

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 2 (1928)
Heft: 4

Artikel: Der Wohnungsbau in Bern 1910-1928
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-866486>

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: 16.02.2026

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

Der Wohnungsbau in Bern

1910—1928

Vorbemerkungen.

- I. Die Neubauten, 1910—1928.**
 - II. Die Neubauwohnungen, 1910—1928.**
 - 1. Zahl der Neubauwohnungen.
 - 2. Zimmerzahl und Stadtlage der Neubauwohnungen.
 - 3. Neubauwohnungen und Ausstattung.
 - 4. Die Neubauwohnungen nach dem Ersteller und der Art der Finanzierung.
 - 5. Der Eigenbau der Gemeinde.
 - III. Ergebnisse und Schlußfolgerungen.**
-

Der Wohnungsbau in Bern, 1910—1928.

Vorbemerkungen.

Der Wohnungsbau steht in Bern nach wie vor im Mittelpunkt des Interesses der breitesten Öffentlichkeit, ist doch die Wohnbautätigkeit für die *Wohnungsmarktlage* von ausschlaggebender Bedeutung. Sie bildet das eigentlich bestimmende Moment im Wohnungsangebot. Eine eingehende statistische Untersuchung¹⁾ zeitigte als Ergebnis, daß in Bern jedes Jahr für die Deckung des laufenden Wohnungsbedarfs (Haushaltsneugründungen zufolge Eheschließungen) 500—700 Wohnungen gebaut werden müssen. Beeinflußt werden diese Grenzzahlen durch die Familienwanderung und das Freiwerden von Wohnungen zufolge Todesfällen und sonstigen Haushaltsauflösungen; je nach dem Ausmaße vor allem des Zu- und Wegzuges von Familien gibt die untere oder die obere Grenzzahl ein zutreffenderes Bild über den notwendigen, laufenden Wohnungsbedarf.

Das Statistische Amt hat in der genannten Untersuchung, auf die hier verwiesen sei, unter anderem auf die *soziale Bedeutung* einer Wohnungsbaustatistik aufmerksam gemacht und zugleich Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Bern eingehend untersucht, so daß sich weitere einschlägige Ausführungen hierorts erübrigen.

Vielleicht ebenso wichtig, wie die soziale, ist die *wirtschaftliche Seite des Wohnungsbaues*. Der Wohnungsbau bildet in normalen Zeiten die Hauptbeschäftigung des Baugewerbes, jenes Erwerbszweiges, in dem am 1. Dez. 1920 in der Schweiz 167 043, im Kanton Bern 30 041 und in der Stadt Bern 4741 Personen beschäftigt waren. Da aber im gleichen Zeitpunkte der Kanton Bern insgesamt 306 036, die Stadt 49 668 Erwerbende aufwies, so ergibt sich die wichtige Feststellung, daß sowohl im Kanton, als auch in der Stadt Bern jeder *zehnte Erwerbende* sein Auskommen im *Baugewerbe* und verwandten Branchen findet.

Verwaltung und Wirtschaft sind daher an den Ergebnissen der Statistik der Wohnungsneubautätigkeit in gleicher Weise interessiert. Die folgende Darstellung macht sich zur Aufgabe, die praktischen Ergebnisse der Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern knapp vorzuführen. Mit der Arbeit dürfte gleichzeitig auch eine Art Rechenschaftsbericht

¹⁾ Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 7, Seite 1—41: Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in der Stadt Bern.

über ein behördliches Tätigkeitsgebiet gegeben sein, das in den Kriegs- und Nachkriegsjahren zu den schwierigsten gehörte.

Die Arbeit zerfällt in zwei Abschnitte: der erste handelt über die erstellten Wohngebäude, der zweite über die darin entstandenen Wohnungen.

Die Statistik über die Bautätigkeit wurde in der Stadt Bern im Jahre 1918 eingeführt. Ihre Grundlage bilden zwei Zählkarten, die von den Baukontrolleuren zuerst halbjährlich, und seit 1927 monatlich für das Statistische Amt ausgefertigt werden: eine Neubauten- und eine sogenannte Abbruchkarte. Die beiden Karten ermöglichen seit dem Jahre 1918 die laufende Ermittlung des Reinzuganges an Gebäuden und Wohnungen in der Stadt Bern.

Die Gebäude werden nach ihren wichtigsten Verwendungszwecken wie folgt unterschieden:

1. Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser (reine Wohngebäude).
2. Wohn- und Geschäftshäuser.
3. Andere Gebäude mit Wohnungen.

„Wohn- und Geschäftshäuser“ sind Gebäude, die vorwiegend Wohnzwecken dienen; als Geschäftsräume kommen in Frage: Läden, Wirtschaften, Gewerbelokale und dergleichen. Unter „anderen Gebäuden mit Wohnungen“ versteht die schweizerische Städtestatistik Gebäude, die vorwiegend Geschäfts- oder öffentlichen Zwecken dienen, wie Geschäfts- und Bankgebäude, Schulhäuser, Verwaltungsgebäude und dergleichen, die also ausschließlich Dienstwohnungen aufweisen.

Entsprechend dieser Unterscheidung der Gebäude wird in der vorliegenden Untersuchung beim Abschnitt Wohnungsstatistik unterschieden zwischen Einfamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und in anderen Gebäuden mit Wohnungen. Diese Unterscheidung ist besonders deshalb wichtig, weil für den Wohnungsmarkt die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die wichtigste Gruppe darstellen.

Zeitlich erstreckt sich die Statistik auf die letzten 19 Jahre, also auf die Zeit von 1910—1928. Für die Zeit vor 1918 wurden die Zahlen an Hand der Bauakten der städtischen Baudirektion ermittelt, seit 1918 an Hand der in diesem Jahre zur Einführung gelangten besonderen Zählkarten,

Die Gebäude *ohne* Wohnungen stellt die stadtbernerische Statistik ebenfalls fest; sie sind aber in der vorliegenden Untersuchung, die eine ausschließliche *Wohnungsbaustatistik* ist, nicht berücksichtigt.

I. Die Neubauten, 1910—1928.

In den 19 Jahren 1910 bis 1928 sind in der Stadt Bern 3046 Gebäude mit Wohnungen erstellt worden, durchschnittlich also im Jahre 160 Neubauten. Über die Neubautätigkeit in den einzelnen Jahren gibt die folgende Übersicht Aufschluß:

Stadt Bern: Zahl der neuerstellten Gebäude mit Wohnungen und ihre Gliederung nach der Gebäudeart.

Übersicht 1.

Jahr	Erstellte Gebäude mit Wohnungen	Reine Wohngebäude		Wohn- und Geschäftshäuser	Andere Gebäude mit Wohnungen
		Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
1910	173	31	120	18	4
1911	211	30	153	26	2
1912	186	22	120	39	5
1913	99	18	47	26	8
1914	50	28	11	6	5
1915	74	34	33	6	1
1916	76	19	38	15	4
1917	58	21	27	8	2
1918	32	14	14	3	1
1919	55	14	38	1	2
1920	221	159	54	5	3
1921	351	217	125	7	2
1922	149	49	89	10	1
1923	213	71	118	21	3
1924	300	91	158	49	2
1925	259	75	141	40	3
1926	165	27	101	32	5
1927	207	31	128	43	5
1928	167	39	98	27	3
<i>Total 1910—1928</i>	<i>3046</i>	<i>990</i>	<i>1613</i>	<i>382</i>	<i>61</i>

Die Übersicht lässt deutlich die drei Perioden der Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegszeit erkennen. In diesen Zeitabschnitten wurden erstellt:

	Gesamtzahl der Gebäude mit Wohnungen	Reine Wohngebäude		Wohn- und Geschäftshäuser	Andere Gebäude mit Wohnungen
		Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
Vorkriegszeit 1910—1913	669	101	440	109	19
Kriegszeit 1914—1918	290	116	123	38	13
Nachkriegszeit 1919—1923	989	510	424	44	11
1924—1928	1098	263	626	191	18
<i>Total 1910—1928</i>	<i>3046</i>	<i>990</i>	<i>1613</i>	<i>382</i>	<i>61</i>

Verhältniszahlen¹⁾.

Vorkriegszeit 1910—1913	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kriegszeit 1914—1918	34,7	92,1	22,4	27,9	54,6
Nachkriegszeit 1919—1923	118,3	404,8	77,1	32,4	46,2
1924—1928	131,3	208,7	113,8	140,4	75,6

¹⁾ Diese Verhältniszahlen wurden auf Grund der Jahresdurchschnitte der einzelnen Zeitperioden berechnet.

Augenfällig ist der Tiefstand der Bautätigkeit in den Kriegsjahren 1914 bis 1918, wo im Jahresdurchschnitt z. B. nur 25 neue Mehrfamilienhäuser unter Dach gelangten. Auf die Auswirkungen der vorstehenden Zahlen der Gebäudestatistik auf die Lage des Wohnungsmarktes soll im Abschnitte über die in den erstellten Gebäuden entstandenen Wohnungen eingetreten werden.

Nach der *Gebäudeart* entfallen von je 100 neu erstellten Gebäuden mit Wohnungen auf:

	Gebäude überhaupt	Einfamilien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Andere Gebäude mit Wohnungen
Vorkriegszeit					
1910—1913	100,0	15,1	65,8	16,3	2,8
Kriegszeit					
1914—1918	100,0	40,0	42,4	13,1	4,5
Nachkriegszeit					
1919—1923	100,0	51,6	42,9	4,4	1,1
1924—1928	100,0	24,0	57,0	17,4	1,6

Wie vor dem Kriege steht der Bau von Mehrfamilienhäusern in den letzten fünf Jahren wiederum an erster Stelle: von 100 neuerstellten Gebäuden mit Wohnungen waren in den Jahren 1924—1928 57 Mehrfamilienhäuser, gegen rund 43 in den Jahren 1914—1923 und rund 66 in den Vorkriegsjahren. Am deutlichsten ausgeprägt sind die zeitlichen Verschiebungen beim Einfamilienhausbau. Vor dem Kriege waren nur knapp $\frac{1}{7}$ der neuerstellten Gebäude Einfamilienhäuser, in der Kriegszeit dagegen $\frac{2}{5}$ und in den Nachkriegsjahren 1919—1923 sogar gut die Hälfte; in den letzten fünf Jahren scheint der Einfamilienhausbau wiederum etwas außer „Mode“ gekommen zu sein, beträgt doch der Anteil bloß mehr rund $\frac{1}{4}$.

Darauf sei indessen noch hingewiesen, daß das Einfamilienhaus, das in der Kriegs- und namentlich in der Nachkriegszeit erstellt wurde, in der Regel etwas anders aussieht als jenes der Vorkriegszeit. In der Hauptsache handelt es sich bei den Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit um kleine Serienhäuschen (sogenannte Eigenheime), mit 3—5 Zimmern, währenddem die Vorkriegs-Einfamilienhäuser mehr Zimmer und Räume aufweisen.

Jahr	Einfamilien- häuser überhaupt	Häuser mit ... Zimmern			Häuser mit ... Räumen (Zimmer und bewohnbare Mansarden)		
		1—3	4—5	6 und mehr	1—3	4—5	6 und mehr
1910—1913	101	14	29	58	5	19	77
1914—1918	116	17	68	31	3	31	82
1919—1923	510	249	224	37	51	317	142
1924—1928	263	81	159	23	20	123	120
1910—1928	990	361	480	149	79	490	421

Nach dieser Übersicht entfallen von je 100 Einfamilienhäusern auf solche mit ... Zimmern:

	1—3	4—5	6 und mehr
1910—1913	13,9	28,7	57,4
1914—1918	14,7	58,6	26,7
1919—1923	48,8	43,9	7,3
1924—1928	30,8	60,5	8,7

Hinsichtlich der Stadtlage der in den letzten 19 Jahren erstellten 990 Einfamilienhäuser, steht das Quartier Weißenbühl-Mattenhof-Holligen (426 = 43,0 %) an erster und Kirchenfeld-Schoßhalde (304 = 30,7 %) an zweiter Stelle. Im Quartier Länggasse-Felsenau wurden in der genannten Zeitperiode 102 = 10,3 % und in Bümpliz 118 oder 11,9 % aller Einfamilienhäuser erstellt.

Jahr	Erstellte Einfamilienhäuser überhaupt	Altstadt	Länggasse Felsenau	Weissenb. Mattenhof Holligen	Kirchenfeld Schoßhalde	Br'rain Altenberg	Bümpliz Lorraine
1910—1913	101	—	11	32	56	2	—
1914—1918	116	—	11	33	59	13	—
1919—1923	510	—	49	275	122	1	63
1924—1928	263	—	31	86	67	24	55
1910—1928	990	—	102	426	304	40	118

Wohn- und Geschäftshäuser entfallen am meisten auf das zweite Nachkriegsjahrfünft 1924—1928, nämlich 191, gegen 44 im Jahrfünft 1919—1923, 38 im Kriegsjahrfünft und 109 in den Vorkriegsjahren 1910—1913. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern der Jahre 1924—1928 handelt es sich in den meisten Fällen um Gebäude mit gewerblichen Räumen (Läden, Bureaux, Werkstätten) im Parterre (oft auch nur ein einziger Raum dieser Art), währenddem das übrige Haus ganz oder doch zum größten Teil Wohnzwecken dient.

Durch Abbruch und sonstigen Abgang kamen in dem Berichtszeitraum insgesamt 218 Gebäude in Wegfall, so daß sich für den neunzehnjährigen Zeitraum ein *Reinzuwachs* von 2828 Gebäuden mit Wohnungen ergibt. In den einzelnen Zeitperioden gestaltete sich der Gesamt-Wohngebäudezugang und -abgang folgendermaßen:

		Gebäudezugang	Gebäudeabgang	Reinzugang an Gebäuden
Vorkriegszeit	1910—1913	...	669	74
Kriegszeit	1914—1918	...	290	28
Nachkriegszeit	1919—1923	...	989	37
	1924—1928	...	1098	79
<i>Stadt Bern</i>	<i>1910—1928</i>	<i>...</i>	<i>3046</i>	<i>218</i>
				2828

II. Die Neubauwohnungen, 1910—1928.

1. Zahl der Neubauwohnungen.

Die Neubauwohnungen setzen sich zusammen aus den Wohnungen in eigentlichen Neubauten und jenen in An-, Auf- oder Umbauten. Unter Neubauten versteht die Baustatistik nicht nur Bauten, die auf bisher unbebauten Grundstücken, sondern auch solche, die an Stelle eines durch Abbruch weggeräumten Hauses erstellt werden. Die Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten betreffen ausschließlich Wohnungen, die entweder durch Anbau an ein bereits bestehendes Gebäude oder durch Einbau in ein solches oder endlich durch Umbau etwa von Wirtschafts- oder Gewerberäumen in Wohnungen entstehen. Umbauten und dgl., bei denen es sich um eine Wohnungsvergrößerung oder -verkleinerung, also bloß um eine Veränderung in der Zahl der Räume einer bereits vorhandenen Wohnung handelt, läßt die stadtbernsche Statistik des Wohnungsbaues unberücksichtigt.

In der anschließenden Übersicht 2 sind die Wohnungen, die in dem Zeitraum 1910—1928 in den 3046 Gebäuden mit Wohnungen (siehe Übersicht 1) entstanden sind, ausgewiesen; die letzte Spalte der Übersicht enthält die Neubauwohnungen zufolge An-, Auf- und Umbauten.

Stadt Bern: Zahl der Neubauwohnungen u. ihre Gliederung nach der Gebäudeart.

Übersicht 2.

Jahr	Erstellte Wohnungen überhaupt	Davon in					An-, Auf-, Umbauten	
		Neubauten						
		Einfamilienhäusern	Mehr-familienhäusern	Wohn- und Geschäftshäusern	andern Gebäuden mit Wohnungen			
1910	629	31	505	84	5	4		
1911	817	30	670	112	2	3		
1912	784	22	595	162	5	—		
1913	341	18	205	108	9	1		
1914	78	28	33	10	5	2		
1915	201	34	135	23	1	8		
1916	249	19	160	62	7	1		
1917	191	21	122	42	3	3		
1918	112	14	86	8	1	3		
1919	200	14	161	1	2	22		
1920	417	159	238	13	6	1		
1921	941	217	685	28	3	8		
1922	497	49	416	28	1	3		
1923	631	71	471	73	8	8		
1924	952	91	639	217	3	2		
1925	900	75	619	185	3	18		
1926	632	27	442	138	14	11		
1927	805	31	555	211	7	1		
1928	582	39	405	124	5	9		
Total 1910-1928		9959	990	7142	1629	90	108	

Neue Wohnungen entstanden demnach im Zeitraum 1910—1928 insgesamt 9959, wovon 108 Wohnungen (1,08 %) in An-, Auf- und Umbauten; diesem Wohnungszuwachs steht ein Wohnungsabgang zufolge Abbruch, Brand usw. von 669 Wohnungen gegenüber, so daß sich für den genannten Zeitraum ein Reinzuwachs von 9290 Wohnungen ergibt. In den einzelnen Zeitabschnitten gestalteten sich Zugang und Abgang der Wohnungen folgendermaßen:

	Wohnungs- zuwachs	Wohnungs- abgang	Reinzuwachs an Wohnungen	Jahresdurchschnitt Wohnungs- zuwachs überhaupt	Jahresdurchschnitt Reinzuwachs an Wohnungen
Vorkriegszeit					
1910—1913	2571	251	2320	643	580
Kriegszeit					
1914—1918	831	83	748	166	150
Nachkriegszeit					
1919—1923	2686	101	2585	537	517
1924—1928	3871	234	3637	774	727
1910—1928	9959	669	9290	524	489

In den Vorkriegsjahren 1910—1913 wurden in Bern jährlich etwa 643 neue Wohnungen erstellt. Von Interesse ist die Tatsache, daß die Bautätigkeit in Bern bereits im Jahre 1913, also vor Kriegsausbruch, ins Stocken geraten ist; in diesem Jahre wurden bloß 341 neue Wohnungen erstellt gegen 784 im Vorjahr, 817 im Jahre 1911 und 629 im Jahre 1910.

In den Kriegsjahren 1914—1918 gelangten jährlich nur 166 Wohnungen zur Ausführung, so daß also das Neuwohnungsangebot weit hinter dem laufenden Jahresbedarf (500—700 Wohnungen) zurückblieb, was neben anderen Ursachen, wie Entzug von Wohnungen zu Bureauzwecken usw. zu einem ausgesprochenen Wohnungsmangel führte, der in den Jahren 1919/20 bekanntlich seinen Höhepunkt erreicht hatte. Dieser Wohnungsmangel zwang die Gemeinde, wie an anderer Stelle dieser Arbeit näher ausgeführt wird, zur Durchführung von verschiedenen Notmaßnahmen. Die Stadt sah sich genötigt, selbst Wohnungen bauen zu lassen und außerdem Privathäuser für die Obdachlosen zu mieten; obdachlose Familien wurden vorübergehend auch in Herbergen und einfachen Gasthäusern untergebracht.

Das fast vollständige Darniederliegen der Bautätigkeit in der Kriegszeit ist leicht verständlich; die Preise für alle Baumaterialien waren sprunghaft in die Höhe geschnellt und auch die Arbeitslöhne im Bau gewerbe hatten zufolge der gestiegenen Lebenskosten erheblich erhöht werden müssen; beides bewirkte stark überhöhte Baukosten, die eine angemessene Verzinsungsmöglichkeit des Anlagekapitals immer mehr in Frage stellten und das Risiko im Hinblick auf den später zu erwartenden Preissturz in unerträglicher Weise erhöhten. Der Baukostenindex gibt diese Steigerung (und das spätere Sinken) der Baukosten wie folgt wieder: 1914: 100, 1918: 267, 1920: 276, 1922: 202, 1927: 168,

1928: 168. Dazu kommt, daß in jenen Jahren das flüssige Geld viel vorteilhafter in Bundespapieren usw. angelegt werden konnte, so daß überhaupt kein Reiz bestand, Geld im Wohnungsbau, d. h. in Hypotheken anzulegen. Es hieße die damalige schwierige Lage im Baugewerbe erkennen, wenn man diesem wegen seiner Zurückhaltung im Wohnungsbau einen Vorwurf machen wollte.

Aus den geschilderten Verhältnissen heraus ergab sich zwangsläufig das Eingreifen nicht nur der größeren Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungsbau, sondern namentlich auch des Bundes und der Kantone. Wie und in welchem Ausmaße dies im allgemeinen und in Bern im besonderen geschehen ist, soll in den Abschnitten 4 und 5 dargestellt werden.

2. Zimmerzahl und Stadtlage der Neubauwohnungen.

Als der gebräuchlichste und leichtfaßlichste Maßstab für die Darstellung der Größe der Wohnungen gilt die *Zimmerzahl*. Wohnungen mit 1—3 Zimmern pflegt man als *Kleinwohnungen*, mit 4—5 als *Mittelwohnungen* und solche mit 6 und mehr Zimmern als *Großwohnungen* zu bezeichnen.

