

# Die Erhebungen über den Berner Wohnungsmarkt im Jahre 1917

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - (1917)

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-847231>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

BEI DER STADTBIBLIOTHEK  
VI/2  
IN DER STADT BERN

# Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

HEFT 2

Im Auftrage des Gemeinderates  
herausgegeben durch den städtischen Statistiker



## Die Erhebungen über den **Berner Wohnungsmarkt** im Jahre 1917

Preis 50 Rappen



BERN

In Kommission bei A. FRANCKE, Buchhandlung, BERN

Ausgegeben im August 1917

BUCHDRUCKEREI RÖSCH & SCHATZMANN

Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
HEFT 2

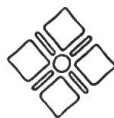
Im Auftrage des Gemeinderates herausgegeben  
durch den städtischen Statistiker

---



Die Erhebungen  
über den  
**Berner Wohnungsmarkt**  
im Jahre 1917

Preis 50 Rappen



**BERN**

In Kommission bei A. FRANCKE, Buchhandlung, BERN

Ausgegeben im August 1917

## Inhaltsverzeichnis.

---

I. Vorbemerkungen . . . . .	3
II. Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 23. Mai 1917 . . . . .	5
III. Die im Jahr 1917 voraussichtlich beziehbaren neuen Wohnungen . . . . .	12
IV. Tabellen:	
1. Tabelle. Die leerstehenden Wohnungen nach der Zimmerzahl 1913, 1914, 1915, 1916 und 1917 . . . . .	16
2. Tabelle. Die leerstehenden Wohnungen nach Größenklassen und in % des Gesamtwohnungsbestandes der verschiedenen Größenklassen . . . . .	17
3. Tabelle. Die Wohnungszubehörden der leerstehenden Wohnungen . . . . .	18
V. Anhang: Die Bautätigkeit in der Stadt Bern 1912—1916.	
4. Tabelle. Die 1912—1916 in der Stadt Bern neu erstellten Wohnungen nach der Gebäudeart . . . . .	20
5. Die 1912—1916 in der Stadt Bern neu erstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl . . . . .	20



## Vorbemerkungen.

Im Jahre 1913 beschloß der Gemeinderat der Stadt Bern, in der Erkenntnis, daß eine sorgfältige Beobachtung des Wohnungsmarktes unerläßlich geworden, es sei in Zukunft alljährlich im Monat Mai eine Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale durchzuführen. Der Zweck einer solchen Zählung geht dahin, zu erfahren, in welchem Umfange das Wohnungsbedürfnis der Bevölkerung zu einer gegebenen Zeit (am Stichtage) befriedigt werden kann. Es soll also damit der Gradmesser für das zu befriedigende Wohnungsbedürfnis und die Unterlage für Maßnahmen praktischer Bedeutung gewonnen werden. Eine Zählung der leerstehenden Wohnungen allein genügt aber nicht und ihre Ergebnisse allein gestatten keine richtige Beurteilung der Wohnungsmarktlage. Solche Zählungen müssen ergänzt werden durch eine Statistik der Bautätigkeit im allgemeinen und eine Zählung der jeweiligen am Stichtage im Bau oder Umbau begriffenen und im Laufe des betreffenden Jahres voraussichtlich beziehbaren Neubauten. Ferner müssen bei der textlichen Darstellung der Ergebnisse der Leerwohnungs-Zählung eines Gemeindewesens auch die Ergebnisse der Wohnungsnachweisstatistik berücksichtigt werden. Die vorliegende Untersuchung über die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern beruht auf einer Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale und zwar mit dem 23. Mai 1917 als Stichtag, sowie der zu dieser Zeit in Ausführung begriffenen und bis Ende des Jahres voraussichtlich beziehbaren Neubauten. Mit diesen Zählungen sind in Bern Organe der Stadtpolizei betraut. Die von ihnen ermittelten Angaben erfuhren dieses Jahr eine Überprüfung in der Art, daß der Unterzeichnete an Hand der abgelieferten Erhebungsformulare sämtliche Wohnungen persönlich eingehend besichtigt hat, hauptsächlich deshalb, um sich über die Zweckmäßigkeit der Erhebungsformulare ein Bild zu machen. An der Zuverlässigkeit der Zählergebnisse dürfte also kaum zu zweifeln sein.

Die im Mai 1917 durchgeführte Zählung der leerstehenden Wohnungen ist die fünfte, welche statistisch verarbeitet worden ist. Es lag darum nahe, die Tabellen so anzuordnen, daß ein Überblick über die Ergebnisse dieser fünf Erhebungen geschaffen würde. In ähnlicher Weise wurde auch in der textlichen Darstellung, bei der wir uns allerdings auf die Hervorhebung des Wesentlichsten beschränken mußten, vorgegangen. So zeigt die vorliegende Untersuchung gleichzeitig die Entwicklung während eines vollen Jahrfünftes. Von einer Verarbeitung der 45 Mietpreisangaben vom Mai 1917 wurde Umgang genommen, weil daraus doch keine zutreffenden Schlüsse auf die Mietpreisverhältnisse im allgemeinen gezogen werden könnten.

