

# Die Wohnhäuser

Objektyp: **Chapter**

Zeitschrift: **Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**

Band (Jahr): - **(1944)**

Heft 28

PDF erstellt am: **09.08.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# **I. Die Wohnhäuser**



## 1. Allgemeines

Die schweizerische Städtestatistik pflegt die Gebäude in die zwei grossen Gruppen: Gebäude mit und Gebäude ohne Wohnungen zu gliedern. Die „Gebäude mit Wohnungen“ sind Gebäude mit einer oder mehreren Wohnungen. Sie sind in der vorliegenden Statistik kurzweg als „Wohnhäuser“ bezeichnet. Sie zerfallen in die folgenden vier Wohnhaustypen:

1. Einfamilienhäuser;
2. Mehrfamilienhäuser;
3. Wohn- und Geschäftshäuser;
4. Andere Gebäude mit Wohnungen.

Während die ersten zwei Wohnhaustypen ausschliesslich Wohnzwecken dienen und daher auch als „reine Wohnhäuser“ bezeichnet werden, weisen die „Wohn- und Geschäftshäuser“ neben den Räumen zum Wohnen noch weitere Räume auf, die zur Ausübung eines Geschäftes oder Gewerbes dienen. Bei den „Anderen Gebäuden mit Wohnungen“ handelt es sich um Verwaltungs- oder Geschäftshäuser usw. mit ausschliesslich Dienst- oder Freiwohnungen.

Bezüglich der Abgrenzung der vier Wohnhaustypen haben sich folgende Unterscheidungsmerkmale als zweckmässig erwiesen.

Ein Einfamilienhaus ist ein Haus, das ausschliesslich Wohnzwecken dient und nur von einer einzigen Familie bewohnt wird. In der Mehrzahl der Fälle handelt es sich dabei um Wohnhäuser, die bereits beim Bau nur für eine Familie bestimmt waren. Als Einfamilienhäuser sind auch Wohnhäuser mit zwei oder mehr Wohnungen gezählt worden, sofern sämtliche Wohnungen des Hauses am Zähltag von der gleichen Familie bewohnt waren. Unter den in dieser Gebäudestatistik ausgewiesenen Einfamilienhäusern befinden sich gemäss der erwähnten Unterscheidung nicht nur solche im üblichen Sinne, sondern auch ganz kleine Objekte mit zwei oder drei Zimmern (z. B. Stöckli usw.).

Früher wurde das Einfamilienhaus in der Regel vom Eigentümer und seinen Angehörigen bewohnt. Heute befinden sich auch Mieter in Einfamilienhäusern, insbesondere in den durch Mietergenossenschaften erstellten Siedlungen.



Im Gegensatz zum Einfamilienhaus enthält das Mehrfamilienhaus zwei oder mehrere selbständige Wohnungen. Da für die Einteilung nach der Gebäudeart die Verhältnisse am Stichtage massgebend waren, befinden sich unter den Mehrfamilienhäusern auch solche Objekte, die als Einfamilienhäuser gebaut, aber später durch Einbau einer Küche in ein Zweifamilienhaus umgestaltet und am Stichtag von zwei selbständigen Haushaltungen bewohnt wurden.

Sind die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser leicht voneinander abzugrenzen, so trifft das für Wohn- und Geschäftshäuser und die andern Gebäude mit Wohnungen nicht zu, weil hier die Feststellung der Art der Nutzung der einzelnen Räume nicht immer leicht ist.

Im Wohn- und Geschäftshaus ist der Wohnzweck vorherrschend, wobei sich die Geschäfts- und Gewerberäume in der Regel im Erdgeschoss oder Untergeschoss befinden.

Bei den Anderen Gebäuden mit Wohnungen ist nicht der Wohnzweck, sondern die Ausübung eines Gewerbes, einer Verwaltungs- oder Lehrtätigkeit usw. die Hauptsache (Verwaltungs-, Schul-, Bank-, Fabrik-Gebäude usw. mit Dienst- oder Freiwohnungen).

Die zweite Hauptgruppe von Gebäuden bilden die „Gebäude ohne Wohnungen“.

## 2. Art und Stadtlage der Wohnhäuser

(Tabelle 1)

Die Wohnhäuser bilden die wichtigste Gebäudegruppe, entfallen doch auf sie 10 754 von den insgesamt 14 426 Gebäuden überhaupt; das sind rund  $\frac{3}{4}$  (74,5 %) aller Gebäude.

Ihrer Lage nach treffen von den 10 754 Wohnhäusern 1022 oder knapp  $\frac{1}{10}$  (9,5 %) auf die Innere Stadt, 8700 oder rund  $\frac{8}{10}$  (80,9 %) auf die vier grossen Aussenquartiere Länggasse, Mattenhof, Kirchenfeld und Breitenrain und der Rest, 1032 oder ebenfalls knapp  $\frac{1}{10}$  (9,6 %), auf Bümpliz. Diese Besiedlungsziffern sind recht aufschlussreich, wenn sie zu jenen um die Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert und um 1900 in Beziehung gesetzt werden. Von 100 Gebäuden mit Wohnungen lagen im Stadtteil:

Zeitpunkt	Innere Stadt	Aussenquartiere	Bümpliz	Stadt Bern
1798	65,8	26,2	8,0	100,0
1900	25,7	67,4	6,9	100,0
1941	9,5	80,9	9,6	100,0

Vor 150 Jahren befanden sich noch rund  $\frac{2}{3}$  der Wohngebäude Berns in der Inneren Stadt, gegenüber nicht einmal mehr ganz  $\frac{1}{10}$  heute!

Betrachtet man in der Tabelle 1 die 10 754 Wohnhäuser nach den vier Wohnhaustypen, so zeigt sich, dass nach der Zahl die Mehrfamilienhäuser mit 5097 oder nahezu der Hälfte (47,4 %) an der Spitze stehen, gefolgt von den Einfamilienhäusern mit 2479 (23,0 %) und den Wohn- und Geschäftshäusern mit 2416 (22,5 %). Andere Gebäude mit Wohnungen waren 762 (7,1 %) vorhanden.

Die Gliederung der Ergebnisse über die Wohnhäuser nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken bringt für den Kenner unserer Stadt keine Überraschungen. Die reinen Wohngebäude (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) machen in allen Aussenquartieren mehr als die Hälfte aller Gebäude aus; im Kirchenfeld-Schosshaldequartier sind es 87,2 %, in der Länggasse-Felsenau 76,8 %, im Mattenhof-Weissenbühl 73,7 %, im Breitenrain-Lorrainequartier 72,7 % und in Bümpliz 67,8 %. In der Inneren Stadt überwiegen mit 53,8 % die Wohn- und Geschäftshäuser und die Anderen Gebäude mit Wohnungen mit 32,6 %, zusammen 86,4 % aller Gebäude. Die folgende Übersicht bietet weitere Einzelheiten über die Verteilung der vier Wohnhaustypen auf die einzelnen Stadtteile.

Stadtteil	Von je 100 Wohnhäusern sind:				
	Ein-familien-häuser	Mehr-familien-häuser	Wohn-und Ge-schäfts-häuser	Andere Gebäude mit Woh-nungen	Alle Wohn-häuser
Innere Stadt .....	1,6	12,0	53,8	32,6	100,0
Länggasse-Felsenau .....	19,8	57,0	18,7	4,5	100,0
Mattenhof-Weissenbühl .....	24,8	48,9	20,0	6,3	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde .....	36,7	50,5	10,4	2,4	100,0
Breitenrain-Lorraine .....	17,6	55,1	24,0	3,3	100,0
Aussenquartiere .....	25,0	52,4	18,3	4,3	100,0
Bern ohne Bümpliz .....	22,5	48,2	22,0	7,3	100,0
Bümpliz .....	27,9	39,9	26,8	5,4	100,0
Stadt Bern .....	23,0	47,4	22,5	7,1	100,0

Noch aufschlussreicher sind die Unterschiede hinsichtlich der Verteilung der Wohnhaustypen innerhalb der einzelnen Statistischen Bezirke.

Statistischer Bezirk	Von je 100 Wohnhäusern sind:				
	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Ge- schäfts- häuser	Andere Gebäude mit Wohn- nungen	Alle Wohn- häuser
Schwarzes Quartier .....	5,2	39,8	45,6	9,4	100,0
Weisses Quartier .....	0,6	19,9	65,7	13,8	100,0
Grünes Quartier .....	1,7	4,6	75,1	18,6	100,0
Gelbes Quartier .....	—	—	27,3	72,7	100,0
Rotes Quartier .....	—	0,4	41,9	57,7	100,0
Engeried .....	31,5	50,0	11,0	7,5	100,0
Felsenau .....	45,6	43,3	8,4	2,7	100,0
Neufeld .....	6,4	69,8	21,9	1,9	100,0
Länggasse .....	11,7	55,3	25,8	7,2	100,0
Stadtbach .....	27,6	50,8	14,6	7,0	100,0
Muesmatt .....	17,2	57,5	20,7	4,6	100,0
Holligen .....	16,9	54,9	19,0	9,2	100,0
Weissenstein .....	83,7	13,8	2,2	0,3	100,0
Mattenhof .....	17,7	56,5	22,4	3,4	100,0
Monbijou .....	10,7	33,4	39,6	16,3	100,0
Weissenbühl .....	20,7	59,7	16,6	3,0	100,0
Sandrain .....	17,5	59,2	14,9	8,4	100,0
Kirchenfeld .....	29,6	54,4	12,2	3,8	100,0
Gryphenhübeli .....	28,9	56,5	12,5	2,1	100,0
Brunnadern .....	54,4	36,1	7,8	1,7	100,0
Murifeld .....	17,7	67,9	13,9	0,5	100,0
Schosshalde .....	43,2	46,6	7,9	2,3	100,0
Beundenfeld .....	51,9	29,3	9,4	9,4	100,0
Altenberg .....	30,1	52,6	10,4	6,9	100,0
Spitalacker .....	2,8	62,1	32,6	2,5	100,0
Breitfeld .....	40,5	46,6	9,9	3,0	100,0
Breitenrain .....	15,6	58,8	23,8	1,8	100,0
Lorraine .....	4,1	53,9	37,9	4,1	100,0
Bümpliz .....	31,0	44,0	19,9	5,1	100,0
Oberbottigen .....	10,7	17,1	64,6	7,6	100,0

Die Extreme bilden bei den Einfamilienhäusern die Bezirke Weissenstein (Eisenbahnersiedlung) mit gut  $\frac{8}{10}$  (83,7 %) und das Gelbe und Rote Quartier mit gar keinem Einfamilienhaus. Abgesehen vom Weissenstein sind noch die Bezirke Brunnadern, Beundenfeld, Felsenau, Schosshalde und Breitfeld zu erwähnen, in denen die Einfamilienhäuser  $\frac{4}{10}$  und mehr aller Gebäude ausmachen.

Den höchsten Prozentsatz an Mehrfamilienhäusern verzeichnen die Bezirke Neufeld ( $\frac{7}{10}$ ), Murifeld und Spitalacker (je über  $\frac{6}{10}$ ) aller Gebäude.

Die Wohn- und Geschäftshäuser machen im Grünen Quartier über  $\frac{7}{10}$  (75,1 %) aller Gebäude bzw. rund  $\frac{2}{3}$  (65,7 %) im Weissen Quartier aus. Da die Bauernhäuser ebenfalls als Wohn- und Geschäftshäuser gezählt sind, ist es verständlich, wenn dieser Wohnhaustyp auch im landwirtschaftlichen Bezirk Oberbottigen mit 64,6 % stark überwiegt.

Im Gelben und Roten Quartier sind mit  $\frac{7}{10}$  bzw.  $\frac{6}{10}$  die Anderen Gebäude mit Wohnungen am stärksten vertreten.

Neben der Gliederung der Wohnhäuser nach den vier Wohnhaustypen innerhalb der einzelnen Bezirke ist in der folgenden Übersicht noch eine Gliederung derselben nach den Stadtteilen durchgeführt.

Stadtteil	Von je 100 Wohnhäusern entfallen auf nebenstehende Stadtteile:				
	Ein-familien-häuser	Mehr-familien-häuser	Wohn- und Ge-schäfts-häuser	Andere Gebäude mit Woh-nungen	Alle Wohn-häuser
Innere Stadt .....	0,7	2,4	22,8	43,7	9,5
Länggasse-Felsenau .....	14,7	20,6	14,2	10,9	17,1
Mattenhof-Weissenbühl .....	27,1	25,9	22,4	22,5	25,2
Kirchenfeld-Schosshalde .....	31,6	21,2	9,2	6,8	19,9
Breitenrain-Lorraine .....	14,3	21,8	20,0	8,8	18,7
Aussenquartiere .....	87,7	89,5	65,8	49,0	80,9
Bern ohne Bümpliz .....	88,4	91,9	88,6	92,7	90,4
Bümpliz .....	11,6	8,1	11,4	7,3	9,6
Stadt Bern .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die meisten Einfamilienhäuser liegen im Kirchenfeld, nämlich 783 oder nahezu  $\frac{1}{3}$  (31,6 %) aller Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser wurden mit 1323 oder 25,9 % (rund  $\frac{1}{4}$ ) am meisten im Mattenhof-Weissenbühl gebaut. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern steht mit 550 oder 22,8 % die Innere Stadt an erster Stelle, auf die noch mit 333 oder 43,7 % die grösste Zahl Andere Gebäude mit Wohnungen entfällt. Diese Zahlen dürften vor allem die Personen und Amtsstellen interessieren, die sich mit dem Siedlungsproblem zu befassen haben.

### 3. Das Alter der Wohnhäuser

(Tabellen 2—4)

Ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal bei einer Untersuchung der Wohnhausverhältnisse sind die Bauperioden. Hier werden drei Perioden unterschieden: vor 1917, 1917—1930 und 1931—1941 erstellte Wohnhäuser.

Von den in Bern am 1. Dezember 1941 ermittelten 10 754 Wohnhäusern waren 6660 oder gut  $\frac{3}{5}$  (61,9 %) vor 1917, 2482 oder nahezu  $\frac{1}{4}$  (23,1 %) 1917—1930 und 1612 (15,0 %) 1931 bis 1941 gebaut. Die Prozentsätze in den einzelnen Stadtteilen sind:

Stadtteil	Von je 100 Wohnhäusern sind erbaut			Alle Wohnhäuser
	vor 1917	1917—30	1931—41	
Innere Stadt.....	95,6	1,9	2,5	100,0
Länggasse-Felsenau.....	67,1	19,5	13,4	100,0
Mattenhof-Weissenbühl...	56,5	29,7	13,8	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde..	51,4	30,3	18,3	100,0
Breitenrain-Lorraine.....	62,7	17,5	19,8	100,0
Aussenquartiere.....	58,9	24,9	16,2	100,0
Bern ohne Bümpliz.....	62,8	22,4	14,8	100,0
Bümpliz.....	53,8	29,2	17,0	100,0
Stadt Bern.....	61,9	23,1	15,0	100,0

Für den Sachkenner bringen die Zahlen über das Alter der Wohnhäuser in den einzelnen Stadtteilen keine Überraschung. Der Anteil der vor 1917 erstellten Wohnhäuser ist in der Inneren Stadt mit 95,6 % am grössten und im Kirchenfeld mit 51,4 % am kleinsten.

Sehr unterschiedlich sind die Wohnhäuser nach dem Baualter von Bezirk zu Bezirk:



Statistischer Bezirk	Von je 100 Wohnhäusern sind erbaut			Alle Wohnhäuser
	vor 1917	1917-30	1931-41	
Schwarzes Quartier.....	90,6	4,7	4,7	100,0
Weisses Quartier.....	100,0	—	—	100,0
Grünes Quartier.....	97,9	0,4	1,7	100,0
Gelbes Quartier.....	98,5	—	1,5	100,0
Rotes Quartier.....	92,8	3,6	3,6	100,0
Engeried.....	39,7	42,5	17,8	100,0
Felsenau.....	40,6	41,0	18,4	100,0
Neufeld.....	61,1	18,4	20,5	100,0
Länggasse.....	80,4	0,7	18,9	100,0
Stadtbach.....	96,0	3,5	0,5	100,0
Muesmatt.....	76,5	19,8	3,7	100,0
Holligen.....	58,6	26,9	14,5	100,0
Weissenstein.....	1,0	99,0	—	100,0
Mattenhof.....	61,0	28,7	10,3	100,0
Monbijou.....	76,7	5,5	17,8	100,0
Weissenbühl.....	63,7	19,9	16,4	100,0
Sandrain.....	59,5	16,2	24,3	100,0
Kirchenfeld.....	73,8	20,8	5,4	100,0
Gryphenhübeli.....	59,2	33,8	7,0	100,0
Brunnadern.....	24,5	43,0	32,5	100,0
Murifeld.....	33,0	59,5	7,5	100,0
Schosshalde.....	47,7	19,1	33,2	100,0
Beundenfeld.....	54,7	20,8	24,5	100,0
Altenberg.....	73,4	11,6	15,0	100,0
Spitalacker.....	62,5	27,2	10,3	100,0
Breitfeld.....	27,6	12,9	59,5	100,0
Breitenrain.....	72,6	14,3	13,1	100,0
Lorraine.....	84,5	9,4	6,1	100,0
Bümpliz.....	47,3	33,6	19,1	100,0
Oberbottigen.....	89,9	4,4	5,7	100,0

Verhältnismässig am meisten alte Häuser (vor 1917 erstellt) haben neben den Bezirken der Inneren Stadt der Stadtbach (96,0 %), Oberbottigen (89,9 %), Lorraine (84,5 %), Länggasse (80,4 %), Monbijou (76,7 %), Muesmatt (76,5 %) Kirchenfeld (73,8 %), Altenberg (73,4 %) und Breitenrain (72,6 %).

Die Bezirke Weissenstein, Murifeld, Brunnadern, Engeried, Felsenau und Bümpliz ragen als neueste Bezirke hervor. Im Weissenstein sind von sämtlichen 313 vorhandenen Wohnhäusern sogar deren 310 seit dem letzten Weltkrieg erstellt worden; das sind 99 % aller Wohnhäuser in diesem Bezirk.

In den Bezirken Breitfeld, Schosshalde und Brunnadern war der Wohnungsbau in der letzten der drei in dieser Statistik unter-

schiedenen Bauperioden — 1931 bis 1941 — besonders lebhaft. Von sämtlichen 333 Wohnhäusern im Breitfeld entfallen 198 oder rund  $\frac{6}{10}$  auf diese Bauperiode.

Die folgenden Übersichten bieten weitere Einzelheiten über die Verteilung der vier Wohnhaustypen auf die drei Bauperioden innerhalb der einzelnen Stadtteile.

Stadtteil	Von je 100 Einfamilienhäusern sind erbaut			Alle Einfamilien- häuser
	vor 1917	1917-30	1931-41	
Innere Stadt.....	100,0	—	—	100,0
Länggasse-Felsenau.....	64,3	26,9	8,8	100,0
Mattenhof-Weissenbühl...	38,4	58,2	3,4	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde..	47,4	27,6	25,0	100,0
Breitenrain-Lorraine.....	48,0	14,3	37,7	100,0
Aussenquartiere.....	47,5	34,8	17,7	100,0
Bern ohne Bümpliz.....	47,9	34,5	17,6	100,0
Bümpliz.....	23,3	43,0	33,7	100,0
Stadt Bern.....	45,4	35,5	19,4	100,0

Stadtteil	Von je 100 Mehrfamilienhäusern sind erbaut			Alle Mehr- familien- häuser
	vor 1917	1917-30	1931-41	
Innere Stadt.....	85,4	7,3	7,3	100,0
Länggasse-Felsenau.....	64,6	20,0	15,4	100,0
Mattenhof-Weissenbühl...	56,0	24,5	19,5	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde..	50,6	33,7	15,7	100,0
Breitenrain-Lorraine.....	61,8	18,8	19,4	100,0
Aussenquartiere.....	58,1	24,3	17,6	100,0
Bern ohne Bümpliz.....	58,8	23,8	17,4	100,0
Bümpliz.....	51,5	33,7	14,8	100,0
Stadt Bern.....	58,2	24,6	17,2	100,0

Stadtteil	Von je 100 Wohn- und Geschäftshäusern sind erbaut			Alle Wohn- und Geschäftshäuser
	vor 1917	1917-30	1931-41	
Innere Stadt.....	99,4	0,5	0,4	100,0
Länggasse-Felsenau.....	74,1	13,4	12,5	100,0
Mattenhof-Weissenbühl...	71,0	14,6	14,4	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde..	64,1	27,8	8,1	100,0
Breitenrain-Lorraine.....	73,5	17,8	8,7	100,0
Aussenquartiere.....	71,4	17,2	11,4	100,0
Bern ohne Bümpliz.....	78,6	12,9	8,5	100,0
Bümpliz.....	85,1	10,9	4,0	100,0
Stadt Bern.....	79,3	12,7	8,0	100,0

Stadtteil	Von je 100 Anderen Gebäuden mit Wohnungen sind erbaut			Alle Anderen Gebäude mit Wohnungen
	vor 1917	1917-30	1931-41	
Innere Stadt.....	93,7	2,1	4,2	100,0
Länggasse-Felsenau.....	83,1	4,8	12,1	100,0
Mattenhof-Weissenbühl...	85,4	6,4	8,2	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde..	73,1	9,6	17,3	100,0
Breitenrain-Lorraine.....	79,1	9,0	11,9	100,0
Aussenquartiere.....	82,0	7,0	11,0	100,0
Bern ohne Bümpliz.....	87,5	4,7	7,8	100,0
Bümpliz.....	73,2	14,3	12,5	100,0
Stadt Bern.....	86,5	5,4	8,1	100,0

Von den am 1. Dezember 1941 ermittelten 2479 Einfamilienhäusern (vgl. Tabellen 1—4) wurden 1117 oder nahezu die Hälfte (45,1 %) vor 1917, gut  $\frac{1}{3}$  (35,5 %) 1917—1930 und nahezu  $\frac{1}{5}$  (19,4 %) im Zeitraum 1931—1941 erstellt.