So wichtig vor allem die Gesamtzahl der Neubauwohnungen ist, so wichtig ist weiter, daß sich darunter viele Kleinwohnungen befinden, weil bekanntlich die Mietpreise der neuen Mittel- und Großwohnungen, wenigstens in Bern, für einen sehr großen Teil der Familien nahezu unerschwinglich sind.

Über die Größe der im Zeitraum 1910—1928 erstellten neuen Wohnungen gibt die Übersicht 3 Aufschluß.

Stadt Bern: Zahl der Neubauwohnungen u. ihre Gliederung nach der Zimmerzahl.

Übersicht 3.

Zeitabschnitt	Erstell'e Woh- nungen Über- haupt	Davon mit . . . Zimmern						Klein- (1—3)	Mittel- (4—5)	Groß- (6 u. mehr)
		1	2	3	4	5	6 u. mehr			
Vorkriegszeit 1910—1913	2571	24	597	1160	470	164	156	1781	634	156
Kriegszeit 1914—1918	831	5	126	423	121	98	58	554	219	58
Nachkriegszeit 1919—1923	2686	20	974	1137	329	169	57	2131	498	57
1924—1928	3871	27	1154	1807	541	271	71	2988	812	71
1910—1928	9959	76	2851	4527	1461	702	342	7454	2163	342

Den größten Teil der erstellten neuen Wohnungen (7454 oder 74,8 %) nahe die Kleinwohnungen aus und unter diesen sind die Zweizimmerwohnungen stark vorherrschend, die zusammen 99,0 % aller Kleinwohnungen und 74,1 % aller Wohnungen überhaupt

ausmachen. An dieser Stelle interessiert vielleicht der Gesamtbestand aller Wohnungen in Bern und dessen Gliederung nach der Zimmerzahl; am 31. Dezember 1928 betrug die Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern:

1	2	3	4	5	6 u. mehr	überhaupt
2166	8278	10 752	3976	1851	1656	28 679

Vom gesamten* Wohnungsbestand der Gemeinde Bern entfallen demnach 21 196 oder 73,9 % auf Kleinwohnungen, 5827 (20,3 %) auf Mittelwohnungen und 1656 = 5,8 % auf Großwohnungen.

Für die Neubauwohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten ergeben sich folgende Verhältniszahlen. Von je 100 neuerstellten Wohnungen waren:

	Wohnungen überhaupt	Klein-	Mittel- Wohnungen	Groß-
Vorkriegszeit.				
1910—1913	100,0	69,2	24,7	6,1
Kriegszeit				
1914—1918	100,0	66,7	26,3	7,0
Nachkriegszeit				
1919—1923	100,0	79,3	18,6	2,1
1924—1928	100,0	77,2	21,0	1,8
<i>1910—1928</i>	<i>100,0</i>	<i>74,8</i>	<i>21,7</i>	<i>3,5</i>

Diese Zahlen zeigen deutlich, daß die Wohnbautätigkeit in Bern, sowohl in der Vorkriegs- als auch in der Kriegs- und Nachkriegszeit, in starkem Maße den Kleinwohnungsbau bevorzugte.

Der Kleinwohnungsbau in Bern nimmt denn auch im interlokalen Vergleich, besonders in der Nachkriegszeit, eine günstige Stellung ein.

**Durchschnittlich pro Jahr neuerstellte Wohnungen
von 1—3 Zimmern auf je 10 000 Einwohner:**

	1914/1918	1919/1923	1924/1928
Zürich	17,2	16,4	60,5
Basel	12,4	19,4	47,7
Bern	11,4	40,9	55,3
St. Gallen	0,4	1,2	0,9
Biel	7,7	17,6	50,6
Thun	11,1	37,4	37,7
Burgdorf	6,4	23,3	22,0

Von den einzelnen Stadtteilen weist im Berichtszeitraum dem absoluten Betrage nach Weissenbühl-Mattenhof-Holligen mit 2959 den stärksten Wohnungszugang auf; es folgen Breitenrain-Altenberg-Lorraine mit 2428; dann Kirchenfeld-Schoßhalde mit 2082 und Länggasse-Felsenau mit 1654; auf Bümpliz (eingemeindet 1. Januar 1919) entfallen 656 und auf die Altstadt (meistens durch An-, Auf- und Umbauten) 180 neuerstellte Wohnungen. Für die einzelnen Zeitabschnitte und Wohnungsgrößen sind die Zahlen die folgenden:

Stadt Bern: Zahl der Neubauwohnungen und ihre Gliederung nach der Stadtlage.

Übersicht 4.

Zeitabschnitt Wohnungsgröße	Erstellte Wohnungen überhaupt	Altstadt	Länggasse Felsenau	Weißenb. Mattenhof Holligen	Kirchenfeld Schoßhalde	Breitenrain Altenberg Lorraine	Bümpliz
<i>Neuerstellte Wohnungen:</i>							
1910—1913	2571	40	538	719	338	936	—
1914—1918	831	37	41	218	226	309	—
1919—1923	2686	10	415	964	582	374	341
1924—1928	3871	93	660	1058	936	809	315
<i>1910—1928</i>	9959	180	1654	2959	2082	2428	656
<i>Wohnungsgrößen:</i>							
Kleinwohnungen	7454	141	1291	2256	1288	1901	577
Mittelwohnungen	2163	23	333	585	687	468	67
Großwohnungen	342	16	30	118	107	59	12
<i>1910—1928</i>	9959	180	1654	2959	2082	2428	656

3. Neubauwohnungen und Ausstattung.

Die stadtberische Wohnbaustatistik befaßt sich seit dem Jahre 1920 auch mit der Ausstattung der neuerstellten Wohnungen, durch die namentlich die Baukosten beeinflußt werden. Vor allem kommen in Betracht: Küche, elektrisches Licht, Kochgaseinrichtung und Badezimmer.

Seit dem Jahre 1920 ist in Bern keine neue Wohnung ohne Küche erstellt worden. Elektrisches Licht und Kochgaseinrichtung ist bei neuen Wohnungen ebenfalls eine Selbstverständlichkeit, so daß sich hierüber Zahlenausweise erübrigen. Diese können sich auf den Nachweis beschränken, in welchem Ausmaße in Bern in den letzten Jahren die neuen Wohnungen mit einem Badezimmer oder einer Badeeinrichtung ausgestattet worden sind. Bemerkt sei, daß seit dem Jahre 1925 auch das Vorhandensein einer Warmwassereinrichtung (Boiler) festgestellt wird.

Wie die Übersicht 5 zeigt, besitzen die Großwohnungen alle und die Mittelwohnungen nahezu alle ein Badezimmer; die wenigen Mittelwohnungen ohne Badezimmer sind in der Regel Dienstwohnungen. Von den Kleinwohnungen waren im Jahrfünft 1920—1924 erst 56,0 %, im Jahrviert 1925—1928 dagegen bereits 76,4 % mit Badezimmern ausgestattet.

Mit Wohnküchen, nach deren Vorhandensein die stadtberische Baustatistik ebenfalls frägt, wurden hauptsächlich die Kleinwohnungen ausgestattet, im Durchschnitt der Jahre 1920—1928 insgesamt 17,7 % aller Kleinwohnungen.

Stadt Bern: Zahl der Wohnungen mit Badezimmer und Wohnküche.

Übersicht 5.

Zeitabschnitt	Erstellte Wohnungen überhaupt	Wohnungen mit Badezimmer				Wohnungen mit Wohnküche			
		Überhaupt	1—3 Zimmer	4—5 Zimmer	6 und mehr Zimmer	Überhaupt	1—3 Zimmer	4—5 Zimmer	6 und mehr Zimmer
<i>a) Absolute Zahlen.</i>									
1920—1924 . . .	3438	2255	1472	731	52	776	697	76	3
1925—1928 . . .	2919	2357	1770	523	64	190	180	10	—
1920—1928 . . .	6357	4612	3242	1254	116	966	877	86	3
<i>b) Von je 100 erstellten Wohnungen.</i>									
1920—1924 . . .	.	65,6	56,0	96,6	100,0	22,6	26,5	10,0	5,8
1925—1928 . . .	.	80,7	76,4	97,0	100,0	6,5	7,8	1,9	—
1920—1928 . . .	.	72,5	65,6	96,8	100,0	15,2	17,7	6,6	2,6

4. Neubauwohnungen und ihre Gliederung nach dem Ersteller und der Art der Finanzierung.

Die Berner Bautätigkeit muß, wie bereits eingangs dieser Abhandlung ausgeführt wurde, mindestens 500—700 Wohnungen im Jahr umfassen, wenn nicht ein Wohnungsmangel eintreten soll. Diese Mindestzahl von jährlich 500—700 Wohnungen wurde, wie gesehen, in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren bei weitem nicht erreicht, sodaß ein empfindlicher Wohnungsmangel entstand, der erstmals am 1. November 1917 eine größere Anzahl Familien (24) obdachlos werden ließ, die in den Filialschulhäusern Mühlematt, Waldheim, Schoßhalde und in 4 Schulbaracken untergebracht wurden. Am 1. Mai 1918 waren wiederum 20 Familien ohne Obdach; da keine andern Unterkunftsmöglichkeiten bestanden, erstellte die Gemeinde für diese Familien 10 Baracken (6 im Marzili und 4 im Lindenaugut) mit zusammen 20 Wohnungen zu je 2 Zimmern und Wohnküche. Auf 1. November 1918 mußte für 59 Familien Unterkunft beschafft werden. Von der Errichtung weiterer Baracken wurde mit Rücksicht auf die hohen Kosten vorläufig abgesehen. Eine Unterbringung in der Kaserne — an die man zunächst dachte — ließ sich nicht durchführen. Schließlich wurden die beiden im Rohbau fertig erstellten Sekundarschulhäuser „Schoßhalde“ und „Hopfgut“ in Anspruch genommen. Durch Einbau von Küchen und Unterschlagung der großen Klassenzimmer wurden 67 Wohnungen eingerichtet. Die Kosten beliefen sich auf Fr. 150 000.

Mit Wohnungssorgen war in der in Betrachtung stehenden Zeit nicht nur die Stadt Bern heimgesucht, sondern auch die meisten größeren Gemeinden des Landes. In Zürich, Winterthur, Biel, Thun, Schaffhausen, Solothurn, Olten, La Chaux-de-Fonds, Lugano, Neuenburg, Locle und Luzern war der Leerwohnungsvorrat nur mehr ein ganz kleiner. Anlässlich

der Umzugstermine im Frühjahr 1918 mußten in Zürich 66, in Winterthur 22, in Biel 36, in Thun 9, in La Chaux-de-Fonds 4, in Luzern 3, in Solothurn 14, in Olten 3, in Schaffhausen 6 Familien vorübergehend in Notwohnungen untergebracht werden.

