aufschluss über die Bautätigkeit und die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahre 1910. Über die Gewinnung des Stoffes ist das Nähere bei den einzelnen Abschnitten zu entnehmen. Als Anhang sind zwei Zusammenstellungen beigefügt; die eine bezieht sich auf die Entwicklung des Hypothekarzinsfusses und des Zinsfusses für Baukredite bei den stadtbernischen Bankinstituten seit dem Jahre 1910, die andere auf die Baukosten von heute gegenüber der Zeit vor dem Kriege. Die Bearbeitung selbst ist durch den Unterzeichneten erfolgt.

Mehr als in allen andern grössern Gemeinden der Schweiz ist in Bern die Wohnungsfrage durch das schnelle Anwachsen der Bevölkerung und das gleichzeitige Zusammenschrumpfen der Privatwohnbautätigkeit heute eines der wichtigsten und zugleich schwierigsten kommunalpolitischen Probleme geworden. In Bern herrscht nicht nur Wohnungsknappheit, sondern eine ausgesprochene Wohnungsnot. Die Unterbringung der Bevölkerung bietet immer grössere Schwierigkeiten. Umfassende Massnahmen hinsichtlich der Behausungsmöglichkeit und der Bautätigkeit müssen ergriffen werden. Wie auf andern Gebieten der Verwaltungstätigkeit ist auch hier die Vorbedingung für eine glückliche Lösung eine genaue Kenntnis der Tatsachen. Die folgenden Darlegungen sollen einen Beitrag dazu liefern.

Die Frage zu untersuchen, wer diese grosse Aufgabe lösen soll, der Einzelne, Vereine, die Gemeinde oder der Kanton und der Bund ginge über den Aufgabenkreis eines statistischen Amtes hinaus. Die Ansicht, die der in Deutschland im Jahre 1900 gegründete „Verein Reichswohnungsgesetz“ in dieser Frage vertritt, dürfte unseres Erachtens auch für die Lösung der Wohnungsfrage in der Schweiz und für die Stadt Bern im besondern zutreffen.

„Es bedarf der mächtigen Mitwirkung des Staates zur Lösung der Wohnungsfrage in den grössern Städten. Nur wenn diese eintritt, ist auf einen vollen Erfolg zu rechnen. Mit nichts soll der Staat die ganze Aufgabe allein übernehmen, aber er soll der Reform durch seine Gesetze und seine Verwaltung den Boden bereiten, soll sie durch seine Zwangsgewalt überall in Fluss bringen, soll sie mit Mitteln und Organen versehen, soll sie überall stützen, fördern, ausbreiten. Als in erster Linie hierzu berufen erscheint das Reich, sowohl durch seine sachliche Zuständigkeit, wie durch die Fülle seines Ansehens, seiner Mittel und Bedürfnisse; gleich

wichtige Gründe gerade für ein Eingreifen des Reiches sind der einheitliche und umfassende Charakter, welcher der Angelegenheit durch ein Vorgehen des Reiches verliehen, und die Volkstümlichkeit, welche für sie durch die Beteiligung des Reichstages erzielt wird. Unter dem Reiche sollen die Einzelstaaten in gesicherter Selbstverwaltung ausführend und ergänzend arbeiten, und auf so vorbereitetem Boden werden dann auch die kommunale Tätigkeit und die Selbsthilfe immer besser erblühen.“

Setzt man an Stelle der Worte „das Reich“ „der Bund“ und anstatt „die Einzelstaaten“ „die Kantone“, so sind diese Leitsätze wohl ohne weiteres auch für unsere schweizerischen Verhältnisse gültig. Bis es zu einem Eingreifen des Bundes in dieser oder jener Form kommt, wird es aber sicherlich noch lange gehen; inzwischen müssen daher die Gemeinden die Hauptarbeit zur Besserung unserer Wohnverhältnisse leisten.

Bern, im März 1918.

Statistisches Amt der Stadt Bern:

**Dr. Hans Freudiger.**

# I.

## Die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern nach dem Stande vom 14.-17. Januar 1918 (Leerwohnungszählung).

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Anzahl der vorhandenen und der besetzten Wohnungen. Ihr Verhältnis zur Zahl der vorhandenen Wohnungen ist bekanntlich der übliche Maßstab zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage eines Gemeinwesens. Eine gesunde Sozial- und Kommunalpolitik verlangt normalerweise einen Leerwohnungsvorrat von 2—3% in den einzelnen Größenklassen. Der Prozentsatz darf bei den Kleinwohnungen etwas grösser sein als bei den Mittel- und namentlich bei den Grosswohnungen.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Prozentsätze der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern nach den bisherigen Aufnahmen.

Zähljahr	Zeitpunkt der Erhebung	Leergestandene Wohnungen	
		absolut	in % aller Wohnungen
1913	1. Mai	314	1,53
1914	15. „	103	0,49
1915	15. „	168	0,80
1916	15. Juni	80	0,37
1917	23. Mai	45	0,21

In den einzelnen Größenklassen betrug der Prozentsatz nach der Erhebung vom 23. Mai 1917 bei den

Kleinwohnungen (1—3 Zimmer)	0,25
Mittelwohnungen (4 und 5 Zimmer)	0,04
Grosswohnungen (6 und mehr Zimmer)	0,03

Betrachten wir diese Zahlenreihen, so zeigt sich, dass bereits 1913 in Bern kein überreichliches Wohnungsangebot vorhanden war. In der Folge nahm der Wohnungsvorrat von Jahr zu Jahr bedenklich ab und das Bild, das er im Jahre 1917 bot, muss geradezu als ein beängstigendes bezeichnet werden. Damals standen nur 45 oder 0,21% aller Wohnungen leer. Die 1914 amtlich festgestellte Wohnungskrise war im letzten Jahre zur eigentlichen Wohnungsnot ausgewachsen. Von den 45 am 23. Mai des letzten Jahres leergestandenen Wohnungen waren zu allein dem ganzen 32 minderwertige, eigentlich nicht zur Wohnungsreserve zu rechnende Wohnungen. Die damalige Wohnungsnot kann nicht drastischer vor Augen ge-

führt werden, als durch die Tatsache, dass nach dem Hauptumzuge im Frühjahr (Ende Mai) nicht weniger als 78, der Wohnbevölkerung angehörende Familien, ihre ganzen Haushaltungseinrichtungen noch bei den Spediteuren eingestellt hatten, weil es ihnen nicht gelungen war, auf 1. Mai ein passendes Logis zu finden. Während in früheren Jahren beim städtischen Wohnungsamte zur Zeit der Frühjahrsumzüge jeweilen 300 und mehr Wohnungen zur Vermietung angemeldet waren, betrug die Zahl der am 1. Mai 1917 als sofort bezugsbereit angemeldeten Wohnungen nur 10.

Dieses Jahr wurde die Zählung der leerstehenden Wohnungen in Verbindung mit der Kartoffelbestandesaufnahme durchgeführt. Das Ergebnis: *Es stand in der Zeit vom 14.—17. Januar dieses Jahres in der ganzen Stadt keine sofort beziehbare, nicht bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietete Wohnung leer.* Dieses Ergebnis war, angesichts des gänzlichen Darniederliegens der Privatwohnbautätigkeit und der für Bern aussergewöhnlichen Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren, vorzusehen. Die Wohnungsnot hat heute in Bern einen bedrohlichen Umfang erreicht und die Tatsache, dass am 14.—17. Januar keine einzige leerstehende Wohnung gefunden werden konnte, zwingt die Behörden zum Aufsehen.

Gegenwärtig ist beim städtischen Wohnungsamte *keine einzige sofort beziehbare Wohnung angemeldet.* Am 9. Februar hatten sich dagegen 441 Wohnungssuchende bei der genannten Amtsstelle angemeldet, wovon 80 in ungekündigter Wohnung, 314 denen die Wohnung infolge Besitzerwechsel des Hauses oder zwecks Erzielung eines höhern Mietzinses gekündet worden war, 10 die die Wohnung selbst aufgekündet hatten und endlich 37 Brautpaare.