In der Länggasse wurden von sämtlichen Einfamilienhäusern 64,3 % vor 1917 erstellt, während in Bümpliz gut  $\frac{3}{4}$  oder 76,7 % seit dem letzten Weltkrieg gebaut wurden. Im Stadtteil Breitenrain-Lorraine entfallen auf die jüngste Bauperiode — 1931 bis 1941 — nahezu  $\frac{2}{5}$  (37,7 %) aller Einfamilienhäuser.



Betrachten wir das Alter der Mehrfamilienhäuser in der Stadt und in den einzelnen Stadtteilen, so zeigt die Uebersicht, dass von allen Häusern dieses Typs nahezu  $\frac{6}{10}$  (58,2 %) in die Periode vor 1917 und gut  $\frac{4}{10}$  (41,8 %) in die Zeit seit 1917 fallen. Wiederum sind es die Innere Stadt und die Länggasse, die die grösste Zahl der vor 1917 erstellten Mehrfamilienhäuser (85,4 % bzw. 64,6 %) verzeichnen.

Die Wohn- und Geschäftshäuser und ganz besonders die Anderen Gebäude mit Wohnungen stammen zu  $\frac{8}{10}$  (79,3 %) bzw. nahezu  $\frac{9}{10}$  (86,5 %) aus der Zeit vor 1917.

#### 4. Die Grösse der Wohnhäuser

(Tabellen 5—8)

Die üblichen Masstäbe für die Grösse der Wohnhäuser sind der Kubikinhalt und die Bodenfläche sowie die Zahl der Wohnungen und der Geschosse. Von diesen Masstäben fällt für eine Wohnhausstatistik, die sich auf sämtliche Gebäude erstreckt, schon der Kosten wegen einzig die Zahl der Wohnungen und Geschosse in Betracht. Man stelle sich vor, welche Kosten am 1. Dezember 1941 in Bern z. B. die Ausmessung der 10 754 Wohnhäuser verursacht hätte! Doch abgesehen von den Kosten genügt für den Verwaltungsmann und Baupraktiker die Kenntnis der Zahl der Wohnungen der Wohnhäuser durchaus, um sich ein Bild von ihrer Grösse zu machen.

Beinahe  $\frac{1}{3}$  (30,4 %) sämtlicher Wohnhäuser enthalten nur eine Wohnung. Auf Wohnhäuser mit 2 und 3 Wohnungen entfallen ebenfalls rund  $\frac{1}{3}$  (30,5 %) aller Gebäude, auf solche mit 4—5 Wohnungen rund  $\frac{1}{5}$  (21,0 %), auf solche mit 6—10 Wohnungen rund  $\frac{1}{6}$  (16,4 %). Nahezu alle Wohnhäuser, 10 576 (98,3 %), enthalten somit 1—10 Wohnungen. Die Zahl der Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen ist mit 178 (1,7 %) aller Wohnhäuser recht klein. Von diesen 178 Wohnhäusern haben 145 (1,4 %) 11—15 und 33 (0,3 %) mehr als 16 Wohnungen. In den einzelnen Stadtteilen bewegen sich die Wohnhausgrössen, gemessen an der Zahl der Wohnungen, in sehr weiten Grenzen; enthalten doch im Kirchenfeld rund  $\frac{4}{5}$  (80,7 %) aller Wohnhäuser bloss 1—3 Wohnungen, im Breitenrain-Lorrainequartier dagegen nicht einmal  $\frac{1}{3}$  (30,3 %).

Stadtteil	Von je 100 Wohnhäusern enthalten							Alle Wohnhäuser
	1	2-3	4-5	6-7	8-10	11-15	16+	
	Wohnungen							
Innere Stadt .....	22,8	32,3	23,8	11,1	8,4	1,5	0,1	100,0
Länggasse-Felsenau .....	25,0	29,1	27,6	5,8	11,7	0,6	0,2	100,0
Mattenhof-Weissenbühl ..	30,7	27,7	20,2	8,2	10,3	2,1	0,8	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde ..	40,2	40,5	10,4	6,4	2,3	0,2	0,0	100,0
Breitenrain-Lorraine .....	21,3	19,0	32,2	7,7	16,7	2,8	0,3	100,0
Aussenquartiere .....	29,7	29,1	22,1	7,1	10,1	1,5	0,4	100,0
Bern ohne Bümpliz .....	28,9	29,5	22,3	7,6	9,9	1,5	0,3	100,0
Bümpliz-Oberbottigen ...	44,7	40,1	8,5	6,1	0,4	0,2	—	100,0
Stadt Bern .....	30,4	30,5	21,0	7,4	9,0	1,4	0,3	100,0

Den Baufachmann dürfte noch die Verteilung der Wohnhäuser nach der Zahl der Wohnungen in den einzelnen Bezirken interessieren.

Statistischer Bezirk	Von je 100 Wohnhäusern enthalten							Alle Wohnhäuser
	1	2-3	4-5	6-7	8-10	11-15	16+	
	Wohnungen							
Schwarzes Quartier .....	15,7	18,3	27,8	17,8	19,4	1,0	—	100,0
Weisses Quartier .....	14,5	26,5	28,4	15,6	10,8	4,2	—	100,0
Grünes Quartier .....	18,2	35,8	26,0	9,8	8,8	1,0	0,4	100,0
Gelbes Quartier .....	34,1	48,4	12,1	4,6	—	0,8	—	100,0
Rotes Quartier .....	33,2	34,2	21,8	7,6	2,4	0,8	—	100,0
Engeried .....	37,7	43,8	13,0	2,0	2,8	0,7	—	100,0
Felsenau .....	50,2	31,7	13,4	2,7	1,2	0,8	—	100,0
Neufeld .....	9,3	24,2	40,8	7,3	17,0	1,0	0,4	100,0
Länggasse .....	21,0	21,7	28,5	8,2	20,3	0,3	—	100,0
Stadtbach .....	34,3	36,2	23,0	2,5	3,0	0,5	0,5	100,0
Muesmatt .....	21,6	29,6	27,7	7,2	13,7	0,2	—	100,0
Holligen .....	24,5	32,7	18,2	9,9	13,5	1,2	—	100,0
Weissenstein .....	84,0	1,6	3,5	7,4	3,5	—	—	100,0
Mattenhof .....	22,4	29,8	27,9	6,1	11,9	0,6	1,3	100,0
Monbijou .....	21,8	21,3	29,2	7,7	10,4	6,9	2,7	100,0
Weissenbühl .....	25,4	34,7	18,6	6,0	12,6	2,5	0,2	100,0
Sandrain .....	25,3	37,9	13,9	16,2	5,1	1,3	0,3	100,0

Statistischer Bezirk	Von je 100 Wohnhäusern enthalten							Alle Wohnhäuser
	1	2-3	4-5	6-7	8-10	11-15	16 +	
	Wohnungen							
Kirchenfeld .....	33,0	51,4	10,2	4,1	1,1	—	0,2	100,0
Gryphenhübeli .....	33,5	47,8	11,8	6,6	0,3	—	—	100,0
Brunnadern .....	57,8	33,8	3,4	3,6	1,2	0,2	—	100,0
Murifeld .....	20,9	36,8	15,8	17,7	8,8	—	—	100,0
Schosshalde .....	46,6	30,4	12,9	6,6	3,0	0,5	—	100,0
Beundenfeld .....	62,4	22,6	1,8	5,6	7,6	—	—	100,0
Altenberg .....	38,1	41,6	12,7	4,1	3,5	—	—	100,0
Spitalacker .....	5,0	12,1	57,5	5,4	17,1	2,7	0,2	100,0
Breitfeld .....	43,6	11,4	9,3	7,5	24,9	2,7	0,6	100,0
Breitenrain .....	17,6	21,8	32,4	7,0	16,7	4,3	0,2	100,0
Lorraine .....	10,2	22,4	27,3	18,8	17,2	3,3	0,8	100,0
Bümpliz .....	40,1	42,1	9,9	7,2	0,5	0,2	—	100,0
Oberbottigen .....	70,3	29,1	0,6	—	—	—	—	100,0
Stadt Bern .....	30,4	30,5	21,0	7,4	9,0	1,4	0,3	100,0

Noch grösser als in den einzelnen Stadtteilen sind die Unterschiede betreffend Wohnhausgrösse, gemessen an der Zahl der Wohnungen, in den einzelnen Bezirken. Im Monbijou, Breitenrain, Weissen Quartier und der Lorraine stehen die meisten Wohnhäuser mit 11—15 Wohnungen; im Monbijou hat nahezu jedes zehnte Haus (9,6 %) 11 und mehr Wohnungen. Für weitere Einzelheiten sei auf die Übersicht selbst verwiesen.

Wie gross ist die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro Wohnhaus? Am 1. Dezember 1941 belief sich nach der folgenden Zusammenstellung in Bern die durchschnittliche Wohnungsziffer pro Haus auf 3,5. Im Breitenrain-Lorrainequartier entfallen durchschnittlich auf 1 Wohnhaus mit 4,5 am meisten Wohnungen. Von den 30 Bezirken steht der Spitalacker (ebenfalls im Breitenrain) mit 5,2 obenan.

