Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 6

Artikel: Baufähigkeit und Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern im Jahre 1930
Autor: H.F.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100622

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. Siehe Rechtliche Hinweise.

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. Voir Informations légales.

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. See Legal notice.

Download PDF: 25.05.2025

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

Wohnkolonie Entlisberg der A. B. Z.

Arch. H. Schneider & H. Landolt, Zürich

Wer schon das Glück hatte bei klarblauem Himmel eine Fahrt längs den Gestaden der oberitalienischen Seen zu machen, dem ist es sicherlich aufgefallen mit welcher ruhigen Selbstverständlichkeit die Ortschaften in die Landschaft eingebettet sind, und mit ihr zu einem harmonischen Ganzen verwachsen. Denkt man dabei an die chaotische Wildheit, welche der Anblick unserer Zürichberg- und Uferbebauung mit wenigen Ausnahmen bietet, so drängt sich die Frage auf nach der Ursache dieser Erscheinung. Gewiss bot auch die Bebauung längs des Zürichsees vor ca. 70 Jahren ein schönes einheitliches Bild, aber dann kam die Zeit bis zum Weltkrieg und darüber hinaus wo in kurzer Folge alle Baustile vergangener Epochen in wildem Tanze sich über die Hänge ergossen. So sieht man ein schönes Barockhaus zwischen einem «heimeligen» Bernerchalet und einem stilreinen englischen Landhause, dann wieder «Zürigiebel» in mehr oder weniger gut verstandenem «Heimatschutz»; alles in Material und Dachform so verschieden wie möglich. Wenn auch das einzelne Objekt für sich betrachtet schön sein mag, vielleicht sogar schöner als das einfache Haus an den Tessinerseen, wenn auch Sauerkraut und Schlagrahm jedes für sich genossen sehr gut schmecken, aber zusammen gesehen, bezw. zusammen genossen üben sie auf empfindlichere Naturen einen Brechreiz aus. Selbst die schönsten Bebauungsplane vermögen diesem Uebelstand nicht abzuheifen. (Beispiele: Schlössligebiet am Zürichberg und Eierbrecht etc.), indem diese verschiedenen Häuser dem Willen und Können verschiedener Bauherren und Architekten entsprechen, und daher der Einheit entbehren.

Die Genossenschaft fasst den Willen der einzelnen Genossenschafter zu einem einheitlichen Wollen zusammen, und so wird es dem beauftragten Architekten möglich, ein mehr oder weniger grosses Gebiet einheitlich zu überbauen. Dadurch sehen wir wieder in fast allen europäischen Ländern Kristallisationspunkte harmonischer Einheitlichkeit entstehen. Hingewiesen sei bei dieser Gelegenheit auf die schönen Siedlungen in Holland und England, den nordischen Ländern und Deutschland. Sicherlich hat das genossenschaftliche Bauen, welches zur Schaffung von Standardtypen drängt, sehr viel zur Hebung der Wohnbaukunst und Harmonisierung zwischen Gebäuden und Landschaft beigetragen.

Die A. B. Z. hat in der Stadt und im Weichbild von Zürich verschiedentlich grössere Gebiete einheitlich überbaut, und damit zur Verschönerung des Stadtbildes wesentlich beigetragen.

Von einer dieser Siedelungen der auf dem Höhenrücken zwischen Zürichsee und Sihltal gelegenen «Kolonie Entlisberg» zeigt Ihnen diese Nummer des «Wohnen» einige Abbildungen.

Bei der Planung wurde streng darauf geachtet, dass die Mehrfamilienhäuser in ihren Hauptfronten Ost- und Westbesonnung, die Einfamilienhäuser jedoch, deren Zimmer meist nur einseitig angeordnet sind mit ihrer Hauptfront direktes Südlicht erhalten. Daraus ergeben sich die geräumigen Gartenhöfe, welche infolge des geneigten Geländes den Anwohnern immer wieder schöne Ausblicke in die Landschaft ermöglichen. Der lange Mehrfamilienhausblock auf der höchsten Stelle des Geländes bildet die Dominante, an die sich der übrige Teil der Siedlung anreiht. Gleichzeitig schützt er die Kolonie vor den hier vorherrschenden Westwinden.

In der I. und II. Bauetappe wurden insgesamt 102 Wohnungen zu 2, 3 und 4 Zimmern, sowie 35 Einfamilienhäuser zu 4, 5 und 6 Zimmern erstellt. Die z. Zeit im Bau begriffene III. Etappe birgt weitere 84 3, 4 und 5 Zimmerwohnungen und 18 Einfamilienhäuser zu 4 bis 5 Zimmern.

Wie die früheren Etappen erhält auch diese eine sorgfältige Innenausstattung, wie Zentralheizung, Warmwasserversorgung, elektrische Kochherde und Waschküchenapparate. Zur Wohnlichkeit und Sauberkeit tragen auch die Linoleumböden der Zimmer und Gänge, sowie die in freundlichen Farben gehaltenen Anstriche und Tapeten bei.

Bautätigkeit und Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern im Jahre 1930

1. Bautätigkeit.

Im Jahre 1930 sind in der Stadt Bern durch Wohnungsneubau 651 und durch An- und Umbau weitere 17 Wohnungen entstanden, zusammen also 668 Wohnungen. Durch Abbruch gingen 30 Wohnungen ein. Der Reinzugang beträgt dem nach 638 Wohnungen. Ein Vergleich mit den beiden Vorjahren zeigt, dass die Wohnungsbautätigkeit des Berichtsjahres verhältnismässig günstig abschneidet. Es wurden erstellt:

	Wohnungen			Wohnungs-	Rein-
	überhaupt	Neubauten	An- u. Aufbauten	abgang	zugang
1928	582	573	9	37	545
1929	513	502	11	28	485
1930	668	651	17	30	638

Nach Bauherren verteilt sich die Wohnungsproduktion der letzten vier Jahre folgendermassen:

	1927	1928	1929	1930
Gemeinde	1[1]	—	—	—
Gemeinn. Baugenossenschaften	23	24	—	—
Unternehmergenossenschaften	164	83	44	74
Mietergenossenschaften	—	15	32	28
Andere juristische Personen	23	1	38	136
Einfache Gesellschaften	97	31	29	27
Einzelpersonen	497	428	370	402
Zusammen	805	582	513	668

1) Dienstwohnung in Verwaltungsgebäude.

Die Uebersicht lässt erkennen, dass heute wiederum fast ausschliesslich die private Bautätigkeit Wohnungen erstellt.

Von den 668 neuerstellten Wohnungen entfallen 468 (70,1%) auf Wohnungen von 1—3 Zimmern (Kleinwohnungen) und 198 oder 29,6 % auf Mittelwohnungen (4—5 Zimmer). Im Einzelnen wurden erstellt:

	Wohnungen bestehend aus Zimmern:			
	überhaupt	1—3	4—5	6 u. mehr
1929	513	390	116	7
1930	668	468	198	2
		in %		
1929	100,0	76,0	22,6	1,4
1930	100,0	70,1	29,6	0,3

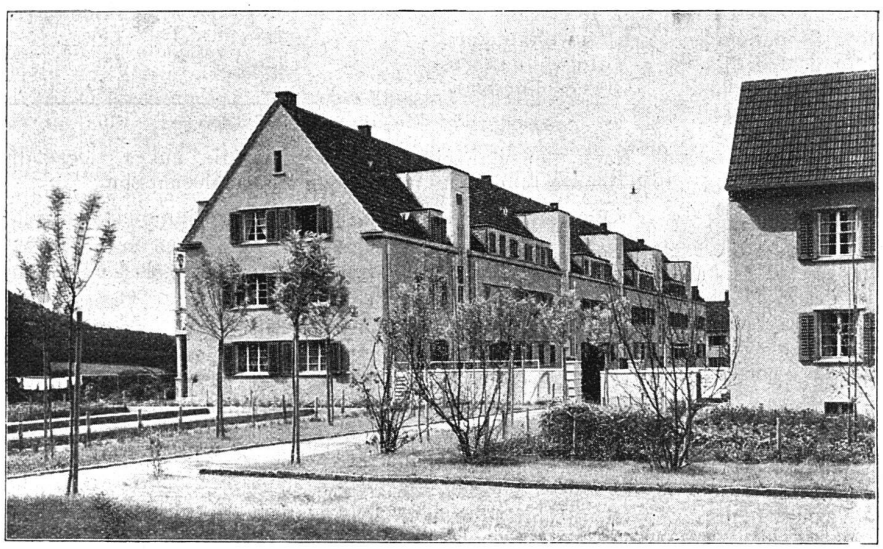
Der Wohnungsbau des Berichtsjahres hebt sich durch die grosse Zahl der erstellten Mittelwohnungen deutlich von jenem der letzten Jahre ab. In den Vorkriegsjahren 1910—1913 waren von den neuerstellten Wohnungen 24,7% Mittelwohnungen, in den Jahren 1924—1928 21,0, im Jahre 1929 22,6% und im Berichtsjahr 29,6%.

Die neuerstellten Wohnungen verteilen sich auf 178 neue Gebäude mit Wohnungen und 17 An-, Auf- und Umbauten.

Es wurden erstellt:

	1929	1930
Wohn- und Geschäftshäuser	22	23
Einfamilienhäuser	35	53
Mehrfamilienhäuser	76	96
Andere Gebäude mit Wohnungen	7	6
Zusammen	140	178

Wohnkolonie Entlisberg der A. B. Z.
II. Bauetappe. Einfamilienhäuser



Wohnkolonie Entlisberg der A. B. Z.
I. Bauetappe. Mehrfamilienhaus
Hintermeisterhof

Wohnkolonie Entlisberg der A. B. Z.
II. Bauetappe. Blick von Westen

Die Auszählung nach Bestellbauten (bestellte, einem gewerbsmässigen Unternehmer zur Ausführung übertragene Bauten) und Verkaufsbauten ergibt, dass von 178 (140) im Jahre 1930 erstellten Gebäuden mit Wohnungen 58 (35) oder 32,6 (25,0) % Bestellbauten und 120 (105) oder 67,4 (75,0) % Verkaufs- oder Spekulationsbauten sind. Von den 668 (513) Neubauwohnungen befinden sich 144 (104) oder 21,6 (20,3) % in Bestell- und 524 (409) oder 78,4 (79,7) % in Verkaufsbauten.

Die gewerbliche und sonstigen Zwecken dienende Bautätigkeit veranschaulichen folgende Zahlen:

Art der Gebäude	Erstellte Gebäude 1929	1930
Oeffentliche Verwaltungsgebäude	—	—
Schulhäuser	2	—
Kirchen- und Kultusgebäude	1	—
Spital- und Anstaltsgebäude	1	2
Hotels	—	—
Bankgebäude	—	—
Warenhäuser	—	—
Theater, Kinos	1	—
Fabrikgebäude	1	2
Werkstattgebäude	4	6
Ställe, Scheunen, Oekonomiegebäude	4	—
Uebrige	12	10
Zusammen	26	20

2. Baumaterialienpreise und Baukostenindex.

In der nachstehenden Zusammenstellung sind einige wichtige Baumaterialienpreise für die Monate Juli 1914, Dezember 1919 (Höchststand) und Dezember 1930 wiedergegeben.

Artikel		Durchschnittspreis in Fr. Juli 1914	Dezbr. 1919	Dezbr. 1930
Tannen-Bauholz, n. Leisten geschn.	1 m³	45.—	140.—	75.—
Tannen-Bretter, roh, kon. abliniert	„	47.50	140.—	72.—
Tannen-Bodenriemen IIa	„	2.90	6.25	5.20
Portland-Zement, exkl. Säcke	10000 kg	400.—	1055.—	410.—
Hydraulischer Kalk, exkl. Säcke	„	200.—	445.—	355.—
Baugips, exkl. Säcke	„	195.—	550.—	460.—
Normalsteine 25/12/6	1000 St.	37.—	120.—	75.—
Biberschwanzziegel	„	45.—	127.—	115.—
T-Träger, unter 2000 kg	100 kg	17.—	80.—	24.—
Zinkweiss, dick, in Oel	„	105.—	315.—	135.—
Leinöl	„	97.—	400.—	95.—
Terpentinöl, rein	„	110.—	330.—	102.—

Die Zinssätze für Hypotheken und Baukredite.

verzeichnen ebenfalls eine rückläufige Bewegung, die nach Angaben verschiedener Bankinstitute seit dem Höchststande in den Jahren 1920/1921 ½—¾—1 % beträgt, was einen Rückgang der tatsächlichen Aufwendungen für Verzinsung von rund 10—15% ausmacht. In der allerjüngsten Zeit (ab Zinstag 1931) ist der Zinssatz durchgehends weiter um ¼% herabgesetzt worden, sodass gegenwärtig (1931) I. Hypotheken schon zu 4½% aufgenommen werden können, gegenüber 5½—6% in den Jahren 1920—1922. Bei der praktischen Auswertung der Zahlen ist zu beachten, dass der ausgewiesene Rückgang der für den Hausbesitz massgebenden Zinssätze von ½ bis 1% sich auf mehrere Jahre verteilt; der erste Rückgang trat 1927 ein und betrug ca. ¼%, der zweite 1928 usw.

Im Gegensatz zu den Baumaterialienpreisen auf denen in der letzten Zeit weitere Preisabschläge eingetreten sind und den Zinssätzen für Hypotheken und Baugelder, die ebenfalls abgebaut worden sind, ist bei einzelnen Bauarbeiterlöhnen eine steigende Tendenz zu verzeichnen. Nach der Uebersicht 29 betrug der ausbezahlte Durchschnittslohn für

	Dezember 1928	März 1929	Dezember 1929	Dezember 1930
Maurer	1.68	1.68	1.72	1.72
Schreiner	1.75	1.75	1.75	1.82
Zimmerleute	1.74	1.72	1.72	1.75
Handlanger	1.35	1.40	1.40	1.40

Der Baukostenindex beträgt auf Jahresende 1930 : 171, gegenüber 169 zur gleichen Zeit des Vorjahres. Die folgenden Zahlen zeigen die Entwicklung des Berner Baukostenindex im Vergleich zum Lebenskosten- (ohne Miete)- und Mietindex in den letzten Jahren (1914=100):

	Baukosten	Lebenskosten (ohne Miete)	Miete
1919	276	247	119
1922	202	171	167
1924	199	176	181
1925	178	173	187
1926	172	165	190
1927	168	161	192
1928	168	161	194
1929	169	160	194
1930	171	154	195

Die Miete ist also gegenüber den Baukosten und Lebenskosten stark überteuert. Der Baukostenindex hat sich im letzten Jahre trotz dem Rückgange der Zinssätze und der Baumaterialienpreise um zwei Punkte erhöht! —

3. Leerwohnungsstand.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen betrug in Bern am 1. Dezember 1930 475 (einschliesslich 31 Einfamilienhäuser und 9 Wohnungen mit Geschäftslokalen) oder 1,6% aller Wohnungen überhaupt. Von den 475 leergestandenen Wohnungen waren nach der Wohnungsgrösse

	in	% aller Wohnungen
Kleinwohnungen	323	1,5
Mittelwohnungen	126	2,0
Grosswohnungen	26	1,4
Zusammen	475	1,6

Nach der Bauzeit verteilen sich die am 1. Dezember 1930 leergestandenen Wohnungen folgendermassen:

Bauzeit	Leerwohnungen Ueberhaupt	1—3 Zimmern	4—5 Zimmern	6 u. mehr Zimmern
vor 1917 erstellt	215	154	44	17
vor 1917 erstellt	260	169	82	9
Zusammen	475	323	126	26

Demnach waren von den am 1. Dezember 1930 leergestandenen Wohnungen 44,6% Vorkriegs- und 55,4% Nachkriegs- oder Neubauwohnungen (seit 1917 erstellt).

Von besonderer Bedeutung sind die Mietpreise der leergestandenen Wohnungen.

Die ermittelten Durchschnittsmietpreise betragen ohne Berücksichtigung der Einfamilienhäuser und der Wohnungen mit Geschäftslokalen:

	Durchschnittsmietpreis Ueberhaupt	vor 1917 erstellt	seit 1917 erstellt
2 Zimmer ohne Mansarde	824	730	896
3 Zimmer ohne Mansarde	1396	1326	1507
3 Zimmer mit Mansarde	1831	1527	1903
4 Zimmer mit Mansarde	2424	2053	2538

Die Gliederung der 466 reinen Mietwohnungen nach Mietpreisstufen ergibt folgendes Bild:

Mietpreisstufe	Leerstehende überh.	Wohnungen mit 1	2	3	4	5	6 u. mehr Zimmern
unter Fr. 600.—	63	39	18	3	3	—	—
Fr. 601.— bis Fr. 1000.—	83	1	75	6	1	—	—
Fr. 1001.— bis Fr. 1500.—	75	—	18	46	10	1	—
Fr. 1501.— bis Fr. 2000.—	115	—	6	75	30	2	2
Fr. 2001— bis Fr. 2500.—	55	—	—	28	23	3	1
Fr. 2501.— bis Fr. 3000.—	47	—	—	—	30	14	3
über Fr. 3000.—	28	—	—	—	3	5	20
Zusammen	466	40	117	158	100	25	26

In der Mietpreislage bis Fr. 1000.— waren am 1. Dezember 146 oder 31,4%, Fr. 1000.— bis Fr. 1500.— 75 (16,1%) und über Fr. 1500.— 244 (52,5%) Leerwohnungen.

Werden die 465 Leerwohnungen nach der Ausstattung etwas näher besehen, so zeigt sich, dass sich darunter eine Anzahl Wohnungen befinden, deren Ausstattung modernen

Anforderungen nicht entsprechen. Nicht weniger als 68 der leergestandenen Wohnungen hatten entweder gemeinschaftlichen Abort, oder der Abort war ohne Wasserspülung, oder sie waren nicht mit elektrischem Licht oder Gas ausgestattet.

Gegenüber dem Vorjahre hat sich die Wohnungsmarktlage im grossen und ganzen wenig geändert. Das Wohnungsangebot entsprach das Jahr hindurch der Nachfrage und wer in der Lage war, den geforderten Mietzins zu zahlen, fand eine ihm zusagende Wohnung. So leicht konnten indessen vielfach die Wohnungen nicht mehr vermietet werden, wie dies früher der Fall war. Ein Ausblick in das Jahr 1931 auf Grund der vorliegenden Zahlen über die zu Jahresanfang im Bau begriffenen Wohnungen zeigt, dass die Wohnungsmarktlage in der nächsten Zeit keine nennenswerten Aenderungen erfahren wird. Im Jahre 1931 werden ca. 550—650 Wohnungen neu auf den Markt gelangen, eine Zahl, die dem laufenden Bedarf gut entsprechen wird. Die meisten dieser Wohnungen werden aber Mietpreise aufweisen, die von einer grossen Anzahl von Wohnungssuchenden nur getragen werden können, wenn hierzu noch sogenannte Mitverdiener herangezogen werden (erwerbsfähige Kinder, Zimmermieter usw.).

Viele Wohnungen standen im Jahre 1930 deshalb leer, weil sie zu teuer waren. Wenn z. B. der Durchschnittspreis der am 1. Dezember 1930 leergestandenen Dreizimmerwohnungen ohne bezw. mit Mansarde Fr. 1396.— bezw. Fr. 1831.— (monatlich Fr. 116.— und Fr. 152.—) beträgt und wenn man gleichzeitig überlegt, dass das durchschnittliche Monatseinkommen eines gelernten Arbeiters, wenn er das ganze Jahr hindurch Beschäftigung hat, ca. Fr. 323.— bis Fr. 354.— ausmacht, so zeigt sich, dass solche Mieten für grosse Kreise der Wohnungssuchenden kaum tragbar sind. Das schweizerische Baugewerbe hat es noch immer nicht in genügendem Masse verstanden, Wohnungen mit Mietpreisen herzustellen, die den häufigsten Einkommen besser angepasst sind. Vielleicht vermag die eingetretene Verbilligung der Zinssätze für Hypotheken und Baugelder eine Herabsetzung der Baukosten zu bewirken. Ferner sollten sich in der nächsten Zeit die Mietpreise bei der eingetretenen, gut einprozentigen Verbilligung der Zinssätze senken. Dr. H. F.

Jahresberichte der Sektionen pro 1930

1. Sektion Basel (Zeitraum v. 1. April bis 31. Dezember 1931).

1. Allgemeines. Der Vorstand hatte sich im Jahre 1930 in der Hauptsache mit Arbeiten für die Schweizerische Wohnungs-Ausstellung, die Ausstellungs-Wohnkolonie Eglisee und die Schweizerische Tagung für Wohnungswesen zu befassen. Mit diesen Veranstaltungen ist unser Verein zum ersten Male nach der im Jahre 1929 erfolgten Fusion an die Oeffentlichkeit getreten. Wir hoffen, damit für unsere Bewegung wieder neue Freunde gewonnen zu haben.

Die Arbeit der nächsten Jahre soll nun wieder mehr dem inneren Ausbau unserer Organisation gewidmet werden.

2. Mitgliederbestand.

	Anfang d. Berichtsjahres	Ende
a) Einzelpersonen und Firmen	39	38
b) Oeffentliche und private Korporationen	3	3
c) Wohngenossenschaften	15	15

Die unter c) genannten Wohngenossenschaften (Verzeichnis siehe S. 12 dieses Berichtes) hatten auf Ende des Jahres einen Bestand von rund 1600 Mitgliedern.

3. Vorstand und Subkommission. Der in der Generalversammlung vom 30. April 1929 gewählte Vorstand setzt sich aus 10 Mitgliedern zusammen; Präsident: Dr. R. Leupold, Sekretär Fr. Nussbaumer.

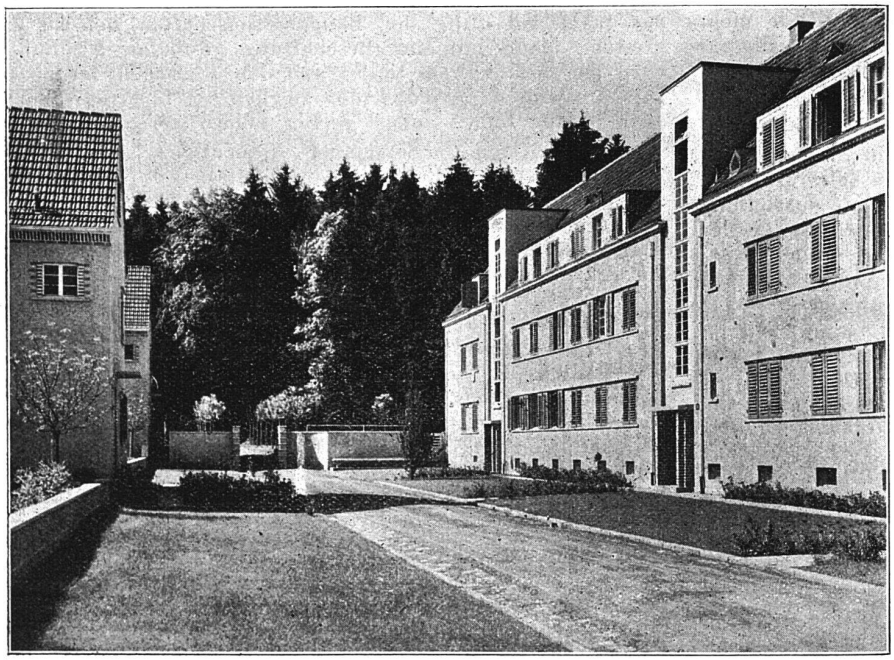
Herr Peter Sarasin ist im Verlaufe des Jahres wegen anderweitiger starker Inanspruchnahme als Mitglied des Vorstandes zurückgetreten.

Der Vorstand trat im Berichtsjahre zu 5 Sitzungen zusammen; die laufenden Geschäfte wurden vom Präsidenten und vom Sekretär behandelt.

Ein aus 3 Vorstandsmitgliedern bestehender Ausschuss traf die Vorbereitungen für die am 6./7. September 1930 in Basel veranstaltete «Schweizerische Tagung für Wohnungswesen».

4. Schiedsgericht. Die Generalversammlung vom 27. Mai 1930 trat für die zweijährige Amtsdauer 1930/1931 folgende Wahlen: Dr. Max Gerwig, Zivilgerichtspräsident, Dr. Carl Miville, Staatsanwalt, Alfred Hegner, Beamter S. B. B., Ersatzmitglieder: Dr. F. Hui und E. Belser. Im Berichtsjahre hatte das Schiedsgericht 3 Fälle zu behandeln. Das Bureau des Schiedsgerichtes wurde vom Vereinssekretariat besorgt.

5. Treuhandstelle. Die Generalversammlung bezeichnete als Kontrollstelle die Treuhandstelle des Vereins, das Revisorat des Allgemeinen Consumvereins.



Wohnkolonie Entlisberg der A. B. Z. I. Bauetappe. Hintermeisterhof