

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

Artikel: Stand und Entwicklung der Wohnverhältnisse Berns seit 1896
Autor: [s.n.]
Kapitel: 1: Stadtlage und Besitzverhältnis
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-847273>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 09.02.2026

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

I. 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 Wohnungstatistiken 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. Wohnung. | 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 Ueberschungen: 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 Wohnungen (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- Wohnungen | 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: