

Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern

Autor(en): **Berg, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **27 (1952)**

Heft 5

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102363>

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.

Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern

Von Dr. H. Berg

Hat es überhaupt einen Sinn, über den Wohnungsmarkt zu berichten? Man weiß doch, daß fast überall genügend teure, aber zu wenig Wohnungen zu Vorkriegsmieten zu haben sind. Der Wohnungsbau in Bern zeigt aber seit einiger Zeit derart starke Änderungen – mengenmäßig und strukturell –, daß es sich wohl lohnt, deren Auswirkungen näher zu überprüfen.

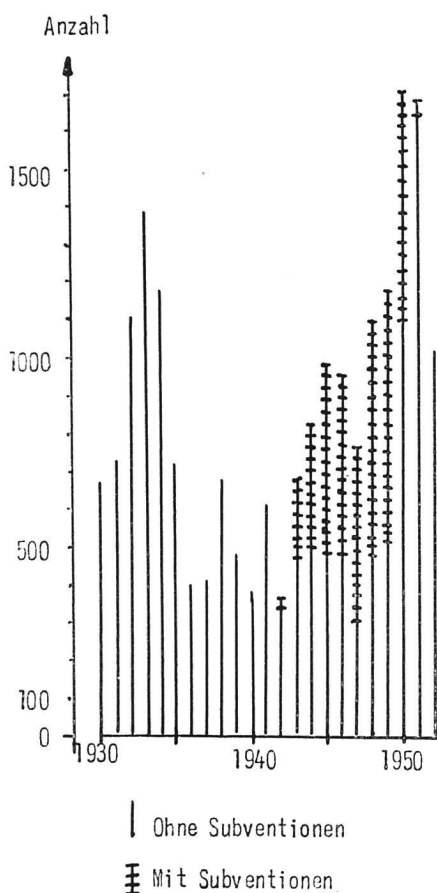
Das Wohnungsangebot

Betrachten wir vorerst *die mengenmäßigen Schwankungen* der Wohnungsproduktion. Dabei schließen wir die voraussichtliche Produktion im Jahre 1952 in unsere Betrachtungen

Graphik 1

Gesamter Wohnungsbau in Bern

Anzahl Wohnungen pro Jahr



mit ein, da diese auf Grund der bis Ende März fertig gewordenen und damals im Bau befindlichen Wohnungen in der Größenordnung bereits geschätzt werden kann.

Aus Graphik 1 ist ersichtlich, daß die Gesamtproduktion dieses Jahres mit rund 1000 Wohnungen um etwa 700 Woh-

nungen oder 40 Prozent geringer sein wird als je in den beiden Vorjahren. So wenig Wohnungen wurden seit 1947 nicht mehr gebaut.

Dieses Jahr wurden von Januar bis Ende März 145 Wohnungen weniger gebaut als im Vorjahr und für 94 Wohnungen weniger Baubewilligungen erteilt. Ende März waren 440 Wohnungen weniger im Bau als im Vorjahr.

Man mag hier einwenden, daß die Schätzungen für den laufenden Wohnungsbedarf sich in der Größenordnung von 1000 Wohnungen bewegen. Nachdem der Nachholbedarf als gedeckt betrachtet werden könne, werde nun die nötige zusätzliche Wohnungszahl bereitgestellt. Es bestehe daher kein Anlaß, neuen starken Wohnungsmangel zu befürchten.

Zur Beantwortung dieses Einwandes muß man die Wohnungsproduktion vom *Gesichtspunkt der Wohnungsgröße*, gemessen an der Zimmerzahl pro Wohnung, betrachten. Dann stellt man fest (vgl. Graphik 2), daß der Anteil der Einzimmerwohnungen letztes und dieses Jahr größer als je in den letzten 20 Jahren ist. Gewiß, auch diese kleinsten Wohnungen sind für Einzelstehende wichtig, hatten sie doch Ende 1941 fast 8 Prozent aller Wohnungen inne. Aber als Dauerunterkunft für Familien fällt dieser Wohntyp nicht in Betracht. 1952 werden die Einzimmerwohnungen etwa 18 Prozent aller produzierten Wohnungen ausmachen. Dadurch ergibt sich für dieses Jahr ein Rückgang der Produktion von Dreizimmerwohnungen um etwa 45 Prozent gegenüber dem letzten Jahr, nämlich von 770 auf etwa 420 Wohnungen. Eine so tiefe Produktionsziffer dieser Wohnungen gab es seit 1947 nicht mehr. Bei den Vierzimmerwohnungen ist schon im Jahre 1951 ein starker Produktionsrückfall eingetreten, der dieses Jahr anhalten wird.

Da der Bau der am meisten verlangten Mittelwohnungen nicht nur im Vergleich zu den Rekordziffern des Vorjahres abfällt, sondern auch den Stand der letzten vier beziehungsweise sechs Jahre nicht erreicht, mahnen die dargelegten Änderungen zum Aufsehen.

Verschärft wird diese Verringerung des Angebotes durch die zunehmenden *Wohnungsabbrüche*. Von 1939 bis 1948 betrug der Wohnungsabgang jährlich nur 5 bis 41, stieg 1949 auf 78, 1950 auf 130 und 1951 auf 135 Wohnungen. Bei der Behandlung des Mietpreisproblems wird darauf zurückzukommen sein.

Durch einen Teil der *Todesfälle* werden ebenfalls Wohnungen für neue Mieter frei. Aus Graphik 3 ist ersichtlich, daß dort keine Tendenz zu wesentlichen Änderungen bemerkbar ist, um so mehr, als in den angegebenen Ziffern auch die Säuglings- und Kindersterblichkeit enthalten ist.

Die Wohnungsnachfrage

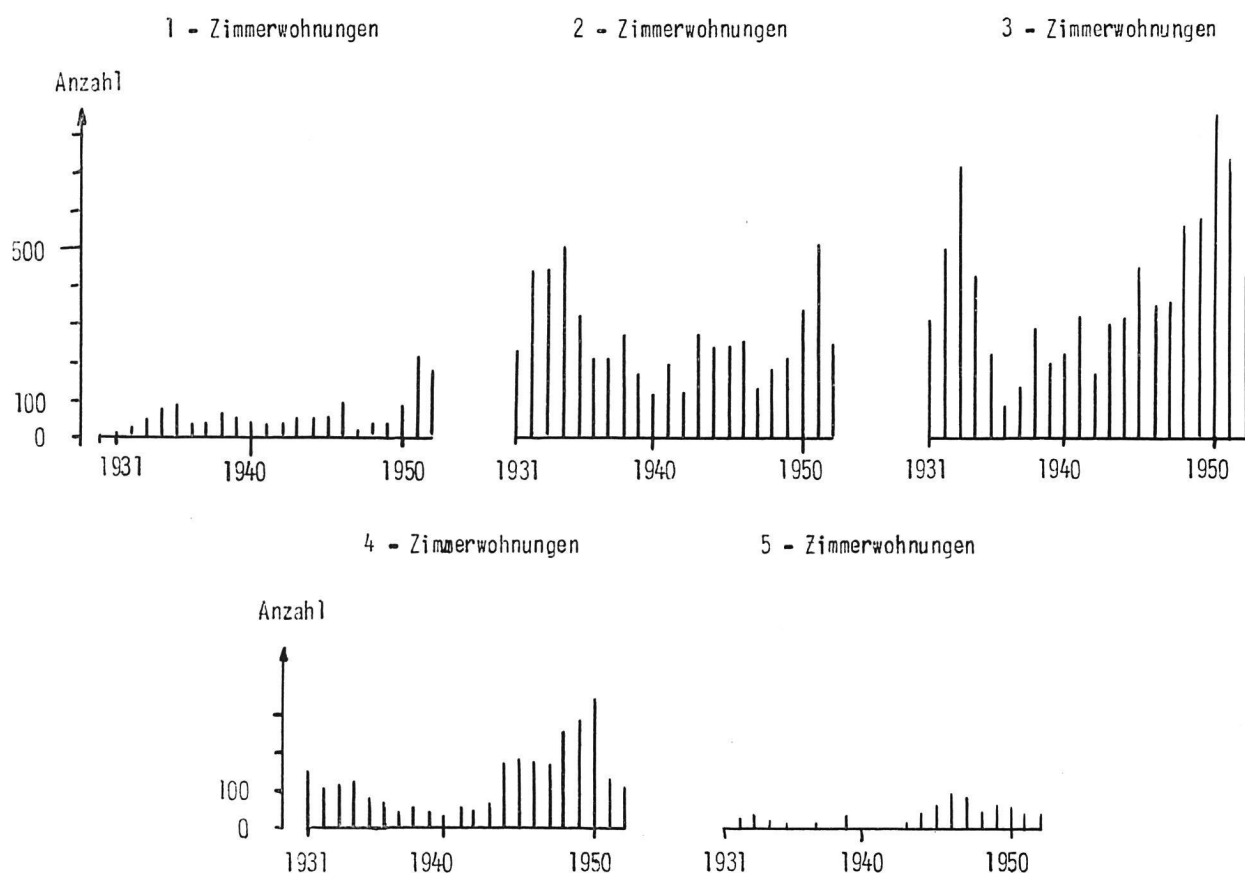
Sind vielleicht *Änderungen auf der Nachfrageseite* eingetreten oder zu erwarten, durch die in Zukunft weniger Wohnungen gebraucht werden? Kontrollieren wir zuerst den wichtigsten Nachfragefaktor, die Zahl der Heiraten (Graphik 3). 1951 wurden immer noch rund 400 Ehen mehr geschlossen als im Durchschnitt der letzten zehn Vorkriegsjahre. Allerdings wird weniger geheiratet als 1947/48, aber auch im ersten Vierteljahr 1952 hat die Heiratsfreudigkeit gegenüber der gleichen Vorjahreszeit nicht abgenommen. Der *Mehrzuzug* von Familien zeigt seit 1949 steigende Tendenz; die wieder eingeführte Niederlassungsfreiheit dürfte da mit-

gewirkt haben. Also auch bei dieser Nachfrageseite besteht kein Rückgang. Schließlich ist aus Graphik 4 ersichtlich, daß wegen der zunehmenden Zahl größerer Kinder das Bedürfnis nach Wohnungen, in denen ihre Trennung möglich ist, also nach Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, sicher anwächst. Die erwähnte Graphik 4 zeigt eindrücklich, daß nicht nur die Familien mit einem, sondern auch diejenigen mit zwei und drei Kindern beträchtlich zugenommen haben.

Während sich also ein zahlenmäßig gleichbleibendes bis zunehmendes Bedürfnis nach 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen

Wohnungen umfaßte. Vergleicht man für diese Zeit die jährlichen Mietpreise der in den gleichen Jahren gebauten subventionierten und nicht subventionierten Wohnungen, so zeigt sich, daß, je nach Baujahr und üblicher Subventionshöhe, die subventionierten Dreizimmerwohnungen 20 bis 36 Prozent oder rund 300 bis 1000 Franken billiger waren. Bei den Vierzimmerwohnungen beträgt die durchschnittliche Verbilligung sogar bis zu 42 Prozent. Vom November 1949 bis Ende 1950 wurden unter anderem 241 erhöht subventionierte, meistens von Genossenschaften gebaute Wohnungen fertiggestellt, bei

Graphik 2 Wohnungsbau in Bern, Anzahl Wohnungen pro Jahr



beziehungsweise Einfamilienhäusern abzeichnet, besteht gegenwärtig in der Wohnungsproduktion der Stadt Bern eine Abkehr von diesen Wohnungstypen und eine stärkere Berücksichtigung der kleinsten Wohnungen.

Die Mietpreise

Im Gegensatz zu anderen Städten wurde in Bern mit der Aufhebung der Bundes- und Kantons-subsidien ab Ende 1949 auch die Gemeindegeldsubvention eingestellt. Es wurden vorderhand auch keine anderen öffentlichen Maßnahmen zur Senkung der Mietpreise von Neubauwohnungen ergriffen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist in Bern seither zur Bedeutungslosigkeit hinabgesunken.

Graphik 1 zeigt, daß der subventionierte Wohnungsbau während 7 Jahren rund 30 bis 60 Prozent der neuerstellten

denen die Mietpreise für Dreizimmerwohnungen zwischen 100 und 115 Franken liegen.

Im Jahre 1951 wurde nun schlagartig eine Rekordmasse teurer Wohnungen angeboten. Die Mietpreisstatistik für jenes Jahr liegt noch nicht vor. Sie dürfte aber ähnliche Ergebnisse wie diejenige für nicht subventionierte Wohnungen des Jahres 1950 ergeben. Für 1950 gebaute, nicht subventionierte Dreizimmerwohnungen betrug der durchschnittliche Mietpreis 2240 Franken, für Vierzimmerwohnungen 2517 Franken.

Sind nun Mietpreise in dieser Größenordnung für die Mehrheit der Wohnungssuchenden tragbar?

Vorerst ist festzustellen, daß sich für die bisherigen Neubauwohnungen in der Regel Bewohner gefunden haben. Im November 1951 wurden 315 leere Wohnungen ermittelt. Das sind 119 Wohnungen weniger als ein halbes Jahr vorher, aber

immerhin 0,7 Prozent des Wohnungsbestandes. Dieses Ausmaß ist weit höher als in den übrigen Großstädten, aber, am Wohnungsbestand gemessen, doch noch bescheiden. Und, was noch typischer ist, unter all diesen leeren Wohnungen gab es nur 10 Dreizimmerwohnungen zu einer Jahresmiete unter 1500 Franken.

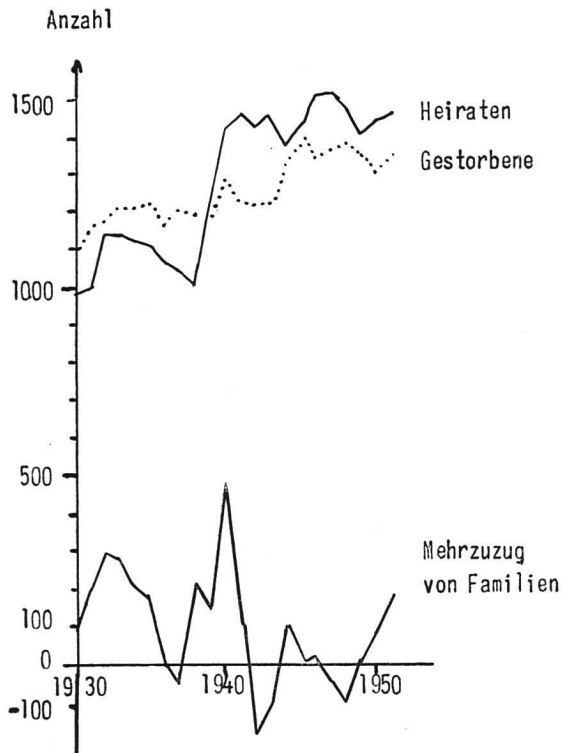
Das Verhältnis von Einkommen zu Mietpreis

Sind Mietpreise von 2000 Franken und mehr den üblichen Einkommen in Bern angepaßt? Wieviel können und wollen

Steigerung des Lebenskostenindex gerichtet. Bei dessen Aufstellung wurde auf Grund von Haushaltstatistiken ein Durchschnittseinkommen von 5540 Franken und ein Anteil der Mietkosten ohne Heizung von 20 Prozent, also rund 1100 Franken, angenommen. Der Lebenskostenindex erhöhte sich entsprechend der durchschnittlichen Teuerung der einzelnen Bedarfsgruppen. Die durchschnittlichen Mietpreise sind das Mittel aus etwa $\frac{4}{5}$ «billigen» und $\frac{1}{5}$ «teuren» Wohnungen. Nach diesem Durchschnitt hat sich der Mietpreis in der ganzen Schweiz seit 1939 um 16,8 Prozent und in Bern um 18,8

Graphik 3

Einige wichtige Faktoren des Wohnungsmarktes in Bern



die Wohnungssuchenden für die Miete ohne Heizung aufwenden? Zur Beantwortung dieser Frage müssen wir die Einkommen der Mieter kennen und dann prüfen, der wievielte Teil davon für die Wohnkosten zumutbar ist.

Auf Grund der Wehrsteuerstatistik und der inzwischen üblichen Lohnsteigerungen ergeben sich für die Verheirateten, die uns unter den Wohnungssuchenden hier in erster Linie interessieren, folgende Einkommensgliederungen, wenn man vorsichtshalber mit einem nicht versteuerten Nebeneinkommen von 1000 Franken rechnet:

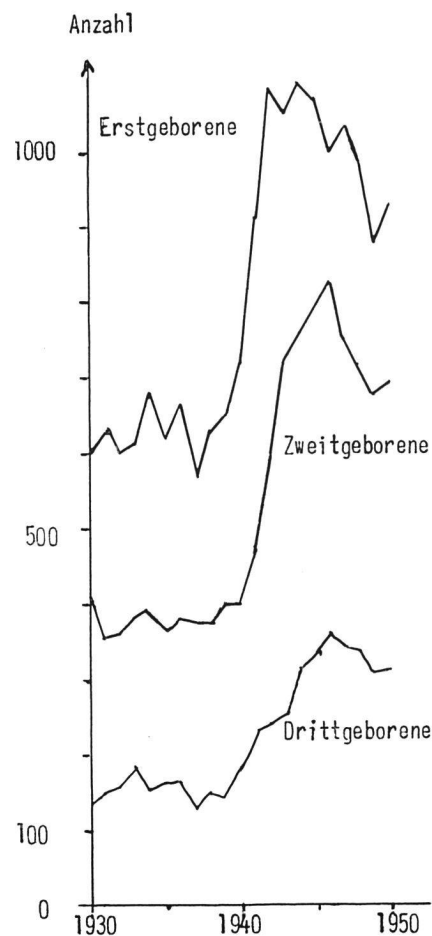
24 Prozent, also rund $\frac{1}{4}$ der Verheirateten, haben ein jährliches Bruttoeinkommen unter 8000 Franken;

28 Prozent, also über $\frac{1}{4}$ der Verheirateten, haben ein jährliches Bruttoeinkommen von 8000 bis 10 000 Franken.

Welcher Mietpreis ist nun für eine Familie mit 10 000 Franken üblicherweise tragbar? Es sei gleich vorweggenommen: nicht mehr ein Fünftel des Verdienstes, sondern nur noch ein Achtel bis ein Siebentel. Dies aus folgenden Gründen: Die Lohnerhöhungen haben sich weitgehend nach der

Graphik 4

Geburten in Bern
Kinderfolge in bestehender Ehe



Prozent erhöht. Der ursprüngliche Fünftel des Mietanteils ist also seither viel weniger «gewachsen» als die übrigen Anteile Nahrung, Kleidung usw. Daher ist der Anteil Miete im Gesamtindex viel kleiner als der frühere Fünftel der Vorkriegszeit. Er macht nach dem stadtbernischen Lebenskostenindex für März 1952 nur noch 13,7 Prozent aus.

Wer jetzt das dem schweizerischen Lebenskostenindex seinerzeit zugrunde gelegte Einkommen und dazu den vollen Teuerungsausgleich erhält, also rund 9600 Franken einnimmt, sollte für die Miete nicht über 1315 Franken ausgeben müs-

sen. Muß er mehr auslegen, so geht das auf Kosten anderer für das Leben notwendiger Ausgaben.

Leider liegen von der Bevölkerungs- und Wohnungszählung Ende 1950 noch keine Angaben vor, die erlauben, die wirklich bestehenden Verhältnisse zu schildern.

Und noch eines: Je kleiner das Einkommen, um so kleiner sollte der Anteil der Mietausgaben sein! Hier das entsprechende Beispiel: Ein Familienvater verdiene monatlich 1000 Franken und gebe davon für die Miete 200 Franken aus. Dann bleiben ihm für den übrigen Unterhalt der Familie 800 Franken. Einem anderen Haushaltvorstand, der nur 700 Franken monatlich verdient und für die Miete ebenfalls $\frac{1}{5}$ ausgibt, bleiben aber nur 560 Franken. Also: je geringer das Einkommen, um so drückender wird die Bürde zu hoher Miete.

Wir haben soeben dargelegt, daß mindestens die Hälfte der Wohnungssuchenden unter den heute bestehenden Verhältnissen auf die Dauer nicht die Mietpreise zahlen kann, die für die Neubauwohnungen des letzten und dieses Jahres verlangt werden. Dieser Umstand dürfte auch einer der Hauptgründe für den Rückgang des diesjährigen Wohnungsbauens in Bern sein.

Muß man die Aussicht auf zu teure und zu wenig Wohnungen einfach tatenlos hinnehmen? Müssen noch mehr «Cervelatquartiere» entstehen? Kann man nichts unternehmen zur Bereitstellung von Wohnungen, die der Zahlungsfähigkeit der Mehrheit der Wohnungssuchenden entspricht? Unseres Erachtens bestehen solche Möglichkeiten trotz den erhöhten Baukosten. Doch darüber soll ein anderes Mal berichtet werden.

Die «Pergola», ein neues Wohnheim für berufstätige Frauen in Bern

Architekt *Ernst Wirz*, Bern

Ein guter Drittel (etwa 570 000) aller Erwerbstätigen in der Schweiz sind Frauen. Frauen, welche in freien Berufen, als Ärztinnen, Krankenschwestern, Schneiderinnen oder Gärtnerinnen, in den Büros als Stenotypistinnen und Sekretärinnen, in den Geschäften und Läden, in den Fabriken und Ateliers ihr Brot verdienen. Knapp 10 Prozent von ihnen sind verheiratet. Der größte Teil, besonders in unseren Städten, kehrt nach des Tages Arbeit in ein einsames Heim zurück. Es

mag ein möbliertes Zimmer in einer Pension, es mag eine eigene Wohnung sein, jedenfalls bringt es ein gewisses Maß von Arbeit oder aber ein Einordnen in eine lose Gemeinschaft mit, die nicht immer der Natur der Frau entspricht. Was sie braucht und wonach sie sich sehnt, ist ein schützendes Nest, eine aufnehmende, beruhigende Wärme, in welcher sie sich von den Aufgaben des Berufes erholen und neue Kräfte für neue Arbeit schöpfen kann. Mit einem Wort, ein Heim, das



Blick aus dem Windfang des Hauses A (Wohnungen) auf Garten, Restaurant und Haus B (Zimmer)

Photo Hans Tschirren, Bern