Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 7 (1932)

Heft: 6

Artikel: Vom Wohnungsbau und den Mietzinsen in Bern

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100726

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: 23.10.2025

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

«DAS WOHNEN

Vom Wohnungsbau und den Mietzinsen in Bern

Eingehende statistische Untersuchungen ergaben, dass in Bern jedes Jahr für die Deckung des laufenden Wohnungsbedarfes 500—700 Wohnungen gebaut werden müssen. Im Jahre 1931 wurden insgesamt 735 Wohnungen neu erstellt, darunter 15 durch An- und Umbau. Durch Abbruch gingen 150 Wohnungen ein (u. a. das bekannten Hallerhaus an der Gesellschaftsstrasse mit einzig 60 Einzimmerwohnungen, ferner 32 Ein- und Zweizimmerwohnungen an der Badgasse und 20 Zweizimmerwohnungen im Käfiggäschen), sodass sich ein Reinzugang von 605 Wohnungen ergibt. Die Wohnungsproduktion des Berichtsjahres genügte somit gerade zur Deckung des laufenden Wohnungsbedarfes.

Folgende Zusammenstellung vermittelt ein Bild von der Wohnbautätigkeit der letzten fünf Jahre:

		Neuerstellte Wohnungen						
	überhaupt	in Neu- bauten	in An- und Umbauten	Wohnungs- abgang	Rein- zugang			
1927	805	804	1	53	752			
1928	582	573	9	37	545			
1929	513	502	11	28	485			
1930	668	651	17	30	638			
1031	735	720	15	130	605			

Welche Schlüsse lässt die vorstehend skizzierte Bautätigkeit der letzten Jahre auf die Wohnungsmarktlage zu? Wurde in Bern zuviel gebaut und stehen wir vor einer Periode des Wohnungsüberflusses? Diese Frage ist in der letzten Zeit seitens von Banken und Baufachleuten öfters an das Statistische Amt gerichtet worden, sodass hierüber einige Worte gesagt seien:

Dem Wohnungsangebot von rund 600 Wohnungen stand eine Wohnungsnachfrage gegenüber, die sich vornehmlich aus Haushaltungsneugründungen und Familienzuzug zusammensetzt. Schon die 1010 Eheschliessungen im Jahre 1931 brachten eine Nachfrage nach rund 600-700 Wohnungen. Dazu kommt noch das Wohnungsbedürfnis der im gleichen Jahr von auswärts zugezogenen Familien, jene der Weggezogenen um 222 übersteigend!

Nach den Feststellungen des Wohnungsamtes beträgt die voraussichtliche Wohnungsproduktion für 1932 über 800 Wohnungen, wird also den Rahmen des notwendigen Bedarfes nicht überschreiten.

Diese paar Andeutungen mögen zur Beruhigung jener Kreise dienen, die glauben, in Bern werde zuviel gebaut, man gehe einer Zeit des Wohnungsüberflusses entgegen. Vergesse man nie, dass in unserer Stadt alljährlich rund 1000 Ehepaare getraut werden und dass von diesen nach eingehenden statistischen Feststellungen rund 65-70 Prozent noch im gleichen Jahre einen eigenen Hausstand in eigener Wohnung gründen, wogegen die aus Todesfällen usw. freiwerdende Zahl von Wohnungen verschwindend klein ist.

Man kann nur froh sein, dass das Baugewerbe in Bern gut beschäftigt ist. Es wäre für unsere städtische Wirtschaft verhängnisvoll, wenn aus unrichtigen Vorstellungen über die Wohnungsmarktlage heraus im Wohnungsbau, der in den letzten Jahren nicht mehr als dem laufenden Bedarf entsprochen hat, ein Stillstand einträte. Andererseits darf allerdings auch gesagt werden, dass zur Zeit keine Veranlassung mehr besteht, den Wohnungsbau von den Behörden zu fördern. Diese Massnahme hätte zudem den Vorteil, das Wohnungsangebot nicht zu vermehren. Ein erfreulicher Schritt ist bereits durch den erwähnten Abbruch einiger Gebäude an der Badgasse, an deren Stelle die gemeinnützige Bauge-nossenschaft (z. T. mit finanzieller Unterstützung der Ge-meinde) ihre Sanierungsbauten fortsetzt, getan. Mit ihren vielen Arbeitslosen ist die jetzige Krisenzeit zweifellos der passendste Zeitpunkt, mit öffentlicher Finanzbeihilfe (statt Arbeitslosenunterstützung ausrichten zu müssen) baufällige Stadtteile niederzureissen und neu aufzubauen.

Doch kehren wir zur Baustatistik des Jahres 1931 zurück!

Von den 735 Neubauwohnungen wurden 672 durch private Bauherren errichtet, 57 durch Mietergenossenschaften und 6 (ausschliesslich Dienstwohnungen in Verwaltungsgebäuden) durch öffentliche Körperschaften (Gemeinde, Kanton und Bund). Ihrem Besitz nach verteilen sich die Wohnungen nach dem Bauherrn in den letzten zwei Jahrzehnten folgendermassen:

71 <u>-</u>	1910- 1913	1914- 1918	1919- 1923	1924- 1928	1929	1930	1931	
Gemeinde	0,3	7,6	14,1	0,5		0,1	0,1	
Sonstige öffentl.	0,2	0,5	0,2	0,2	_	0,1	0,7	
Körperschafte	n							
Gemeinnützige	_	4,6	1,2	1,8				
Baugenossenso	ch.		a set se ⁶ at					
Mietergenossen-		111	9,6	1,3	6,2	4,2	7,8	
schaften								
Private Bauherren	99,5	87,3	74,9	86,2	93,8	95,6	91,4	
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	•

Diese Uebersicht lässt erkennen, dass heute dem Weltkriege - fast ausschliesslich die private Bautätigkeit Wohnungen errichtet.

Genossenschaftswohnungen wurden im Berichtsjahre durch die im Jahre 1928 gegründete «Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals in Bern», ihrer 57 erstellt. Der Baublock zählt 51 Einfamilienhäuser zu 4 Zimmern (mit Bad und Warmwasserheizung) und drei Mehrfamilienhäuser, wovon zwei mit je 2 Dreizimmer- und eines mit zwei Zweizimmerwohnungen, zusammen 54 Gebäude mit 57 Wohnungen.

Der stets grossen Nachfrage nach Kleinwohnungen — Haushaltungsverkleinerung durch Geburtenrückgang bedingt! hat sich das Baugewerbe auch im Berichtsjahr angepasst. Entfallen doch nach ihrem Anteil von der gesamten nungsproduktion des Berichtsjahres 73,5 Prozent auf Kleinwohnungen. Nach der Wohnungsgrösse entstanden in den letzten drei Jahren:

	Nei	uerstellte	Wohnun	gen	
	überhaupt	davon	mit Zim	mern	
		1—3	4—5	6 und me	hr
1929	513	390	116	7	
1930	668	468	198	2	*
1931	735	540	181	14	
		iı	1 %		
1929	100,0	76,0	22,6	1,4	
1930	100,0	70,1	29,6	0,3	
1931	100,0	73,5	24,6	1,9	

Die 735 neuerstellten Wohnungen verteilen sich auf 191 Gebäude mit Wohnungen und 15 An- und Umbauten. Es wurden errichtet:

	1929	1930	1931
Einfamilienhäuser	35	53	75
Mehrfamilienhäuser	76	96	84
Wohn- und Geschäftshäuser	22	23	25
Andere Gebäude mit Wohnungen	7	6	7

Bezüglich der Bestellbauten (bestellte, einem gewerbsmässigen Unternehmer zur Ausführung übertragene Bauten) und Verkaufsbauten der im Berichtsjahr erstellten Wohnungen ergibt sich im Vergleich zu den Vorjahren folgendes Bild:

	Erste	Erstellte Gebäude			Entstandene Wohnung			gen
	1929	1930	1931		1929	1930	1931	
Bestellbauten	38	41	84		112	90	117	
Vekraufsbauten	102	137	107		401	578	618	
Zusammen	140	178	191		513	668	735	
saademen andres a			in	%				
Bestellbauten	27.1	23.0	44.0		21.8	13.5	15.9	
Verkaufsbauten	72.9	77.0	56.0		78.2	86.5	84.1	
Zusammen	100,0	100,0	100,0		100,0	100,0	100,0	

Ueber 3/4 bis nahezu 4/5 der in Bern in den letzten Jahren erstellten Wohnungen entfallen somit auf Spekulationsund nur 1/5 bis 1/5 auf Bestellbauten.