Statistischer Bezirk Stadtteil	Zahl der Wohnungen	
	überhaupt	pro Wohnhaus
Schwarzes Quartier .....	916	4,8
Weisses Quartier .....	752	4,5
Grünes Quartier .....	1 110	3,9
Gelbes Quartier .....	316	2,4
Rotes Quartier .....	743	3,0
Innere Stadt .....	3 837	3,8
Engeried .....	374	2,6
Felsenau .....	573	2,2
Neufeld .....	2 317	4,8
Länggasse .....	1 298	4,5
Stadtbach .....	560	2,8
Muesmatt .....	1 759	3,8
Länggasse-Felsenau .....	6 881	3,7
Holligen .....	1 508	3,8
Weissenstein .....	554	1,8
Mattenhof .....	2 712	4,0
Monbijou .....	1 990	4,9
Weissenbühl .....	2 287	3,8
Sandrain .....	1 094	3,5
Mattenhof-Weissenbühl .....	10 145	3,7
Kirchenfeld .....	1 695	2,6
Gryphenbüeli .....	737	2,6
Brunnadern .....	812	2,0
Murifeld .....	814	3,8
Schosshalde .....	1 411	2,5
Kirchenfeld-Schosshalde .....	5 469	2,6
Beundenfeld .....	247	2,3
Altenberg .....	435	2,5
Spitalacker .....	3 133	5,2
Breitfeld .....	1 376	4,1
Breitenrain .....	2 586	4,6
Lorraine .....	1 244	5,1
Breitenrain-Lorraine .....	9 021	4,5
Bümpliz .....	2 116	2,4
Oberbottigen .....	218	1,4
Bümpliz-Oberbottigen .....	2 334	2,3
Stadt Bern .....	37 687	3,5

Die wichtigste Gruppe innerhalb der Wohnhäuser sind die Mehrfamilienhäuser. Auf sie entfallen vom Gesamtbestand von 37 687 Wohnungen 23 448, das sind 62,2 % aller Wohnungen. Wohnwirt-

schaftlich betrachtet, nehmen daher die Mehrfamilienhäuser unter den vier Gebäudetypen den ersten Rang ein. Eine kurze Betrachtung der Wohnungshäufung in diesem Gebäudetyp dürfte daher angezeigt sein.

Von den 5097 Mehrfamilienhäusern enthalten 2312 oder nahezu die Hälfte (45,4 %) zwei bis drei, 1456 oder  $\frac{3}{10}$  (28,6 %) vier oder fünf, 482 (9,4 %) sechs oder sieben und 729 (14,3 %) acht bis zehn Wohnungen. Wer sich über die Verhältnisse in den einzelnen Bezirken orientieren will, mag die folgende Übersicht ansehen.

Statistischer Bezirk	Mehrfamilienhäuser mit						Alle Mehrfamilienhäuser
	2-3	4-5	6-7	8-10	11-15	16+	
	Wohnungen						
Schwarzes Quartier ...	15,8	38,2	17,1	26,3	2,6	—	100,0
Weisses Quartier.....	27,3	36,3	24,3	12,1	—	—	100,0
Grünes Quartier.....	7,7	30,8	15,4	38,5	—	7,6	100,0
Gelbes Quartier.....	—	—	—	—	—	—	—
Rotes Quartier.....	100,0 <sup>1)</sup>	—	—	—	—	—	100,0
Engeried.....	78,0	17,8	1,4	2,8	—	—	100,0
Felsenau.....	65,5	26,5	4,4	2,7	0,9	—	100,0
Neufeld.....	27,9	44,8	7,1	18,4	1,5	0,3	100,0
Länggasse.....	27,3	34,8	10,5	26,8	0,6	—	100,0
Stadtbach.....	56,4	35,6	2,0	5,0	1,0	—	100,0
Muesmatt.....	40,2	33,7	6,8	19,3	—	—	100,0
Holligen.....	41,8	24,5	12,3	20,5	0,9	—	100,0
Weissenstein.....	7,0	25,6	41,8	25,6	—	—	100,0
Mattenhof.....	37,2	36,4	5,7	17,6	0,8	2,3	100,0
Monbijou.....	20,7	33,4	4,4	18,5	16,3	6,7	100,0
Weissenbühl.....	49,9	21,3	7,2	18,5	3,1	—	100,0
Sandrain.....	53,0	15,9	21,3	7,6	2,2	—	100,0
Kirchenfeld.....	80,0	13,6	5,3	1,1	—	—	100,0
Gryphenhübeli.....	77,2	13,6	8,6	0,6	—	—	100,0
Brunnadern.....	82,0	6,0	8,7	3,3	—	—	100,0
Murifeld.....	49,2	15,8	23,3	11,7	—	—	100,0
Schosshalde.....	57,5	22,2	13,4	6,5	0,4	—	100,0
Beundenfeld.....	58,1	6,4	16,1	19,4	—	—	100,0
Altenberg.....	68,1	22,0	5,5	4,4	—	—	100,0
Spitalacker.....	12,3	63,4	3,7	17,9	2,4	0,3	100,0
Breitfeld.....	19,4	16,7	11,6	47,8	4,5	—	100,0
Breitenrain.....	25,9	40,0	6,4	22,2	5,2	0,3	100,0
Lorraine.....	20,4	29,6	19,0	25,0	4,5	1,5	100,0
Bümpliz.....	68,6	16,6	13,3	1,0	0,5	—	100,0
Oberbottigen.....	96,3	3,7	—	—	—	—	100,0
Stadt Bern.....	45,4	28,6	9,4	14,3	1,8	0,5	100,0

<sup>1)</sup> Nur 1 Mehrfamilienhaus; die übrigen Wohnhäuser sind Wohn- und Geschäftshäuser und Andere Gebäude mit Wohnungen.

Der Wohnungszahl nach stehen unter den Wohnhäusern die Wohn- und Geschäftshäuser an zweiter Stelle. Auf sie entfallen 10 532 oder fast  $\frac{3}{10}$  (27,9 %) aller Wohnungen. Es enthalten von den 2416 Wohn- und Geschäftshäusern nur eine Wohnung 288 oder rund  $\frac{1}{10}$  (11,9 %), zwei bis drei Wohnungen 746 oder rund  $\frac{3}{10}$  (30,9 %), vier bis fünf 774 oder rund  $\frac{3}{10}$  (32,1 %) und 312 oder etwas über  $\frac{1}{10}$  (12,9 %) sechs bis sieben Wohnungen.

Die Gliederung der Wohn- und Geschäftshäuser nach der Zahl der Wohnungen in den 30 Bezirken zeigt die folgende Übersicht:

Statistischer Bezirk	Wohn- und Geschäftshäuser mit							Alle Wohn- und Gesch. Häuser
	1	2-3	4-5	6-7	8-10	11-15	16+	
	Wohnungen							
Schwarzes Quartier . . . . .	6,9	24,1	26,5	24,1	18,4	—	—	100,0
Weisses Quartier . . . . .	3,7	28,4	32,2	16,5	12,8	6,4	—	100,0
Grünes Quartier . . . . .	6,1	38,8	32,2	12,1	9,4	1,4	—	100,0
Gelbes Quartier . . . . .	—	47,2	36,1	13,9	—	2,8	—	100,0
Rotes Quartier . . . . .	8,7	25,0	43,2	17,3	4,8	1,0	—	100,0
Engeried . . . . .	6,3	25,0	37,4	12,4	12,6	6,3	—	100,0
Felsenau . . . . .	22,7	40,9	22,7	9,1	—	4,6	—	100,0
Neufeld . . . . .	7,6	18,8	43,4	10,3	18,9	—	1,0	100,0
Länggasse . . . . .	9,3	24,0	36,0	9,4	21,3	—	—	100,0
Stadtbach . . . . .	10,3	38,0	34,4	10,3	3,5	—	3,5	100,0
Muesmatt . . . . .	4,2	26,4	40,0	15,8	12,6	1,0	—	100,0
Holligen . . . . .	3,9	40,8	22,3	17,1	11,9	4,0	—	100,0
Weissenstein . . . . .	—	28,6	—	71,4	—	—	—	100,0
Mattenhof . . . . .	9,1	35,9	32,7	13,0	8,6	0,7	—	100,0
Monbijou . . . . .	5,0	22,5	41,9	15,7	10,6	3,1	1,2	100,0
Weissenbühl . . . . .	13,1	26,3	35,4	10,1	10,1	4,0	1,0	100,0
Sandrain . . . . .	10,9	30,4	28,2	23,9	4,4	—	2,2	100,0
Kirchenfeld . . . . .	6,2	58,0	23,5	9,8	2,5	—	—	100,0
Gryphenbübeli . . . . .	19,4	33,3	33,4	13,9	—	—	—	100,0
Brunnadern . . . . .	28,1	46,9	15,7	6,2	—	3,1	—	100,0
Murifeld . . . . .	20,0	23,3	36,7	13,4	6,6	—	—	100,0
Schosshalde . . . . .	18,2	40,9	31,8	4,6	—	4,5	—	100,0
Beundenfeld . . . . .	30,0	40,0	—	10,0	20,0	—	—	100,0
Altenberg . . . . .	11,1	55,6	11,1	11,1	11,1	—	—	100,0
Spitalacker . . . . .	1,6	11,7	55,1	9,7	18,3	3,6	—	100,0
Breitfeld . . . . .	9,1	18,2	15,1	18,2	27,2	6,1	6,1	100,0
Breitenrain . . . . .	3,0	26,3	36,9	13,6	15,0	5,2	—	100,0
Lorraine . . . . .	6,5	29,1	30,1	22,6	9,6	2,1	—	100,0
Bümpliz . . . . .	27,0	53,5	12,6	6,9	—	—	—	100,0
Oberbottigen . . . . .	80,4	19,6	—	—	—	—	—	100,0
Stadt Bern . . . . .	11,9	30,9	32,1	12,9	9,9	2,0	0,3	100,0



Bei den Anderen Gebäuden mit Wohnungen — im ganzen 762 — sind die Häuser mit nur einer Wohnung am stärksten vertreten, nämlich 507 oder  $\frac{2}{3}$  (66,5 %), gefolgt von den 220 Gebäuden mit 2—3 Wohnungen oder nicht ganz  $\frac{3}{10}$  (28,9 %). Die restlichen 35 Anderen Gebäude mit Wohnungen enthalten 4 und mehr Wohnungen.

