

**Zeitschrift:** Beiträge zur Statistik der Stadt Bern  
**Herausgeber:** Statistisches Amt der Stadt Bern  
**Band:** - (1944)  
**Heft:** 30

**Artikel:** Berns Gebäude und Wohnungen. II. Wohnungen und Mietpreise in der Stadt Bern  
**Autor:** [s.n.]  
**Kapitel:** Erhebungsgrundlagen und Bearbeitungsgrundsätze  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-847237>

### **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>**

## Erhebungsgrundlagen und Bearbeitungsgrundsätze

Im grossen ganzen sind die Erhebungs- und Bearbeitungsgrundsätze der stadtbernischen Wohnungszählungen seit der ersten vom Statistischen Amt im Jahre 1916 durchgeführten Erhebung im wesentlichen unverändert geblieben. Es besteht daher keine Notwendigkeit, die Erhebungs- und Bearbeitungsgrundsätze für alle vier Wohnungszählungen im einzelnen darzulegen. Kleinere Abweichungen, die sich als notwendig erwiesen, sind so geringfügig, dass trotzdem die Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewahrt bleibt.

Als Wohnung gilt in der stadtbernischen Statistik die Gesamtheit der Räume, die ein Mieter vom Eigentümer gemietet hat, oder die der Eigentümer oder der Inhaber einer Dienst- bzw. Freiwohnung inne hat. Massgebend ist demnach nicht in erster Linie die bauliche Einheit, sondern der sogenannte mietrechtliche Wohnungsbegriff. Wohnt also ein Eigentümer in zwei nebeneinander gelegenen Dreizimmerwohnungen, so wird dies in der Wohnungszählung als eine Wohnung mit sechs Zimmern gezählt. In den weitestmeisten Fällen stimmt aber die Wohnung, wie sie durch die Statistik umschrieben und erfasst wird, mit der durch den Architekten vorgesehenen baulichen Einheit in allen Teilen überein.

In Hotels, Fremdenpensionen, Krankenhäusern, Heimen usw. waren Wohnungskarten nur für die abgesonderten Wohnungen der Eigentümer, Beamten und Angestellten auszufüllen, nicht aber für die eigentlichen Fremdenzimmer und Anstaltsräume. Auch bei sogenannten Gewerbegehilfenhaushalten und sonstigen Gemeinschaftshaushalten wurden die Wohnungen nicht in die Wohnungszählung einbezogen. Für die Bundesstadt von einiger Bedeutung ist der Umstand, dass auch die Wohnungen der exterritorialen Personen nicht erfasst werden.

Von der Bearbeitung wurden sodann auch die Wohnungen ohne Küche ausgeschlossen.

Für die Wohnungszählungen von 1920, 1930 und 1941, die alle gleichzeitig mit einer Volkszählung durchgeführt wurden, kann ermittelt werden, wieviele Einwohner der Stadt durch die Wohnungszählungen jeweils erfasst wurden. Die folgenden Zahlen geben darüber Aufschluss.

Zählung	Einwohner insgesamt (Volkszählung)	Durch die Wohnungszählung		
		erfasste Einwohner	nicht erfasste Einwohner	
			absolut	in %
1920	104 626	98 357	6 269	6,4
1930	111 783	106 509	5 274	4,7
1941	130 331	123 238	7 093	5,4

In der Wohnungsstatistik wird durchgehend unterschieden zwischen Eigentümer-, Miet-, Dienst- und Frei-, sowie leerstehenden Wohnungen. Zu den Eigentümerwohnungen zählen auch die Wohnungen von Miteigentümern. Die Wohnungen der Mitglieder von Mieterbaugenossenschaften gehören nicht zu den Eigentümer-, sondern zu den Mietwohnungen. Als Dienstwohnung gelten die vom Arbeitgeber unentgeltlich oder gegen Entschädigung zur Verfügung gestellten Wohnungen, in denen der Arbeitnehmer gemäss Dienst- oder Anstellungsvertrag wohnen muss. Die vom Arbeitgeber dem Personal ohne Benutzungszwang überlassene Wohnung gilt nicht als Dienst-, sondern als Mietwohnung.