Alles ineinander gerechnet (Wohnungszugang und Wohnungsabgang infolge Abbruch, Brand usw.) führen die letzten zwei Jahrzehnte zu folgenden Zahlen über Berns Wohnbautätigkeit:

1910/1915 643 580 7,3 6,6	
1914/1918 166 149 1,7 1,5	
1919/1923 537 517 5,2 5,0	
1924/1928 773 727 7,2 6,7	
1929 513 485 4,6 4,4	
1930 668 638 6,0 5,7	
1931 735 605 6,6 5,4	

Die seit 1924 alljährlich im Mai durchgeführte Mietzinsstatistik zeitigte 1931 einen Mietindex für besetzte Wohnungen von 198 (1930: 195). In der folgenden Zusammenstellung sind die anlässlich der Maierhebung 1931 festgestellten Durchschnittsmietzinse für 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen ausgewiesen

alifarem fil estado encidado I era cantilatan Lelan Laten Les ele Streblikeles manch		nittlicher nietpreis 2. Viertel- jahr 1931 Fr.	Zu- nahme in ⁰ / ₀	Anteil- quote
2 Zimmer ohne Mansarde	918	922	0,4	29
2 Zimmer mit Mansarde	. 1088	1090	0,2	6
3 Zimmer ohne Mansarde	1258	1284	2,1	29
3 Zimmer mit Mansarde	1496	1511	1,0	18
4 Zimmer ohne Mansarde	1670	1695	1,5	7
4 Zimmer mit Mansarde	2082	2107	1,2	11
Durchschnitt bezw. Summ	ne	a vadi	1,2	100

Nach der Erhebung vom Mai ist eine durchschnittliche Erhöhung des Mietpreisniveaus von 1,2% zu verzeichnen; unbedeutend ist die prozentuale Verteuerung vom 2. Vierteljahr 1930 zum 2. Vierteljahr 1931 nur bei den Zweizimmerwohnungen (0,4 bezw. 0,2 Proz.), wogegen sie 2,1 Prozent bei den Drei- und 1,5 Prozent bei den Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde beträgt.

Die durchschnittliche Mietpreisveränderung von 1,2 Proz. gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus zwei Faktoren zusammen: den Veränderungen der Mietpreise jener Wohnungen, die schon bei der letztjährigen Erhebung erfasst wurden (vor 1917 und 1917—1929 erstellte Wohnungen) und denjenigen, die sich aus dem Einbezug der im Jahre 1930 erstellten (und im Frühjahr 1931 bereits vermieteten) Wohnungen ergeben. Näher besehen sind es also drei Gruppen von Wohnungen, die dem Mietpreisindex zugrunde liegen, nämlich Mietwohnungen, die vor dem Kriege, solche, die in den Jah-

ren 1917 bis 1929, und endlich solche, die im Jahre 1950 erstellt wurden. Die vor 1917 erstellten Wohnungen werden im nachfolgenden als Altwohnungen, die seit 1917 erstellten als Neubauwohnungen bezeichnet. Die Durchschnittsmietpreise dieser drei Gruppen betrugen nach der Erhebung vom Mai 1931:

		r alte und	icher Jahr I neue W 1917-1929		1
	2. Vier- teljahr 1930 Fr.	2. Vier- teljahr 1931 Fr.	2. Vier- teljahr 1930 Fr.	2. Vier- teljahr 1931 Fr.	2. Vier- teljahr. 1931 Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	869	867	1038	1036	1250
2 Zimmer mit Mansarde	1008	1006	1285	1281	1358
3 Zimmer ohne Mansarde	1191	1207	1431	1428	1763
3 Zimmer ohne Mansarde	1380	1384	1794	1793	1930
4 Zimmer ohne Mansarde	1601	1597	1918	1899	2458
4 Zimmer mit Mansarde	1997	2000	2381	2376	2701