Die Anderen Gebäude mit Wohnungen besitzen somit in der Regel nur 1—2 Wohnungen; einzig in der Inneren Stadt, im Breitenrain und im Mattenhof ist diese Gebäudeart mit mehr als zwei Wohnungen etwas häufiger vertreten.

Stadtteil	Andere Gebäude mit Wohnungen mit										Alle and. Geb. mit Wohn.
	1	2	3	4	5	6	7	8-10	11-15	16+	
	Wohnungen										
Innere Stadt . . . . .	55,6	26,1	12,6	3,3	0,9	0,6	—	0,6	0,3	—	100,0
Länggasse-Felsenau .	80,7	15,7	3,6	—	—	—	—	—	—	—	100,0
Mattenhof-Weissenb.	68,4	19,9	5,8	4,1	1,2	—	—	—	0,6	—	100,0
Kirchenfeld-Schossh.	78,9	15,4	1,9	—	—	—	—	1,9	—	1,9	100,0
Breitenrain-Lorraine	79,1	10,4	6,0	3,0	—	—	1,5	—	—	—	100,0
Bümpliz . . . . .	72,7	20,5	4,5	2,3	—	—	—	—	—	—	100,0
Oberbottigen . . . . .	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100,0
Stadt Bern . . . . .	66,5	20,8	8,1	2,8	0,7	0,3	0,1	0,3	0,3	0,1	100,0

Es läge noch nahe, die Wohnhäuser nach der Wohnungszahl, ähnlich wie das bei den Wohnungen nach der Zimmerzahl zu geschehen pflegt, in gewisse Grössengruppen einzuteilen. Aus Deutschland ist die folgende Einteilung bekannt: Kleinhaus (1 bis 4 Wohnungen), Mittelhaus (5—10), Grosshaus (11—20) und Masseniethaus (21 + Wohnungen). In der Schweiz ist eine solche Gruppierung bis jetzt weder von statistischer noch von baugewerblicher Seite vorgenommen worden, zweifelsohne in der Erkenntnis, dass die Zahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen für dessen Grössenbegriff allein nicht genügt, sondern dass es ebenso sehr auf die Räumezahl der Wohnungen ankommt. Man vergegenwärtige sich nur eine Villa mit 20 und mehr Räumen und ein Mehrfamilienhaus z. B. mit 2 oder 3 Zweizimmerwohnungen, oder zwei Mehrfamilienhäuser mit 4 Grosswohnungen zu je 8 Wohnräumen und ein solches mit 6 Kleinst- und Kleinwohnungen zu je 1 bzw. 2 Zimmern. Aus den beiden Beispielen dürfte eindeutig hervorgehen, dass sich die Bezeichnungen Klein-, Mittel- und Grosshaus auf Grund der Wohnungszahl nicht empfehlen.

Auf eine Frage, die mit der Zahl der Wohnungen zusammenhängt, sei in diesem Abschnitt noch auf Grund der Tabellen 5—8 hingewiesen: auf die Frage der sogenannten Mietskasernen. Die Zahl der Wohnungen eines Wohnhauses wird vielfach als Massstab benützt zur Beantwortung der Frage, ob ein Wohnhaus kasernenmässig bewohnt sei oder nicht. Der Begriff Mietskaserne ist allerdings umstritten. Was für den einen Ort als richtig angesehen werden mag, trifft nicht für einen anderen zu. Zwischen zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 oder mehr Wohnungen mit Gemeinschaftsabritten usw. und einem gleich grossen Haus, ausgestattet mit dem neuzeitlichen Komfort, ist wohnwirtschaftlich ein grosser Unterschied. Auch spielen die Ortsgrösse und noch viele andere Momente bei der Beurteilung der Frage, ob in einzelnen Bezirken von einem kasernenhaften Wohnen gesprochen werden kann oder nicht, mit eine Rolle.

Wo die Zahl der Wohnungen in einem Hause eine gewisse Grenze überschreitet, machen sich sicher für die Bewohner leicht Unannehmlichkeiten geltend, wie immer auch die Wohnungen eines solchen Hauses ausgestattet sein mögen. Sicher ist, dass solche Wohnhäuser auch dem Kinderreichtum nicht günstig sind. Die Erziehung der Kinder ist hier schwieriger als in weniger stark besetzten Häusern. Die Kleinkinder sind leichter ansteckenden Krankheiten und anderen Gefahren ausgesetzt, und die Erwachsenen finden oft in den meist leichthörigen Räumen grosser Wohnhäuser (Radiolärm usw.) nach getaner Tagesarbeit in Büro, Fabrik und Werkstatt nicht die für ihr Wohlbefinden erforderliche Ruhe. Die Bedeutung, die den grossen Wohnhäusern wohnwirtschaftlich zukommt, lässt es angezeigt erscheinen, über die sogenannten Grosswohnhäuser Berns noch einige Angaben zu machen. Als solche gelten in dieser Statistik alle Wohnhäuser mit mehr als 16 Wohnungen.

Nach der Tabelle 5 waren am 1. Dezember 1941 33 Wohnhäuser mit mehr als 16 Wohnungen vorhanden; das sind 0,3 % aller Wohnhäuser.

Diese 33 Wohnhäuser mit mehr als 16 Wohnungen verteilen sich auf die drei Gebäudetypen folgendermassen:

	Wohnhäuser
Mehrfamilienhäuser . . . . .	24
Wohn- und Geschäftshäuser . . . . .	8
Andere Gebäude mit Wohnungen	<u>1</u>
Zusammen	33



Die Verteilung auf die einzelnen Stadtteile ist die folgende:

	Wohnhäuser
Innere Stadt . . . . .	1
Länggasse-Felsenau . . . . .	3
Mattenhof-Weissenbühl . . . . .	22
Kirchenfeld-Schosshalde . . . . .	1
Breitenrain-Lorraine . . . . .	6
Bümpliz . . . . .	—
Stadt Bern . . . . .	33

Unter den 33 Wohnhäusern mit 16 und mehr Wohnungen verdienen vor allem die 16 Wohnhäuser mit 20 und mehr Wohnungen eine besondere Beachtung. Die deutsche Statistik bezeichnet die Gebäude mit 21 und mehr Wohnungen als Mietskasernen.

Nach der Stadtlage befindet sich der grössere Teil der Gross-Wohnhäuser im Mattenhof-Weissenbühl; 22 von den 33 sind in diesem Stadtteil, je eines in der Inneren Stadt und im Kirchenfeld, 3 in der Länggasse und 6 im Breitenrain. Wer sich um die nähere Lage dieser Wohngebäude interessiert, findet sie in den folgenden Bezirken:

Statistischer Bezirk	Zahl der Gebäude mit . . . . Wohnungen		
	16-19	20 +	zusammen
Grünes Quartier . . . . .	1	—	1
Neufeld . . . . .	—	2	2
Stadtbach . . . . .	—	1	1
Mattenhof . . . . .	5	4	9
Monbijou . . . . .	5	6	11
Weissenbühl . . . . .	—	1	1
Sandrain . . . . .	1	—	1
Kirchenfeld . . . . .	—	1	1
Spitalacker . . . . .	1	—	1
Breitfeld . . . . .	1	1	2
Breitenrain . . . . .	1	—	1
Lorraine . . . . .	2	—	2
Zusammen	17	16	33
Vor 1917 erstellt . . . . .	5	—	5
1917—1930 erstellt . . . . .	—	1	1
1931—1941 erstellt . . . . .	12	15	27

Rund  $\frac{6}{10}$  aller Wohngebäude mit 16 und mehr Wohnungen liegen in den Bezirken Mattenhof (9) und Monbijou (11).

Der grössere Teil der 33 Grosswohnungsgebäude — 27 — wurde in den Jahren 1931—1941 gebaut und nur 5 vor dem Jahre 1917 und ein einziges 1917—1930.

Wie sich die 33 Wohngebäude mit 16 und mehr Wohnungen nach der Geschosshöhe verteilen, zeigt die folgende Übersicht:

Anzahl Geschosse	Wohnhäuser mit .... Wohnungen		
	16-19	20 +	Alle Gebäude
3 .....	1	—	1
4 .....	4	—	4
5 .....	2	3	5
6 .....	10	13	23
Zusammen	17	16	33

Der Wohnungszahl nach ist das grösste Wohnhaus das Appartementhouse an der Jubiläumstrasse mit 16 Ein-, 15 Zwei- und 6 Dreizimmer-, zusammen 37 Wohnungen. Das nächstgrösste Gebäude — ebenfalls ein Anderes Gebäude mit Wohnungen — steht an der Monbijoustrasse und enthält 28 Wohnungen (9 Ein-, je 7 Zwei- und Drei-, 4 Vier- und 1 Sechszimmerwohnung).

Die Grosswohnungshäuser enthalten hauptsächlich Kleinst- (1 Zimmer) und Kleinwohnungen (2—3 Zimmer).

Zimmerzahl	Wohngebäude mit .... Wohnungen			
	16-19	20 +	Alle Gebäude	
			absolut	%
1 .....	74	153	227	34,7
2 .....	108	157	265	40,4
3 .....	83	53	136	20,8
4 .....	10	7	17	2,6
5 .....	6	—	6	0,9
6 + .....	3	1	4	0,6
Zusammen	284	371	655	100,0
Wohnräume .....	684	679	1363	.
Bewohner .....	719	677	1396	.
Wohndichte .....	1,05	1,00	1,02	.

Über die Wohnungsbelegung in den 33 Grosswohnungshäusern geben die folgenden nach der Wohndichte (Bewohner auf 1 Wohnraum) geordneten Zahlenreihen Aufschluss:

Gebäude mit ... Wohnungen	Grosswohnungshäuser mit 16-19 Wohnungen				
	Bewohner	Wohnräume	Bewohner auf 1 Wohng.	Wohnräume auf 1 Wohng.	Bewohner auf 1 Wohn- raum
16.....	50	60	3,12	3,75	0,83
16.....	49	56	3,06	3,50	0,88
19.....	37	42	1,95	2,21	0,88
16.....	38	42	2,38	2,62	0,90
17.....	37	41	2,18	2,41	0,90
18.....	39	42	2,17	2,33	0,93
18.....	38	39	2,11	2,17	0,97
17.....	30	31	1,76	1,82	0,97
16.....	37	37	2,31	2,31	1,00
16.....	38	38	2,38	2,38	1,00
17.....	39	39	2,29	2,29	1,00
18.....	31	31	1,72	1,72	1,00
16.....	51	49	3,19	3,06	1,04
16.....	31	24	1,94	1,50	1,30
16.....	65	42	4,06	2,62	1,55
16.....	55	36	3,44	2,25	1,53
16.....	54	35	3,38	2,19	1,54
Zus. 284.....	719	684	2,53	2,41	1,05

Gebäude mit ... Wohnungen	Grosswohnungshäuser mit 20 und mehr Wohnungen				
	Bewohner	Wohnräume	Bewohner auf 1 Wohng.	Wohnräume auf 1 Wohng.	Bewohner auf 1 Wohn- raum
37.....	38	48	1,03	1,30	0,79
28.....	60	72	2,14	2,57	0,83
21.....	32	37	1,52	1,76	0,86
25.....	36	40	1,44	1,60	0,90
21.....	38	42	1,81	2,00	0,90
21.....	30	32	1,44	1,52	0,94
20.....	36	37	1,80	1,85	0,97
22.....	39	39	1,77	1,77	1,00
24.....	39	38	1,62	1,58	1,03
21.....	36	35	1,71	1,67	1,03
23.....	39	37	1,70	1,61	1,05
20.....	37	34	1,85	1,70	1,09
21.....	94	84	4,48	4,00	1,12
23.....	46	39	2,00	1,70	1,18
22.....	40	34	1,82	1,54	1,18
22.....	37	31	1,68	1,41	1,19
Zus. 371.....	677	679	1,82	1,83	1,00

Die 33 Grosswohnungshäuser mit 16 und mehr Wohnungen verzeichnen zusammen 655 Wohnungen mit 1363 Wohnräumen und 1396 Bewohnern, so dass im Durchschnitt pro Haus 42,3 und auf eine Wohnung 2,13 und einen Wohnraum 1,02 Personen entfallen. Die Zahl der Wohnräume pro Wohnung beträgt 2,08. Trotzdem die 33 Grosswohnungshäuser eine Behausungsziffer (Bewohner auf 1 Haus) von 42,3 aufweisen, beträgt die durchschnittliche Wohndichte nur 1,02 Personen auf 1 Wohnraum. Wo auf einen Wohnraum nur 1 Person entfällt, spricht man von einer lockeren Wohnweise. Aus den Einzelausweisen ist zu ersehen, dass in 20 von den 33 Grosswohnungshäusern die Wohndichte entweder 1 oder weniger als 1 Person beträgt; in 9 Häusern liegt sie zwischen 1—1,2, und nur vier Häuser haben eine Wohndichte von über 1,2 Personen pro Wohnraum. Von diesen vier Häusern sind drei vor dem letzten Weltkrieg und eines im Jahre 1937 erstellt worden.

Wo in Grosswohnungshäusern auf einen Raum nicht mehr als eine Person entfällt, kann, wenn diese Wohnungen keine Gemeinschaftsabtritte und sonst keine gesundheitlichen Mängel aufweisen, von einem ungesunden Wohnen nicht gesprochen werden. Einzig fünf von den 33 Grosswohnungshäusern sind zu beanstanden, zwei mit einer Wohndichte von 1,5 mit Gemeinschaftsabtritten, ein weiteres mit 1,5 Wohndichte und sonstigen Mängeln und zwei weitere mit normaler Wohndichte, aber mit Gemeinschaftsabtritten.

Die letzte Frage! Wem gehören die Grosswohnungshäuser? In 13 Fällen ist der Eigentümer ein Baumeister oder ein Geschäftsinhaber, in zwei Fällen sind es öffentliche Funktionäre und in einem Fall ein privater Beamter. Zwei Grosswohnungshäuser gehören Rentnern, eines einem Pensionierten, acht sind im Besitze von juristischen Personen, und in sechs Fällen wohnt der Eigentümer auswärts.

## 5. Die Geschosszahl

(Tabelle 9)

Die Gebäudegrösse wird sowohl durch die Zahl der Wohnungen als auch durch die Geschosszahl gekennzeichnet. Bei der Gebäudezählung am 1. Dezember 1941 wurden sämtliche bewohnten Geschosse zwischen Keller und Dachstock gezählt. Als unterstes Geschoss gilt also die dem Terrain zunächst gelegene Wohnungsanlage. Liegt ein Wohnhaus an einem Abhang, z. B. an der Brunn-gasse und Brunngasshalde, so werden die Wohngeschosse für unsere Untersuchungen an der tieferliegenden Seite gezählt. Das Erdgeschoss an der höherliegenden Seite wird in diesem Falle bereits als Obergeschoss mitgerechnet.

Die Anzahl der Wohngeschosse beweist, abgesehen von der Höhe des betreffenden Hauses, über dessen Grösse nicht viel; massgebend für die Grösse sind vielmehr die Zahl der Wohnungen und die Summe der im Hause untergebrachten Zimmer.

Die Anzahl der für Neubauten zulässigen Geschosse wird in erster Linie durch den der Bauordnung zugrunde liegenden Zonenplan bestimmt. Dieser bezweckt nebst der Ordnung einer geregelten und allgemein gültigen Überbauung eine zweckmässige Ausnutzung der jeweiligen Bodenwerte.

Die Stadt Bern wird nach der gültigen Bauordnung vom Jahre 1928 in 8 verschiedene Bauklassen eingeteilt. Die Altstadt ist in die Bauklasse I A und I B mit fünf resp. vier Geschossen eingereiht. In der Altstadt ist der Ausbau des Dachstockes zu Wohnzwecken mit gewissen Einschränkungen gestattet. Die Bauklasse II weist 5, die Bauklasse III 4 und die Bauklasse IV 3 Geschosse auf. Bei der Bauklasse IV ist der Ausbau des Dachstockes zu Wohnzwecken ebenfalls erlaubt. Diese Bauklassen bilden die geschlossene Bauweise.

Die offene Bauweise umfasst die Bauklassen V mit drei Geschossen, VI und VII mit zwei Geschossen und je einem ausgebauten Dachstock und die Bauklasse VIII, bei der für Bauten, die der Landwirtschaft oder der Industrie dienen, gewisse Ausnahmen auch in bezug auf die Geschosshöhe gemacht werden können. Die Zahl der Geschosse wird an Abhängen an der höherstehenden Seite und an Gassen mit Lauben vom Laubenboden an gerechnet.

Bei der praktischen Auswertung der in diesem Abschnitt gebotenen Ausweise über die Zahl der Geschosse der Mehrfamilienhäuser Berns ist zu beachten, dass die grosse Masse dieser Häuser, über  $\frac{8}{10}$  (vgl. S. 22), aus der Zeit vor dem Inkrafttreten der Bauordnung vom Jahre 1928 stammt.

In der Tabelle 9 sind die Mehrfamilienhäuser nach der Geschosshöhe ausgegliedert.

Die 5097 Mehrfamilienhäuser, die für diese Darstellung einzig interessieren, gliedern sich nach der Geschosshöhe wie folgt:

Mehrfamilienhäuser mit .... Geschossen	Zahl der Gebäude	
	absolut	%
1 .....	7	0,1
2 .....	639	12,6
3 .....	2029	39,8
4 .....	1611	31,6
5 .....	741	14,5
6 + .....	70	1,4
Zusammen	5097	100,0

Mehrfamilienhäuser, die nur aus einem Geschoss (Parterre) bestehen, gibt es in der ganzen Stadt nur 7. Es handelt sich hier um alte Gebäulichkeiten mit zwei nebeneinander liegenden Wohnungen, wobei die zweite Wohnung in einigen Fällen erst später angebaut wurde.

Der vorherrschende Mehrfamilienhaustyp in Bern ist das Haus mit drei und vier Geschossen; 3640 oder gut  $\frac{7}{10}$  (71,4%) aller Mehrfamilienhäuser gehören dazu. Fünf Geschosse haben 741 Mehrfamilienhäuser oder knapp  $\frac{1}{7}$  (14,5%) und sechs und mehr noch deren 70 (1,4%).

In den einzelnen Stadtteilen liegen die Verhältnisse so:

Stadtteil	Von je 100 Mehrfamilienhäusern enthalten						Alle Mehrfamilienhäuser
	1	2	3	4	5	6 +	
	Geschosse						
Innere Stadt .....	—	4,9	21,2	52,0	20,3	1,6	100,0
Länggasse-Felsenau....	0,3	14,9	35,6	28,0	20,5	0,7	100,0
Mattenhof-Weissenbühl	0,1	11,5	42,4	29,8	13,0	3,2	100,0
Kirchenfeld-Schosshalde	0,1	9,4	51,4	34,2	4,8	0,1	100,0
Breitenrain-Lorraine...	—	9,2	22,7	41,6	24,9	1,6	100,0
Aussenquartiere .....	0,1	11,2	38,2	33,3	15,7	1,5	100,0
Bern ohne Bümpliz ...	0,1	11,1	37,7	33,8	15,8	1,5	100,0
Bümpliz .....	0,5	29,4	63,3	6,8	—	—	100,0
Stadt Bern .....	0,1	12,6	39,8	31,6	14,5	1,4	100,0

Recht bemerkenswerte Unterschiede ergeben sich bei einer Betrachtung der Geschosszahl der Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Bezirken. In Oberbottigen und in der Felsenau herrscht mit 77,8 bzw. 50,5 % das Zweigeschosshaus vor, in den Bezirken Engeried, Weissenstein, Sandrain, Gryphenhübeli, Brunnadern, Schosshalde, Beundenfeld, Altenberg und Bümpliz das Drei-, im schwarzen, weissen und grünen Quartier sowie im Kirchenfeld und im Breitfeld das Vier-, im Neufeld, Monbijou und Spitalacker das Fünfgeschosshaus. Die meisten Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr Geschossen befinden sich im Monbijou. Von je 100 Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Bezirken hatten Geschosse:



Statistischer Bezirk	Von je 100 Mehrfamilienhäusern enthalten						Alle Mehrfamilienhäuser
	1	2	3	4	5	6 +	
	Geschosse						
Schwarzes Quartier ...	—	6,6	21,1	51,3	19,7	1,3	100,0
Weisses Quartier.....	—	—	18,2	54,6	24,2	3,0	100,0
Grünes Quartier.....	—	7,7	23,1	53,8	15,4	—	100,0
Gelbes Quartier.....	—	—	—	—	—	—	—
Rotes Quartier . . .	—	—	100,0 <sup>1)</sup>	—	—	—	100,0 <sup>1)</sup>
Engeried .....	—	17,8	64,4	9,6	8,2	—	100,0
Felsenau .....	2,6	50,5	38,9	8,0	—	—	100,0
Neufeld .....	—	5,6	29,4	27,0	36,8	1,2	100,0
Länggasse .....	—	14,9	25,5	32,9	25,5	1,2	100,0
Stadtbach.....	—	9,9	48,5	34,7	6,9	—	100,0
Muesmatt .....	—	12,5	35,6	37,5	14,0	0,4	100,0
Holligen .....	0,4	25,9	40,9	30,5	2,3	—	100,0
Weissenstein .....	—	7,0	65,1	27,9	—	—	100,0
Mattenhof.....	—	6,0	33,5	43,1	14,8	2,6	100,0
Monbijou.....	—	5,9	19,3	19,3	33,3	22,2	100,0
Weissenbühl.....	—	11,8	45,6	24,9	17,1	0,6	100,0
Sandrain .....	—	10,9	68,3	18,6	2,2	—	100,0
Kirchenfeld.....	—	0,8	32,7	55,7	10,8	—	100,0
Gryphenhubeli.....	—	10,5	74,1	13,6	1,2	0,6	100,0
Brunnadern .....	—	23,5	65,8	9,4	1,3	—	100,0
Murifeld .....	—	8,9	47,9	42,5	0,7	—	100,0
Schosshalde .....	0,4	12,6	57,1	26,8	3,1	—	100,0
Beundenfeld .....	—	16,1	58,1	12,9	12,9	—	100,0
Altenberg .....	—	31,9	51,6	12,1	3,3	1,1	100,0
Spitalacker .....	—	2,4	10,7	37,2	46,3	3,4	100,0
Breitfeld .....	—	15,5	14,2	53,5	16,8	—	100,0
Breitenrain .....	—	7,9	23,8	42,8	18,3	1,2	100,0
Lorraine .....	—	6,8	35,6	49,3	8,3	—	100,0
Bümpliz .....	0,5	26,0	66,2	7,3	—	—	100,0
Oberbottigen .....	—	77,8	22,2	—	—	—	100,0
Stadt Bern .....	0,1	12,6	39,8	31,6	14,5	1,4	100,0

<sup>1)</sup> Nur 1 Mehrfamilienhaus; die übrigen Wohnhäuser sind Wohn- und Geschäftshäuser und Andere Gebäude mit Wohnungen.

## 6. Die Wohnhäuser und ihre Eigentümer

(Tabelle 10 und Graphik I)

Gelangten in den vorstehenden Abschnitten die Zahl, die Art und Grösse sowie das Alter und die Geschosszahl der Wohnhäuser Berns zur Darstellung, so soll in diesem Abschnitt gezeigt werden, welchen Berufsschichten die 10 754 Wohnhäuser gehören.

Die Auszählung des Materials erfolgte nach folgendem Schema:

### A. Ortsansässige Hauseigentümer

#### *I. Natürliche Personen*

1. Selbständig Erwerbende:  
Architekten, Baumeister,  
Übriges Baugewerbe,  
Übrige Handwerksmeister,  
Landwirte, Gärtnermeister,  
Selbständige in Handel und Verkehr,  
Hoteliers, Wirte,  
Freie Berufe,  
Übrige selbständig Erwerbende;
2. Unselbständig Erwerbende:  
Oeffentliche Funktionäre,  
Private Beamte und Angestellte:  
Direktoren, Geschäftsführer,  
Bankpersonal,  
Technisches und kaufmännisches Personal,  
Übrige;  
Private Arbeiter:  
gelernte,  
ungelernte;
3. Rentner und Pensionierte:  
Rentner,  
Pensionierte;
4. Frauen;
5. Personengemeinschaften;



## II. Juristische Personen

6. Öffentlich-rechtliche:  
Bundesverwaltung,  
Kantonale Verwaltung,  
Gemeindeverwaltung,  
Bürger- und Kirchgemeinden,  
Übrige öffentliche Körperschaften;
7. Private:  
Gemeinnützige Baugenossenschaften,  
Mieterbaugenossenschaften,  
Unternehmerbaugenossenschaften,  
Baugeschäfte (AG., Kollektiv- und Kommanditgesellschaften),  
Übrige juristische Personen.

### B. Auswärtige Hauseigentümer

- I. Natürliche Personen;
- II. Juristische Personen;  
Gesandtschaften,  
Übrige.

### C. Alle Hauseigentümer

Beschränkt man sich vorerst auf die Unterscheidung zwischen ortsansässigen und auswärtigen Hauseigentümern, so zeigt die Tabelle 10, dass die erdrückende Mehrzahl der Wohnhäuser Berns, nämlich 9818 oder gut  $\frac{9}{10}$  (91,3 %), ortsansässigen und nur 936, d. h. nicht ganz  $\frac{1}{10}$  (8,7 %), auswärtigen Eigentümern gehört.

Die ortsansässigen Hauseigentümer zerfallen in die beiden grossen Gruppen natürliche und juristische Personen. Im Eigentum der natürlichen Personen befinden sich 7431 oder rund  $\frac{3}{4}$  (75,7 %) sämtlicher Wohnhäuser der ortsansässigen Eigentümer, und über den Rest, nicht ganz  $\frac{1}{4}$  (24,3 %), verfügen die juristischen Personen.

Von den 936 im Eigentum von auswärtigen Eigentümern befindlichen Wohnhäusern gehören 774 oder rund  $\frac{4}{5}$  (82,7 %) natürlichen und 162 (17,3 %) juristischen Personen.

Ihrem Wohnhaustyp nach treffen von den 10 754 Wohnhäusern auf die natürlichen und juristischen Personen:

Personengruppe	Von je 100 Wohnhäusern gehören nebenstehenden Personengruppen				
	Ein-familien-häuser	Mehr-familien-häuser	Wohn-und Ge-schäfts-häuser	Andere Gebäude mit Wohng.	Alle Wohn-häuser
Ortsansässige Hauseigentümer	96,8	89,3	89,8	91,3	91,3
Natürliche Personen .....	67,2	73,0	74,0	33,6	69,1
Juristische Personen .....	29,6	16,3	15,8	57,7	22,2
Auswärtige Hauseigentümer ..	3,2	10,7	10,2	8,7	8,7
Natürliche Personen .....	2,9	9,5	7,7	4,2	7,2
Juristische Personen .....	0,3	1,2	2,5	4,5	1,5
Alle Hauseigentümer .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Davon natürliche Personen...	70,1	82,5	81,7	37,8	76,3

Wie nicht anders zu erwarten, gehören die Einfamilienhäuser nahezu ausschliesslich — zu 96,8 % — ortsansässigen Hauseigentümern. Der bemerkenswert hohe Anteil der juristischen Personen (29,6 %) steht im Zusammenhang mit den vielen im Besitze der Mietergenossenschaften befindlichen Einfamilienhäusern.

Die juristischen Personen besitzen aus naheliegenden Gründen (Schulhäuser, Verwaltungsgebäude usw.) mehr als die Hälfte der Anderen Gebäude mit Wohnungen (57,7 %).

Die Übersicht auf Seite 42 zeigt die Verhältnisse in den einzelnen Berufsgruppen.

Im Eigentum der selbständig Erwerbenden sind 2298 oder rund  $\frac{1}{5}$  (21,4 %) und der unselbständig Erwerbenden 2244, das sind ebenfalls rund  $\frac{1}{5}$  (20,8 %) aller Wohnhäuser Berns. Innerhalb der Gruppe der Selbständigen stehen an erster Stelle die Bau-gewerbler mit 7,0 %, an letzter Stelle mit 0,9 % die Hoteliers und Wirte. Bei den unselbständig Erwerbenden stehen mit gut  $\frac{1}{10}$  (12,2 %) die öffentlichen Funktionäre obenan, gefolgt von den privaten Beamten und Angestellten mit 4,8%. Die privaten Arbeiter sind am Gesamtwohnhausbesitz mit 3,8% beteiligt.

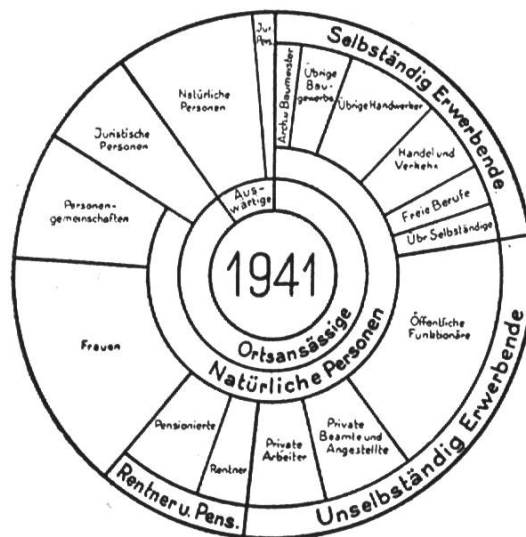
Die Rentner und Frauen, für die die Mietzinseinnahmen oft die einzige Lebensgrundlage bilden, sind am Wohnhausbesitz mit 425 (4,0%) bzw. 1289 (12,0%), die Pensionierten mit 465 (4,4%) und die Personengemeinschaften mit 710 (6,6%) beteiligt.