Als Massstab für die Grösse der Wohnungen gilt in der schweizerischen Statistik seit jeher die Zahl der Zimmer und bewohnbaren Mansarden, ohne die Küche oder Wohnküche. Dabei werden alle Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer gerechnet, nicht aber Loggien, Alkoven und die in neuerer Zeit besonders häufig eingerichteten Wohndielen. In Einfamilienhäusern gelten sämtliche Wohnräume als Zimmer, es wird hier also nicht zwischen Zimmern und Mansarden unterschieden. Die Zimmerzahl der Einfamilienhäuser entspricht somit der Raumzahl der übrigen Wohnungen.

Bezüglich der Ausstattung sind methodische Hinweise nicht notwendig. Einzig über die statistische Bearbeitung der Fälle, wo gleichzeitig ein Holzherd und ein elektrischer vorhanden sind, oder wo die kriegsbedingte Einrichtung von Einzelöfen neben der Zentralheizung stattfand, muss eine Bemerkung angebracht werden. In diesen und ähnlichen Fällen wurde die Wohnung nur einmal gezählt, und zwar unter dem neuzeitlicheren Ausstattungsmerkmal. Um bei den beiden erwähnten Beispielen zu bleiben: Eine Wohnung mit Holzherd und elektrischem Herd wurde unter „elektrischer Herd“ eingereiht, eine solche mit Ofenheizung und Zentralheizung unter „Zentralheizung“.

Als Bewohner einer Wohnung gelten ausser den Familienangehörigen auch die Dienstboten, Zimmermieter und Schlafgänger. Gäste, die am Tage der Zählung nur vorübergehend anwesend

waren, gehören dagegen nicht zu den Bewohnern im Sinne der Wohnungszählung.

Keine Einheitlichkeit besteht in der schweizerischen Wohnungstatistik hinsichtlich der Einteilung der Wohnungseigentümer. Die stadtbernerische Statistik unterscheidet hier folgende Eigentümergruppen:

- Private Eigentümer
- Genossenschaften
  - Gemeinnützige Baugenossenschaften
  - Mieterbaugenossenschaften
- Grössere, private Arbeitgeber
- Öffentliche Verwaltung
  - Bund
  - Kanton
  - Gemeinde
  - Bürgergemeinde
  - Kirchgemeinden

Unter Mieterbaugenossenschaften versteht die stadtbernerische Statistik Baugenossenschaften, bei denen die Genossenschafter die Wohnungen selbst beziehen, wogegen bei einer gemeinnützigen Baugenossenschaft der Bauherr die Wohnungen nicht selbst bezieht. Beide Genossenschaften haben das Gemeinsame, dass sie keinen Gewinn anstreben.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Bern besteht eine einzige gemeinnützige Baugenossenschaft, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern (Badgasse). In der Gruppe „Mieterbaugenossenschaften“ sind die nachstehenden 9 Genossenschaften zusammengefasst:

1. Eisenbahner-Baugenossenschaft (Siedlung Weissenstein);
2. Wohnbaugenossenschaft alleinstehender und berufstätiger Frauen (Siedlung Tiefmatt);
3. Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals (Siedlung Wankdorf);
4. Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals (Siedlung Egelmoos);
5. Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals (Siedlung Burgunderstrasse);
6. Bernische Wohnungsgenossenschaft;
7. Baugenossenschaft „Signal“ (Siedlung Ausserholligen);
8. Baugenossenschaft Karl-Stauffer-Strasse;
9. Baugenossenschaft Löchligut.

Unternehmerbaugenossenschaften sind bei den privaten Besitzern eingereiht. Bezüglich der übrigen Besitzergruppen erübrigen sich methodische Hinweise.

Besondere Aufmerksamkeit schenkte die stadtbernische Statistik stets der Mietpreisfrage. Dabei fallen die Eigentümer-, sowie die Dienst- und Freiwohnungen zum vorneherein ausser Betracht. Aber auch von den Mietwohnungen eignen sich nicht alle für den Einbezug in die Statistik der Mietpreise. Nicht berücksichtigt werden zunächst die Mietwohnungen mit Geschäftslokalen, wo der Mietpreis meist für die Wohnung und das Geschäftslokal zusammen festgesetzt wird. Auch möbliert vermietete Wohnungen und solche, deren Mieter mit dem Vermieter verwandt sind, werden für die Mietpreisstatistik nicht verwertet. Eine weitere Gruppe von Mietwohnungen, die mietpreisstatistisch nicht bearbeitet wird, sind die sogenannten Arbeitgeberwohnungen. Es handelt sich dabei nicht um Dienstwohnungen, sondern um Wohnungen, die grössere Arbeitgeber (Tobler AG., von Roll'sche Eisenwerke, Giesserei Bern, Gugelmann & Cie., Spinnerei Felsenau) ihren Arbeitern ohne Benützungszwang zur Verfügung stellen. Obschon es sich hier um gewöhnliche Mietverhältnisse handelt, sind doch die Mietpreise niedriger als sonst. Auch in allen sonstigen Fällen, wo infolge besonderer Verhältnisse Ausnahmемietpreise vorkommen, sind die betreffenden Wohnungen von der Mietpreisstatistik ausgenommen worden, so beispielsweise, wenn einer der Mieter die Zentralheizung besorgt und daher einen ermässigten Mietpreis bezahlt.

Das zahlenmässige Verhältnis der für die Mietpreisstatistik berücksichtigten Mietwohnungen zu den nicht berücksichtigten ist aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlich.

Zählung	Mietwohnungen insgesamt	In der Mietpreisstatistik		
		berücksichtigt	nicht berücksichtigt	
			absolut	in %
1896	9 169	7 909	1 260	13,7
1920	18 559	17 203	1 356	7,3
1930	23 550	22 537	1 013	4,3
1941	31 169	29 384	1 785	5,7

Der Anteil der in der Mietpreisstatistik nicht berücksichtigten Mietwohnungen betrug 1896 nicht weniger als 13,7 %, 1920 noch 7,3 und 1930 nur mehr 4,3 %. Die letzte Zählung ergab eine leichte

Erhöhung des Anteils der ausgeschalteten Mietwohnungen auf 5,7 %.

Als Mietpreis gilt der Jahresmietzins für die Wohnung an sich, einschliesslich der Beträge für Treppenhausbeleuchtung, Minimalwasserzins und Waschküchenbenützung. Nicht zum Mietpreis im Sinne der Statistik gehören die dem Hauseigentümer zu leistenden Aufwendungen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Treppenhausreinigung, Garage, Lift, Kühlschrank usw.

Wo Mietpreis und Zentralheizung nur in einem Betrag angegeben wurde, mussten die Zentralheizungskosten bei der statistischen Bearbeitung im Amte ausgeschieden werden. Dabei wurde zuerst immer nachgesehen, ob für ähnliche Wohnungen im gleichen Hause Mietpreis und Heizkosten getrennt angegeben worden waren. Zutreffendenfalls wurde bei den Wohnungen mit Pauschalbetrag ein gleicher Betrag für die Heizkosten in Abzug gebracht. Falls keine solchen Anhaltspunkte vorlagen, wurden für die Kosten der Zentralheizung, gestützt auf die Angaben von Fachleuten, folgende Beträge abgezogen:

Zimmerzahl der Wohnung	Heizkosten in Fr. in Wohnungen	
	ohne Mansarde	mit
1	75	100
2	150	180
3	200	220
4	250	270

In Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wurde für die Zentralheizung 10 % des Gesamtbetrages in Abzug gebracht.

Zum Abschluss dieser methodischen Vorbemerkungen sei noch erwähnt, dass sämtliche Auszählungen getrennt nach drei Bau-perioden vorgenommen wurden, nämlich für

vor 1917		erstellte Wohnungen	
1917—1930	„	„	„
1931—1941	„	„	„

Das Jahr 1917 bildet sozusagen eine natürliche Grenze zwischen „alten“ und „neuen“ Wohnungen, indem damals recht wenig gebaut wurde, und vor allem, weil bis 1917 der Mietindex noch unverändert auf dem Stande von 1914 verblieb, um dann von 1918 an emporzuschellen bis auf 181 im Jahre 1924 und 198 (Höchststand) im Jahre 1932. Seither ist, beiläufig bemerkt, der Mietindex auf 190 in den Jahren 1939 und 1940 zurückgegangen, um bis 1944 wiederum auf 195 anzusteigen.