Beachtenswert ist, dass die Mietpreissteigerung 98 Proz. beträgt, während die Lebenshaltungskosten ohne Miete im Jahresdurchschnitt 1931 nur noch um 43 Prozent und einschliesslich Miete um 54 Prozent verteuert sind. Der Mietpreisindex steht somit um ganze 44 Punkte oder 28,6 Prozent über dem durchschnittlichen Preisniveau der Gesamtlebenskosten. Die Miete erhöht den Gesamtindex auf 154 Punkte; sie überteuert die Lebenshaltung also um 11 Punkte oder rund 8 Prozent. Zu diesen Zahlen ist allerdings zu bemerken, dass sie nicht ganz vergleichbar sind. Beim Index für Nahrung, Heizung und Beleuchtung und weniger ausgesprochen auch beim Bekleidungsindex handelt es sich fast ausnahmslos um Artikel, die seit der Vorkriegszeit keine qualitativen Veränderungen aufweisen. Anders bei den Wohnungsmieten: sogar die Mietzinssteigerung der Altwohnungen beruht zum Teil auf Renovation usw., nicht zu reden von der bekannten, ganz erheblich fortgeschrittenen Besserausstattung der Neuwohnungen. Eine gewisse Zurückhaltung bei der Beurteilung der genannten Zahlen ist daher wohl begründet. Dies zugegeben wird aber doch niemand bestreiten wollen, dass die Mietbeträge vielfach übersetzt sind, welche Erkenntnis auch bei den Vermietern bereits durchgedrungen ist. So schreibt der Schweiz. Baumeisterverband in seinem Jahresbericht (S. u. a. über die Lage auf dem Wohnungsmarkt:

«Der Hausbesitzer wird deshalb gut beraten sein, wenn er den Zeitumständen ebenfalls Rechnung trägt und die ihm aus der Reduktion der Hypothekenzinse erwachsenen Erleichterungen in vollem Umfange den Mietern zukommen lässt.»

Die Mieten können auch in Bern bei gutem Willen herabgesetzt werden. Dies wird unter dem Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse auf alle Fälle geschehen müssen.

Allerlei vom Löten*

Von Ferdinand Pristi

Löten nennt man die Verbindung zweier Metalle durch ein drittes, das sich im geschmolzenen Zustand befindet und «Lot» genannt wird. Damit das Lot mit den angrenzenden Metallteilen eine Legierung eingehen kann, was ja zur festen Verbindung nach dem Erstarren nötig ist, müssen die zu verbindenden Metallteile auf die Schmelztemperatur des Lotes erhitzt werden. Daraus ergibt sich, dass das Lot immer einen tieferen Schmelzpunkt haben muss als die zu lötenden Teile. Es lassen sich alle Metalle und Metallegierungen durch Löten verbinden. Da ja das Lot mit den zu vereinigenden Metallen eine Legierung eingehen soll, verwendet man zum Löten von Zink das Zinn, von Kupfer das Zinn oder Messing, von Eisen das Zinn, Messing usw. Nach der Festigkeit der erzielten Lötung und des Schmelzpunktes des Lotes unterscheidet man auch Hartlöten und Weichlöten. Die zu verlötenden Flächen müssen metallisch rein sein. Dies wird durch Anfeilen, Abschmirgeln, Schaben usw. erreicht. Ausser-

Wir entnehmen diesen Artikel dem empfehlenswerten Werk «Bastelbuch, Wegweiser für Handfertigkeit, Spiel und Arbeit» (Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart, Preis 6 Fr.)

dem müssen sie auch während des Lötvorganges rein bleiben, also vor Oxydation geschützt werden. Man erreicht das durch Ueberziehen der Lötstellen mit einer schützenden Schicht, dem «Lötmittel». Man benützt dazu zum Weichlöten Kolophonium, Lötsalz oder das Lötwasser. Lötwasser ist eine Lösung von Zink in gleichen Teilen von Salzsäure und Wasser mit Ammoniakzusatz. Kolophonium lässt nach dem Löten einen Rückstand, der durch Kratzen entfernt werden muss. Drähte und kleinere Gegenstände kann man sehr gut mit dem im Handel befindlichen Lötdraht oder der Lötpaste löten. Die Lötpasten sind Mischungen von Lot und Lötmittel. Man braucht also nur die zwei gereinigten zu lötenden Teile mit der Paste bestreichen und zusammen erhitzen. Ebenso befindet sich das Lötmittel bereits im Lötdraht, der ja eigentlich als Rohr ausgebildet ist, in dessen Innern das Lötmittel ist. Beim Löten mit Lötdraht lasse man ihn tropfenweise abschmelzen, da sonst beim Erhitzen in grösserem Abstande vom Ende das Lötmittel siedend wird und durch das damit verbundene Ausdehnen unnötig viel Lötmittel herausgetrieben wird. Zum Weichlöten verwendet man meist den Lötkolben. Der Lötkolben besteht aus einem prismatischen