

# Vom Wohnungsbau und den Mietzinsen in Bern

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 6

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100726>

## **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.

## Vom Wohnungsbau und den Mietzinsen in Bern

FS. 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 bekannte 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 genügt somit gerade zur Deckung des laufenden Wohnungsbedarfes.

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

	Neuerstellte Wohnungen				
	überhaupt	in Neubauten	in An- und Umbauten	Wohnungsabgang	Reinzugang
1927	805	804	1	53	752
1928	582	573	9	37	545
1929	513	502	11	28	485
1930	668	651	17	30	638
1931	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 Haushaltsneugründungen 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 Baugenossenschaft (z. T. mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde) ihre Sanierungsbauten fortsetzt, getan. Mit ihren vielen Arbeitslosen ist die jetzige Krisenzeit zweifellos der passendste Zeitpunkt, mit öffentlicher Finanzbeihilfe (statt Arbeitslosenunterstützung ausrichten zu müssen) auffällige 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 Verwaltungsge-

bäuden) durch öffentliche Körperschaften (Gemeinde, Kanton und Bund). Ihrem Besitz nach verteilen sich die Wohnungen nach dem Bauherren in den letzten zwei Jahrzehnten folgendermassen:

	1910-1913	1914-1918	1919-1923	1924-1928	1929	1930	1931
Gemeinde	0,5	7,6	14,1	0,5	—	0,1	0,1
Sonstige öffentl. Körperschaften	0,2	0,5	0,2	0,2	—	0,1	0,7
Gemeinnützige Baugenossensch.	—	4,6	1,2	1,8	—	—	—
Mietergenossenschaften	—	—	9,6	1,5	6,2	4,2	7,8
Private Bauherren	99,5	87,5	74,9	86,2	95,8	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 — wie vor 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 — Haushaltsverkleinerung durch Geburtenrückgang bedingt! — hat sich das Baugewerbe auch im Berichtsjahr angepasst. Entfallen doch nach ihrem Anteil von der gesamten Wohnungsproduktion des Berichtsjahres 73,5 Prozent auf Kleinwohnungen. Nach der Wohnungsgrösse entstanden in den letzten drei Jahren:

	Neuerstellte Wohnungen			
	überhaupt	davon mit Zimmern		
		1—3	4—5	6 und mehr
1929	513	390	116	7
1930	668	468	198	2
1931	735	540	181	14
		in %		
1929	100,0	76,0	22,6	1,4
1930	100,0	70,1	29,6	0,5
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 gewerbmässigen Unternehmer zur Ausführung übertragene Bauten) und Verkaufsbauten der im Berichtsjahr erstellten Wohnungen ergibt sich im Vergleich zu den Vorjahren folgendes Bild:

	Erstellte Gebäude			Entstandene Wohnungen		
	1929	1930	1931	1929	1930	1931
Bestellbauten	38	41	84	112	90	117
Verkaufsbauten	102	137	107	401	578	618
Zusammen	140	178	191	513	668	735
	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 Spekulations- und 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:

	Erstellte Wohnungen überhaupt		Erstellte Wohnungen überhaupt	
	Reinzuwachs absolute Zahlen		Reinzuwachs auf 1000 Einwohner	
1910/1915	643	580	7,5	6,6
1914/1918	166	149	1,7	1,5
1919/1925	537	517	5,2	5,0
1924/1928	775	727	7,2	6,7
1929	513	485	4,6	4,4
1950	668	638	6,0	5,7
1951	755	605	6,6	5,4

Die seit 1924 alljährlich im Mai durchgeführte Mietzinsstatistik zeitigte 1951 einen Mietindex für besetzte Wohnungen von 198 (1950: 195). In der folgenden Zusammenstellung sind die anlässlich der Maierhebung 1951 festgestellten Durchschnittsmietzinse für 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen ausgewiesen.

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis		Zunahme in %	Anteilquote
	2. Vierteljahr 1930	2. Vierteljahr 1931		
	Fr.	Fr.		
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 bzw. Summe			1,2	100

Nach der Erhebung vom Mai ist eine durchschnittliche Erhöhung des Mietpreinsniveaus von 1,2% zu verzeichnen; unbedeutend ist die prozentuale Verteuerung vom 2. Vierteljahr 1950 zum 2. Vierteljahr 1951 nur bei den Zweizimmerwohnungen (0,4 bzw. 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 1950 erstellten (und im Frühjahr 1951 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 betragen nach der Erhebung vom Mai 1951:

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für alte und neue Wohnungen				
	vor 1917	2. Vierteljahr 1930	2. Vierteljahr 1931	1917-1929	2. Vierteljahr 1931
	erstellt	erstellt	erstellt	erstellt	erstellt
	2. Vierteljahr 1930	2. Vierteljahr 1931	2. Vierteljahr 1930	2. Vierteljahr 1931	2. Vierteljahr 1931
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	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	1795	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 1951 nur noch um 45 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. 15) 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 Metalllegierungen durch Löten verbinden. Da ja das Lot mit den zu vereinigen 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, Abschmirlgeln, 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 «Lötmedium». 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 Lötendraht oder der Lötpaste löten. Die Lötpasten sind Mischungen von Lot und Lötmedium. Man braucht also nur die zwei gereinigten zu lötenden Teile mit der Paste bestreichen und zusammen erhitzen. Ebenso befindet sich das Lötmedium bereits im Lötendraht, der ja eigentlich als Rohr ausgebildet ist, in dessen Innern das Lötmedium ist. Beim Löten mit Lötendraht lasse man ihn tropfenweise abschmelzen, da sonst beim Erhitzen in grösserem Abstände vom Ende das Lötmedium siedend wird und durch das damit verbundene Ausdehnen unnötig viel Lötmedium herausgetrieben wird. Zum Weichlöten verwendet man meist den LötKolben. Der LötKolben besteht aus einem prismatischen