Den Schluß bilden drei Übersichten über die Bautätigkeit in der Stadt Bern in den letzten fünf Jahren, die auf Grund der von der städtischen Baudirektion ausgefertigten Baukarten erstellt worden sind. Zur Abrundung des Bildes über die Wohnungsmarktlage dürften die betreffenden Zahlenreihen nicht unwillkommen sein.

Die vorliegende Untersuchung über die Wohnungsmarktlage am 23. Mai 1917 beschränkt sich auf rund 100,500 Einwohner in der Stadt Bern und 22,000 Wohnungen. Wirtschaftlich reicht aber bekanntlich das heutige Bern weiter hinaus und umfaßt namentlich die Gemeinden Bümpliz, Köniz, Muri, Bolligen, Ostermundigen, Bremgarten und Zollikofen, die für den Wohnungsmarkt der Stadt — vor allem als Abnehmer städtischer Bevölkerung — in letzter Zeit sehr stark in Betracht kommen. Wir erlauben uns deshalb die Frage aufzuwerfen, ob nicht in Zukunft auch diese Orte einzuladen wären, sich an der jeweiligen Feststellung der Lage des Wohnungsmarktes zu beteiligen.

*Bern, 7. August 1917.*

**Statistisches Bureau der Stadt Bern:**

**Dr. Hans Freudiger.**

I.

## Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 23. Mai 1917.

Die Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 23. Mai 1917 lassen den Einfluß des Krieges, bzw. der damit im Zusammenhang stehenden allgemeinen Wirtschaftslage auf die Entwicklung des Berner Wohnungsmarktes besonders deutlich erkennen. In Bern standen am 23. Mai 1917 im ganzen nur 45 Wohnungen leer, gegen 80 im Jahr 1916, 168 im Jahr 1915, 103 im Jahr 1914 und 314 im Jahr 1913<sup>1)</sup>. In Prozenten aller Wohnungen sind das:

1913:	1,53
1914:	0,49
1915:	0,80
1916:	0,37
1917:	0,21 <sup>2)</sup>

Im Mai 1913 kam noch auf 294 Einwohner eine leere Wohnung, im Mai 1917 erst auf 2250.

Nach den letzten Zählungen ergeben sich folgende Leerwohnungsprozentsätze nach Wohnungsklassen gegliedert. Nach der Zählung der Jahre:

	Wohnungen mit Zimmer (n)							Mittel- wohnungen	Groß- wohnungen
	1	2	3	Klein- wohnungen	4	5			
1914 (15. Mai) .	—	—	—	0,24	—	—	0,21	0,65	
1915 (15. Mai) .	—	—	—	0,87	—	—	0,9	0,65	
1916 (15. Juni) .	1,09	0,3	0,3	0,4	0,2	0,3	0,27	0,4	
1917 (23. Mai) .	0,61	0,25	0,17	0,25	0,03	0,07	0,04	0,03	

<sup>1)</sup> Siehe Tabelle 1 und 2.

<sup>2)</sup> Für die Stadt Zürich ermittelte das dortige Statistische Amt nachfolgende Leerwohnungsprozentsätze: 1913: 1,2; 1914: 3,7; 1915: 3,2; 1916: 0,7. Basel-Stadt: 1915: 3,33; 1916: 2,83.

Diese Zahlen sprechen mit aller Deutlichkeit. Sie zeigen, daß die bereits 1914 bestandene Wohnungskrise gegegenwärtig in allen Wohnungsgrößenklassen zur eigentlichen Wohnungsnot ausgewachsen ist. Verlangt doch normalerweise eine gesunde Sozial- und Kommunalpolitik einen Wohnungsvorrat von mindestens 2 · 3 0/0, wobei natürlich auch die Größe der Leerwohnungen (d. h. der Anteil, den die einzelnen Wohnungsgrößenklassen an der gesamten Zahl der Leerwohnungen haben), sowie der Mietzins berücksichtigt werden muß.

Für eine ausgesprochene Wohnungsnot sprechen auch die Angaben des städt. Wohnungsamtes, wonach am 1. Mai 1917 nur 10 leere Wohnungen zur Anmeldung gelangt sind, während z. B. am 1. Mai bzw. 1. November des Jahres 1911 beim Wohnungsamt je ungefähr 300 Wohnungen als sofort beziehbar angemeldet waren.<sup>1)</sup>

Bleiben wir bei einem Mindestvorrat von 3 0/0, so erhalten wir für den Städtberner-Wohnungsmarkt der letzten Jahre das nachfolgende Bild:

Jahr	Gesamt- wohnungs- bestand	Notwendiger Wohnungsvorrat 3 0/0	Wirklicher Wohnungsvorrat		Wohnungs- überfluß	Wohnungs- mangel
			absolut	in 0/0 aller Wohnungen		
1896	11,220	336	141	1,25	—	195
1913	20,450	612	314	1,53	—	298
1914	20,791	621	103	0,49	—	518
1915	20,876	624	168	0,80	—	456
1916	21,078	630	80	0,37	—	550
1917	21,359	639	45	0,21	—	594

*Wohnungsnot herrscht heute in allen Wohnungsgrößenklassen. Zwei- und Dreizimmerwohnungen*, die beiden wichtigsten Wohnungsarten der großen Maße der Bevölkerung, standen letztes Jahr 43 leer, heuer nur mehr 28 und wir werden später noch erfahren, was für welche. In einzelnen Wohnvierteln standen überhaupt keine Wohnungen dieser Größenklassen leer.

*Mittelwohnungen (4 und 5 Zimmer)* waren in der ganzen Stadt 1916 12 unbesetzt, 1917 deren 2, wovon die eine in der Länggasse, die andere im Mattenhof (Einfamilienhaus, Zins Fr. 1200. —). In der ganzen Altstadt stand keine 4 oder 5 Zimmerwohnung leer, das gleiche war in den Quartieren Kirchenfeld, Lorraine und Breitenrain der Fall.

*Großwohnungen* waren im ganzen 5 leer, worunter 4 Einfamilienhäuser, mit einem Mietzins von Fr. 2500. — bis 5500. —.

<sup>1)</sup> Verwaltungsbericht des Arbeits- und Wohnungsamtes der Stadt Bern für das Jahr 1912, S. 13.



Das Bild, das wir soeben an Hand der zahlenmäßigen Feststellungen über den Stadtberner Wohnungsmarkt vom 23. Mai 1917 entworfen haben, fällt noch ungünstiger aus, wenn bei der Betrachtung der Ergebnisse neben der Wohnungsgröße, sowie der einzelnen Wohnviertel, auch noch die gesundheitlichen Verhältnisse und die Mietpreise der leergestandenen Wohnungen ins Auge gefaßt werden. Bekanntlich ist die Zahl der *leerstehenden Wohnungen schlechthin* für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage noch nicht maßgebend; es müssen für die Beantwortung der Frage, ob Wohnungsmangel herrscht, eben auch noch die genannten Momente berücksichtigt, d. h. in die Erhebungen über die Wohnungsmarktlage einbezogen werden. Eine Zählung lediglich zur Ermittlung der absoluten Zahlen hätte ihren Zweck durchaus verfehlt. Man muß wissen, was für Wohnungen unbenützt zur Verfügung stehen. Gezählt werden von den Erhebungsbeamten alle leerstehenden Wohnungen, aber der Wohnungsreserve zuzählen darf man nur diejenigen, die wenigstens eigene Küche, eigenen Abort mit Wasserspülung, genügend Tageslicht und nicht zu kleine Dimensionen aufweisen.

Stellen wir die Ergebnisse der letzten Zählungen nach dieser Richtung zusammen, indem wir alle leergestandenen Wohnungen, die entweder keine Küche, keinen eigenen Abort mit Wasserspülung oder weniger als 17, 31 bzw. 40 m<sup>2</sup> Bodenfläche aufweisen, als nicht zur Wohnungsreserve rechnen, erhält man das nachfolgende Bild. Es standen gute Wohnungen leer nach der Zählung vom:

Stichtag	Jahr	Wohnungen mit Zimmern:					Zusammen gute Wohnungen
		1	2	3	Vier- und Fünzimmer	Großwohnungen	
1. Mai	1913	8 (58)	41 (88)	90 (114)	54 (54)	? (?)	193 (314)
15. Mai	1914	3 (16)	17 (27)	38 (40)	9 (9)	11 (11)	78 (103)
15. Mai	1915	5 (38)	19 (41)	43 (50)	38 (39)	—	116 (168)
15. Juni	1916	2 (18)	5 (18)	23 (25)	12 (12)	7 (7)	49 (80)
23. Mai	1917	— (10)	5 (15)	4 (13)	2 (2)	5 (5)	16 (45)

Die Ziffern in Klammern geben die Gesamtzahl der leergestandenen Wohnungen der betreffenden Wohnungsgrößenklassen an.

Sämtliche am 23. Mai 1917 leergestandenen Einzimmerwohnungen waren auf gemeinschaftlichen Abort angewiesen, worunter eine weder mit Küche noch mit Küchenanteil, drei mit ungenügender Ventilation und sechs mit ungenügender natürlicher Beleuchtung in der Küche. Weiter befanden sich unter diesen 10 Einzimmerwohnungen 4 mit weniger als 17 m<sup>2</sup> Bodenfläche (11; 13,5; 16,5; 12 m<sup>2</sup>). Auch waren darunter sieben mit einer Zimmerhöhe, die weder den hygienischen noch den ethischen Ansprüchen unserer

Zeit entsprechen (2; 2; 2,10; 2,5; 2,3; 2,3; 2,3). Solche Wohnungen darf man als leerstehend wohl *nicht* gut mitzählen, weil sie gesundheitsschädlich sind. Von diesen 10 Wohnungen lagen 6 im schwarzen, je 1 im gelben, roten und weißen Quartier und 1 im Quartier Lorraine.

Ähnlich verhielt es sich mit den am 23. Mai leergestandenen 15 Zweizimmerwohnungen. Sämtliche 10 hatten entweder keinen eigenen Abort oder keine Wasserspülung im Abort, 6 davon wiesen zu geringe Höhenmaße auf (2–2,40 m) und eine hatte eine zu kleine Bodenfläche (18–27 m<sup>2</sup>). Von den *fünf* am 23. Mai leergestandenen *guten Zweizimmerwohnungen* waren zwei mit Geschäftslokalen verbunden. Am 1. Juni standen noch beide leer, nicht etwa weil keine Nachfrage danach vorhanden gewesen wäre, sondern weil die vorgeschprochenen Mieter keine Wohnung mit einem Geschäftslokal (entsprechend höherer Mietzins!) mieten wollten. Wohnungen mit Geschäftslokalen dürfen in der Statistik der leerstehenden Wohnungen nur bedingt als leerstehend mitgezählt werden.

Zusammenfassend standen somit am 23. Mai in der ganzen Stadt nur 3 gute Zweizimmerwohnungen zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zur Verfügung, eine an der Aarberggasse<sup>1)</sup>, die beiden andern am Muri-feldweg (1/2 Stunde vom Stadtzentrum entfernt) bzw. ganz hinten in der Länggasse.

Zur Wohnungsreserve zu rechnende *Dreizimmerwohnungen* standen 5 leer, worunter 2 nur bedingt mitgezählt werden dürfen, weil es Fabrikwohnungen betrifft, die nur an Arbeiter der betreffenden Fabrik vermietet werden.

Die leergestandenen 5 Großwohnungen waren alle in gesundheitlicher Hinsicht einwandfrei, standen aber im Juni bis an die Sechszimmerwohnung noch leer, weil sich keine Mieter meldeten, die in der Lage waren, Fr. 2500.— bis Fr. 5500.— Mietzins auszulegen. Die Sechszimmerwohnung (Mietzins Fr. 2500.—) wurde am 1. Juni durch eine alleinstehende Frau besetzt, die gleich von den 6 Zimmern 4 Zimmer untervermietete, zu je Fr. 50.— bis Fr. 70.—. Nur so war es ihr möglich, das betreffende Logis zu mieten.

Geht man in der Beurteilung der am 23. Mai 1917 leergestandenen Wohnungen so vor, wie es soeben geschehen ist und wie es einer gesunden Sozial- und Kommunalpolitik allein entspricht, so bleibt als Endergebnis der durch die Polizeiorgane durchgeführten Zählung der leerstehenden Wohnungen:

---

<sup>1)</sup> Dachwohnung (abgeschrägt).

Einzimmerwohnungen	Keine	
Zwei „ „	3, bei larger	Beurteilung 5
Drei „ „	2, „ „	5
Kleinwohnungen . .	5, „ „	10
Mittelwohnungen . .	2,	
Großwohnungen . .	1, „ „	5
Zusammen	13	<u>25</u>

Am 23. Mai 1917 standen somit *13 bezw. 25 gute, einwandfreie Wohnungen* zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der stadtbernischen Bevölkerung zur Verfügung. *Das sind 0,06 bezw. 0,11% aller vorhandenen Wohnungen.*

*Noch nie hat die Wohnungsnot in Bern solche Dimensionen angenommen wie im Jahre 1917!* Die Ergebnisse der durch die Polizeiorgane vorgenommenen Leerwohnungszählung finden zudem ihre Bestätigung wohl am besten in der Tatsache, daß am 1. Mai dieses Jahres eine ganze Anzahl Familien (sowohl von auswärts zugezogene als auch Ansässige) ihre Möbel bei Spediteuren vorübergehend einstellen mußten, weil sie auf 1. Mai keine Wohnung finden konnten. Es waren ganze Haushaltseinrichtungen eingestellt bei dem Spediteur

	von ortsanwesenden Familien :	von auswärts zugezogenen Familien :
A . . . . .	3	1
B . . . . .	70	6
C . . . . .	5	1

Noch heute (4. Juli), so meldet uns Spediteur C., sind die Räume unserer Lagerhäuser zum Teil mit Möbeln von solchen Familien besetzt, denen es bis jetzt noch nicht gelungen ist, ein Logis mieten zu können. Endlich meldeten sich am 1. Mai auch bei der städt. Armendirektion 20 ansässige Familien, die ebenfalls kein Logis finden konnten.

Die Wohnungsnot, wie sie durch die amtliche Erhebung vom 23. Mai 1. J. festgestellt wurde, kann nicht überraschen. Die Unternehmungslust im Baugewerbe wurde durch den Kriegsausbruch so gut wie völlig zum Schwinden gebracht. Der spekulative Wohnungsbau wurde mit Rücksicht auf die Lage des Geldmarktes etc., (Gestehungskosten, Lage des Baugewerbes und der Baustoffindustrien, Baumaterialienpreise, Arbeitslöhne, Arbeitsmarkt) vorübergehend (zweite Hälfte 1914) ganz eingestellt und steht auch heute noch weit hinter dem Stande vor Kriegsausbruch zurück. Während aber die Wohnungsproduktion seit Kriegsausbruch bedeutend zurückging (sie betrug

beispielsweise im Jahr 1916 nur mehr ein Drittel von derjenigen des Jahres 1912)<sup>1)</sup> und zudem fortgesetzt Wohnungen als Bureau Räume hergerichtet und vermietet werden, hat die Nachfrage nach Wohnungen nicht etwa absondern bedeutend zugenommen. Was wir hier in Worte kleiden, läßt sich an Hand der vom städtischen statistische Bureau geführten Bevölkerungsstatistik, sowie der Statistik der Bautätigkeit leicht beweisen. Aus den als Anhang beigefügten Tabellen über die Bautätigkeit in der Stadt Bern, 1912—1916, ergibt sich, daß auf 10,000 Einwohner berechnet, neue Wohnungen entstanden:

Jahr:	neu entstandene Wohnungen überhaupt:	auf 10,000 Einwohner:
1912 . . . . .	779	86
1913 . . . . .	341	36
1914 . . . . .	85	9
1915 . . . . .	202	21
1916 . . . . .	257	26

Interessant sind die folgenden Zahlen, die zeigen, daß die Wohnungsproduktion bis zum Kriegsausbruch, im gesamten überblickt, mit der Zunahme der Bevölkerung und namentlich der Haushaltungen Schritt hielt. Es nahm zu:

	die Bevölkerung:		die Zahl der Haushaltungen:		die Zahl der Wohnungen:	
	absolut	in Prozenten	absolut	in Prozenten	absolut	in Prozenten
1896/1910:	35,865	72	6,671	54	7,429	66

Damit ist natürlich nicht gesagt, daß nicht bereits in frühern Jahren in einzelnen Wohnungsgrößenklassen Wohnungsmangel geherrscht hat. Wer mit der bernischen Wohnungsmarktlage vertraut ist, der weiß, daß dies tatsächlich öfters der Fall war. Hierzu bieten zweifellos die folgenden Zahlen den Schlüssel:

**Bewohnte Wohnungen in Bern.<sup>2)</sup>**

Zeitpunkt der Zählung	Wohnungen mit Zimmern									Zusammen Wohnungen
	1	2	3	Zusammen Kleinwohnungen	4	5	Zusammen Mittelwohnungen	Zusammen Großwohnungen	Unbestimmt	
Frühjahr 1896 . . . . .	2,203	2,823	1,975	7,001	1,275	808	2,083	1,541	595	11,220
Mai 1916 . . . . .	1,508	5,000	5,379	11,887	4,166	2,486	6,652	2,539	—	21,078
Zunahme bzw. Abnahme in % 1896/1916	- 31,0	+ 77,1	+ 172,3	+ 69,8	+ 226,7	+ 207,6	+ 219,3	+ 64,8	—	+ 87,9

<sup>1)</sup> Es entstanden neue Wohnungen in Bern im Jahr 1912: 779; 1913: 341; 1914: 85; 1915: 202; 1916: 257.

<sup>2)</sup> Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 1, Die Wohnungen, S. 10.

Aus diesen Zahlen ergibt sich, daß die Zunahme in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen keineswegs eine gleichmäßige war; es haben die Kleinwohnungen durchschnittlich um 69,8%, die Mittelwohnungen dagegen um 219,3% zugenommen, woraus man den Schluß ziehen darf, daß die Ursachen der gegenwärtigen Kleinwohnungsnot in Bern nicht ausschließlich auf die Kriegszeit zurückgehen, sondern bereits viel weiter zurückliegen.

Einem starken Ausfall der Neuwohnungen durch das Darniederliegen der Bautätigkeit steht auf der andern Seite eine verhältnismäßig starke Bevölkerungszunahme seit Kriegsausbruch gegenüber. Stieg doch die Einwohnerzahl von 95,363 Ende 1914 auf 101,589 Ende Juli 1917.

Jahr:	Wohn- bevölkerung:	Jahr:	Wohn- bevölkerung:	Jahr:	Wohn- bevölkerung:
1910:	85,651 <sup>1)</sup>				
1912:	90,823	1914:	95,363	1916:	98,204
1913: <sup>2)</sup>	94,675	1915:	96,948	31. Juli 1917:	101,589

<sup>1)</sup> Volkszählungsergebnis.

<sup>2)</sup> 1913–1917, Fortschreibung durch das Statistische Amt.



II.

**Die im Jahr 1917 voraussichtlich beziehbaren neuen Wohnungen.**

Zum erstenmal wurde gleichzeitig mit der Zählung der leerstehenden Wohnungen auch die Zahl der im Bau begriffenen Gebäude und Wohnungen ermittelt. Die Aufgabe einer solchen Erhebung geht dahin, festzustellen, ob ein etwa zu geringes Angebot an vorhandenen Wohnungen durch Erstellung einer entsprechenden Anzahl von Neuwohnungen ausgeglichen wird. Es wird dadurch eine notwendige Ergänzung für die Beobachtung des Wohnungsmarktes geboten, wodurch das Bild über die Wohnungsmarktlage die erforderliche Abrundung erfährt. Die Erhebungsbeamten hatten für jeden Neubau und Umbau ein Formular auszufüllen und die in dem Neubau bzw. Umbau entstehenden Objekte (Wohnungen, Geschäftslokale etc.), mit dem Erdgeschoß beginnend, der Reihe nach einzeln aufzuführen.

Das Ergebnis der Erhebung ist folgendes. Es waren am 23. Mai 1917 im Bau begriffen:

		mit voraussichtlich beziehbaren Wohnungen:
Einfamilienhäuser . . . . .	8	8
Mehrfamilienhäuser . . . . .	8	33
Wohn- und Geschäftshäuser . . . . .	5	34
Schulhäuser . . . . .	2	2
An-, Auf- Umbauten . . . . .	5	10
Zusammen	<u>28</u>	<u>87</u>

Diese 87 voraussichtlich bis zur nächsten Zählung beziehbaren Wohnungen verteilen sich auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen wie folgt:

Zeitpunkt:	Neu entstehende Wohnungen mit							Zimmern:		Zusammen Wohnungen:
	1	2	3	4	5	6	7	8—10	über 10	
23. Mai 1917	1	11 <sup>1)</sup>	41 <sup>2)</sup>	26	3	2	3	—	—	87

<sup>1)</sup> Worunter am 23. Mai 5 bereits zum voraus vermietet waren.

<sup>2)</sup> Worunter am 23. Mai 10 bereits zum voraus vermietet waren.

Danach sind für die nächsten Monate insgesamt 87 neue Wohnungen zu erwarten. Im Jahre 1916 schwankte allein die Zahl der Eheschließungen in den Monaten Juni bis Dezember zwischen 66 bis 94 monatlich. Durchschnittlich beziehen von den getrauten Ehepaaren auf Grund eingehender Erhebungen in den Städten Zürich und Basel etwa 70 % sofort eine eigene Wohnung. Die in den nächsten Monaten voraussichtlich beziehbaren Wohnungen dürften somit kaum zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der neugegründeten Familien hinreichen. Wo sollen aber unter diesen Umständen die zuziehenden Familien Unterkunft finden!? Das statistische Amt der Stadt Zürich glaubt, daß in Zürich, wo ebenfalls Wohnungsnot herrscht, vielleicht durch Zusammenziehen der Familienmitglieder das Wohnungsbedürfnis eine weitere Einschränkung erfahre und so möglicherweise mehr Wohnungen auf den Markt gelangen werden. Das mag für Zürich richtig sein. In Bern jedoch wurde nach unseren Beobachtungen das Wohnungsbedürfnis bereits 1915 und 1916 derart eingeschränkt, d. h. die Mietsausgaben mit den Kosten der Lebenshaltung in Einklang gebracht (sei es durch Preisgabe des bisherigen Logis und mieten eines kleineren, oder Untermieten einzelner Wohnräume etc.), daß das Angebot auf dem Wohnungsmarkt durch solche Maßnahmen nicht mehr wesentlich vermehrt werden wird. Übrigens ergab die Leerwohnungszählung in allen Wohnungsgrößenklassen eine ausgesprochene Wohnungsnot. Nach einem nationalökonomischen Grundsatz sollen bekanntlich die Mietsausgaben nicht mehr als  $\frac{1}{5}$  des Einkommens betragen. Wie die Verhältnisse in Bern liegen, ist den folgenden Zahlenreihen zu entnehmen, die dem Berichte an den Gemeinderat betreffend Mietpreissteigerungen entnommen sind:

**Verhältnis zwischen Einkommen und Mieten in der Stadt Bern im Jahre 1917 (Febr.).**  
(Nach Einkommensstufen.)

Einkommensstufen	Zahl der beobachteten Fälle	Durchschnittliches Einkommen	Durchschnittliche Miete	Mietsausgaben in % des Einkommens	Durchschnittliche Besetzung pro Wohnung (Köpfe)
1200—1700	31	1485	546	36,7	4,1
1701—2200	63	1960	598	30,5	4,6
2201—2700	45	2459	688	27,9	4,5
2701—3200	36	2928	751	25,6	4,4
3201—3700	31	3500	800	22,5	?
3701—4200	34	4010	884	22,0	3,6
4201—4700	25	4510	960	21,2	4,0
4701—5200	25	4944	1052	21,2	4,5

Das Material ist zwar — weil es sich nicht um allzu viele Fälle handelt — ziemlich spärlich. Doch gibt es einen Fingerzeig für die Erkenntnis der

tatsächlichen Verhältnisse bzw. der obwaltenden Tendenzen. Die Zahlen bestätigen im großen und ganzen das sogenannte Schwabe'sche Gesetz, wonach der für Miete ausgegebene Teil des Einkommens verhältnismäßig umso höher ist, je geringer das Einkommen ist (eigentlich etwas selbstverständliches). Wichtiger ist die Tatsache, daß das Verhältnis zwischen Mietsausgaben und Einkommen für die untern und mittlern sozialen Schichten der Bevölkerung kein angemessenes mehr ist!

Es war notwendig, auch das Verhältnis der Mietsausgaben zum Einkommen in der Stadt Bern in den Kreis der Betrachtungen über die Wohnungsmarktlage einzubeziehen. Ist es doch für eine Behörde, die sich mit *der Wohnungsmarktlage beschäftigen muß*, ebenso wichtig, über den *Wohnungsmangel*, als auch über das *Verhältnis von Miete und Einkommen genaue Kenntnis* zu erhalten. *Die Wohnungsmarktstatistik soll nicht nur einen Überblick, sondern einen Einblick in die Wohnungsverhältnisse der Bevölkerung zur Zeit der Erhebung geben, der Handhaben für praktische Maßnahmen bieten kann.*

Einzig eine Vermehrung des Angebotes an Wohnungen dürfte aus diesen ungesunden Zuständen herausführen. Der Bevölkerungszuwachs wird unseres Erachtens auch nach dem Kriege andauern und den Wegzug vorübergehend Niedergelassener mindestens ausgleichen, so daß auch dann keine Gesundung der Verhältnisse zu erwarten ist, wenn nicht rechtzeitig *einschneidende Maßnahmen* getroffen werden.





# **Zählung** **der leerstehenden Wohnungen 1917**



Tabellarischer Teil



Tabelle 1.

Die leerstehenden Wohnungen nach der Zimmerzahl, 1913, 1914, 1915,  
1916 und 1917.

Zeitpunkt der Erhebung	Wohnungen mit Zimmer(n):						Wohnungen überhaupt	Zimmer überhaupt	Reine Geschäftslokale
	1	2	3	4	5	6 und mehr			
1. Mai 1913 <sup>1)</sup>	58	88	112	54	?	?	314 <sup>4)</sup>	796	?
15. Mai 1914 .	16	27	40	7	2	11	103	308	?
15. Mai 1915 .	38	41	50	37	2	—	168	428	?
15. Juni 1916 .	18	18	25	8	4	7	80	226	?
23. Mai 1917 <sup>2)</sup>	10	15	13	1	1	5	45	128	13 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> 1913 wurden die leerstehenden Fünf- und Mehr-Zimmerwohnungen nicht gezählt.

<sup>2)</sup> Darunter Wohnungen mit Geschäftslokalen drei (2 Zweizimmer- und 1 Drei-Zimmerwohnung).

Mit Mansarden ausgestattet waren 1 Zwei-, 2 Drei-, 1 Fünf- und 2 Sechs- und Mehr-Zimmerwohnungen.

Von den 5 Sechs- und Mehr-Zimmerwohnungen betrifft es 4 Einfamilienhäuser; ebenso betrifft die Fünf-Zimmerwohnung 1 Einfamilienhaus. Dachstockwohnungen: 1.

<sup>3)</sup> 5 Werkstätten (1 Spengler-, 1 Schreiner-, 1 Maler-, 1 Sattler- und eine mechanische Werkstatt und 5 Verkaufslokale (Läden).

<sup>4)</sup> Zwei Wohnungen mit Geschäftslokalen inbegriffen.

Tabelle 2.

Die leerstehenden Wohnungen nach Größenklassen und in % des Gesamtwohnungsbestandes der verschiedenen Wohnungsklassen.

Wohnungsgröße	Gesamtwohnungsbestand		Vorhandene Wohnungen am 23. Mai 1917	Davon standen am 23. Mai 1917 leer		Ergebnisse der Leerwohnungszählung im Jahr								
	Ergebnis der Wohnungszählung im Mai 1916	Neu entstandene Wohnungen Mai 1916 bis Mai 1917		absolut	in % aller Wohnungen	1896		1913		1914		1915		1916
						abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.
1-Zimmerwohnungen	1646	4	1650	10	0,61	58		16		38		18	1,09	
2- "	5859	41	5900	15	0,25	88		27		41		18	0,30	
3- "	7528	146	7674	13	0,17	114		40		50		25	0,30	
<i>Kleinwohnungen</i>	<i>15,033</i>	<i>191</i>	<i>15,224</i>	<i>38</i>	<i>0,25</i>	<i>260</i>		<i>83</i>	<i>0,24</i>	<i>129</i>	<i>0,87</i>	<i>61</i>	<i>0,40</i>	
4-Zimmerwohnungen	3009	54	3063	1	0,03	54		7		37		8	0,20	
5- "	1368	18	1386	1	0,07	—		2		2		4	0,30	
<i>Mittelwohnungen</i>	<i>4377</i>	<i>72</i>	<i>4449</i>	<i>2</i>	<i>0,04</i>			<i>9</i>	<i>0,21</i>	<i>39</i>	<i>0,90</i>	<i>12</i>	<i>0,27</i>	
6-Zimmerwohnungen	536	11	547	1	0,02			3				6	1,1	
7- "	445	3	448	1	0,02			3				—	—	
8—10- "	515	2	517	3	0,06			5				1	0,19	
über 10- "	172	2	174	—	—			—				—	—	
<i>Großwohnungen</i>	<i>1668</i>	<i>18</i>	<i>1686</i>	<i>5</i>	<i>0,03</i>			<i>11</i>	<i>0,65</i>	<i>11</i>	<i>0,65</i>	<i>7</i>	<i>0,4</i>	
<b>Wohnungen überhaupt</b>	<b>21,078</b>	<b>281</b>	<b>21,359</b>	<b>45</b>	<b>0,21</b>	<b>314</b>	<b>1,53</b>	<b>103</b>	<b>0,49</b>	<b>168</b>	<b>0,80</b>	<b>80</b>	<b>0,37</b>	

Tabelle 3.

Die Wohnungszubehörden der leerstehenden Wohnungen, 1917.

Zimmerzahl	Wohnungen, leer- gestandene	Darunter Wohnungen mit							Wohnungen, leer- gestandene	Zimmerzahl	
		Badzimmer	Speise- kammer	Gas- oder elektr. Licht	Gasheizung in der Küche	Zentral- oder Etagenheizung	Keller	Waschküche			Garten
1	10	—	—	4	3	—	7	1	2	10	1
2	15	—	—	12	12	1	8	7	4	15	2
3	13	2	—	11	11	—	10	11	8	13	3
4	1	1	—	1	1	—	1	1	1	1	4
5	1	1	—	1	1	1	1	1	1	1	5
6 und mehr	5	5	5	5	5	4	5	5	4	5	6 und mehr
	45	9	6	34	33	6	32	26	20	45	
		Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort mit und ohne Wasserspülung (schlechte Wohnungen):									
1	10	—	—	4	3	—	7	1	2	10	1
2	10	—	—	7	7	—	4	3	2	10	2
3	8	—	—	7	6	—	6	7	6	8	3
4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
6 und mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6 und mehr
	28	—	—	18	16	—	17	11	10	28	
		Wohnungen mit eigenem Abort mit Wasserspülung (gute Wohnungen):									
1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
2	5	—	—	5	5	1	4	4	2	5	2
3	5	2	—	4	5	—	4	4	2	5	3
4	1	1	—	1	1	—	1	1	1	1	4
5	1	1	—	1	1	1	1	1	1	1	5
6 und mehr	5	5	5	5	5	4	5	5	4	5	6 und mehr
	17	9	6	16	17	6	15	15	10	17	

Je kleiner die Wohnung, umso weniger luxuriös ist diese ausgestattet. Bei den Einzelzimmerwohnungen z. B. fehlt der Komfort fast ganz. Der m<sup>2</sup> Bodenfläche bzw. der m<sup>3</sup> Luftraum kostet aber bei den Kleinwohnungen mehr als bei den gesundheitlich einwandfreien Großwohnungen.

Anhang



**Die Bautätigkeit in der Stadt Bern  
1912—1916**



**Tabelle 4.**

**Die 1912 bis 1916 in der Stadt Bern neu erstellten Wohnungen nach der Gebäudeart:**

Neu entstandene Wohnungen in	1912	1913	1914	1915	1916	Zusammen neue Wohnungen in
Einfamilienhäusern . . . . .	24	18	28	34	19	123
Mehrfamilienhäusern . . . . .	590	194	33	135	160	1112
Wohn- und Geschäftshäusern . . . . .	162	119	10	23	62	376
Andern Gebäuden mit Wohnungen . . . . .	6	9	6	1	7	29
An-, Auf- und Umbauten . . . . .	—	1	8	9	9	27
<b>Zusammen neue Wohnungen</b>	<b>782</b>	<b>341</b>	<b>85</b>	<b>202</b>	<b>257</b>	<b>1667</b>

**Tabelle 5.**

**Die 1912 bis 1916 in der Stadt Bern neu erstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl <sup>1)</sup>.**

Jahr	Anzahl der Wohnungen mit Zimmer;							Zusammen Neue Wohnungen	Zahl der Zimmer	Zahl der Mansarden	Zusammen Räume
	1	2	3	4	5	6	6 und mehr				
1912	6	281	280	122	40	24	29	782	2489	370	2862
1913	—	79	153	50	29	7	23	341	1166	205	1371
1914	5	6	36	7	15	8	8	85	335	127	462
1915	—	23	111	35	19	6	8	202	706	198	904
1916	12	33	122	42	39	6	3	257	870	214	1084
	<b>23</b>	<b>422</b>	<b>702</b>	<b>256</b>	<b>142</b>	<b>51</b>	<b>71</b>	<b>1667</b>	<b>5566</b>	<b>1114</b>	<b>6680</b>

<sup>1)</sup> In Basel-Stadt wurden neue Wohnungen erstellt 1912: 902; 1913: 837; 1914: 481; 1915: 332; 1916: 165.

In der Stadt Zürich 1912: 1800; 1913: 795; 1914: 762; 1915: 629; 1916: 423.

Die andern größeren Schweizerstädte führen leider keine statistische Buchhaltung über die Bautätigkeit.

