

Die Wohnungsnot in Bern

Von der Gesellschaft selbständig praktizierender Architekten wird uns geschrieben:

I.

Die Wohnungsnot hat in der Stadt Bern schon vor und dann namentlich während dem Krieg einen bedrohlichen Umfang angenommen. Es sind denn auch seit Jahren Abwehrmaßnahmen geprüft und versucht worden, ohne daß es gelungen wäre, eine allseitig befriedigende Lösung zu finden. Der Grund dafür ist nicht in einem Mangel an gutem Willen der zuständigen Stellen oder der Vertreter des Baugewerbes, sondern darin zu suchen, daß sich die Verhältnisse auf dem Bauplatz zusehends ungünstiger gestaltet haben. Die Kosten für die Bauarbeiten sind infolge der ungeheuren Steigerung der Materialpreise, infolge der durch die Zunahme der Teuerung bewirkten Erhöhung der Arbeitslöhne, wegen der Teuerung des Bodens und wegen der Schwierigkeit der Geldbeschaffung gegen hypothekarische Sicherheit zu phantastischer Höhe gestiegen. Für den Bauunternehmer ist nicht bloß die Rendite unmöglich geworden, sondern er muß mit Verlusten rechnen, welche die Baulust lähmen.

Die von den Behörden mit öffentlichen Mitteln errichteten Gemeindewohnbauten, sowie die Einrichtung von Schulhäusern und anderen Gebäuden für Wohnzwecke haben die Wohnungsnot nicht beseitigt. Und wenn auch die Gemeinde durch Erstellung von weiteren Wohnhäusern dazu gelangen könnte, der ärgsten Not abzuhelfen, so kann mit diesen Notstandsmaßnahmen auf die Dauer keine durchgreifende Abhilfe geschaffen werden. Unter der Wohnungsnot leiden nicht bloß die ärmeren Klassen der Bevölkerung, für welche die Gemeinde Wohnungen zu billigeren Mietpreisen abgibt, als dies mit Rücksicht auf die Erstellungskosten von einem privaten Bauherrn geschehen könnte; vom Wohnungsmangel werden auch die übrigen Teile der Bevölkerung getroffen. Die Gemeinde müßte also, um befriedigende Zustände auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, für alle Kreise Wohnhäuser erstellen, ein Unternehmen, das nur durch eine allseitige Hebung der privaten Bautätigkeit gelingen kann. Diese Überzeugung, daß die Bestrebungen auf eine Förderung der Baulust privater Unternehmungen gerichtet sein müssen und daß die Erstellung von Gemeindewohnbauten nicht ausgeschaltet werden können, hat sich in Nachstehenden durchgesetzt.

II.

In der Presse ist schon mehr als einmal darauf hingewiesen worden, daß die Erstellung von Gemeindewohnbauten vom finanzpolitischen Standpunkt aus Bedenken begegnet. Die Abgabe von Gemeindewohnungen weit unter den Erstellungskosten rechtfertigt sich angesichts der heutigen Verhältnisse der Gemeindefinanzen nicht mehr, sobald man, worüber wohl kein Zweifel mehr bestehen kann, an eine durchgreifende und dauernde Hebung der Bautätigkeit schreiten will. Die Gemeinde kann wohl, wie dies bei verschiedenen Blockbauten geschehen ist, sich in einzelnen Fällen mit Verzinsungen von zirka 5 Prozent (Blod A), 3,7 Prozent (Blod B), 3,5 Prozent (Blod C) und vielleicht noch weniger begnügen. Sie kann aber die Frage der Rendite solcher Gemeindeunternehmungen je länger je weniger ignorieren; je mehr Bauten von der Gemeinde erstellt werden, desto schwieriger wird die Deckungsfrage zu lösen sein. Das sei an folgenden Beispielen illustriert:

Für die Gemeindewohnbauten in Auerholligen (Eggimannstraße) belaufen sich die approximativen Baukosten für ein Gebäude, enthaltend je vier Wohnungen zu zwei Zimmern, nebst Küche, Keller, Estrichräume und gemeinsame Waschküche, nach den Berechnungen des Bauamtes vom April 1918 auf rund Fr. 55,000. Im Oktober des gleichen Jahres berechnete die Bauleitung jedoch die Baukosten bereits auf Fr. 80,000. Und nach den zuletzt eingegangenen Preisangeboten für Schreiner-, Gipser- und Malerarbeiten wird sich die Abrechnungssumme für ein Gebäude auf Fr. 85,000 beziffern, so daß der Einheitspreis pro Kubikmeter mehr als Fr. 65 beträgt. Diese Wohnungen werden zu einem Jahreszins von zirka Fr. 600 abgegeben. Aus dem ganzen Gebäude zieht die Gemeinde also einen Zinsertrag von Fr. 2400. Für die Verzinsung des Anlagekapitals, Amortisation, Steuern usw. müssen jedoch mindestens Fr. 5500 aufgebracht werden, d. h. mehr als das Doppelte. Dabei sind in diesen Berechnungen die Kosten für die Terrainbeschaffung, die Umgebungsarbeiten und die Bauleitung nicht eingerechnet, so daß die Rendite noch ungünstiger ist.

Bei der Erstellung von Doppelwohnhäusern an der Bahnstraße in Auerholligen wurde für ein Doppelhaus mit einem Kubikinhalt von 2832 Kubikmetern ohne Bauleitung ein Kredit von Fr. 140,000 bewilligt. Die mutmaßliche Kreditüberschreitung beträgt Fr. 56,000. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf Fr. 200,000. Der Einheitspreis pro Kubikmeter beziffert sich demnach auf Fr. 71. Rechnet man zu den Baukosten noch die Auslagen für den Landerwerb, wobei nach der Vorlage des Gemeinderates an den Stadtrat der Preis pro Quadratmeter nur auf Fr. 1 angesetzt wird — der wirkliche Verkehrswert beträgt ungefähr das Zehnfache — im Betrage von Fr. 1400 und die Kosten für die Anlagen von Stützmauern, Straßen usw. im Betrage von Fr. 10,600 hinzu, so kommt man zu einem Totalbetrag des Anlagekapitals von rund Fr. 213,000. Die von der Gemeinde festgesetzten Mietzinse, die zurzeit noch nicht bestimmt sind, dürften sich entsprechend den Ansätzen der Mietzinse der ähnlich ausgebauten und am 1. November 1918 neu bezogenen Wohnungen des Blodes B auf dem Wöler für die Zweizimmerwohnungen auf Fr. 600, und für die Dreizimmerwohnungen auf Fr. 720 belaufen; es ergibt sich als Zinsertrag bei 4 Zweizimmerwohnungen zu Fr. 600 Mietzins Fr. 2400 und bei 4 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 720 Fr. 2880, somit ein Totalzinsbetrag von nur Fr. 5280, was einer Bruttorendite von bloß 2,5 Prozent entspricht.

Bei den Wohnbauten der Gemeinde in Auerholligen beziffert sich der Einheitspreis bereits auf Fr. 71 pro Kubikmeter, wobei ein möglichst einfacher Typus gewählt wurde.

Die Gemeinde baut, wie aus diesen Beispielen hervorgeht, keineswegs billiger als der Private, sondern zweifellos teurer. Der Private wird durch sorgfältigste Berechnungen, durch Ausnutzung aller Faktoren, speziell durch individuelle Berücksichtigung vorteilhafter Ausführungsart und günstiger Offerten bei Vergebung der Bauarbeiten Abstriche auf den Baukosten erzielen, welche die Gemeinde bisher nicht erreicht hat, weil sie bei der Vergebung der Bauarbeiten auf die Ausnutzung der Konkurrenz verzichten zu sollen glaubt. Auch hätte sie durch eine rechtzeitige Bevorzugung des Reichenbaues gegenüber dem heute bestehenden System des freistehenden Hauses eine Verbilligung erzielen können. Dieser Gedanke scheint leider erst spät diejenige Berücksichtigung gefunden zu haben, die er verdient, obwohl auch architektonisch eine bessere Lösung zu erzielen wäre, als mit dem bisher angewandten System. Eine bessere Rendite würde sich jener ergeben, wenn an Stelle der zweistöckigen Häuser, wie sie jetzt in Auerholligen erstellt werden, drei Stockwerke errichtet würden. Dabei dürfte es sich empfehlen, auf jedem Stockwerk nur eine Wohnung einzurichten. Man käme damit zum Typus des Dreifamilienhauses, der sich in verschiedener Beziehung bewährt hat und für solche Miethäuser vielfach angewendet wurde.

Es sei aber ausdrücklich betont, daß das aus architektonischen, sanitarischen und sozialen Gründen anzustrebende Ziel nur auf die Erstellung von Einfamilienhäusern gerichtet sein kann. Die hier vorgeschlagene Lösung ist nur durch die heutigen Verhältnisse und die Wohnungsnot bedingt, die eine möglichst billige Bauart zur Notwendigkeit machen.

Unter solchen Bedingungen kann die Gemeinde wohl für einzelne dringende Fälle der größten Not abhelfen, ohne sich um die Deckungsmöglichkeit zu kümmern; aber sie kann diese Politik nicht länger fortsetzen, wenn sie die Gemeindefinanzen nicht ernstlich gefährden will.

III.

Wohl dieser Erkenntnis ist es zuzuschreiben, daß die Gemeindebehörden sich ernstlich mit der Frage befaßt haben müßten, wie die private Bautätigkeit mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden könne. Da diese Unterstützung in erster Linie bei der Finanzierung der privaten Bauunternehmung einlehen muß, bot sich eine begründete Aussicht für die Durchführung einer solchen Hilfsaktion, als der Bundesrat der Gemeinde Bern unter der Bedingung der Ausrichtung von Subventionen in gleicher Höhe seitens des Staates und der Stadt Bern zwei Millionen Franken als Bundesbeitrag für die Bekämpfung der Wohnungsnot kreditierte. Allerdings kann nun die der Gemeinde zugemutete Leistung in die bisher für Bauzwecke ausgeschütteten Summen eingerechnet werden, so daß, da diese den Betrag von zwei Millionen bereits überschritten haben, als neue Finanzmittel nur je zwei Millionen von Bund und Kanton, zusammen also vier Millionen in Betracht kommen.

Es fragt sich nun, wie diese Mittel am besten verwendet werden können. Als selbstverständliche Voraussetzung darf es bezeichnet werden, daß die Gemeinde diese Kredite in den Dienst der Allgemeinheit stellt und davon einen Gebrauch macht, der allen Kreisen unserer Bevölkerung zugute kommt, d. h. auch dem Mittelstand, der von der Wohnungsnot ebenso sehr betroffen wird, wie andere Volkskreise, ein Grund mehr für die Behörden, nach Möglichkeit private Architekten und Unternehmer zu Rate und zur Mitwirkung heranzuziehen. Sie besitzen in erster Linie die fachmännischen Kenntnisse, welche notwendig sind, um über Mittel und Wege zur Hebung der Bautätigkeit ein sachkundiges Urteil abgeben zu können.

Von diesem jedenfalls richtigen Standpunkte aus ist es zu bedauern, daß der Gemeinderat, ohne sich vorher mit privaten Fachleuten zu beraten, die Bedingungen normiert hat, zu welchen aus den öffentlichen Finanzmitteln private Unternehmungen teilweise finanziert werden können. Auf Antrag des Gemeinderates hat nämlich der Stadtrat kürzlich beschlossen, „für die von Herrn Leo Frankenthal auf dem Muri- feld zu erstellenden Wohnhäuser und auf Rechnung des Kredites zur Bekämpfung der Wohnungsnot bis zum Belaufe von zusammen Fr. 400,000 im Maximum Darlehen gegen hypothekarische Sicherstellung im zweiten Pfandrechtsrange“ zu bewilligen. Da diese Kreditierung an ganz bestimmte Bedingungen geknüpft ist und dieselben für alle ähnlichen Gesuche Anwendung finden sollen, also auf diese Weise die private Bautätigkeit unterstützt werden soll, rechtfertigt es sich, in der Presse darauf einzutreten.