Die schlimmsten Wohnungsverhältnisse herrschten aber in Bern, wo sich neben dem *Mangel* an Wohnungen immer mehr eine ausgesprochene *Wohnungsteuerung* geltend machte. Als Hauptursache der beispiellosen Wohnungsnot in Bern ist das fast vollständige Darniederliegen der Bautätigkeit in den Kriegsjahren in Verbindung mit der auch während den Kriegsjahren anhaltenden Zunahme der Bevölkerung anzusehen. Daß sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt von Jahr zu Jahr verschärfen mußte, ist ohne weiteres verständlich, wenn man sich die Zahlen in Übersicht 2 vergegenwärtigt, wonach in den sechs Kriegs- und Nachkriegsjahren 1914—1919 insgesamt nur 1031 Wohnungen erstellt wurden und daß dieser Zahl 4812 Eheschliessungen gegenüberstanden. Es kommt aber dazu noch ein anderes Moment, nämlich die Tatsache des Mehrzuges von Haushaltungen (im Gegensatz z. B. zu Zürich und Basel, wo mit dem Beginn des Krieges eine große Abwanderung von Familien und Einzelpersonen einsetzte). Es sei nur auf die Vermehrung des Bundespersonals hingewiesen, die nach einer Erhebung des Statistischen Amtes im Jahre 1920, damals gegenüber 1914 rund 500 verheiratete und über 1000 ledige Beamte ausmachte. Ferner hatte sich die Zahl der fremden Gesandtschaften seit 1914 ebenfalls um 18 vermehrt (während vor dem Weltkriege z. B. die deutsche und die französische Gesandtschaft vielleicht gegen 100 Personen beschäftigten, betrug der Personalbestand einzig dieser beiden Auslandsvertretungen um 1918 herum etwa 1500—2000). Doch nicht nur setzte bei stark zunehmender Bevölkerung die Wohnbautätigkeit fast vollständig aus, hinzu kam noch die immer mehr zunehmende Verwendung von Wohnungen zu öffentlichen und privaten Verwaltungs- und Bureauzwecken, wodurch seit Kriegsausbruch hunderte von Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen wurden. Angesichts dieser Verhältnisse ist es nicht verwunderlich, daß etwa seit dem Jahre 1918 die Wohnungsnot in Bern immer bedrohlichere Formen annahm und die Gemeinde, wie gesehen, sich genötigt sah, für hunderte von Familien Obdach zu beschaffen. Die Gemeinde Bern hätte wie alle andern Gemeinden, in denen ähnliche Zustände herrschten, allein, d. h. ohne Staats- und Bundeshilfe, die Wohnungsnot nicht auf die Dauer erfolgreich bekämpfen können. Die Behebung der Wohnungsnot war 1918 nicht mehr nur ein Problem der Städte, sondern des ganzen Landes geworden.

Die einschlägigen vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden ergriffenen Maßnahmen können in zwei große Gruppen eingeteilt werden:

1. Maßnahmen zur Bekämpfung der *Ursachen* der Wohnungsnot und
2. Maßnahmen zur Bekämpfung der *Folgen* der Wohnungsnot.

Bei den Maßnahmen zur Bekämpfung der Folgen der Wohnungsnot handelt es sich um gesetzgeberische Maßnahmen. Gestützt auf seine

außerordentlichen Vollmachten griff der Bundesrat durch Beschuß vom 18. Juni 1917 (erweitert am 5. August 1918) zuerst in die Mietpreisbildung ein, indem er eine sogenannte Rahmenverordnung erließ, welche die Kantone ermächtigte, entsprechende Ausführungsbestimmungen (Mieterschutzverordnungen) zu erlassen. Nur vier Kantone machten von diesen Befugnissen nicht Gebrauch (Uri, Appenzell I.-Rh., Nidwalden und Wallis). Ein zweiter Bundesratsbeschuß, der unter diese Kategorie von Maßnahmen fällt, war derjenige vom 29. Oktober 1918, der die Freizügigkeit einschränkte und den Zuzug von einer behördlichen Bewilligung abhängig machte, die nur unter gewissen Bedingungen erteilt werden konnte. Bald darauf, am 8. November 1918, erfolgte der Bundesratsbeschuß betreffend Inanspruchnahme unbenützter Wohnungen, Abbruch von Wohnhäusern und die Verwendung von Wohnungen für andere Zwecke. Als die Wohnungsnot ihren Höhepunkt erreicht hatte, faßte der Bundesrat bekanntlich alle vorherigen Maßnahmen in einem einheitlichen Erlaß, dem Bundesratsbeschuß betr. Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot vom 9. April 1920 zusammen, durch welchen überdies der Liegenschaftshandel eine Einschränkung erfuhr.

Was den Kanton Bern betrifft, so sind auf Grund der obgenannten Bundesratsbeschlüsse folgende einschlägige Verordnungen erlassen worden:

1. Verordnung vom 25. Juli 1917 betreffend Mieterschutz.
2. Verordnung vom 22. November 1918 betreffend Bekämpfung der Wohnungsnot durch Beschränkung der Freizügigkeit.
3. Verordnung vom 18. Dezember 1918 betreffend die Inanspruchnahme unbenützter Wohnungen usw.

In der Stadt Bern trat die erste Mietverordnung gleich am 25. Juli 1917 in Kraft.

Wichtiger sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die von Bund, Kantonen und Gemeinden getroffenen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ursachen der Wohnungsnot, im besonderen durch die Unterstützung der Vermehrung des Angebotes an Wohnungen.

Seit dem Jahre 1918 bemühte sich die Gemeinde Bern, unter Aufwendung großer finanzieller Opfer, selbst Wohnungen zu erstellen. In diesem Jahre konnten die ersten 53 Gemeindewohnungen, die zufolge der Kriegswohnungsnot hatten gebaut werden müssen, bezogen werden. Im folgenden Jahre gelangten 144 und 1920 weitere 195 Gemeindewohnungen unter Dach. Wenn damals diese Wohnungen nicht zur Verfügung gestanden wären, so hätten mindestens 3 weitere Schulhäuser mit Beschlag belegt werden müssen. Einzig durch diese Gemeindewohnungen war es möglich, alle in jener Zeit obdachlosen Familien unterzubringen und dazu noch das Brunnmattschulhaus, das alte Schulhaus in Bümpliz und die Schulbaracken zu räumen. Was den Eigenbau der Gemeinde im einzelnen betrifft, sei auf den besonderen Abschnitt dieser Arbeit verwiesen.

In das Jahr 1919 fällt der Bundesratsbeschuß betreffend Förderung der Hochbautätigkeit durch den Bund (15. Juli 1919), durch den die

Förderung der Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern einen mächtigen Impuls erhielt.

Der kommunale Wohnungsbau wurde in der Folge abgelöst durch den privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau mit öffentlicher Finanzbeihilfe. Für die Stadt Bern bedeutete der Bundesratsbeschuß vom 15. Juli 1919 eine Erlösung, denn es war ihr zufolge finanzieller Erschöpfung unmöglich geworden, weiter in erheblichem Umfange selbst Wohnungen zu bauen. Die behördlichen Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbauens wurden daher rasch auf die Bestimmungen in dem genannten Bundesratsbeschuß umgestellt. Der Bund gewährte danach an die private und genossenschaftliche Bautätigkeit Beiträge à fonds perdu und 4 %ige, durch Grundpfand sicherzustellende Darlehen. An die Beteiligung des Bundes knüpfte der Bundesrat die Bedingung, daß der Kanton eine ebenso hohe Leistung übernehme, wobei er aber die Kantone ermächtigte, die Gemeinden zur Beitragspflicht heranzuziehen. Der Kanton Bern verpflichtete die Gemeinden, die Hälfte der Staatsbeiträge zu übernehmen.

Nach dem ersten Bundesratsbeschuß betreffend Förderung der Hochbautätigkeit betrugen die von Bund, Kanton und Gemeinde gemeinsam zu übernehmenden Leistungen an die Bauenden je nach Art und Zweckbestimmung des Baues 10—30 % der Totalbaukosten als Beitrag à fonds perdu und höchstens 30 % der Baukosten als Darlehen, wobei jedoch Beitrag und Darlehen zusammen 50 % der Totalbaukosten nicht übersteigen durften.

Für die Gemeinde Bern war im Prinzip die Übernahme der ihr zugemuteten Leistungen selbstverständlich, da diese gemeinsame Bekämpfung der Wohnungsnot ihrem Interesse entsprach und von ihr auch wiederholt angestrebt worden war.

In der Absicht, mit den öffentlichen Geldmitteln in erster Linie den Bau von Arbeiter- und Mittelstandswohnungen wirksam zu fördern, um so den kommunalen Wohnungsbau zu entlasten, stellte der Gemeinderat für die Subventionierung der Bauprojekte folgende Normen auf:

A. Für Gebäude mit nicht über 4 Wohnungen:

	Beitrag à fonds perdu
Bausumme per Wohnung bis Fr. 40 000.—	30 %
„ „ „ „ 50 000.—	20 %
„ „ „ „ 70 000.—	10 %
„ „ „ „ über „ 70 000.—	keine Subvention

B. Für Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen:

	Beitrag à fonds perdu
Bausumme per Wohnung bis Fr. 35 000.—	30 %
„ „ „ „ 45 000.—	20 %
„ „ „ „ 60 000.—	10 %
„ „ „ „ über „ 60 000.—	keine Subvention

Besonders günstige persönliche Verhältnisse einzelner Gesuchsteller gaben zu einer angemessenen Herabsetzung dieser Ansätze Ver-

anlassung, während umgekehrt bei rationellen Siedlungsprojekten die Beiträge manchmal etwas erhöht wurden.

Die Darlehen wurden in allen Fällen gewährt, wo die Finanzierung anders nicht möglich war und dies traf begreiflicherweise für alle Baugenossenschaften und die meisten privaten Gesuchsteller zu.

Die durch den genannten Beschuß zur Bekämpfung der Landeswohnungsnot zur Verfügung gestellten Bundesmittel von 10 Millionen Franken für Beiträge und 12 Millionen für die Gewährung von Grundpfanddarlehen genügten nicht, weshalb in der Folge Bundesrat und Bundesversammlung sich genötigt sahen, weitere Mittel zur Förderung des Wohnungsbau und zur Hebung der Arbeitslosigkeit zu bewilligen.

In Erwartung der ihnen gemäß dem Bundesratsbeschuß vom 15. Juli 1919 zukommenden Subventionen wurden in Bern sofort verschiedene Baugenossenschaften gegründet, die bereits im Herbst desselben Jahres mit dem Wohnungsbau auf der neuen Grundlage begannen. Zu den eigentlichen Baugenossenschaften traten in der Folge verschiedene Baukonsortien und Private hinzu, deren Bauprojekte ebenfalls und nach den gleichen Grundsätzen subventioniert wurden, da die Wohnungsbauaktion des Bundes nicht nur der Vermehrung der Zahl der Wohnungen, sondern namentlich auch der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit diente.

Dank der von der Gemeinde in großzügiger Weise organisierten und subventionierten genossenschaftlichen und privaten Bautätigkeit auf der Grundlage der einschlägigen Bundesratsbeschlüsse nahm die Bautätigkeit in Bern hauptsächlich seit dem Jahre 1920 einen erfreulichen Aufschwung; in diesem Jahre wurden 417 und im Jahre 1921 nicht weniger als 941 neue Wohnungen unter Dach gebracht. Einen genaueren Einblick in die Bautätigkeit seit dem Jahre 1920 gibt die nachstehende Übersicht 6.

Stadt Bern: Zahl der Neubauwohnungen und ihre Gliederung nach dem Ersteller,
(einschl. An-, Auf- und Umbauten).

Übersicht 6.

Zeitraum Wohnungsgröße	Erstellte Woh- nungen über- haupt	Gemeinde (ein- schließ- lich Dienst- wohnun- gen)	Bund Kanton (Dienst- wohnun- gen)	Baugenossenschaften			Andere jurist. Personen	Einfache Gesell- schaften	Einzel- personen
				Gemein- nützige	Mieter	Unter- nehmer			
1910—1913 ...	2571	7	5	—	—	—	269	48	2242
1914—1918	831	63	4	39	—	17	54	8	646
1919—1923	2686	377	6	31	260	806	148	141	917
1924—1928	3871	21	9	71	51	663	83	474	2499
Kleinwohnungen	7454	455	16	126	238	1381	301	510	4427
Mittelwohnungen	2163	13	5	15	67	105	187	144	1627
Großwohnungen	342	—	3	—	6	—	66	17	250
1910—1928	9959	468	24	141	311	1486	554	671	6304

Von je 100 neuerstellten Wohnungen entfallen demnach auf:

	Ueber-haupt	Gemeinde	Bund	Bauge-nossen-schaften	Andere jurist. Personen	Einfache Gesell-schaften	Einzel-personen
1910—1913	100,0	0,3	0,2	—	10,4	1,9	87,2
1914—1918	100,0	7,6	0,5	6,7	6,5	1,0	77,7
1919—1923	100,0	14,1	0,2	40,8	5,5	5,3	34,1
1924—1928	100,0	0,5	0,2	20,3	2,2	12,2	64,6
1910—1928	100,0	4,7	0,2	19,5	5,6	6,7	63,3

Am Wohnungsbau in der Vorkriegszeit war, wenn von den 7 bzw. 5 Dienstwohnungen in Verwaltungsgebäuden der Gemeinde, des Bundes und des Kantons abgesehen wird, ausschließlich das private Baugewerbe beteiligt. Die betreffenden Wohnungen wurden auch ganz aus eigenen Mitteln, also ohne irgend welche öffentliche Unterstützung erstellt. Auch in der Kriegszeit, vor allem in den Jahren 1914—1917, in welchen die Bautätigkeit, wie gesehen, stark abgenommen hatte, entfiel noch der größere Teil der erstellten Neubauwohnungen auf das private Baugewerbe. In dieser Zeit standen ebenfalls keine öffentlichen Mittel zur Förderung des privaten Wohnungsbau zur Verfügung.

Mit dem Jahre 1918 trat die Gemeinde als Bauherr auf den Plan und beteiligte sich bis und mit dem Jahre 1920 in erheblichem Umfange am Wohnungsbau. In den folgenden Jahren trat der Eigenbau der Gemeinde wieder zurück und seine Stelle nahm der private und genossenschaftliche Wohnungsbau mit öffentlicher Finanzbeihilfe ein.

Faßt man das Ergebnis der Wohnbautätigkeit zufolge der Wohnbauaktion des Bundes, die, wie gesehen, mit dem Bundesratsbeschuß vom 15. Juli 1919 eingeleitet wurde, zusammen, so ergibt sich folgendes Zahlobild:

Stadt Bern: Erstellte private und genossenschaftl. Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe, gemäß den Bundesratsbeschlüssen betr. Förderung der Hochbautätigkeit und der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit.
(Finanzbeihilfen: Beiträge; Beiträge und Darlehen; Darlehen.)

Übersicht 7.

Jahr	Erstellte Woh-nungen über-haupt	Davon mit . . . Zimmern						Klein-Wohnungen	Mittel-Wohnungen	Groß-Wohnungen
		1	2	3	4	5	6 und mehr			
1919	2	—	—	1	1	—	—	1	1	—
1920	170	—	9	78	44	32	7	87	76	7
1921	677	—	266	252	63	90	6	518	153	6
1922	330	13	267	49	—	1	—	329	1	—
1923	184	—	83	92	7	1	1	175	8	1
1924	169	—	75	88	5	1	—	163	6	—
1925	214	—	146	57	10	1	—	203	11	—
1926	60	—	35	25	—	—	—	60	—	—
1927	112	—	86	26	—	—	—	112	—	—
1928	36	—	24	12	—	—	—	36	—	—
1919—1928	1954	13	991	680	130	126	14	1684	256	14

Durch das Zusammenwirken von Bund, Kanton und Gemeinde ist in der Stadt Bern in den Jahren 1918—1928 der Bau von insgesamt 1954 Wohnungen auf privater oder genossenschaftlicher Grundlage ermöglicht worden. Dazu kommen noch acht durch das Kantonsbauamt für das Personal der Irrenanstalt Waldau erstellte Wohnungen, deren Bau ebenfalls aus der Bundessubvention unterstützt wurde.

In einzelnen Fällen mußten zu den Pflichtleistungen noch weitere Finanzbeihilfen gewährt werden, damit gewisse Genossenschaftsprojekte überhaupt zur Ausführung gelangen konnten. Diese Ergänzungsbeihilfen bestanden aus weiteren Darlehen und Beteiligung in Form von Anteilscheinen am Genossenschaftskapital; Bund und Kanton beteiligten sich nicht an dieser Übersubventionierung. Die Zahl der Wohnungen, die auf diese Weise durch die Gemeinde subventioniert werden mußten, betrug 645 (in den 1954 inbegriffen).

Die subventionierten Bauten, in denen die 1954 Wohnungen entstanden sind, betreffen:

	Gebäude	Wohnungen
Einfamilienhäuser	351	351
Mehrfamilienhäuser	157	1495
Wohn- und Geschäftshäuser	24	108
<i>Total</i>	<i>532</i>	<i>1954</i>

Einzelne weitere Wohnbauprojekte förderte die Gemeinde unabhängig von der Bundesaktion durch Gewährung von Darlehen (private) und Beteiligung am Genossenschaftskapital (genossenschaftliche Bauprojekte). Die Grundlagen zu dieser Aktion zur Förderung des Wohnungsbaues durch die Gemeinde bildeten in der Hauptsache einmal das 2½% Darlehen im Betrage von je 2 Millionen Franken, das der Gemeinde Bern seitens des Bundes und des Kantons im Jahre 1918 gewährt wurde und das Darlehen, ebenfalls von Bund und Kanton, vom Jahre 1921, im Betrage von Fr. 1 280 000. Zahl und Größe der Wohnungen, die zufolge dieser Aktion erstellt wurden, sind in der folgenden Übersicht ausgewiesen:

Stadt Bern: Erstellte private und genossenschaftl. Wohnungen durch Gewährung von Darlehen oder Beteiligung am Genossenschaftskapital seitens der Gemeinde und ihre Gliederung nach der Zimmerzahl.

Übersicht 8.

Jahr	Erstellte Wohnungen Überhaupt	Davon mit . . . Zimmern						Klein- Wohnungen	Mittel- Wohnungen	Groß- Wohnungen
		1	2	3	4	5	6 und mehr			
1918	3	—	—	—	—	2	1	—	2	1
1919	3	—	—	—	—	3	—	—	3	—
1920	15	—	—	5	5	3	2	5	8	2
1921	85	—	3	47	35	—	—	50	35	—
1922	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1923	74	—	39	35	—	—	—	74	—	—
1918—1923 ...	180	—	42	87	40	8	3	129	48	3

Die nachfolgende Übersicht bietet einen Gesamtüberblick über die 1918—1928 in der Stadt Bern neuerstellten Wohnungen nach der Art der Finanzierung.

Stadt Bern: Erstellte Wohnungen nach der Art der Finanzierung 1918—1928.

Übersicht 9.

Jahr	Erstellte Wohnungen überhaupt	Gemeinde (einschl. Dienstwohnungen)	Bund Kanton (Dienstwohnungen)	Privater und genossenschaftlicher Wohnungsbau		Verhältniszahlen			
				mit	ohne	Erstellte Wohnungen überhaupt	Gemeinde	Bund Kanton	Priv. und gen. Wohnungsbau
				öffentliche Finanzbeihilfe					mit ohne
1918	112	53	2	3	54	100,0	47,3	1,8	2,7 48,2
1919	200	145	3	5	47	100,0	72,5	1,5	2,5 23,5
1920	417	195	—	185	37	100,0	46,8	—	44,4 8,8
1921	941	36	2	762	141	100,0	3,8	0,2	81,0 15,0
1922	497	1	1	330	165	100,0	0,2	0,2	66,4 33,2
1923	631	—	—	258	373	100,0	—	—	40,9 59,1
1924	952	18	8 ¹⁾	169	757	100,0	1,9	0,8	17,8 79,5
1925	900	—	1	214	685	100,0	—	0,1	23,8 76,1
1926	632	2	—	60	570	100,0	0,3	—	9,5 90,2
1927	805	1	—	112	692	100,0	0,1	—	13,9 86,0
1928	582	—	—	36	546	100,0	—	—	6,2 93,8
1918/1928	6669	451	17	2134	4067	100,0	6,8	0,2	32,0 61,0

Von den 6669 in den Jahren 1918 bis 1928 erstellten Wohnungen wurden 451 Wohnungen durch die Gemeinde, 17 durch Bund und Kanton (Dienstwohnungen) und 2134 von Privaten und Genossenschaften mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt; dies gibt zusammen 2602 Wohnungen (39,0 % aller erstellten Wohnungen überhaupt), die aus öffentlichen Mitteln oder mit solchen gebaut worden sind. Für die einzelnen Jahre ergeben sich folgende Zahlen:

Jahr	Erstellte Wohnungen überhaupt	Aus öffentl. Mitteln oder mit solchen gebaut		Jahr	Erstellte Wohnungen überhaupt	Aus öffentl. Mitteln oder mit solchen gebaut	
		absolut	in %			absolut	in %
1918 ...	112	58	51,8	1924 ..	952	195	20,5
1919 ...	200	153	76,5	1925 ..	900	215	23,9
1920 ...	417	380	91,2	1926 ..	632	62	9,8
1921 ...	941	800	85,0	1927 ..	805	113	14,0
1922 ...	497	332	66,8	1928 ..	582	36	6,2
1923 ...	631	258	40,9				

Im Jahre 1920 wurden über und im Jahre 1921 nahezu $9/10$ aller erstellten Wohnungen aus öffentlichen Mitteln oder mit solchen gebaut. Seit dem Jahre 1926 ist es wiederum das private Baugewerbe, das, wie in der Vorkriegszeit, auf vollständig freiirtschaftlicher Grundlage die Wohnungen baut. Die wenigen in diesen Jahren noch mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen sind alles „Nachzügler“ der Wohnbauaktion des Bundes der Jahre 1919 bis 1922.