Ende Februar erliess das städtische Wohnungsamt einen Aufruf, wonach sich alle Personen, denen auf 1. Mai die Wohnung gekündigt wurde und die bisher noch keine neue finden konnten, sich bis 4. März bei ihm melden sollten. Im ganzen liefen 266 Anmeldungen ein. Es ist jedoch zu hoffen, dass die meisten dieser Mieter durch die Mietkommission geschützt werden, sonst ständen wir vor der betrübenden Tatsache, dass in der Bundesstadt mehr als 200 Familien von einem Tag auf den andern obdachlos würden.

## II.

# Die Ursachen der Wohnungsnot.

### 1. Das Darniederliegen der Bautätigkeit in den letzten Jahren.

Der vorhandene Wohnungsvorrat wird durch Neubauten und durch Teilung von Wohnungen, auch etwa durch Umwandlung von Einzelzimmern in Wohnungen vermehrt. Das eigentlich bestimmende Moment im Wohnungsangebot ist aber die Wohnungsproduktion, also der Wohnungsneubau. Deshalb ist die Bautätigkeit für die Lage des Wohnungsmarktes eines Gemeindewesens von ausschlaggebender Bedeutung. Die nächste Frage ist also die, wie sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren in der Stadt Bern gestaltet hat. Hierüber geben die nachstehenden Zahlenreihen Auskunft.

Die neuentstandenen Wohnungen in der Stadt Bern nach der Zimmerzahl, 1910—1917:

Jahr	Zahl der neuentstandenen Wohnungen mit							Total Woh- nungen	Auf 10,000 Einwohner wurden Wohnungen hergestellt
	1	2	3	4	5	6	7 u. mehr		
Z i m m e r n									
1910	—	176	281	47	36	12	21	573	67
1911	2	162	365	133	81	20	18	781	89
1912	6	281	280	122	40	24	29	782	86
1913	7	79	153	50	29	7	23	348	36
1914	5	6	36	7	15	8	8	85	9
1915	—	23	111	35	19	6	8	202	21
1916	12	33	122	42	39	6	3	257	26
1917	—	21	115	23	18	9	5	191	18
1910/1913	15	698	1079	352	186	63	91	2484	70
1914/1917	17	83	384	107	91	29	24	735	19

Darnach sank die jährliche Wohnungsproduktion, auf 10,000 Einwohner berechnet, von durchschnittlich 70 in den Jahren 1910—1913 auf 19 in den Kriegsjahren 1914—1917. Im ersten Kriegsjahr wurden nur 9, im letzten Jahr nur 18 neue Wohnungen auf 10,000 Einwohner hergestellt.

Mehrfamilienhäuser, die besonders Wohnungen für den Bedarf der untern und mittleren Bevölkerungsschichten enthalten, wurden erbaut:

	durch das private Baugewerbe		durch die Gemeinde	
	Gebäude	darin entstandene Wohnungen	Gebäude	darin entstandene Wohnungen
1910 . .	119	466	—	—
1911 . .	193	680	—	—
1912 . .	119	590	—	—
1913 . .	47	210	—	—
1914 . .	11	33	—	—
1915 . .	33	125	2	10
1916 . .	38	160	—	—
1917 . .	27	122	—	—

Bei der Betrachtung dieser Zahlenreihen muss man sich vor allem vor Augen halten, dass die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in der Stadt Bern bis jetzt fast ausschliesslich der privaten Bautätigkeit zustand<sup>1)</sup>.

Im Jahre 1917 ist die Erstellung von Wohnungen gegenüber 1910 um rund  $\frac{2}{3}$ , gegenüber 1911 und 1912 sogar um  $\frac{3}{4}$  zurückgegangen. Die Zahl der neu erstellten Gebäude mit Wohnungen hat sich von 240 im Jahre 1911 bzw. 187 im Jahre 1912, auf 58 im Jahre 1917, die Gesamtzahl der Wohnungen von 778 bzw. 782 auf 188 vermindert. In den vier Jahren vor Kriegsausbruch (1910 bis 1913) entstanden in der Stadt Bern in 705 Gebäuden insgesamt 2484 neue Wohnungen, in den vier Kriegsjahren (1914—1917) dagegen nur 735 Wohnungen in 259 Gebäuden. Sowohl die Anzahl der neu erstellten Gebäude mit Wohnungen als auch der Wohnungen selbst, betrug somit im Zeitraum von 1914—1917 kaum ein Drittel im Vergleich zu den vier letzten Friedensjahren.

Was der gegenwärtigen Bautätigkeit in der Stadt Bern ein besonderes Gepräge verleiht, ist das verhältnismässig starke Überwiegen des Einfamilienhausbaues. Es wurden in den letzten Jahren erstellt:

	Einfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser
1910 . . . . .	26	20
1911 . . . . .	22	22
1912 . . . . .	24	39

### **<sup>1)</sup> Der Wohnungsbestand der Gemeinde auf Ende 1917.**

Die Gemeinde Bern erstellte 1889/98 auf dem Wyler und in Ausserholligen 134 Wohnhäuser mit 182 Wohnungen zu 1—3 Zimmern. Im Jahre 1915 wurden auf dem Wyler zwei weitere Doppelwohnhäuser mit 10 Wohnungen bezugsbereit. Ausserdem kaufte die Gemeinde an der Jurastrasse und am Schöneneggweg mehrere Arbeiterwohnhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen, ebenfalls zu 1—3 Zimmern. Dazu kommen noch rund 100 Wohnungen, die in der ganzen Stadt zerstreut liegen. *Die Abwartwohnungen in den Schulhäusern und diejenigen in den übrigen Verwaltungsgebäuden mitgezählt, besitzt die Gemeinde Bern heute rund 500 Wohnungen. Das macht 2,3% des Gesamtwohnungsbestandes aus.* Auf die Mietpreisbildung vermag also die Gemeinde mit diesen 500 Wohnungen wohl kaum einen Einfluss auszuüben. Hiezu sollte sich wenigstens  $\frac{1}{3}$  des Gesamtwohnungsbestandes in ihrem Besitze befinden.

	Einfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser
1913	18	28
1914	28	6
1915	34	6
1916	19	15
1917	21	8

Angesichts der vorstehenden Zahlenreihen über die Entwicklung der stadtbernischen Wohnbautätigkeit in den Kriegsjahren 1914—1917 nimmt die eingangs festgestellte, von Jahr zu Jahr verstärkte Verschlechterung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte, nicht mehr wunder. Ruht doch der eigentliche Mietwohnungsbau, die Erstellung von Mehrfamilienhäusern, heute fast gänzlich. Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die Hauptwohnungsform der grossen Masse der Bevölkerung, wurden erstellt:

	Zweizimmerwohnungen		Dreizimmerwohnungen	
	durch das private Baugewerbe	durch die Gemeinde	durch das private Baugewerbe	durch die Gemeinde
1910	176	—	281	—
1911	162	—	365	—
1912	281	—	280	—
1913	79	—	153	—
1914	6	—	36	—
1915	17	6	107	4
1916	33	—	122	—
1917	21	—	115	—

Darnach ist die Produktion gerade jener Wohnungsgrössenklassen stark zurückgegangen, die jetzt besonders begehrte sind: der Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Am Schlusse dieses Abschnittes über die Gestaltung der Bautätigkeit in der Stadt Bern 1910—1917, geben wir noch einen Überblick über die Gestaltung der

### Die Mietzinse der Gemeindewohnungen.

Die Mieter der alten Wohnungen auf dem Wyler und in Ausserholligen zahlen für eine Einzimmerwohnung . . . . . Fr. 240 im Jahr „ „ Zwei „ . . . . . „ 264—312 „ „ „ „ Drei „ . . . . . „ 300—360 „ „

Die Mieter der im Jahre 1915 bezugsbereit gewordenen 10 Wohnungen auf dem Wyler zahlen für eine Zweizimmerwohnung Fr. 492 und für eine Dreizimmerwohnung Fr. 588. Die Wohnungen an der Jurastrasse und am Schöneggweg kosten Fr. 108 (Einzimmerwohnungen), Fr. 108—156 (Zweizimmerwohnungen) und Fr. 132—180 (Dreizimmerwohnungen).

Die auf 1. Mai 1918 bezugsbereiten Wohnungen auf dem Wyler sind vermietet, die Zweizimmerwohnungen zu Fr. 468—504 und die Dreizimmerwohnungen zu Fr. 588—648 im Jahr. Wollte die Gemeinde auf ihre Rechnung kommen (ohne Gewinn), so müsste sie bei den heutigen Baukosten wohl Fr. 800—1000 Mietzins verlangen.

Bautätigkeit in einigen grösseren Gemeinden der Schweiz. Die Angaben fussen auf einer vom Statistischen Amt der Stadt Bern durchgeföhrten Rundfrage, deren Ergebnisse wir zu veröffentlichen gedenken, sobald alle in der Angelegenheit begrüssten Gemeinden geantwortet haben werden.

Es entstanden neue Wohnungen in den folgenden Gemeinden mit mehr als 10,000 Einwohnern:

	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917
1. Arbon . . . . .	80	50	37	12	6	3	2	—
2. Basel . . . . .	922	725	834	778	442	319	158	120
3. Bern . . . . .	573	781	782	348	85	202	257	191
4. Biel . . . . .	41	149	105	104	56	18	16	17
5. Burgdorf . . . . .	51	49	37	59	19	10	15	5
6. Chur . . . . .	156	36	75	72	48	10	14	7
7. Herisau . . . . .	56	60	86	36	18	8	4	2
8. Luzern . . . . .	353	376	335	174	61	9	4	8
9. Olten . . . . .	124	81	74	63	56	22	25	34
10. Rorschach . . . . .	119	77	96	4	1	—	5	—
11. St. Gallen . . . . .								
12. Schaffhausen . . . . .	187	194	158	74	29	21	23	6
13. Solothurn . . . . .	36	31	56	21	25	23	21	27
14. Thun . . . . .	56	47	38	40	36	8	13	3
15. Winterthur . . . . .								
16. Zürich . . . . .	1712	2131	1800	795	762	629	423	407
17. Châtelard-Montreux . . . . .	25	163	54	38	25	2	11	2
18. Lausanne . . . . .								
19. Genf . . . . .	900	1351	1931	703	1001	232	139	?
20. Neuenburg . . . . .								
21. Freiburg . . . . .								
22. La Chaux-de-Fonds . . . . .								
23. Bellinzona . . . . .								
24. Le Locle . . . . .	28	33	44	26	29	3	17	14
25. Lugano . . . . .								
26. Vevey . . . . .								

Das Darniederliegen der Wohnbautätigkeit ist also keine etwa nur Bern eigentümliche Erscheinung. Im Gegenteil, die Bautätigkeit in Bern geht der in sämtlichen Städten, über die Vergleichsmaterial vorliegt, ziemlich parallel.

Die vorstehenden Zahlen mahnen jedenfalls die betreffenden Stadtbehörden zum Aufsehen. Besonders wenn man sich noch vor Augen hält, dass die Aussichten auf eine stärkere Betätigung des privaten Baugewerbes für die nächste Zeit nach dem Kriege nicht sehr glänzend sind und sein können, infolge der wahrscheinlichen starken Kapitalabwanderung nach dem Auslande und der hohen Geldsätze überhaupt.

## 2. Die Umwandlung von Wohnungen und Wohnräumen in Büro in Bern seit Kriegsausbruch.

Der Wohnungsbestand eines Gemeinwesens vermindert sich durch Abbruch von Häusern, durch Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume aller Art und durch Zusammenlegung von Wohnungen.

Seit Kriegsausbruch ist in der Stadt Bern namentlich die Umwandlung von Wohnungen in Büro an der Tagesordnung. Der Bund, die fremden Gesandtschaften, die durch die ausserordentlichen Verhältnisse entstandenen Syndikate und Kriegsfürsorgebüro aller Herren Länder, die hauptsächlich in der Landeshauptstadt ihren Sitz aufschlugen, haben besonders im letzten Jahre eine ganze Anzahl von Häusern, Einzelwohnungen und Einzelzimmern zu Bürozwecken gemietet.

Hierüber genaue statistische Feststellungen vorzunehmen, lag deshalb schon längst in der Absicht des städtischen statistischen Amtes. Die auf den 14. bis 17. Januar 1. Jahres angeordnete eidgenössische Kartoffelbestandesaufnahme bot hierzu eine günstige Gelegenheit. Die Zählbeamten hatten an Hand eines besondern Formulares gleichzeitig in jedem Hause und in jeder Haushaltung, auch nach den seit Kriegsausbruch in Büro umgewandelten Wohnungen und Wohnräumen zu fragen. Es wurde der genaue Name des Inhabers solcher Büro, Wohnungen und Einzelwohnräume festgestellt, ferner Strasse und Hausnummer, Stockwerklage und endlich seit wann das betreffende Objekt im Sinne der Zählung benutzt wird. Nach Eingang des Materials auf dem Statistischen Amte wurden durch besondere Zählbeamte die Angaben an Ort und Stelle auf ihre Richtigkeit geprüft, die Zahl der Zimmer festgestellt und der jährlich für das Objekt zu zahlende Mietpreis erfragt. Letztere Angaben wurden bei den in Frage kommenden Abteilungen im Bundeshause usw. durch das Statistische Amt ergänzt und berichtet.

Da trotz der strengen Weisung, welche die Zähler erhalten hatten, in einem jeden Hause und in einer jeden Haushaltung nach den obgenannten Angaben zu fragen, einzelne Objekte oder Wohnungsinhaber und Zimmervermieter bei der Erhebung übergangen werden konnten, liess das Statistische Amt auf der Telephonzentrale sämtliche seit Kriegsausbruch neu entstandenen Telephonadressen heraus schreiben. An Hand dieser Adressen wurde überall da, wo die Vermutung nahe lag, es könnte eine in ein Büro umgewandelte Wohnung in Frage stehen, eine Untersuchung an Ort und Stelle durchgeführt. Die Erhebung dürfte deshalb ziemlich lückenlos und vollständig sein.

Das Ergebnis der Erhebungen :

Am 14.—17. Januar 1918 hatten Bund, Syndikate, Gesandtschaften und Konsulate, Internierungs- und Kriegsfürsorgestellen und Private seit Kriegsausbruch in Büro umgewandelte Wohnungen, Hotels und Teilwohnungen gemietet, insgesamt :

Wohnungen . . .	114	(darunter 14 ganze Häuser)	mit 624 Zimmern
Hotels . . . .	5		„ 128 „
Teilwohnungen <sup>1)</sup>	17		„ 99 „
Total 136 Wohnungen usw.			mit 851 Zimmern.

Für 100 Wohnungen, 2 Hotels und 13 Teilwohnungen konnte der Mietzins in Erfahrung gebracht werden. Er beträgt für die 100 Wohnungen jährlich Fr. 314,980 (Fr. 2863 pro Wohnung oder Fr. 597 pro Zimmer), für die zwei Hotels Fr. 65,000 (pro Zimmer Fr. 985) und für die 13 Teilwohnungen Fr. 65,450 oder Fr. 909 pro Zimmer. Zusammen für die 115 Wohnungen usw. (665 Zimmer) Fr. 445,430 oder Fr. 669 pro Zimmer. Auf den Bund allein entfallen Fr. 231,700 (pro Zimmer Fr. 726).

Für die Einzelheiten verweisen wir auf die nachstehenden drei Zusammenstellungen.

Die vom Bunde, von Syndikaten, Gesandtschaften und Konsulaten, von Internierten- und Kriegsfürsorgestellen und Privaten zu Bürozwecken besetzten Wohnungen nach der Zimmerzahl:

Inhaber	Wohnungen bestehend aus Zimmern												Zusammen Wohnungen	Teil-wohnungen	Hotels	
	2	3	Klein- wohnungen	4	5	Mittlere Wohnungen	6	7	8	9	10	11 und mehr				
Eidgenossenschaft . . . .	2	3	5	8	11	19	4	5	4	1	—	1	15	39 <sup>2)</sup>	9	2
Syndikate und dergleichen .	2	6	8	10	5	15	2	3	1	—	—	—	6	29	5 <sup>3)</sup>	—
Gesandtschaften u. Konsulate	—	—	—	8	2	10	2	4	3	1	1	4	15	25 <sup>4)</sup>	1	3
Internierungs- und Kriegsfürsorgestellen . . . .	—	3	3	1	4	5	5	2	2	—	—	—	9	17 <sup>5)</sup>	2	—
Private . . . . .	—	4	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	—	—	—
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>49</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>45</b>	<b>114</b>	<b>17</b>	<b>5</b>

Interessant ist noch die Verteilung der 114 Wohnungen, der 17 Teilwohnungen und der 5 Hotels auf die einzelnen Stadtbezirke.

Die vom Bunde, den Syndikaten, Gesandtschaften und Konsulaten, Kriegsfürsorgestellen und Privaten als Büro benutzten Wohnungen, Hotels und Teilwohnungen nach der Stadtlage:

<sup>1)</sup> Wohnungen, die nur teilweise zu Bürozwecken vermietet sind, d. h. der bisherige Besitzer oder Mieter benützt auch weiterhin die Küche sowie ein oder mehrere Zimmer selbst.

<sup>2)</sup> Worunter 6 Wohnungen, die bereits vor Kriegsausbruch vom Bunde als Büro verwendet wurden. Ferner 4 ganze Häuser mit 6 Wohnungen.

<sup>3)</sup> Wovon ein ganzes Haus mit Wohnung.

<sup>4)</sup> Wovon 7 ganze Häuser mit 12 Wohnungen.

<sup>5)</sup> Wovon 2 ganze Häuser mit 2 Wohnungen.

Quartier	Wohnungen		Hotels		Teilwohnungen	
	Zahl	Zimmer	Zahl	Zimmer	Zahl	Zimmer
Alte Stadt . . . . .	49	245	2	52	8	40
Länggasse . . . . .	12	66	—	—	1	2
Mattenhof-Weissenbühl .	36	199	2	55	5	24
Kirchenfeld-Schossshalde .	8	59	1	21	1	3
Lorraine . . . . .	—	—	—	—	—	—
Breitenrain . . . . .	9	55	—	—	2	30
<b>Stadt Bern</b>	<b>114</b>	<b>624</b>	<b>5</b>	<b>128</b>	<b>17</b>	<b>99</b>

Die Mietzinse der vom Bunde, den Syndikaten, Gesandtschaften und Konsulaten, Kriegsfürsorgestellen und Privaten zu Bürozwecken besetzten Wohnungen, Hotels und Teilwohnungen:

Inhaber	Wohnungen				Hotels				Teilwohnungen			
	Zahl der	Jährl. Mietzins		Zahl der	Jährl. Mietzins		Zahl der	Jährl. Mietzins		Zahl der	Jährl. Mietzins	
		Wohnungen	Zimmer		in Franken	in Franken		Gebäude	Zimmer		in Franken	pro
			Fr.	Fr.		Fr.			Fr.		Fr.	Zimmer
Eidgenossenschaft . .	39	216	135,520	625	2	66	65,000	985	7 <sup>1)</sup>	37	31,180	840
Syndikate und dergl. .	29	128	68,340	534	—	—	—	—	5	32	32,770	1,024
Kriegsfürsorgestellen .	17	93	54,870	590	—	—	—	—	1 <sup>2)</sup>	3	1,500	500
Private . . . . .	4	12	5,350	446	—	—	—	—	—	—	—	—
Gesandtschaften und Konsulate . . . . .	11 <sup>3)</sup>	78	50,900	651	— <sup>4)</sup>	—	—	—	— <sup>5)</sup>	—	—	—
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>527</b>	<b>314,980</b>	<b>597</b>	<b>2</b>	<b>66</b>	<b>65,000</b>	<b>985</b>	<b>13</b>	<b>72</b>	<b>65,450</b>	<b>909</b>

### 3. Die von Internierten besetzten Wohnungen und Wohnräume.

Mit der Kartoffelbestandesaufnahme wurde nicht nur eine Zählung der zu Bürozwecken umgewandelten Wohnungen usw. verbunden, sondern nach gleichem Verfahren eine möglichst genaue Feststellung der Anzahl der von Internierten besetzten Wohnungen und Einzelzimmer. Der starke Zuzug von Internierten aller

<sup>1)</sup> Dazu 2 Teilwohnungen mit 4 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

<sup>2)</sup> Dazu 1 ganzes Haus mit 20 Zimmern (Schenkung).

<sup>3)</sup> Dazu 14 Wohnungen mit 97 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

<sup>4)</sup> Dazu 3 Hotels mit 60 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

<sup>5)</sup> Dazu 1 Teilwohnung mit 3 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

Herren Länder wurde ja schon längst im Publikum für die herrschende Wohnungsnot mitverantwortlich gemacht, ohne dass jedoch genaue Angaben zur Beurteilung dieser Frage vorlagen. Es war deshalb gewiss angezeigt, auch einmal diese aktuelle Erscheinung statistisch zu untersuchen und zu prüfen, ob jene Klage berechtigt sei oder nicht.

Angesichts der folgenden Angaben können wir uns des Eindrucks nicht erwehren, dass der Einfluss des Zuzugs von Internierten auf die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern in manchen Kreisen weit überschätzt wurde.

Von Interniertenfamilien waren zur Zeit der Erhebung 26 Einzelwohnungen und 4 ganze Häuser besetzt. Die 26 Einzelwohnungen gliederten sich folgendermassen:

3	Wohnungen	zu	1	Zimmer
8	"	"	2	Zimmern
9	"	"	3	"
4	"	"	5	"
1	Wohnung	"	9	"
1	"	mit	unbestimmter	Zimmerzahl
26 Wohnungen.				

Nach der Stadtlage verteilen sich die von 30 Interniertenfamilien besetzten Objekte:

Alte Stadt . . . . .	5
Mattenhof . . . . .	6
Länggasse . . . . .	11
Breitenrain . . . . .	4
Kirchenfeld . . . . .	4
Lorraine . . . . .	—
Zusammen	30

Ferner waren in der Zeit vom 14.—17. Januar 486 Einzelzimmer von Internierten besetzt.

Nach der Stadtlage verteilen sich die Zimmer:

Alte Stadt . . . . .	60	Zimmer
Länggasse . . . . .	143	"
Mattenhof-Weissenbühl . . . . .	178	"
Kirchenfeld-Schosshalde . . . . .	36	"
Lorraine-Breitenrain . . . . .	69	"
Zusammen	486	Zimmer.

Im ganzen waren Ende Februar nach den Angaben des Roten Kreuzes in Bern 1036 Internierte, darunter 35 in Spitäler; 456 entfallen auf die Entente (Franzosen 359, Engländer 47, Belgier 50) und 580 auf die Zentralmächte (Deutsche 558, Österreicher 12, Ungarn 10). Von den 456 Internierten der Ententeländer hatten 98 und von den 580 der Zentralmächte 54 ihre Frauen bei sich. Internierte, Frauen und Kinder zusammen 1291 (613 von der Entente und 678 von den Zentralmächten).

### III.

## Die Gestaltung des Wohnungsmarktes im Jahre 1918.

### 1. Die im Jahre 1918 voraussichtlich beziehbaren neuen Wohnungen.

Nach den Angaben des städtischen Bauinspektors waren zur Zeit der Leerwohnungszählung (14.—17. Januar) im Bau begriffen:

	Gebäude	mit Wohnungen
Einfamilienhäuser	13	13
Mehrfamilienhäuser	23	123
Wohn- und Geschäftshäuser	3	9
Schulhäuser	2	2
Total	41	147

Diese 147 Wohnungen, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 1918 beziehbar werden, gliedern sich nach der Zimmerzahl:

Zweizimmerwohnungen	70
Dreizimmerwohnungen	44
<i>Kleinwohnungen</i>	114
Vierzimmerwohnungen	21
Fünfzimmerwohnungen	4
<i>Mittelwohnungen</i>	25
Sechszimmerwohnungen	3
Neunzimmerwohnungen	2
Zehnzimmerwohnungen	3
<i>Grosswohnungen</i>	8
<b>Wohnungen überhaupt</b>	<b>147</b>

Für das laufende Jahr sind im ganzen 147 neue Wohnungen zu erwarten. Auf das private Baugewerbe entfallen nur 66 Wohnungen. Die andern 81 im Bau begriffenen Wohnungen werden von der Gemeinde erstellt (11 Mehrfamilienhäuser mit 47 Zweizimmer- und 32 Dreizimmerwohnungen und 2 Schulhäuser mit zwei Dreizimmerwohnungen). Der private Wohnungsbau sinkt im Jahre 1918 voraussicht-

lich auf einen Tiefstand herab, wie er, soweit unsere Baustatistik zurückreicht, in Bern noch nie beobachtet wurde.

Von den 79 im Bau begriffenen eigentlichen Gemeindewohnungen werden 30 (Baublock A) auf 1. Mai bezugsbereit. Sie sind, nach uns gewordener Mitteilung, bereits auf diesen Zeitpunkt vermietet.

Deutlicher als je zeigt der Krieg seine Wirkungen auf das stadtberische Baugewerbe. Sieht man von den Gemeindewohnbauten ab, so werden durch die private Bautätigkeit voraussichtlich im laufenden Jahre nur 23 Zweizimmerwohnungen und 12 Dreizimmerwohnungen erstellt. Dagegen wurden jährlich erbaut im Durchschnitt der Perioden:

	<u>1910—1913</u>	<u>1914—1917</u>
Zweizimmerwohnungen . . . . .	174	21
Dreizimmerwohnungen . . . . .	269	93

Während von 100 erstellten Neuwohnungen in früheren Jahren durchschnittlich 50 Dreizimmerwohnungen waren, werden es im laufenden Jahre voraussichtlich nur 18 sein.

## 2. Schlussergebnisse.

Rückblickend können wir feststellen, dass die Wohnungsnot in der Stadt Bern zur eigentlichen Wohnungskalimatät ausgewachsen ist. Am 14.—17. Januar 1. Jahres war in der ganzen Stadt die letzte Wohnung besetzt. Rund 300 Mietern ist auf 1. Mai die Wohnung aufgekündet, und falls sie durch die Mietkommission nicht geschützt werden, werden diese Familien auf jenen Zeitpunkt obdachlos. Die 30 neuen Gemeindewohnungen auf dem Wyler, die auf 1. Mai bezugsbereit werden, sind bereits zum voraus vermietet. Es ist Tatsache, dass zahlreiche in der letzten Zeit zugezogene Familien gezwungen waren, möblierte Zimmer zu mieten, weil sie keine Wohnung aufzutreiben konnten. Viele liessen sich vorübergehend in den Vorortgemeinden nieder, in der Hoffnung, am Arbeitsort Bern bald eine Wohnung zu finden. Es ist ferner Tatsache, dass es in Bern viele Brautpaare gibt, die in letzter Zeit die Ehe eingegangen sind, die Gründung eines eigenen Haushaltes aber hinausschieben müssen, einzig deshalb, weil sie keine mit ihren Einkommensverhältnissen in Einklang stehende Wohnung finden können. Endlich gibt es eine namhafte Anzahl von Haushaltungen, die ihre Wohnung wechseln möchten — aus mannigfachen Gründen (Vergrösserung oder Verkleinerung der Familie, zunehmender oder abnehmender Wohlstand usw.). Ein solcher Wohnungswechsel ist heute in Bern so gut wie ausgeschlossen. Das hat zur Folge, dass viele Mieter, die ihre Wohnung gerne gegen eine kleinere und — billigere umtauschen möchten, sich durch Untervermietung behelfen müssen, eine Massnahme, die nicht selten auf Kosten der Gesundheit der einzelnen Familienglieder und des Familienglückes geht.

Die gegenwärtige Wohnungsnot ist nicht nur gefährlich für die Familien,

die keine Wohnung finden oder ihre bisherige Wohnung gerne wechseln möchten. Nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage setzt sich eine Wohnungsnot sehr rasch in eine Steigerung der Wohnungsmieten um, und darunter hat die ganze wohnungsmietende Bevölkerung zu leiden. Die wohnungsmietende Bevölkerung macht aber den Grossteil der Bevölkerung aus. Waren doch nach der Aufnahme vom Mai 1916 von den insgesamt 21,078 Einzelwohnungen in der Stadt Bern nicht weniger als 17,540 Mietwohnungen (83,2 %) und nur 2,929 Eigentümerwohnungen (13,9 %).

Bereits im letzten Frühjahr erfuhren die Mieten in der Stadt fast durchgehends eine Steigerung. Die vom Regierungsrate gewünschte und im Auftrage des Gemeinderates im Februar 1917 vom Statistischen Amte durchgeföhrte Erhebung über die Mietpreisbewegung seit Kriegsausbruch, ergab eine Erhöhung der Mieten der zur Anmeldung gelangten Wohnungen (610) von Fr. 20—400 auf das Jahr berechnet.

Wohnungsklasse	Durchschnittl. Mietzins pro Wohnung in Franken		Durchschnittl. Aufschlag in %
	Sommer 1914	Mai 1917	
Einzimmerwohnungen . . .	204	234	14,7
Zweizimmerwohnungen . . .	450	506	12,6
Dreizimmerwohnungen . . .	700	781	11,1
Vierzimmerwohnungen . . .	990	1,130	14,1
Fünfzimmerwohnungen . . .	1,420	1,638	15,5
Gesamtdurchschnitt			12,6 %

Von den im Mietzins gesteigerten Mietern bezogen

32,5 % ein Einkommen von Fr. 1,000—1,600

23,3 % „ „ „ „ 1,601—3,000

17,3 % „ „ „ „ 3,001—4,000

Beim Wohnungsamte waren in den letzten Tagen auf 1. Mai Wohnungen zu nachstehenden Preisen angemeldet: <sup>1)</sup>

2 Einzimmerwohnungen zu Fr. 420 bzw. 480.

5 Zweizimmerwohnungen zu Fr. 500—700 und 4 zu Fr. 800—850.

<sup>1)</sup> Über die Mietpreise, die der Bund, die Syndikate usw. für ihre als Büro gemieteten Wohnungen auslegen, wurde an anderer Stelle (Seite 11) Bericht erstattet. Von dieser Seite wird jeder verlangte Mietpreis bezahlt. An der Monbijoustrasse zahlt z. B. der Bund für eine Achtzimmerwohnung Fr. 3,600, eine Gesandtschaft für eine ganz gleiche Wohnung im gleichen Hause Fr. 9,000. Hausbesitzer und Verwalter sprechen sich einstimmig dahin aus, dass das Vermieten von Wohnungen zu Bürozwecken an den Bund usw. sich viel einfacher gestalte, denn da habe man nicht die beständigen Reklamationen betreffend allerlei Renovationen. Auch brauche man nicht um den Mietzins besorgt zu sein. *Dass der Bund und die Gesandtschaften, indem sie solch hohe Mietzinsen zahlen, zu einer Steigerung der Mieten auf der ganzen Linie wesentlich beitragen, wird im Ernste wohl niemand bestreiten wollen.* Und darin liegt unseres Erachtens für die Mietbevölkerung der Stadt eine viel grössere Gefahr als im Wohnungsentzuge (es handelt sich ja in der Hauptsache um grosse Wohnungen) zu Bürozwecken selbst.

8 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 650—850 und 4 zu Fr. 930—2,000.

4 Vierzimmerwohnungen zu Fr. 1,200—1,750.

Dagegen kostete in den Jahren 1913—1916 eine Wohnung bestehend aus .... Zimmern nach den Angaben des Wohnungsamtes durchschnittlich:

	Zwei-	Drei-	Vier-Zimmerwohnungen
1913 . . .	440	660	960
1914 . . .	450	740	980
1915 . . .	475	700	1,070
1916 . . .	481	739	1,096

Die Wohnungsnot macht sich in Bern nicht nur in einem unzureichenden Angebot fühlbar, sondern namentlich auch in Mietpreisen, die in keinem gesunden Verhältnisse mehr zur Leistungsfähigkeit der Masse der Bevölkerung stehen.

Als Ursachen, aus denen sich diese Verhältnisse herausgebildet haben, haben wir vor allem das Darniederliegen der privaten Wohnbautätigkeit und die seit 1916 besonders um sich greifende Gepflogenheit, Wohnungen in Büro umzuwandeln, gefunden. Allein die Hauptschuld an der Wohnungsnot erblickten wir im ersten Faktor, in dem Nachlassen der Bautätigkeit. Wir erfuhren, dass in dieser Beziehung die Verhältnisse in der ganzen Schweiz ziemlich gleich liegen, indem in allen grössern Gemeinden die Wohnbautätigkeit stark eingeschränkt, in einzelnen sogar bis auf einige industrielle Bauten, ganz eingestellt worden ist. Auch im Auslande liegen die Verhältnisse ähnlich. So wurden in 45 deutschen Städten Wohnungen erstellt im Jahre:

	Wohngebäude: darin entstandene Wohnungen:
1912 . . . . .	9,507 64,107
1915 . . . . .	2,589 13,646
1916 . . . . .	1,099 5,015

„Das in Wohnungsobjekten investierte Geld wirft eben im allgemeinen weniger ab, als das in Staats- und Gemeindeanleihen und industriellen Unternehmungen angelegte. Damit fliesst das Geld aus dem Wirtschaftsleben ab, und solange ein Kapitalist seine verfügbaren Mittel zu 5 % oder höher in sicheren Staats- und Gemeindeanleihen unterbringen kann, wird er sich nicht an unsicheren Bauunternehmungen beteiligen.“ So berichtete die Berner Regierung mit Schreiben vom 13. März 1917 an das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement.

Wenn man noch an den gesteigerten Hypothekenzinsfuss und an die Zurückhaltung der Banken in der Gewährung von Hypothekaranleihen und Baugeldern überhaupt, sowie an die enorm gestiegenen Rohmaterialienpreise erinnert, so dürfte der Stillstand im privaten Wohnungsbau heute nicht weiter Wunder nehmen.

Man versteht aber anderseits auch die Wohnungsnot, wie sie sich seit Kriegsausbruch herausgebildet hat, wenn man die Wohnungsproduktion zur Bevölkerungsentwicklung in der gleichen Zeit in Beziehung setzt. Hierüber mögen die nachfolgenden Zahlen, die sich nur auf die Wohnbevölkerung beziehen, Aufschluss geben.

## Bevölkerungsvorgänge.

Jahr	Zuzugs- überschuss	Geburten- überschuss	Bevölkerungs- zunahme	Mittlere Wohn- bevölkerung	Zahl der Ehe- schliessungen	Neuentstandene Wohnungen
1910	1544	856	2400	84,653	?	573
1911	1526	814	2340	87,212	819	781
1912	1583	796	2379	89,572	836	782
1913	2972	839	3811	92,666	808	348
1914	3	654	657	94,900	737	85
1915	956	587	1543	96,000	708	202
1916	2554	566	3120	98,332	731	257
1917	4349	524	4873	102,320	795	191

Die Bevölkerungsentwicklung übt allerdings in ihren verschiedenen Faktoren einen ungleichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus, insbesondere auf den Wohnungsbedarf. Der Geburtenüberschuss, d. h. der Überschuss der Geborenen über die Gestorbenen, fällt da weit weniger ins Gewicht als die Eheschliessungsziffer und der Wanderungsgewinn oder -verlust. Vier Säuglinge brauchen nicht eine Wohnung und durch vier Todesfälle wird keine frei! Mit andern Worten: wichtiger als die natürliche Bevölkerungsbewegung ist für unser Problem die Zahl der neugegründeten Familien, sowie der Zu- und Wegzüge, nach der Zahl der Familien und deren Kopfzahl gegliedert, weil vor allem durch diese beiden Vorgänge die Nachfrage nach Wohnungen vermehrt, bzw. vermindert wird.

Namentlich ist die *Zahl der Eheschliessungen* in der *Wohnbevölkerung* ein zuverlässiger *Masstab für den Wohnungsbedarf*, weil die Heimat des Mannes (in unserm Falle Bern) in der Regel der zukünftige Wohnort des Ehepaars ist. Da von den Eheschliessenden einzelne schon vor der Trauung eine eigene Wohnung besitzen (gelegentlich auch beide: in diesem Falle wird dann sogar durch die Eheschliessung eine Wohnung frei), darf man für die Berechnung des Wohnungsbedarfes eines Gemeindewesens auf Grund der Eheschliessungsziffer in der Wohnbevölkerung nicht die Gesamtzahl der geschlossenen Ehen in Rechnung stellen. In Städten, wo darüber statistische Feststellungen gemacht wurden (z. B. in Zürich), ergab sich, dass rund  $\frac{2}{3}$  der Ehepaare sofort nach der Trauung einen eigenen Haushalt gründen und somit eine Wohnung beziehen.

Nehmen wir dies als Norm auch für Bern an, so hätten 1914—17 alljährlich rund 500 Wohnungen hergestellt werden sollen, nur um dem Wohnungsbedürfnisse der Eheschliessenden zu genügen.

Ausserdem hat die Wohnbevölkerung allein durch Mehrzuzug 1915 um 956, 1916 um 2,554 und 1917 sogar um 4,349 Personen zugenommen. Man sollte allerdings wissen, wieviele Familien in diesen Zuzugsüberschüssen stecken. Eine solche Ausscheidung der Gewanderten ist aber erst in der letzten Zeit möglich geworden<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Das Statistische Amt verdankt dies der städt. Polizeidirektion, die dem Kontrollbüro in dieser Beziehung Weisung gegeben hat.

Auffallend hoch ist der Zuzugsüberschuss im Jahre 1917. Man geht wohl nicht fehl, wenn man annimmt, dass es sich bei den 4,349 mehrzugewanderten Personen hauptsächlich um Ledige handelt, welche die Kriegswirtschaft nach Bern gebracht hat. Immerhin werden in den Zuzugsüberschüssen auch eine namhafte Anzahl von Familien stecken, die natürlich die Nachfrage nach Wohnungen ebenfalls vermehrt, bezw. den Wohnungsvorrat vermindert haben.

Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern betrug:

Ende Juni 1914 . . . . .	95,508
„ 1915 . . . . .	95,540
„ 1916 . . . . .	98,042
„ 1917 . . . . .	101,519
Dezember 1917 . . . . .	105,019
Januar 1918 . . . . .	105,438
Februar 1918 . . . . .	105,618

Eine Zunahme der Wohnbevölkerung seit Juni 1914 von rund 10,000 Personen, und zwar eine Zunahme fast ausschliesslich auf demselben Flecken Erde, indem ja in der gleichen Zeit fast nichts auf neuer Bausstelle gebaut worden ist!

Aus den bisher mitgeteilten Zahlen ergibt sich jedenfalls zur Genüge, dass die Zunahme der Wohnungen in den letzten Jahren in keiner Weise mit der Zunahme der Haushaltungen Schritt gehalten hat. Dazu kam noch, dass der vorhandene Wohnungsbestand fortwährend verringert wurde, indem namentlich im letzten Jahre viele Wohnungen zu gewerblichen oder Bürozwecken verwendet wurden. Es ist vielleicht nicht zuviel gesagt, wenn man behauptet, dass in den letzten Jahren auf diese Weise gerade soviele Wohnungen eingegangen sind, wie neu hergestellt wurden. Beträfe es schlechte Wohnungen, die abgebrochen oder in Geschäfts- und Büroräume umgewandelt wurden, so hätte das schliesslich nicht viel zu besagen — vorausgesetzt, dass eine entsprechende Anzahl Neuwohnungen erstellt worden wären. Bei den so dem Wohnungsmarkt entfremdeten Wohnungen handelt es sich aber in der Hauptsache um geräumige und gesunde Grosswohnungen in der oberen Stadt und um Wohnungen in zum Teil neuen Häusern des Mattenhof- und Länggassquartiers, die sehr wohl vorübergehend in Kleinwohnungen abgeteilt werden könnten.

Bern würde heute an Wohnungsmangel leiden, selbst wenn in den letzten Jahren keine Mehrzuwanderung stattgefunden hätte, weil die Wohnungsherstellung nicht einmal mit der normalen Bevölkerungszunahme Schritt hielt und insbesondere weit hinter der Zahl der geschlossenen Ehen zurückblieb. Einzig die Zahl der neu gegründeten Familien (jährlich rund 700—800) hätte dies zur Folge gehabt.

Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich, dass der Wohnungsbedarf vor allem von der Bevölkerungsentwicklung abhängig ist. Diese lässt sich aber zurzeit nicht annähernd voraussagen. Sie wird im wesentlichen von der Gestaltung des Wirtschaftslebens abhängen.

Es ist deshalb äusserst schwierig, die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes zu zeichnen. Die diesbezüglichen Ausführungen sind deshalb nur unter grossem Vorbehalte aufzunehmen.

In den letzten sieben Jahren wurden in Bern durchschnittlich 700—800 Ehen im Jahr geschlossen. Während in andern grossen Schweizerstädten die Zahl der Eheschliessungen in den Kriegsjahren bedeutend zurückgegangen ist, hat sich in Bern in dieser Zeit die Eheschliessungsziffer auf dem Stande vor Kriegsausbruch gehalten. Auf 1,000 der Wohnbevölkerung kommen Eheschliessungen in der Wohnbevölkerung:

	1914	1915	1916
Zürich . . . . .	8,3	5,9	7,2
Basel . . . . .	6,5	4,7	5,4
Genf . . . . .	8,2	7,0	7,4
<i>Bern</i> . . . . .	7,8	7,4	7,4
Lausanne . . . . .	6,7	4,7	5,0
St. Gallen . . . . .	6,2	4,7	5,6
Luzern . . . . .	6,7	4,7	5,0
Schaffhausen . . . . .	8,0	6,7	6,7
Chur . . . . .	7,4	5,5	5,8
Rorschach . . . . .	7,6	5,2	5,5

Der Umstand, dass sich in Bern die Heiratshäufigkeit im Gegensatze zu andern grossen Gemeinden auf dem Stande vor Kriegsausbruch erhalten hat, ist für unser Problem ausserordentlich wichtig, deshalb, weil die Hauptkonsumenten auf dem Wohnungsmarkte nicht die zuziehenden Familien sind, sondern die jungen Ehepaare in der eigenen Stadt. Auch in diesem Jahre werden mindestens 700 Ehen geschlossen werden, so dass allein diese Haushaltungsgründungen rund 500 neue Wohnungen notwendig machen. Schon der durch diese Haushaltungsgründungen bedingte Wohnungsbedarf übertrifft das voraussichtliche Wohnungsangebot um ein Vierfaches, ganz abgesehen davon, dass noch eine ganze Anzahl von Brautpaaren und Familien vom Vorjahre her auf eine Wohnung warten. Dabei ist der Bedarf, der sich fortwährend aus dem Zuzugsüberschuss ergibt, nicht berücksichtigt. Wenn der Zuzugsüberschuss auch nur einen Bruchteil desjenigen der beiden Vorjahre ausmacht, so bringt das unter den heutigen Verhältnissen eine weitere empfindliche Überlastung des Wohnungsmarktes mit sich.

Wir gelangen selbst bei vorsichtiger Schätzung auf einen notwendigen Wohnungsbedarf für das laufende Jahr von ungefähr 1,000 neuen Wohnungen. Soviele Wohnungen müssen in Bern in den nächsten Jahren überhaupt jährlich erstellt werden, wenn wiederum normale Verhältnisse, namentlich hinsichtlich der Höhe der Mietzinse auf dem Wohnungsmarkte, einkehren sollen. Würde die Zuwanderung von auswärts im Jahre 1918 ganz aufhören, so müssten dennoch rund 500 neue Wohnungen zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Eheschliessenden und

rund 200 für solche Familien, die mangels einer Wohnung ein möbliertes Zimmer mieteten oder vorläufig in einer Vorortgemeinde wohnen, hergestellt werden. Für den Bedarf des Jahres 1918 stehen aber in Bern nur 141 neue Wohnungen zur Verfügung, darunter 81 Gemeindewohnungen, die alle bereits zum voraus vermietet sein sollen. Der wirkliche Bedarf erhöht sich übrigens noch durch Abbruch alter Häuser und namentlich durch Umwandlung von Wohnungen in Büro, gegen welch letztere unmoralische Handlung, namentlich seitens des Bundes, die Gemeindebehörde Verwahrung einlegen sollte. Es ist nicht einzusehen, warum der Bund usw. nicht seine sämtlichen Kriegsbüro in Baracken ausserhalb der Stadt unterbringen könnte — selbstverständlich unter Wahrung der Hygiene. In gleicher Weise könnten für die Internierten Baracken erstellt werden, eine Massnahme, nebenbei bemerkt, die auch sehr wohltätig auf die bald unerschwinglichen Mietpreise der möblierten Zimmer wirken würde.

Bevor man Familien in Baracken unterbringt, sollte man jedenfalls diese Massnahme in Erwägung ziehen. Aus den eventuell freiwerdenden 70—80 Grosswohnungen, die der Bund und seine Syndikate gegenwärtig als Büro belegt haben, könnten vorübergehend 140—160 Kleinwohnungen gemacht werden. Würde auch das gesamte Internierungswesen auf gleiche Weise verlegt, so würden weitere 30—50 Wohnungen frei. Man darf nicht vergessen, dass im Büro der Aufenthalt nur 8 Stunden im Tag beträgt, wogegen in den Wohnungen die Frauen und Kinder sich ständig aufhalten müssen. Daraus folgern wir: zu allererst Unterbringung der Familien in gesunden Wohnungen und der Büro in Baracken.

Ist das Hauptziel einer jeden Wohnungsreform: die Bautätigkeit zu steigern, den Wohnungsvorrat zu vermehren, so gilt das für die Wohnungsreform in der Stadt Bern ganz besonders. Und zwar müssen nicht nur soviele Wohnungen hergestellt werden, als der normale Zuwachs erfordert, wie er sich aus der Zahl der Neugründungen von Haushalten und der Familienzuwanderung ergibt, sondern es müssen auch genügend neue Wohnungen hergestellt werden, damit die im Jahre 1914 beschlossene, aber noch nicht zur Einführung gelangte Wohnungsinspektion, die allein in der Lage ist, mit der Überfüllung der Wohnungen aufzuräumen, in nächster Zeit eingeführt werden kann. Erst wenn genügend gesunde Wohnungen hergestellt sein werden, kann eine Polizeiverordnung über die Wohnungsbeschaffenheit erlassen werden, welche die Schliessung der schlechten Wohnungen zum Zwecke hat.

Bis jetzt lag die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses fast ausschliesslich dem privaten Baugewerbe ob. Obgleich nun gerade die Wohnungsproduktion sich auf dem Boden fast absoluter Wirtschaftsfreiheit vollzieht — wenn man von der einzigen Ausnahme der Beschränkung in der baulichen Verwendung des Grund-eigentums absieht — schrumpfte in den letzten Jahren die private Wohnbautätigkeit immer mehr zusammen; im laufenden Jahre ist sie fast ganz eingestellt. Dagegen hat die Bevölkerung Berns seit Kriegsausbruch um rund 10,000 Personen

zugenommen, und die Zahl der Eheschliessungen ist ungefähr die gleiche geblieben wie vor Kriegsausbruch, wo jährlich 700—800 neue Wohnungen erstellt wurden. Als Gründe, warum nicht gebaut wird, wurden genannt: Erhöhung der Baukosten, Mangel an Arbeitskräften, Verteuerung des Baugeldes und der Hypotheken. Wird das private Baugewerbe den Wunsch nach einer genügenden Anzahl von Neuwohnungen in der nächsten Zeit erfüllen können? Die Antwort auf diese Frage mag eine Stelle aus einem Schreiben der Regierung des Kantons Bern an das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement vom 13. März 1917 geben:

„Solange mit den heutigen Zinssätzen, den enorm verteuerten Baumaterialien und den gegenwärtigen hohen Arbeitslöhnen gerechnet werden muss, ist eine Neubelebung der privaten Bautätigkeit ohne staatliche oder gemeindliche Hilfe einfach undenkbar; solange wird aber auch Wohnungsnot vorhanden sein und werden Klagen über hohe Mietzinse zum Ausdruck kommen. Der Wohnungsnot und der damit verbundenen Mietzinssteigerung kann nur durch neue Wohnungen begegnet werden. Bund, Kantone und Gemeinden sollten sich zu diesem Zwecke zusammentun.“

Das ist jedenfalls sicher: es dürfte sich nach Kenntnisnahme der tatsächlichen Verhältnisse auf dem stadtbernischen Wohnungsmarkte wohl nur eine gemeinsame Überzeugung zwischen allen an der Wohnungsfrage interessierten Kreisen, gleichgültig, wie sie sich zur Frage der Wohnungsreform und insbesondere zum kommunalen Wohnungsbau stellen, herausbilden, nämlich die Einsicht, dass mit dem freien Spiel der Kräfte das von allen Einsichtigen gewünschte Ziel heute und in der nächsten Zukunft nicht erreicht wird: der stadtbernischen Bevölkerung genügende, gesunde und preiswürdige Wohnungen zu verschaffen.

**1. Die Entwicklung des Zinsfusses für Hypotheken und Baukredite, bei fünf stadtbernerischen Banken  
1910 — 1918 (März)**  
**Die Kommission inbegriffen.**

(Nach Angaben der betreffenden Bankinstitute.)

Jahr	Zinsfuss für I. Hypotheken					Zinsfuss für II. Hypotheken u. weitere					Zinsfuss für Baukredite		
	Bankinstitute:					Bankinstitute:					Bankinstitute:		
A	B	C	D	E	A	B	C	D	A	B	C	D	
1910	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —5	5	4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —5	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	4 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —5	5—5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	6—6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	6	
1914	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —5	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	6 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —6 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	6	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	6
1915	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —5	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	6 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —6 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	6	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	6
1916	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —5	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —7	6	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	6
* 1917	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —5	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —7	6	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	6
1918	5 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5—5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —5	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> —6	6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —7	6	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> —6	6

**Absolute Zunahme des Zinsfusses.**

1910/1914	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —0	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	—	—				
1914/1918	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1910/1918	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —0	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	—	—				

**Steigerung (in %) der effektiven Aufwendungen für Verzinsung von Hypotheken und Baukrediten.**

1910/1914	10,5—10	10	11,1—10	10,5	5,9—11,1	4,2	9,5	4,7—10,0	10—9,5	4,2—3,8	9,1	0—9,00	—
1914/1918	—	—	11,1—0	5,3	5,9—0	—	—	10,5—10,0	5—4,8	4,2—3,8	—	9,09—0	—
1910/1918	10,5—10	10	22,2—10	15,8	11,8—11,1	4,2	9,5	15,2—20,0	15—14,3	8,4—7,6	9,1	9,09	—

**Anmerkung.** Nach den Verwaltungsberichten der Hypothekarkasse des Kantons Bern waren bei diesem Institut:

1910 zu 4 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> % Fr. 151,313,003 Hypotheken.	1914 zu 4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> % Fr. 165,199,732 Hypotheken.	1917 zu 4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> % Fr. 249,482,986 Hypotheken.
, 4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> % , , 83,721,777	, 4 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> % , , 101,931,216	, , 5 % , , 62,422,006
, , 5 % , , 22,941,679	, , ,	, , 9,09

## 2. Die Verteuerung des Wohnhausbaues in der Stadt Bern 1914 — Februar 1918.

(Nach Angaben stadtbernischer Architekten und des städtischen Bauamtes.)

Arbeitsgattungen	Verteuerung in %	Arbeitsgattungen	Verteuerung in %
Erd- und Maurerarbeiten . . .	ca. 110	Sanitäre Anlagen . . . .	ca. 120
Steinhauerarbeiten . . . .	„ 60	Warmwasserheizungen . . .	„ 130
Zimmerarbeiten . . . .	„ 105	Elektr. Lichtinstallationen . .	„ 60
Dachdeckerarbeiten . . . .	„ 95	Schlosserarbeiten . . . .	„ 100
Spenglerarbeiten . . . .	„ 170	Hafnerarbeiten . . . .	„ 75
Gipser- und Malerarbeiten . .	„ 80	Bodenbeläge . . . . .	„ 100

Nach Angabe der von uns befragten Architekten würde ein von ihnen im Jahre 1914 erstelltes, gut bürgerlich ausgebautes Einfamilienhaus heute um ungefähr 105 % teurer zu stehen kommen. Bei ganz einfachen Wohnbauten liesse sich nach ihnen diese Steigerung durch Vereinfachung und Wahl anderer, billigerer Materialien auf vielleicht 80 % reduzieren.

### Die Preissteigerung einiger wichtiger Baumaterialien.

#### I. Halbjahr 1914 — II. Halbjahr 1917.

(Laut Bericht des Schweiz. Gewerbesekretariates vom Januar 1918.)

Artikel	Einheits-Quantum	Ankaufspreis en gros		Preis-Steigerung %
		I. Semester 1914	II. Semester 1917	
Konstruktionsholz . . . . .	m <sup>3</sup>	48.—	88.—	80
Tannenholz, Bretter . . . . .	m <sup>3</sup>	50.—	100.—	100
Eichenholz, „ . . . . .	m <sup>3</sup>	220.—	300.—	36
Kalk, hydraul. . . . .	q	305.—	540.—	77
Weisskalk, ungelöscht . . . . .	m <sup>3</sup>	22.—	52.—	136
Portland-Zement . . . . .	10 T	390.—	615.—	57
Biberschwanzziegel, naturrot . . . . .	1000	51.—	72.—	41
Ziegel-Normalsteine . . . . .	1000	42.—	69.—	64
Rundeisen für armierten Beton . . .	q			322
I Träger unter 2000 kg . . . . .	q	19.50	81.50	320
Eisenblech, galvanisiert . . . . .	q	33.—	120.—	263
Weissblech . . . . .	100 Tafeln	95.—	348.—	269
Schwarzblech . . . . .	q	30.—	170.—	470
Wasserleitungsrohr, schwarz . . . .	m	—.80	3.10	287
Radiatoren für Zentralheizung . . . .	q	40.—	110.—	175
Fensterglas . . . . .	m <sup>2</sup>	2.80	6.15	119
W.C. Fayence mit gewöhnlichem Sitz . . . .	St.	25.—	40.—	60
Schüttsteine, Feuerton . . . . .	St.	35.—	70.—	100
Waschherde (Kupfer) 1901 . . . . .	St.	240.—	530.—	120
Gasbadeofen (Kupfer) . . . . .	St.	133.—	400.—	200