

Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern
Band: - (1934)
Heft: 18

Artikel: Stand und Entwicklung der Wohnverhältnisse Berns seit 1896
Kapitel: Stadtlage und Besitzverhältnis
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847273>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.10.2024

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

1. Stadtlage und Besitzverhältnis

In der Stadt Bern waren anlässlich der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1930 insgesamt 29 409 Wohnungen vorhanden. Ihre Verteilung auf die einzelnen Stadtteile ergibt:

Stadtteil	Wohnungszahl		Einwohnerzahl	
	abs.	in %	abs.	in %
Altstadt	3 730	12,7	14 141	12,6
Länggasse-Felsenau	5 361	18,2	19 532	17,5
Mattenhof-Weissenbühl	7 473	25,4	28 314	25,3
Kirchenfeld-Schosshalde	4 175	14,2	15 726	14,1
Breitenrain-Lorraine	6 725	22,9	26 182	23,4
Bern ohne Bümpliz	27 464	93,4	103 895	92,9
Bümpliz-Oberbottigen	1 945	6,6	7 888	7,1
Stadt Bern	29 409	100,0	111 783	100,0

Sowohl der Einwohnerzahl als auch der Wohnungszahl nach sind die grössten Stadtteile: Mattenhof-Weissenbühl mit 25,4% und Breitenrain-Lorraine mit 22,9% aller Wohnungen.

Nach der Wohnungsverteilung in den Stadtteilen interessiert besonders die Frage nach dem Verhältnis des Wohnungsinhabers zur Wohnung. Vom rechtlichen Standpunkt aus ist ein Wohnungsinhaber entweder Eigentümer oder Mieter der betreffenden Wohnung, oder sie ist ihm infolge eines Amtes, einer dienstlichen Stellung, eines Arbeitsverhältnisses sowie sonstiger Gründe wegen zur freien Nutzniessung überlassen. Daraus ergibt sich folgende Gruppierung der Wohnungen: Eigentümer-, Miet- und Dienstwohnungen.

Zahlenmässig bilden die Mietwohnungen die wichtigste Wohnungsgruppe, also solche, die nach den Ergebnissen der bisherigen Wohnungsstatistiken in den grösseren Gemeinden weit mehr als die Hälfte aller Wohnungen — in Grossstadtgemeinden gegen vier Fünftel — ausmachen. Sie sind deshalb auch wichtig, weil für die in jeder Wohnungsstatistik eine grosse Rolle spielende Mietzinsstatistik in der Regel nur diese Wohnungen in Betracht fallen können. Sind doch die Mietpreise bei Dienstwohnungen regelmässig weit unter dem Wert und beruhen sie doch bei den Eigentümerwohnungen lediglich auf Schätzungen. Das eigentliche Gebiet der Mietpreisstatistik sind daher die Mietwohnungen.

Doch ist die Kenntnis der Eigentümerwohnungen in einer Gemeinde ebenfalls wichtig, weil diese Wohnungen durchschnittlich die Mietwohnungen an Geräumigkeit und Qualität übertreffen und aus ihrer mehr oder weniger grossen Zahl auf günstigere oder weniger günstige Durchschnittswohnverhältnisse geschlossen werden kann.

Als eine Gruppe für sich sind die am Stichtage der Wohnungszählung leerstehenden, also unbewohnten Wohnungen anzusehen, die überwiegend in die Gruppe der Mietwohnungen gehören und u. a. zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage eines Gemeinwesens massgebend sind.

