

**Zeitschrift:** Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
**Herausgeber:** Statistisches Amt der Stadt Bern  
**Band:** - (1944)  
**Heft:** 28

**Artikel:** Berns Gebäude und Wohnungen. I. Die Gebäude und ihre Eigentümer  
**Autor:** [s.n.]  
**Kapitel:** V: Zusammenfassung der Ergebnisse  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-847235>

### **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:** 15.03.2025

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

## **V. Zusammenfassung der Ergebnisse**



## V. Zusammenfassung der Ergebnisse

Hält man, auf die vorliegende Untersuchung zurückblickend, in ihren Ergebnissen etwas Umschau, so haften in der Erinnerung vor allem zwei Dinge: die mächtige Entwicklung des Gebäudebestandes im Laufe der letzten 150 Jahre und der Anteil der breitesten Volksschichten am Hausbesitz in unserer Stadt.

Was zunächst die Entwicklung der Zahl der Gebäude betrifft, so gibt darüber die folgende historisch vergleichende Übersicht Aufschluss:

**Berns Wohnhäuser und übrige Gebäude 1798—1941**

Jahr	Wohnhäuser				Übrige Gebäude	Alle Gebäude
	Innere Stadt	Aussenbezirke	Bümpliz	Stadt Bern		
1798 .....	1097	437	133	1667	454	2121
1838 .....	1133	494	140	1767	753	2520
1856 .....	1128	546	159	1833	*	*
1860 .....	1166	501	205	1872	*	*
1870 .....	1206	845	234	2285	*	*
1888 .....	1194	1606	254	3054	*	*
1896 .....	1205	2346	286	3837	1225	5062
1900 .....	1209	3176	326	4711	*	*
1910 .....	1165	4690	469	6324	*	*
1920 .....	1185	5728	603	7516	*	*
1930 .....	1087	7520	865	9472	*	*
1941 .....	1022	8700	1032	10754	3672	14426

Bis gegen die Mitte des vorigen Jahrhunderts musste die Innere Stadt nahezu den ganzen Bevölkerungszuwachs allein aufnehmen. So ist es zu verstehen, dass die Stadtumwehrung seit der Stadtgründung im Jahre 1191 zweimal hinausgeschoben und die Stadt erweitert werden musste. Längst ist die Überbauung der Inneren Stadt denn auch beendet.

Parallel mit der Entwicklung der Inneren Stadt zur City, vor allem seit der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, lief die immer stärkere Überbauung der Aussenbezirke, die nunmehr den Bevölkerungszuwachs aufnahmen und sich zu mächtigen Wohnquartieren entwickelten.

Während um die Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert — 1798 — in der Stadt Bern heutigen Umfanges erst 1667 Wohnhäuser und 454 übrige Gebäude, zusammen 2121 Gebäude vorhanden waren, belief sich ihre Zahl am 1. Dezember 1941 auf 10 754 bzw. 3672, zusammen auf 14 426. Die Zahl der Wohnhäuser hat sich in diesem Zeitraum von nahezu 150 Jahren um 9087 oder 545 % vermehrt, jene der übrigen Gebäude um 3218 oder 709 % und die Gesamtgebäudezahl um 12 305 oder 580 %. Die Wohnhäuser haben sich versechsfacht, die übrigen Gebäude verachtfacht und die Gesamtgebäudezahl versiebenfacht.

Den Ausgangspunkt aller Wohnbautätigkeit bildet die Bevölkerung. Wenn sich die Wohnhäuserzahl im behandelten Zeitraum um mehr als das Sechsfache vermehrt hat, so ist das eine Folge des gleichzeitigen starken Wachstums der Bevölkerung. Die Entwicklung der Zahl der Einwohner und Haushaltungen seit 1798 beleuchtet die folgende Übersicht.

**Berns Bevölkerung 1798—1941**

Jahr	Einwohner				Zahl der Haushaltungen
	Innere Stadt	Aussenbezirke	Bümpliz	Stadt Bern	
1798 .....	9 618	2 629	1039	13 306	2 470
1838 .....	22 422		1940	24 363	*
1856 .....	26 369		2017	28 386	5 587
1860 .....	22 151	6 865	2034	31 050	6 512
1870 .....	22 202	13 250	2096	37 548	7 530
1880 .....	22 154	21 043	2546	45 743	9 467
1888 .....	22 174	23 835	2596	48 605	10 435
1896 .....	52 492		*	*	*
1900 .....	20 354	43 873	3323	67 550	14 579
1910 .....	19 184	66 467	5286	90 937	19 982
1920 .....	18 753	79 317	6556	104 626	23 957
1930 .....	14 141	89 745	7897	111 783	29 328
1941 .....	12 981	108 529	8821	130 331	38 208

Im Jahre 1941 zählte Bern 130 331 Einwohner und 38 208 Haushaltungen gegen 13 306 bzw. 2470 vor rund 150 Jahren — 1798. Die Einwohnerzahl hat um 880 %, die Zahl der Haushaltungen um 1447 % zugenommen. Die Wohnbevölkerung Berns hat sich in den letzten 150 Jahren ungefähr verzehnfacht, jene der Haushaltungen verfünfehnfacht, während sich die Wohnhäuserzahl versechsfacht hat. Die folgenden Zahlen geben über das Zuwachstempo der Bevölkerung und der Haushaltungen Aufschluss. Zu Vergleichszwecken sind jene der Wohnhäuser und der Wohnungen hergesetzt.

Zeitraum	Durchschnittliche jährliche Zunahme							
	absolut				in %			
	Ein- wohner	Haus- halt- ungen	Wohn- häuser	Woh- nungen	Ein- wohner	Haus- halt- ungen	Wohn- häuser	Woh- nungen
1798/1837 .....	284	*	3	*	2,1	*	0,2	*
1837/1856 .....	212	54	3	*	0,9	2,2	0,2	*
1856/1860 .....	666	231	10	*	2,3	4,1	0,5	*
1860/1870 .....	650	102	41	*	1,9	1,5	2,2	*
1870/1880 .....	820	194	67	*	2,0	2,3	2,9	*
1880/1888 .....	358	121	13	*	0,8	1,2	0,4	*
1888/1900 .....	1579	345	138	*	2,8	2,8	4,5	*
1900/1910 .....	2339	540	161	*	3,0	3,2	3,4	*
1910/1920 .....	1369	398	119	466 <sup>1)</sup>	1,4	1,8	1,9	3,9 <sup>1)</sup>
1920/1930 .....	716	537	196	641	0,7	2,0	2,6	2,8
1930/1941 .....	1686	807	127	690	1,4	2,8	1,5	2,3

<sup>1)</sup> Seit 1896.

Die stärkste Zunahme der Wohnhäuserzahl erfolgte mit 4,5 bzw. 3,4 % jährlich in den beiden Volkszählungsperioden 1888/1900 und 1900/1910. Im Jahrzehnt zwischen den beiden Weltkriegen 1920/1930 nahm sie jährlich um 2,6 % und im letzten Volkszählungsjahrzehnt um 1,5 % zu.

Statt 1667 Wohnhäuser stehen auf dem heutigen Stadtgebiet deren 10 754. Sie haben sich rund versechsfacht.

Wer ist heute der Träger des Berner Hauseigentums? Ob man von der Zahl der in einer Hand vereinigten Wohnhäuser oder Wohnungen ausgeht, die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass so ziemlich alle Bevölkerungsschichten am Wohnhauseigentum beteiligt sind. Von den 7007 Wohnhauseigentümern sind nur 31 eigentliche Gross-Hauseigentümer mit 11 und mehr Wohnhäusern; von diesen sind 28 juristische Personen und nur 3 Einzelpersonen. Auch die Zahl der Gross-Wohnungseigentümer mit mehr als 50 Wohnungen ist mit 40 recht klein. Dem eigentlichen Gross-Wohnungsbesitz kommt in Bern nur eine geringe Bedeutung zu. Die grosse Masse der Hauseigentümer Berns hatte am 1. Dezember 1941 nur 1 Wohnhaus, nämlich 5772 oder 82,4 % der 7007 Hauseigentümer überhaupt, und im Besitze von 1—3 Wohnhäusern waren 6750 Hauseigentümer, das sind 96,3 % aller Wohnhauseigentümer.

Für die Kleinbesitzverhältnisse im Wohnungswesen unserer Stadt sprechen auch die auf S. 55 ausgewiesenen Zahlen über die Verteilung der am 1. Dezember 1941 in den 10 754 Wohnhäusern festgestellten 37 687 Wohnungen auf die 7007 Eigentümer. Hienach

Sozialschicht/Berufsgruppe	Wohnhäuser	Wohnungen
	auf 1 Eigentümer	
A. Ortsansässige Hauseigentümer .....	1,6	5,3
I. Natürliche Personen .....	1,3	4,3
1. Selbständig Erwerbende .....	1,5	5,4
Architekten, Baumeister .....	2,2	9,9
Übriges Baugewerbe .....	1,8	7,5
Übrige Handwerksmeister .....	1,2	4,6
Landwirte, Gärtnermeister .....	1,7	2,9
Selbständige in Handel und Verkehr .....	1,3	4,7
Hoteliers, Wirte .....	1,4	5,7
Freie Berufe .....	1,3	4,0
Übrige selbständig Erwerbende .....	1,5	4,1
2. Unselbständig Erwerbende .....	1,1	3,2
Öffentliche Funktionäre .....	1,1	3,1
Private Beamte und Angestellte .....	1,2	3,6
Direktoren, Geschäftsführer .....	1,3	3,7
Bankpersonal .....	1,0	2,9
Technisches und kaufm. Personal .....	1,1	3,6
Übrige .....	1,2	3,8
Private Arbeiter .....	1,1	3,3
Gelernte .....	1,1	3,4
Ungelernte .....	1,0	2,9
3. Rentner und Pensionierte .....	1,3	4,8
Rentner .....	1,6	6,6
Pensionierte .....	1,1	3,7
4. Frauen .....	1,2	4,2
5. Personengemeinschaften .....	1,3	4,9
II. Juristische Personen .....	5,5	18,1
6. Öffentlich-rechtliche .....	54,4	128,6
Bundesverwaltung .....	60,0	101,0
Kantonale Verwaltung .....	86,0	139,0
Gemeindeverwaltung .....	480,0	1305,0
Bürger- und Kirchgemeinden .....	14,0	18,2
Übrige öffentliche Körperschaften .....	2,2	7,2
7. Private .....	4,0	14,7
Gemeinnützige Baugenossenschaften .....	25,0	142,0
Mieterbaugenossenschaften .....	60,2	85,2
Unternehmerbaugenossenschaften .....	7,8	46,8
Baugeschäfte (A.G., Koll.- u. Kom.-Ges.) .....	3,1	17,0
Übrige juristische Personen .....	2,3	9,2
B. Auswärtige Hauseigentümer .....	1,3	6,2
I. Natürliche Personen .....	1,3	5,9
II. Juristische Personen .....	1,9	7,8
Gesandtschaften .....	1,4	1,6
Übrige .....	1,9	8,5
C. Alle Hauseigentümer .....	1,5	5,4

besaßen 6821 oder 97,3 % aller Eigentümer nicht mehr als je 1—20 Wohnungen und von diesen 5275, das sind rund  $\frac{3}{4}$  (75,3 %) aller Eigentümer, sogar nur 1—5 Wohnungen.

Drastisch werden die Eigentumsverhältnisse im Berner Hausbesitz auch durch die Durchschnittszahlen auf S. 80 veranschaulicht. Von allen Berufsgruppen ist einzig die Gruppe „Architekten und Baumeister“ im Durchschnitt Eigentümer von mehr als zwei Wohnhäusern. Die durchschnittliche Zahl der auf diese Gruppe entfallenden Wohnungen beträgt 9,9.

Die Gross-Haus- und Gross-Wohnungseigentümer bilden unter den Berner Hauseigentümern eine verschwindend kleine Zahl. Dabei handelt es sich in der Hauptsache um die öffentliche Hand oder Mieter- und sonstige Baugenossenschaften und andere juristische Personen.

Ein sogenanntes Hausagrariertum hat es in Bern auch früher nicht gegeben, wie aus der Landoltschen Wohnungsenquête von 1896 zu ersehen ist. Im Jahre 1896 belief sich die Zahl der Wohnhäuser in unserer Stadt (ohne die 11 exterritorialen) auf 3540, die 2093 Eigentümern gehörten. Im Eigentum von nur einem Wohnhaus waren 1575 oder 75,3 % aller Eigentümer, und 1—3 Wohnhäuser hatten 1983 Eigentümer. Die grosse Mehrzahl der Hauseigentümer Berns waren somit auch vor rund 50 Jahren — 1896 — Klein-Hauseigentümer, nämlich 1983 oder gut  $\frac{9}{10}$  (94,8 %) aller damaligen Hauseigentümer.

Eigentümer mit ... Wohnhäusern	Zahl der Eigentümer			
	absolut		%	
	1896	1941	1896	1941
1 .....	1575	5772	75,3	82,4
2 .....	314	766	15,0	10,9
3 .....	94	212	4,5	3,0
1—3 .....	1983	6750	94,8	96,3
4—10 .....	95	226	4,5	3,3
11 und mehr .....	15	31	0,7	0,4
Zusammen	2093	7007	100,0	100,0

Wie heute, befanden sich auch vor 50 Jahren die Mehrzahl der Wohnhäuser Berns im Eigentum von kleinen Leuten, von Handwerkern, Geschäftsleuten, Beamten und Arbeitern.

Sozialschicht	Wohnhäuser				Wohnhäuser auf 1 Eigentümer	
	absolut		in %		1896	1941
	1896	1941	1896	1941		
Natürliche Personen .....	3067	8205	86,6	76,3	1,5	1,3
Selbständig Erwerbende .....	1610	2998	45,5	27,9	1,6	1,4
Unselbständig Erwerbende ....	464	2244	13,1	20,8	1,2	1,1
Öffentliche Funktionäre .....	367	1313	10,4	12,2	1,2	1,1
Private Beamte u. Angestellte	41	521	1,1	4,8	1,1	1,2
Private Arbeiter .....	56	410	1,6	3,8	1,0	1,1
Rentner, Pensionierte, Berufs- lose, Personengemeinschaften, Frauen .....	993	2963	28,0	27,6	1,6	1,3
Juristische Personen .....	473	2549	13,4	23,7	7,1	4,9
Bundesverwaltung .....	9	60	0,2	0,5	9,0	60,0
Kantonale Verwaltung .....	66	86	1,9	0,8	66,0	86,0
Gemeindeverwaltung .....	205	480	5,8	4,5	205,0	480,0
Übrige .....	193	1923	5,5	17,9	3,0	3,7
Alle Hauseigentümer .....	3540	10754	100,0	100,0	1,7	1,5

Augenfällig ist der Rückgang der Anteilziffer der selbständig Erwerbenden am Wohnhausbestand von 45,5 % im Jahre 1896 auf 27,9 % am 1. Dezember 1941 zugunsten des Anteils der unselbständig Erwerbenden, die vor 50 Jahren mit 13,1 % am Gesamtwohnhausbestand beteiligt waren, heute jedoch mit 20,8 %. Diese Verschiebung bedeutet für den Kenner der stadtbernerischen Bevölkerungsverhältnisse keine Überraschung. Nicht dass der Wohnhausbesitz der selbständig Erwerbenden heute kleiner wäre als im Jahre 1896, im Gegenteil, sie besaßen damals 1610 und 1941 dagegen 2998 Wohnhäuser. Die Erhöhung des Anteils erklärt sich aus der viel stärkeren Zunahme der unselbständig erwerbenden Bevölkerungsschicht im Vergleich zu den selbständig Erwerbenden.

Bemerkenswert ist gleichfalls die Zunahme des Anteils der juristischen Personen von 13,4 auf 23,7 %. Sie erklärt sich u. a. aus der starken Zunahme der Baugenossenschaften sowie der Aktien-, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, welche letztere sich immer häufiger für den Hausbesitz interessieren.

Im Jahre 1896 entfielen auf einen Eigentümer durchschnittlich 1,7, am 1. Dezember 1941 1,5 Wohnhäuser. Bei den einzelnen Sozialschichten sind keine grossen Verschiebungen im durchschnittlichen Hausbesitz festzustellen. So besaßen die selbständig Erwerbenden im Jahre 1896 durchschnittlich 1,6, 1941 dagegen 1,4 Wohnhäuser und die unselbständig Erwerbenden 1,2 bzw. 1,1.