¹⁾ Acht Eigenheime für Personal der Irrenanstalt Waldau, vom Kantonsbauamt mit *Bundessubvention* erstellt.

Aufschlußreich sind noch folgende Zahlen, die sich nur auf die private und genossenschaftliche Bautätigkeit beziehen und die den Anteil der subventionierten und nicht subventionierten Bautätigkeit innerhalb dieser angeben:

Jahr	durch genossenschaftliche und private Bautätigkeit erstellte Wohnungen	Davon ohne Finanzbeihilfe in %
1918	57	94,7
1919	52	90,4
1920	222	16,7
1921	903	15,6
1922	495	33,3
1923	631	59,1
1924	926	81,7
1925	899	76,2
1926	630	90,4
1927	804	86,1
1928	582	93,8
<i>1918—1928</i>	<i>6201</i>	<i>65,6</i>

Das Bild über die Neubauwohnungen nach dem Ersteller und der Art der Finanzierung wäre unvollständig, wenn nicht auch die Förderung der Bautätigkeit seitens der Gemeinde durch die Einräumung von selbständigen und zeitlich unbeschränkten Baurechten (ewigen Baurechten) gemäß Artikel 779 Z. G. B. erinnert würde. Die Errichtung von Baurechten mußte allerdings seit dem Jahre 1925 unterbleiben zufolge des bekannten Entscheides des bernischen Obergerichtes vom 18. März 1925 und des schweizerischen Bundesgerichts vom 17. Februar 1926, wonach die Dinglichkeit und Pfandsicherheit der Grundrente leider abgelehnt wird.

Nach der Schilderung all dieser gesetzgeberischen Maßnahmen und ihrer Auswirkung auf die Bautätigkeit bleibt noch die Frage zu beantworten, welche Mittel zur Sanierung der Wohnungsmarktlage in Bern aufgebracht wurden.

Soweit es sich um die Aufwendungen zur Förderung der privaten und genossenschaftlichen Bautätigkeit handelt, die auf Grund der verschiedenen Bundesratsbeschlüsse der Jahre 1919 bis 1922 gemacht wurden, geben die folgenden Zahlen Aufschluß:

Stadt Bern: Beiträge à fonds perdu zur Unterstützung des Wohnungsbaues in der Stadt Bern, 1919 bis 1928.

Übersicht 10.

Bundes-Aktion	Erstellte Woh-nungen	Bausumme	Beiträge			
			Total	Bund	Kanton	Gemeinde
II	314	11 670 417	3 091 930	1 470 966	810 482	810 482
III	202	5 984 709	1 449 916	724 958	362 479	362 479
IV	773	13 545 283	2 571 200	1 285 600	642 800	642 800
V	59	1 299 400	227 480	113 740	56 870	56 870
VI	436	8 522 650	807 930	402 210	220 805	184 915
<i>Total</i>	<i>1784</i>	<i>41 022 459</i>	<i>8 148 456</i>	<i>3 997 474</i>	<i>2 093 436</i>	<i>2 057 546</i>

Die öffentlichen Leistungen zur Förderung der privaten und genossenschaftlichen Bautätigkeit konnten nicht nur in Beiträgen à fonds perdu, sondern gleichzeitig auch in Darlehen bestehen.

Für die letzten, in den Jahren 1927 und 1928 noch erstellten 178 (in der Übersicht 10 nicht enthaltenen) Subventionswohnungen bestand die Finanzbeihilfe überhaupt nur aus Darlehen von Bund und Gemeinde.

Die Gesamtsumme der ausgerichteten Darlehen beträgt:

Bund	Fr. 2 387 619
Kanton	„ 1 033 809
Gemeinde	„ 1 813 784
<i>Total Darlehen</i>	<i>Fr. 5 235 212</i>

Insgesamt verausgabte die Gemeinde zufolge der Bundesratsbeschlüsse betreffend Förderung der Hochbautätigkeit und Bekämpfung der Arbeitslosigkeit für die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaues in der Stadt Bern (1919—1928) Fr. 2 057 546 in Form von Beiträgen à fonds perdu und außerdem gewährte sie für Fr. 1 813 784 Darlehen.

Mit diesen Mitteln wurde der Bau der in Übersicht 7 ausgewiesenen 1954, sowie der acht erwähnten Wohnungen für Personal der Waldau, also insgesamt von 1962 (1784 + 178) Wohnungen ermöglicht.

Wie gesehen, förderte die Gemeinde den privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau über die Bundesaktion hinaus, durch Gewährung von Darlehen und Zeichnung von Anteilscheinen bei Genossenschaftsbauten. Anteilscheine z. B. wurden für Fr. 1 612 600 gezeichnet. Auf diese Weise entstanden die 180 in Übersicht 8 ausgewiesenen Wohnungen.

Mit dem Jahre 1925 war in Bern, dank der zahlreichen neuen Wohnungen, deren Bau einzig durch die verschiedenen Bundesaktionen und die besondere Fürsorgetätigkeit der Gemeinde ermöglicht worden ist, wenigstens das eine Ziel erreicht, daß das Angebot an Wohnungen zur Nachfrage wiederum in einem erträglichen Verhältnis stand und seither wenigstens der *Wohnungsmangel* als behoben angesehen werden kann. Während im Dezember 1920 sozusagen keine Wohnungsreserve vorhanden war (0,2 %), betrug diese im

	Zahl der leerstehenden Wohnungen	in % aller Mietwohnungen
August 1921	141	0,7
November 1923	104	0,5
„ 1924	221	1,0
„ 1925	348	1,6
„ 1926	410	1,9
„ 1927	612	2,7
„ 1928	518	2,2

In dem Maße, wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt besserte, konnte auch die Ausnahmegesetzgebung abgebaut werden. Der Be-

schluß vom 28. Juli 1922 brachte bereits eine teilweise Aufhebung der Mieterschutzverordnung (Freigabe von Neubauten vom Mieterschutz und Beseitigung der übrigen Einschränkungen) und am 20. Mai 1925 wurde auch der eigentliche Mieterschutz mit Wirkung auf 1. Mai und 1. November 1926 aufgehoben.

Die Hunderte von obdachlosen Familien in den Jahren 1918/21 zwangen in Bern die Behörden, die Wohnungsnot in einer Zeit zu überwinden, wo die Baukosten gegenüber heute um 30—60 % höher standen. In andern Städten wurde in diesen Jahren erheblich weniger gebaut, zum Teil ruhte die Bautätigkeit fast ganz, wie die nachstehenden Verhältniszahlen veranschaulichen:

Entstandene Wohnungen auf je 10 000 Einwohner:

	Durchschnitt 1919/22	1923
Bern	49,2	60,7
Basel	25,5	37,9
Zürich	24,6	33,3
Genf	5,5	28,7
St. Gallen	3,9	2,7
Lausanne	11,7	42,9
La Chaux-de-Fonds	12,5	26,4

In Bern wurden 1920/23 absolut und relativ bedeutend mehr Wohnungen erstellt als in allen andern größeren Schweizerstädten. Auch in Zürich wurde in diesen Jahren hoher Baukosten bedeutend weniger gebaut als in Bern (z. B. 1921 in Zürich bloß 399 neue Wohnungen gegen 941 Wohnungen in Bern). In Zürich und anderwärts setzte der Wohnungsbau erst nach Rückgang der Baupreise, namentlich in den letzten zwei Jahren in größerem Umfange ein.

In Bern konnte man nicht so lange zuwarten, da hier wie gezeigt, die Wohnungsnot früher als anderswo die schärfsten Formen angenommen hat. Die Tatkraft und Umsicht der Behörden, die es verstanden haben, die Stadt Bern in den für den Wohnungsbau schwierigsten Zeiten aus der beispiellosen Wohnungsnot herauszuarbeiten, verdienen die volle Anerkennung der Allgemeinheit.

5. *Der Eigenbau der Gemeinde.*

In den Jahren 1889—1896 wurden in der Gemeinde Bern, als der ersten Schweizerstadt, eine Anzahl Wohnungen (182) im Eigenbau erstellt. Seit jener Zeit war die Frage des Gemeindewohnungsbaues fast fortwährend Gegenstand von Erörterungen im städtischen Parlamente und in der Lokalpresse. Im Jahre 1910 nahm der Stadtrat in seiner Sitzung vom 27. Mai ein Programm für die kommunale Wohnungsfürsorge an, welches unter anderem auch den Eigenbau der Gemeinde, ferner die Einräumung von selbständigen und dauernden Baurechten an gemeinnützige Baugenossenschaften und Private nach Maßgabe von Art. 779 Z. G. B., sowie den Landerwerb vorsah.

Stadt Bern: Stadtlage und Baukosten der von der Gemeinde erstellten Wohnungen¹⁾.

Übersicht 11.

176 —

Stadtteil Strasse	Wohnungen in Eigenbau überhaupt	1915	1918	1919	1920	1921	1924	Fr.	Einheitspreis		
									Fr.	Fr.	
<i>Engen-Felsenau:</i>											
Stauwehrain	32	.	.	.	12	.	.	275 000	66.70	6875	
Engehaldenstrasse	126	.	.	.	20	.	.	535 000	66.70	7040	
<i>Holligen:</i>											
Bahnstrasse	.	.	.	.	32	.	.	840 000	70.30	7500	
Eggimannstrasse	.	.	.	.	16	.	.	362 300	71.20	7548	
„	.	.	.	.	8	.	.	206 700	73.30	8612	
Mertenstrasse (Umbau)	.	.	.	.	10	.	.	84 923	.	.	
Kripfenstrasse	.	.	.	.	30	.	.	1 685 000	77.—	7326	
Eggimannstrasse	.	.	.	.	30	.	.	985 000	78.—	8140	
<i>Sulgenbach:</i>											
Lentulusstrasse	57	.	.	.	29	.	.	740 000	72.—	7115	
Pestalozzistr. und Weberstr.	.	.	.	.	28	.	.	.	.	.
<i>Breitemain:</i>											
Wylerringstrasse	153	10	.	.	.	.	.	87 000	26.40	2560	
Wylerfeldweg	.	23	.	.	.	.	.	405 000	60.70	5473	
Scheibenstrasse	.	30	.	.	.	.	.	384 300	42.84	3592	
Wylerringstrasse	.	26	.	.	.	.	.	485 000	57.—	5511	
„	.	10	.	.	.	.	.	237 000	68.75	7000	
Wylerringstr. und Standstr.	.	.	.	.	36	.	18	559 600	65.—	5181	
Elisabethenstrasse	.	.	.	.	.	.	.	290 000	55.—	4531	
<i>Bümpliz:</i>											
Höhe Bümpliz	88	.	.	.	4	.	.	64 000	56.80	4000	
Bottigenstrasse	.	.	.	.	6	.	.	129 500	58.50	5395	
Brunnackerweg u. Bottigenstrasse	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Stadt Bern											
	456	10	53	144	195	78	18	1 963 000	79.—	6543	
								10 318 323	.	.	

¹⁾ einschließlich 18 Einfamilienmiethäuser.

Von den im Jahre 1915 an der Wylerringstraße erstellten 10 Gemeindewohnungen abgesehen, zeitigte jedoch erst der Weltkrieg mit seiner großen Wohnungsnot wiederum praktische Resultate auf diesem Gebiete, indem, wie bereits an anderer Stelle dieser Arbeit ausgeführt worden ist, die Gemeinde durch das Versagen der privaten Bautätigkeit in den Kriegs- und insbesondere in den Nachkriegsjahren zum Eigenbau zu schreiten gezwungen war. In welchem Ausmaße dies in dem Zeitraum 1910—1928 geschehen ist und welche Kosten dadurch entstanden sind, darüber gibt die Übersicht 11 Aufschluß.

In den Jahren 1915, 1918, 1919, 1920, 1921 und 1924 erstellte demnach die Gemeinde insgesamt 456 Wohnungen im Eigenbau, mit einem Kostenbetrage von Fr. 10 318 323. Es war, wie gesehen, nur durch diese Bauten möglich, in den Jahren 1918, 1919 und 1920 der Obdachlosigkeit wirksam entgegenzutreten. Während der m^3 umbauten Raumes im Jahre 1915 auf Fr. 26. 40 und der Wohnraum auf Fr. 2560 zu stehen kamen, lauten die Zahlen für das Jahr 1920 Fr. 79.— bzw. Fr. 6543 und für 1924 Fr. 55.— bzw. Fr. 4531.

Nach der Gebäudeart erstellte die Gemeinde:

Einfamilienhäuser	18
Mehrfamilienhäuser	80
Wohn- und Geschäftshäuser	1
<i>Gebäude überhaupt</i>	<i>99</i>

Über die Wohnungsgröße der erstellten 456 Gemeindewohnungen gibt die nachstehende Zusammenstellung Aufschluß:

Jahr	Überhaupt	Wohnungen bestehend aus . . . Zimmern			
		1	2	3	4
1915	10	—	6	4	—
1918	53	—	31	22	—
1919	144	—	82	62	—
1920	195	—	36	148	11
1921	36	—	36	—	—
1924	18	—	8	10	—
<i>Wohnungen im Eigenbau</i>	<i>456</i>	<i>—</i>	<i>199</i>	<i>246</i>	<i>11</i>

97,6 % aller erstellten Gemeindewohnungen sind also Kleinwohnungen und bloß 2,4 % Mittelwohnungen. Großwohnungen erstellte die Gemeinde keine.

Zu den vorstehenden Ausgaben für den Bau von Dauerwohnungen durch die Gemeinde im Betrage von Fr. 10 318 323 kommen noch Fr. 14 000 für den Umbau einer Baracke in Bümpliz im März 1919. Die in den Notjahren 1918/1919 erstellten Wohnbaracken verzeichnen folgende Baukosten:

Wohnbaracken Marzili und Lindenaugut	Fr. 200 637
Wohnbaracken Papiermühlestraße und Höhe Bümpliz ..	„ 133 600
	<i>Fr. 334 237</i>

Schließlich verursachte die Einrichtung von Notwohnungen in Schulhäusern einen weiteren Kostenbetrag von rund Fr. 200 000.

Alles zusammengerechnet, verausgabte die Gemeinde für den kommunalen Wohnungsbau in der Kriegs- und Nachkriegszeit, einschließlich der Ausgaben für Veränderungsbauten, sowie für die Erstellung von Baracken und sonstigen Notwohnungen Fr. 10 866 560 oder rund 11 Millionen Franken. Zu diesen rund 11 Millionen Franken kommen, wie gesehen, weitere Fr. 2 057 546 Beiträge à fonds perdu, welche die Gemeinde zufolge der bekannten Bundesratsbeschlüsse an die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaues aus eigenen Mitteln zu leisten hatte, sowie endlich die Fr. 1 813 784 Darlehen, zu denen sie ebenfalls verpflichtet war.

Von den Fr. 4 Millionen, bzw. Fr. 1 280 000, die der Gemeinde Bern, unabhängig von der eigentlichen Bundesaktion, zur Förderung des Wohnungsbaues durch Bund und Kanton 1918 und 1921 in Form von Darlehen zur Verfügung gestellt wurden, verwendete die Gemeinde Fr. 923 050 für den kommunalen Wohnungsbau (in den Fr. 10 318 323 der Übersicht 11 enthalten) und Fr. 4 356 950 zur Unterstützung des genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaues. Damit ergibt sich folgende Gesamtsumme der durch die Gemeinde Bern für den Wohnungsbau bereitgestellten Beträge:

Bei Berücksichtigung der gesamten öffentlichen Finanzbeihilfe, einschließlich *Bundes- und Kantonsbeitrag*, erhöht sich der Betrag um Fr. 6 090 910 Beiträge à fonds perdu und Fr. 3 421 428 Darlehen (siehe Seite 173 ff.), was einen Gesamtbetrag von Fr. 28 607 178 für die Förderung des Wohnungsbauens in der Stadt Bern in dieser oder jener Form ergibt.

III. Ergebnisse und Schlußfolgerungen.

Das völlige Ruhen des privaten Wohnungsbaues in der zweiten Hälfte des Jahres 1913 und dann besonders während der Kriegszeit vergrößerte die Spannung zwischen Wohnungsvorrat und Wohnungsbedarf in beängstigender Weise, so daß bereits im Jahre 1918 in Bern ein ausgesprochener Wohnungsmangel herrschte, der den Eigenbau der Gemeinde zur zwingenden Notwendigkeit machte. Zahlenmäßig betrachtet, bedeuteten die jährlich unter Dach gebrachten Gemeindewohnungen einen Tropfen auf einen heißen Stein: sie genügten knapp, um in den Jahren 1918—1920 der Obdachlosigkeit wirksam entgegen zu treten; ohne sie hätten aber die vielen damals obdachlosen Familien nicht untergebracht werden können.

Den Grad der Wohnungsnot in Bern um die Jahre 1919/1920 herum veranschaulicht augenfällig die dieser Arbeit beigelegte graphische Übersicht. Die Zahl der Ehen zwischen Ledigen, die bekanntlich die Hauptkonsumenten auf dem Wohnungsmarkt darstellen, überragt von 1913 bis 1920 Jahr für Jahr die Zahl der in diesem Zeitraum jährlich neu entstandenen Wohnungen um ein erhebliches.

Durch den kommunalen Wohnungsbau wurden die Gemeindefinanzen in den Jahren 1918 bis 1920 stark in Anspruch genommen; die Zahl der auf diese Weise mit öffentlichen Mitteln erstellten Wohnungen konnten jedoch nicht den praktischen Bedürfnissen entsprechen. Die Gemeindewohnungen mußten damals aus bekannten Gründen erheblich unter den Selbstkosten abgegeben werden.

Von einem Umzugstermin zum andern ergab sich, besonders seit 1919, ein immer größerer Wohnungsmangel, der die zuständigen Behörden schließlich zwang, nach wirksameren Mitteln zur Vermehrung der Zahl der Wohnungen Umschau zu halten. Der schon erwähnte Bundesratsbeschuß vom 15. Juli 1919 beschleunigte die Umstellung in bezug auf die Förderung der Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern. Durch diesen und weitere Bundesratsbeschlüsse wurden erhebliche Bundesmittel zum Ausgleich der Baukostenüberteuerung bereit gestellt, die Kanton und Gemeinde zu gleichen Leistungen verpflichteten. Der Eigenbau der Gemeinde wurde fallen gelassen und an seine Stelle trat die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau, auf Grund der genannten Bundesratsbeschlüsse, mit öffentlicher Finanzbeihilfe. Die Mehrzahl der mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen entfällt auf die Jahre 1920—1923. In das Jahr 1922 fällt der letzte Bundesratsbeschuß betr. Förderung der Wohnbautätigkeit. Die in den Jahren 1924 bis 1928 noch erstellten Subventionswohnungen sind die letzten „Ausläufer“ der Bundes-Wohnbauaktionen 1919—1922. Wenn von diesen „Nachzüglern“ abgesehen wird, ist es seit 1924, wie vor dem Kriege, wiederum die private Bautätigkeit, die auf freiwirtschaftlicher Grundlage den laufenden Wohnungsbedarf befriedigt.

Mit dem Jahre 1929 ist die Wohnbautätigkeit in Bern neuerdings eine ausschließlich freiwirtschaftliche ohne öffentliche Finanzbeihilfe.

Die graphische Darstellung gewährt zugleich ein anschauliches Bild über die Wandlungen, die hinsichtlich der Art der Finanzierung des Wohnungsbau in der Stadt Bern in den Jahren 1910—1928 zu verzeichnen sind ¹⁾.

Dank der systematischen Förderung der Wohnbautätigkeit in den Jahren 1919 bis 1925 durch Gemeinde, Bund und Kanton, ist die Wohnungsnot, soweit sie sich in einem Mangel an Wohnungen geäußert hatte, allmählich gewichen und die Umzüge konnten sich etwa seit dem Jahre 1923 wiederum reibungslos vollziehen. Geblieben sind aber die hohen Mietpreise, die bis dahin andauernd, wenn auch immer langsamer

¹⁾ Aus technischen Rücksichten wurden sämtliche Dienstwohnungen von Bund, Kanton und Gemeinde (also auch die 8 *subventionierten* Dienstwohnungen des Personals der Waldau) bei den ohne öffentliche Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen mitgezählt.

gestiegen sind, trotzdem seit 1927 in Bern stets über 500 Wohnungen leer standen. In Zürich und Basel sind die Mieten in den letzten Jahren noch stärker gestiegen, so daß im Mai 1928 die Mietpreise im Durchschnitt in Zürich höher und in Basel wenig tiefer standen als in Bern. In der weiter unten erwähnten Arbeit des Amtes wurden diese Verhältnisse eingehend dargestellt, und unter anderem auch zahlenmäßig (S. 71) nachgewiesen, daß Hausbesitzer in allen Bevölkerungskreisen zu finden sind, das Anziehen der Mietzinse also nicht einer bestimmten Volksschicht in die Schuhe geschoben werden kann.

Die Erhebung vom Mai 1928 ergab für Bern folgende Durchschnittsmietpreise:

Stadt Bern: Durchschnittsmietpreise für alte und neue Wohnungen im Mai 1927 und 1928.

Übersicht 12.

Wohnungsgrösse	Vor 1917 erstellte Wohnungen		1917—1926 erstellte Wohnungen		Überhaupt	
	II. Quartal		II. Quartal		II. Quartal	
	1927	1928	1927	1928	1927	1928
<i>Durchschnittliche Jahresmietpreise in Fr.</i>						
2 Zimmer ohne Mansarde	850	861	1044	1014	892	895
2 „ mit „	998	1005	1323	1315	1070	1073
3 „ ohne „	1185	1185	1489	1452	1255	1246
3 „ mit „	1478	1480	1806	1772	1553	1547
4 „ ohne „	1573	1566	2040	1978	1666	1648
4 „ mit „	2009	2006	2315	2261	2070	2057

Die in der Übersicht ausgewiesenen Durchschnittsmietzinse, insbesondere für neue Wohnungen sind so hoch, daß sie für einen Großteil von Familien fast unerschwinglich sind. „Jede gesundheitlich noch so gut eingerichtete Wohnung“ schreibt der bekannte deutsche Sozialhygieniker Prof. Dr. Tjaden, Bremen¹⁾, „wird gesundheitswidrig, wenn der Benutzer so viel für sie ausgeben muß, daß bescheidene gesundheitliche und soziale Belange nicht mehr befriedigt werden können. Das gilt besonders für Familien mit zahlreichen Kindern. Hier liegt eins der am schwersten lösbarsten sozialen Probleme der Zukunft. Man muß versuchen durch eine weitschauende Bodenvorratspolitik, durch zweckmäßige Zukunftsstadtbebauungspläne, durch Differenzierung von Wohn- und Verkehrsstraßen, durch Normalisierung von Baurissen, von Baumaterial, von Heizungs-, Beleuchtungs- und Kocheinrichtungen die Erstehungskosten der Wohnungen zu verbilligen. Hand in Hand damit haben die Bestrebungen zu gehen, billiges Geld in hinreichendem Umfange zu schaffen. Bei ernstem Wollen wird sich viel erreichen lassen. Etwas darf jedoch, und das gilt besonders für die Typisierungsbestrebungen, dabei nicht aus dem Auge verloren werden: Jede Familienwohnung muß einen individuellen Charakter behalten, deren Eigenart

¹⁾ Deutsches Wohnungsarchiv 1927, Heft 12.

bestimmt wird durch den Mittelpunkt der Familie, die Hausfrau und Mutter; ferner darf nicht übersehen werden, daß in dem derzeitigen Ruf nach Kleinstwohnungen¹⁾ auch Gefahren stecken. Die Kleinstwohnungen sind als Übergangsformen notwendig und berechtigt, dürfen aber nicht die zukünftige Lösung des Wohnproblems bedeuten.“

„Bescheidene gesundheitliche und soziale Belange“ können nach allgemeiner Annahme ungenügend befriedigt werden, sobald die Miete mehr als $\frac{1}{5}$ bis höchstens $\frac{1}{4}$ des Einkommens ausmacht. Einzig ein Mietzins von z. B. Fr. 1000 setzt ein Einkommen von mindestens Fr. 5000 bzw. Fr. 4000 voraus. Hunderte von stadtbernischen Familien verfügen aber nicht über ein solches Einkommen und müssen sich daher hinsichtlich hygienischen Wohnens viele Einschränkungen auferlegen.

Von den 518 am 12. November 1928 leergestandenen Wohnungen waren nur 152 mit einem Mietpreis unter Fr. 1000. Von den in den letzten Jahren erstellten neuen Wohnungen verzeichnen einzig die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarde einen Durchschnittsmietpreis um Fr. 1000 herum (1044 bzw. 1014). Für die Zweizimmerwohnungen mit Mansarde beträgt dieser nach der Maierhebung 1928 schon Fr. 1323 bzw. Fr. 1315 und für die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde Fr. 1489 bzw. Fr. 1452 und für jene mit Mansarde sogar Fr. 1806 bzw. Fr. 1772.

Diese Zahlen lassen erkennen, daß durch die an sich erfreuliche Bautätigkeit der letzten Jahre das Wohnungsproblem wohl scheinbar, an der Zahl der Leerwohnungen gemessen, aber nicht vom Standpunkte der Leistungsfähigkeit der breiten Volksschichten gelöst worden ist²⁾. Sozialpolitisch wäre vor allem wünschbar und erfreulich, wenn es dem Baugewerbe in den nächsten Jahren gelänge, den tatsächlichen Bedürfnissen auch in dieser Hinsicht mehr Rechnung zu tragen und die Wohnbautätigkeit mehr auf die finanzielle Kraft der Wohnungssuchenden einzustellen. Viele in den letzten Jahren sogar mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellte Wohnungen finden keine Abnehmer oder sind schwer vermietbar, weil die notwendigen Mietzinse einfach nicht bezahlt werden können. Mehr als bis jetzt sollte das Ziel des Wohnungsbaues sein, Wohnungen mit einem Mietpreis zu bauen, der unter möglichster Berücksichtigung der persönlichen Ansprüche an die Ausgestaltung der Wohnungen von den Wohnungssuchenden auch wirklich aufgebracht werden kann. Daß diese Forderung gerade in Bern mit seinem Heer von Beamten, die erhöhte Ansprüche an den Wohnungskomfort stellen, schwer zu erfüllen sein wird, liegt auf der Hand; auch bleibe dahingestellt, ob sie zu erfüllen überhaupt möglich ist ohne öffentliche Finanzbeihilfe.

¹⁾ Darunter werden in Deutschland Wohnungen mit 1—2 Räumen verstanden.

²⁾ Ausdrücklich sei festgestellt, daß etwas höhere Mietpreise in Bern zufolge höherer Hausbesitzlasten als andernorts bis zu einem gewissen Ausmaße gerechtfertigt sind. Was diesen Punkt anbetrifft, so sei hier auf die Arbeit verwiesen: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 12: Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten, Bern 1928. Es soll aber nicht verschwiegen werden, daß nach dieser eingehenden Untersuchung die Mietpreise in den *nichthandgeänderten* Vorkriegswohnungen vielfach stark übersetzt sind und erheblich die Grenze eines „angemessenen“ Mietzinses überschreiten.

Eine sachkundige Beurteilung der Wohnungsmarktlage hat nicht nur von der Zahl der neuerstellten Wohnungen auszugehen, sondern auch von den Mietpreisen dieser Wohnungen, von der Bevölkerungsentwicklung, die in der Regel von Ort zu Ort eine verschiedene ist, sowie von der allgemeinen Wirtschaftslage überhaupt. Auf das Mietpreisproblem in Bern näher einzugehen, erübrigt sich an dieser Stelle, da hierüber die oben genannte Sonderuntersuchung des Amtes aus dem Jahre 1928 vorliegt.

Einer Frage dagegen soll zum Schluß noch näher getreten werden, nämlich: welche Schlüsse die Bautätigkeit der letzten Jahre, abgesehen von dem Mietpreisproblem, auf die gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage zuläßt?

Von einem Mangel an Wohnungen kann, wie gezeigt worden ist, sicher nicht mehr gesprochen werden. Standen doch nach dem letzten Umzugstermin am 12. November 518 Wohnungen (2,2 % aller Mietwohnungen) leer. Zu beachten ist immerhin, daß im Jahre 1928 die Wohnungsproduktion erheblich geringer war (582) als im Vorjahr (805) und daß, nach den Erhebungen des Wohnungsamtes, für das Jahr 1929 nicht viel mehr als 500 neue Wohnungen (537) zu erwarten sind. Die voraussichtliche Wohnungsproduktion des Jahres 1929 entspricht ungefähr der untern Grenze des notwendigen laufenden Jahresbedarfes. Wenn auch Befürchtungen, daß deswegen in nächster Zeit wieder eine Wohnungsknappheit entstehen könnte, nicht am Platze sind, so wird es gleichwohl gut sein, wenn die zuständigen Behörden die vierteljährlichen statistischen Ausweise über die Bevölkerungsbewegung und über die Bautätigkeit sorgfältig verfolgen, um nötigenfalls rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Verhütung einer allzustarken Abnahme der Bautätigkeit treffen zu können.

Für diese Abhandlung ist das Statistische Amt der Stadt Bern wegen Materiallieferung dem kantonalen Arbeitsamt, der Direktion der sozialen Fürsorge und Herrn Liegenschaftsverwalter Jenzer zu besonderem Dank verbunden. Herrn Jenzer verdankt das Amt außerdem manche wertvolle Anregung.

Die der Arbeit beigelegte graphische Darstellung wurde auf dem städt. Vermessungsamt ausgeführt.

Stadt Bern: Der Wohnungsbau 1911 - 1928

Bis 1917 war Bern auf die private Baufähigkeit allein angewiesen.

Von 1918 - 1920 wurde durch communalen Wohnungsbau der Wohnungsnot zu steuern versucht.

Seit 1920 griff die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau durch Subventionen aus öffentlichen Mitteln Platz; die letzten Unterstützungen wurden 1922 (Bundesratsbeschluss vom 14. Nov. 1922) bewilligt, mit deren Hilfe z.T. noch bis 1928 gebaut wurde.



NORMAL-FORMAT A5

Nº 1174 — 600 — II. 29.