Die Gliederung der Wohnungen nach dem Besitzverhältnis und den sechs Stadtteilen ergibt am 1. Dezember 1930 folgendes Zahlenbild:

Stadtteil	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnung.	Dienst- u. Freiwohn.	Besetzte Wohnungen	Leersteh. Wohng.	Alle Wohnungen
absolute Zahlen						
Altstadt	337	3 176	156	3 669	61	3 730
Länggasse-Felsenau .	903	4 272	84	5 259	102	5 361
Mattenhof-Weissenbühl	1039	6 139	155	7 333	140	7 473
Kirchenfeld-Sch'halde	1118	2 931	61	4 110	65	4 175
Breitenrain-Lorraine .	779	5 761	112	6 652	73	6 725
Bern ohne Bümpliz .	4176	22 279	568	27 023	441	27 404
Bümpliz-Oberbottigen	529	1 271	63	1 863	82	1 945
Stadt Bern	4705	23 550	631	28 886	523	29 409
Verhältniszahlen						
Altstadt	9,0	85,2	4,2	98,4	1,6	100,0
Länggasse-Felsenau .	16,8	79,7	1,6	98,1	1,9	100,0
Mattenhof-Weissenbühl	13,9	82,1	2,1	98,1	1,9	100,0
Kirchenfeld-Sch'halde	26,8	70,2	1,5	98,5	1,5	100,0
Breitenrain-Lorraine .	11,6	85,7	1,6	98,9	1,1	100,0
Bern ohne Bümpliz .	15,2	81,1	2,1	98,4	1,6	100,0
Bümpliz-Oberbottigen	27,2	65,4	3,2	95,8	4,2	100,0
Stadt Bern	16,0	80,1	2,1	98,2	1,8	100,0

Die Wohnungsbestandsfeststellung nach dem Besitzverhältnis bringt für den Kenner der Bevölkerungsverhältnisse unserer Stadt keine Ueber- raschungen: Nach der Zahl stehen die Mietwohnungen mit 23 550 oder 80,1% an der Spitze, gefolgt von den Eigentümerwohnungen mit 4705 oder 16,0% aller Wohnungen. Dienst- und Freiwohnungen waren am 1. Dezember 1930 631 vorhanden (2,1%) und die Zahl der leerstehenden Woh- nungen (überwiegend Mietwohnungen) betrug 523 oder 1,8%.

In den einzelnen Stadtteilen ist ebenfalls überall der Mietwohnungsprozentsatz am grössten. Obenan steht Breitenrain-Lorraine, wo 85,7% der Wohnungsinhaber in Miete wohnen, gefolgt von der Altstadt mit 85,2% und Mattenhof-Weissenbühl mit 82,1%. Selbst in Bümpliz-Oberbottigen, das stark mit landwirtschaftlichen Gehöften durchsetzt ist, sind über die Hälfte aller Wohnungen — 65,4% — Mietwohnungen.

Am geringsten sind die Eigentümerwohnungen mit 9,8% in der Altstadt, am häufigsten im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde (26,8%) und in Bümpliz-Oberbottigen (27,2%), wo gut jede vierte Wohnung vom Eigentümer bewohnt wird.

Die Dienstwohnungen, denen in der gesamten Stadt keine grosse Bedeutung zukommt, sind aus naheliegenden Gründen in der Altstadt mit 4,2% aller Wohnungen am zahlreichsten.

Die leerstehenden Wohnungen machen im Breitenrain-Lorrainequartier 1,1%, in der Länggasse-Felsenau und im Mattenhof-Weissenbühl je 1,9% aus.

Grösser als in den 6 Stadtteilen sind die Unterschiede der Besitzverhältnisse in den 30 Wohnquartieren, wie Uebersicht 1 und die nachstehenden Verhältniszahlen zeigen. Von 100 Wohnungen des nebenstehenden Wohnquartiers waren:

Wohnquartier	Eigentümer-	Miet- W o h n u n g e n	Dienst-	Leerstehende	Alle Wohnungen
Schwarzes Quartier . . .	6,6	91,0	0,7	1,7	100,0
Weisses » . . .	11,3	84,1	2,0	2,6	100,0
Grünes » . . .	9,2	86,8	2,2	1,8	100,0
Gelbes » . . .	8,4	79,8	11,5	0,3	100,0
Rotes » . . .	9,9	78,9	10,3	0,9	100,0
Engeried	26,4	68,4	2,6	2,6	100,0
Felsenau	14,3	80,0	4,4	1,3	100,0
Neufeld	13,7	83,1	0,7	2,5	100,0
Länggasse	17,2	78,6	1,1	3,1	100,0
Stadtbach	25,0	71,3	1,9	1,8	100,0
Muesmatt	16,4	81,8	1,5	0,7	100,0
Holligen	9,4	85,6	2,6	2,4	100,0
Weissenstein	0,2	98,7	0,4	0,7	100,0
Mattenhof	16,7	81,1	0,9	1,3	100,0
Monbijou	11,3	82,3	4,8	1,6	100,0
Weissenbühl	19,6	76,2	1,3	2,9	100,0
Sandrain	15,8	79,5	2,8	1,9	100,0
Kirchenfeld	28,3	69,4	1,3	1,0	100,0
Gryphenhübeli	27,4	67,5	1,6	3,5	100,0
Brunnadern	34,4	60,9	2,0	2,7	100,0
Murifeld	9,2	89,1	0,8	0,9	100,0
Schosshalde	35,7	61,4	2,0	0,9	100,0

	Eigentümer-	Miet- Wohnungen	Dienst-	Leerstehende	Alle Wohnungen
Beundenfeld	14,4	63,3	19,5	2,8	100,0
Altenberg	26,6	69,3	3,3	0,8	100,0
Spitalacker	10,8	87,1	0,8	1,3	100,0
Breitfeld	9,4	87,8	2,6	0,2	100,0
Breitenrain	10,9	87,3	0,9	0,9	100,0
Lorraine	10,3	87,4	1,1	1,2	100,0
Bümpliz	25,0	67,6	2,9	4,5	100,0
Oberbottigen	45,6	46,6	6,4	1,4	100,0

Die Extreme bilden bei den Eigentümer- und Mietwohnungen die Wohnquartiere « Oberbottigen » — 45,6% Eigentümer- und 46,6% Mietwohnungen — mit seinem stark landwirtschaftlichen Einschlag und « Weissenstein », ein Quartier, das grösstenteils durch genossenschaftlichen Wohnungsbau entstand, worin aber nur eine einzige Eigentümerwohnung, dagegen jedoch 98,7% Mietwohnungen vorhanden sind. Abgesehen von Oberbottigen sind noch die Wohnquartiere « Schosshalde » und « Brunnadern », dann « Gryphenhübeli », « Altenberg » und « Engeried », sowie « Stadtbach » und « Bümpliz » zu erwähnen, in denen die Eigentümerwohnungen ein Viertel bis gut ein Drittel aller Wohnungen ausmachen.

Den höchsten Prozentsatz Dienstwohnungen verzeichnen die Wohnquartiere Beundenfeld (Militäranstalten, Heil- und Pflegeanstalt Waldau) und die verhältnismässig viele Verwaltungsgebäude und alle Banken beherbergende Oberstadt (rotes und gelbes Quartier).

Die Zahlen oben geben Aufschluss über das gegenseitige Verhältnis der Wohnungsgruppen in der ganzen Stadt und in den einzelnen Stadtteilen und Wohnquartieren. Man erfährt aus ihnen, wie gross z. B. in jedem Stadtteil oder Wohnquartier der Prozentsatz an einer bestimmten Wohnungsgruppe ist. Diese Angaben gehören zu den wichtigsten in jeder Wohnungsstatistik. Sie geben jedoch nicht ohne weiteres über die Verteilung der Gesamtzahl der Wohnungen jeder einzelnen Wohnungsgruppe innerhalb der Stadt Aufschluss. Darüber orientiert folgende Aufstellung:

Stadtteil	Von 100 Wohnungen überhaupt entfallen auf nebenstehenden Stadtteil				
	Eigentümer-	Miet- Wohnungen	Dienst-	Leerstehende	Alle Wohnungen
Altstadt	7,2	13,5	24,7	11,7	12,7
Länggasse-Felsenau	19,2	18,1	13,3	19,5	18,2
Mattenhof-Weissenbühl	22,1	26,1	24,6	26,8	25,4
Kirchenfeld-Schosshalde	23,7	12,4	9,7	12,4	14,2
Breitenrain-Lorraine	16,6	24,5	17,7	13,9	22,9
Bern ohne Bümpliz	88,8	94,6	90,0	84,3	93,4
Bümpliz-Oberbottigen	11,2	5,4	10,0	15,7	6,6
Stadt Bern	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl macht im Anteil der Eigentümerwohnungen nur 13,9% aller Wohnungen aus (siehe S. 12), in der Gesamtzahl der 4705 Eigentümerwohnungen Berns jedoch ist er mit 22,1% oder gut $\frac{1}{5}$ der grösste Stadtteil. Umgekehrt liegen die Verhältnisse beispielsweise im Wohnquartier Oberbottigen. Hier sind von allen Wohnungen 45,6% Eigentümerwohnungen. Eigentümerwohnungen liegen aber nur 2,0% in Oberbottigen, das der Wohnungszahl nach das zweitkleinste Wohnquartier ist.

Die gemachten Angaben über die Wohnungen nach dem Besitzverhältnis und der Stadtlage erlauben nun einige allgemeine Schlüsse über unsere Wohnungsverhältnisse. Diese dürften — durchschnittlich betrachtet — im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde am günstigsten sein, weil hier die Eigentümerwohnungen verhältnismässig am zahlreichsten sind. Wiederum am Eigentümerwohnungsbestand gemessen, nehmen Länggasse-Felsenau und Mattenhof-Weissenbühl eine mittlere Stellung ein. Anschliessend folgt mit einem etwas kleineren Prozentsatz der Stadtteil Breitenrain-Lorraine und den Abschluss macht der älteste Stadtteil, die Altstadt. Man tut gut, Bümpliz mit seiner nicht rein städtischen Struktur bei allen Vergleichen gesondert zu betrachten und vor allem das mehr städtische Bümpliz und das Bauerndorf Oberbottigen auseinanderzuhalten.

2. Das Baualter

In der Wohnungsstatistik sind heute die Neuwohnungen deshalb wichtig, weil sie wegen der höheren Erstellungskosten durchschnittlich höhere Mietzinse beanspruchen. Die grösseren Erstellungskosten werden nicht nur durch die gegenüber der Vorkriegszeit stark erhöhten Baumaterialienpreise und Löhne usw. verursacht; sie sind auch eine Folge der besseren Ausstattung der Neuwohnungen, die vielfach von den Mietern in zunehmendem Masse verlangt wird.

Das rechtfertigt eine Untersuchung des Wohnungsbestandes nach dem Alter der Wohnungen, wobei unterschieden wird zwischen vor 1917 und seit 1917 erstellten Wohnungen. Die nach dem Jahre 1917 erbauten Wohnungen werden als Neuwohnungen, die vor 1917 erstellten als Altwohnungen bezeichnet. Eine Statistik nach dem Baualter ist übrigens auch noch aus folgendem Grunde wichtig: Was nämlich für die Eigentümerwohnungen zutrifft, gilt auch für die Neuwohnungen: sie sind im grossen und ganzen geräumiger und komfortabler erstellt, kurz gesagt, wohnlicher und gesünder. Die Zahl der Neuwohnungen gestaltet daher die Durchschnittswohnungsverhältnisse einer Gemeinde besser oder schlechter.

Nach der Uebersicht 2 war am 1. Dezember 1930 rund jede vierte eine Neuwohnung. Die Verhältnisse in den einzelnen Stadtteilen zeigt die Uebersicht 2, sowie folgende Aufstellung: