

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.]
Kapitel: II: Die Ursachen der Wohnungsnot
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>

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 Kriegsjahre wurden nur 9, im letzten Jahre 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 zustand¹⁾.

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

¹⁾ 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 Wohnungsmarkt, 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 begehrt 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 ¹⁾	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												Hotels			
	2	3	Klein- wohnungen	4	5	Mittlere Wohnungen	6	7	8	9	10	11 und mehr	Gross- wohnungen	Zusammen- Wohnungen	Teil- wohnungen	
Eidgenossenschaft	2	3	5	8	11	19	4	5	4	1	—	1	15	39 ²⁾	9	2
Syndikate und dergleichen .	2	6	8	10	5	15	2	3	1	—	—	—	6	29	5 ³⁾	—
Gesandtschaften u. Konsulate	—	—	—	8	2	10	2	4	3	1	1	4	15	25 ⁴⁾	1	3
Internierungs- und Kriegsfürsorgestellen	—	3	3	1	4	5	5	2	2	—	—	—	9	17 ⁵⁾	2	—
Private	—	4	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	—	—	—
Total	4	16	20	27	22	49	13	14	10	2	1	5	45	114	17	5

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:

¹⁾ 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.

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

³⁾ Wovon ein ganzes Haus mit Wohnung.

⁴⁾ Wovon 7 ganze Häuser mit 12 Wohnungen.

⁵⁾ 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-Schosshalde .	8	59	1	21	1	3
Lorraine	—	—	—	—	—	—
Breitenrain	9	55	—	—	2	30
Stadt Bern	114	624	5	128	17	99

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 Woh- nungen	Zimmer	Jährl. Mietzins in Franken		Zahl der Ge- bäude	Zimmer	Jährl. Mietzins in Franken		Zahl der Teil- wohn.	Zimmer	Jährl. Mietzins in Franken	
			Total	pro Zimmer			Total	pro Zimmer			Total	pro Zimmer
Eidgenossenschaft . .	39	216	135,520	625	2	66	65,000	985	7 ¹⁾	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 ²⁾	3	1,500	500
Private	4	12	5,350	446	—	—	—	—	—	—	—	—
Gesandtschaften und Konsulate	11 ³⁾	78	50,900	651	— ⁴⁾	—	—	—	— ⁵⁾	—	—	—
Total	100	527	314,980	597	2	66	65,000	985	13	72	65,450	909

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

¹⁾ Dazu 2 Teilwohnungen mit 4 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

²⁾ Dazu 1 ganzes Haus mit 20 Zimmern (Schenkung).

³⁾ Dazu 14 Wohnungen mit 97 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

⁴⁾ Dazu 3 Hotels mit 60 Zimmern mit unbekanntem Mietzins.

⁵⁾ 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
<hr/>				
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	—
<hr/>	
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	"
<hr/>		
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).