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: 23.11.2025

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:

	CARCING DECEMBER STORY CO.	Zahl dei	t	Total	Auf 10,000				
Jahr	1	2	3	4	5	6	7 u. mehr	Woh-	Einwohner wurden
			nungen	Wohnungen hergestellt					
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	2 9	782	86
1 91 3	- 7	79	153	50	29	7.	23	348	3 6
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	73 5	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		d	urch die Gemeinde
			Gebäude	darin entstandene Wohnungen	G	Gebäude	darin entstandene Wohnungen
1910			119	466			an one
1911	•	ě	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 $^2/_3$, gegenüber 1911 und 1912 sogar um $^3/_4$ zurückgegangen. Die Zahl der neu erstellten Gebäude mit Wohnungen hat sich von 240 im Jahre 1911 bezw. 187 im Jahre 1912, auf 58 im Jahre 1917, die Gesamtzahl der Wohnungen von 778 bezw. 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:

					Einf	familienhäuser	Wohn-	und Geschäftshäuser
1910	•			•		26		20
1911						22		22
1912		٠	•			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 Schöneggweg 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 ½ des Gesamtwohnungsbestandes in ihrem Besitze befinden.

					Einf	amilienhäuser	Wohn- und Geschäftsh	äuser
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:

			Zw	veizimmerwo	hnungen	Dreizimmerwol	wohnungen		
				h das private augewerbe	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 durchgeführten 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:

10.	000 Einwohnern:						100			
,			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-Montre	1X	25	163	54	38	25	2	11	2
18.	Lausanne									
19.	Genf		900	1351	1931	703	1001	232	139	5
20.	Neuenburg									
21.	Freiburg									
22.	La Chaux-de-Fon	ds								
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 Wohnzüumen 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 bezahlende Mietpreis erfragt. Letztere Angaben wurden bei den in Frage kommenden Abteilungen im Bundeshause usw. durch das Statistische Amt ergänzt und berichtigt.

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 herausschreiben. 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:

		1	Voh	nung	gen	best	eher	ıd a	us	Zimı	meri	1		теп Ingen	gen	C/O
Inhaber	2	3	Klein- wohnungen	4	5	Mittlere Wohnungen	6	7	8	9	10	11 und mehr	Gross- wohnungen	Zusamn Wohnur	Teil- wohnungen	Hotel
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	53)	_
Gesandtschaften u. Konsulate	_	_	_	8	2	10	2	4	3	1	1	4	15	254)	1	3
Internierungs- und Kriegs-													5			
fürsorgestellen	-	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 Bund, 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	Wohn	ungen	Но	tels	Teilwohnungen			
Qual tiel	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:

10		Woh	nungen	×		Н	otels		Т	eilwo	hnunge	n
Inhaber	Zahl	der	Jährl. Mi in Frai	ietzins nken	Zah	l der	Jährl. Mi in Frai	etzins ıken	Zah	der	Jährl. Mi in Frat	
	Woh- nungen	Zimmer	Total	pro Zimmer	Ge- bäude	Zimmer	Total	pro Zimmer	Teil- wohn.	Zimmer	Total	pro Zimmer
			Fr.	Fr.			Fr.	Fr.			Fr.	Fr.
Eidgenossenschaft	39	216	135,520	625	2	66	65,000	985	71)	37	31,180	840
Syndikate und dergl	29	128	68,340	534		_			5	32	32,770	1,024
Kriegsfürsorgestellen .	17	93	54,870	590				_	12)	. 3	1,500	500
Private	4	12	5,350	446	_	-			-	_	_	
Gesandtschaften und												
Konsulate	113)	78	50,900	651	- ⁴)	_			- ⁵)		_	
Total	Total 100 527			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	Wohnunge	n zu	1	Zimmer	
8	,,	,,	2	Zimmern	
9	"	"	3	,,	
4	"	"	5	"	
1	Wohnung	,,	9	"	
1		mit	unl	oestimmter	Zimmerzahl
26	Wohnunge	n.			

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

								Zu	san	1111	en	30
Lorraine .							•				•	
Kirchenfeld				٠		٠	•		•			4
Breitenrain										×		4
Länggasse .								٠.			•	11
Mattenhof.	,			,			*					6
Alte Stadt .		•										5

Ferner waren in der Zeit vom 14.—17. Januar 486 Einzelzimmer von Inter-

Nach der Stadtlage verteilen sich die Zimmer:

Alte Stadt.									60	Zimmer
Länggasse.									143	»
Mattenhof-Weissenbühl									178	»
Kirchenfeld-Schosshalde									36	»
Lorraine-Bre	iten	raii	n						69	»

Zusammen 486 Zimmer.

Im ganzen waren Ende Februar nach den Angaben des Roten Kreuzes in Bern 1036 Internierte, darunter 35 in Spitälern; 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).

nierten besetzt.