Anteilmässig tritt der Einfamilienhausbesitz bei den unselbständig Erwerbenden stark hervor. Im Eigentum dieser Sozialschicht befinden sich von den 2479 Einfamilienhäusern überhaupt

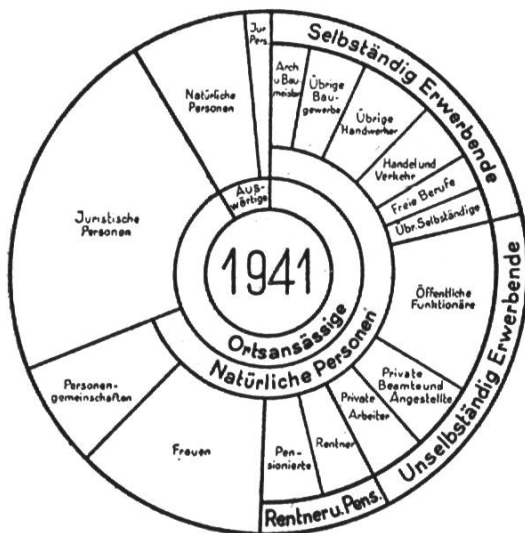
Sozialschicht/Berufsgruppe	Von je 100 Wohnhäusern gehören nebenstehenden Berufsgruppen				
	Ein- fami- lienhäu- ser	Mehr- fami- lienhäu- ser	Wohn- und Ge- schäfts- häuser	Andere Geb. mit Wohng.	Alle Wohn- häuser
A. Ortsansässige Hauseigentümer	96,8	89,3	89,8	91,3	91,3
I. Natürliche Personen .....	67,2	73,0	74,0	33,6	69,1
1. Selbständig Erwerbende .....	15,2	16,9	38,4	17,2	21,4
Architekten, Baumeister .....	2,5	3,2	2,9	1,6	2,9
Übriges Baugewerbe .....	1,7	4,5	6,3	1,8	4,1
Übrige Handwerksmeister .....	1,7	2,7	14,1	4,5	5,2
Landwirte, Gärtnermeister ...	0,8	0,4	2,9	0,4	1,1
Selbständige in Handel und Verkehr .....	3,0	3,0	8,1	4,3	4,2
Hoteliers, Wirte .....	0,2	0,5	1,9	2,4	0,9
Freie Berufe .....	4,5	2,2	1,5	1,6	2,5
Übrige selbständig Erwerbende	0,8	0,4	0,7	0,6	0,5
2. Unselbständig Erwerbende ...	31,2	24,7	8,3	1,6	20,8
Öffentliche Funktionäre .....	19,8	14,2	4,0	0,1	12,2
Private Beamte u. Angestellte .	7,3	5,4	2,2	1,4	4,8
Private Arbeiter .....	4,1	5,1	2,1	0,1	3,8
3. Rentner und Pensionierte ....	6,7	11,0	6,4	1,3	8,3
Rentner .....	2,2	5,0	4,4	1,2	4,0
Pensionierte .....	4,5	6,0	2,0	0,1	4,4
4. Frauen .....	10,6	13,3	11,9	7,6	12,0
5. Personengemeinschaften .....	3,5	7,1	9,0	5,9	6,6
II. Juristische Personen .....	29,6	16,3	15,8	57,7	22,2
6. Öffentlich-rechtliche .....	7,4	4,1	4,4	27,4	6,6
Bundesverwaltung .....	0,5	0,1	0,3	4,9	0,6
Kantonale Verwaltung .....	0,8	0,1	0,2	7,2	0,8
Gemeindeverwaltung .....	5,4	3,8	2,8	10,9	4,5
Bürger- und Kirchengemeinden .	0,7	0,1	0,9	3,8	0,6
Übrige öffentl. Körperschaften .	—	0,0	0,2	0,6	0,1
7. Private .....	22,2	12,2	11,4	30,3	15,6
Gemeinnützige Baugenossen- schaften .....	—	0,4	0,1	0,3	0,2
Mieterbaugenossenschaften ...	17,1	1,1	0,1	—	4,5
Unternehmerbaugenossenschft.	2,2	4,0	1,2	0,1	2,7
Baugeschäfte (AG., Koll.- und Kommanditgesellschaften) ..	0,1	1,1	0,9	0,6	0,8
Übrige juristische Personen ..	2,8	5,6	9,1	29,3	7,4
B. Auswärtige Hauseigentümer ..	3,2	10,7	10,2	8,7	8,7
I. Natürliche Personen .....	2,9	9,5	7,7	4,2	7,2
II. Juristische Personen .....	0,3	1,2	2,5	4,5	1,5
Gesandtschaften .....	0,1	—	0,3	0,4	0,1
Übrige .....	0,2	1,2	2,2	4,1	1,4
C. Alle Hauseigentümer .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

# I. Besitzer, Wohnhäuser und Wohnungen nach Sozialschichten und Berufen

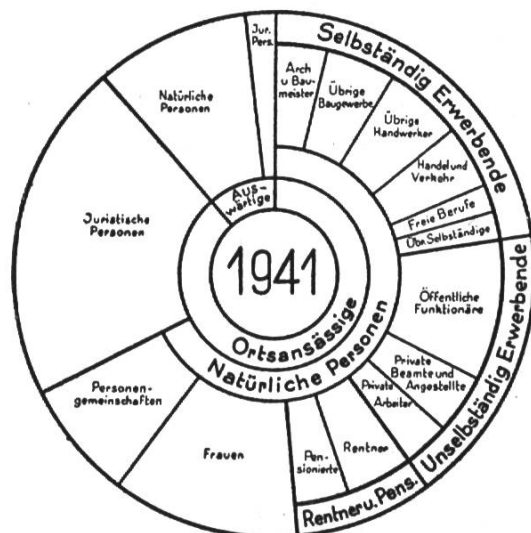
## Besitzer



## Wohnhäuser



## Wohnungen



deren 772; das sind 31,2 %. Die unselbständig Erwerbenden besitzen verhältnismässig auch viele Mehrfamilienhäuser, nämlich 1260 von den 5097 oder 24,7 % aller Mehrfamilienhäuser.

Den selbständig Erwerbenden gehören nur 15,2 % aller Einfamilien- und 16,9 % aller Mehrfamilienhäuser, dagegen aus nahe-  
liegenden Gründen 38,4 % aller Wohn- und Geschäftshäuser und 17,2 % aller Anderen Gebäude mit Wohnungen.

Von den zwei grossen Eigentümergruppen: ortsansässige und auswärtige Eigentümer, ist nach der Zahl der ihnen gehörenden Wohnhäuser die erste die wichtigste und innerhalb dieser ist es vor allem die Gruppe der natürlichen Personen, die die grösste Beachtung verdient. Es dürfte daher noch von besonderem Interesse sein, den Wohnhausbesitz der ortsansässigen natürlichen und der juristischen Personen für sich gesondert zu betrachten.

Sozialschicht/Berufsgruppe	Von je 100 Wohnhäusern gehören nebenstehenden Berufsgruppen der natürlichen Personen				
	Ein-fami-lien-häuser	Mehr-fami-lien-häuser	Wohn-und Ge-schäfts-häuser	Andere Geb. mit Wohn-g.	Alle Wohn-häuser
Selbständig Erwerbende .....	22,7	23,2	51,9	51,2	30,9
Architekten, Baumeister .....	3,7	4,4	3,8	4,7	4,1
Übriges Baugewerbe .....	2,5	6,2	8,5	5,5	5,9
Übrige Handwerksmeister .....	2,6	3,7	19,1	13,3	7,5
Landwirte, Gärtnermeister .....	1,3	0,6	4,0	1,2	1,6
Selbst. in Handel und Verkehr .....	4,5	4,1	11,0	12,9	6,1
Hoteliers, Wirte .....	0,2	0,7	2,6	7,0	1,3
Freie Berufe .....	6,7	3,0	2,0	4,7	3,6
Übr. selbständig Erwerbende .....	1,2	0,5	0,9	1,9	0,8
Unselbständig Erwerbende .....	46,3	33,9	11,2	4,7	30,2
Öffentliche Funktionäre .....	29,5	19,5	5,3	0,4	17,7
Private Beamte u. Angestellte .....	10,8	7,5	3,0	3,9	7,0
Private Arbeiter .....	6,0	6,9	2,9	0,4	5,5
Rentner und Pensionierte .....	10,0	15,0	8,6	3,9	12,0
Rentner .....	3,2	6,8	6,0	3,5	5,7
Pensionierte .....	6,8	8,2	2,6	0,4	6,3
Frauen .....	15,8	18,2	16,2	22,6	17,3
Personengemeinschaften .....	5,2	9,7	12,1	17,6	9,6
Alle hiesigen natürlichen Personen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Vom Gesamtwohnhausbesitz der ortsansässigen natürlichen Personen entfallen je rund 30 % auf die selbständig bzw. unselbständig Erwerbenden. Von den einzelnen Gruppen stehen die öffentlichen Funktionäre und die Frauen mit je rund 17 % an

erster und die Rentner und Pensionierten mit rund 12 % an zweiter Stelle. Von den Einfamilienhäusern gehören nahezu die Hälfte (46,3 %) den unselbständig Erwerbenden, wogegen vom Wohn- und Geschäftshausbesitz und vom Besitz der Anderen Gebäude mit Wohnungen je rund die Hälfte (51,9 bzw. 51,2 %) auf die selbständig Erwerbenden entfällt.

Juristische Personen	Von je 100 Wohnhäusern gehören nebenstehenden jurist. Personen mit Sitz in Bern				
	Ein-fami-lienhäu-ser	Mehr-fami-lienhäu-ser	Wohn-und Ge-schäfts-häuser	Andere Geb. mit Wohn-g.	Alle Wohn-häuser
Bundesverwaltung .....	1,6	0,5	1,8	8,4	2,5
Kantonale Verwaltung .....	2,6	0,7	1,6	12,5	3,6
Gemeindeverwaltung .....	18,3	23,6	17,6	18,9	20,1
Bürger- und Kirchgemeinden ...	2,3	0,4	5,5	6,6	2,9
Übr. öffentl. Körperschaften .....	—	0,1	1,3	1,1	0,5
Gemeinnützige Baugenossenschftn.	—	2,4	0,8	0,5	1,0
Mieterbaugenossenschaften .....	57,7	6,7	0,8	—	20,2
Unternehmerbaugenossenschaften	7,4	24,5	7,3	0,2	12,0
Baugeschäfte (AG., Koll.- und Kommanditgesellschaften) ....	0,4	7,1	6,0	1,1	3,8
Übrige juristische Personen .....	9,7	34,0	57,3	50,7	33,4
Alle ortsansässigen juristischen Personen .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Von dem Gesamtwohnungsbestand der juristischen Personen mit Sitz in Bern besitzen die Gemeinde und die Mieterbaugenossenschaften zusammen rund  $\frac{4}{10}$  (40,3 %). Die Mieterbaugenossenschaften treten durch starken Einfamilienhausbesitz hervor.

## 7. Einfacher und mehrfacher Hausbesitz

(Tabellen 11—14 und Graphik II)

Wenn im vorigen Abschnitt dargestellt worden ist, wie sich die 10 754 Wohnhäuser Berns am 1. Dezember 1941 auf die einzelnen Bevölkerungsschichten und Berufsgruppen verteilen, so bleibt das Bild über die Eigentumsverhältnisse unvollständig, so lange man nicht weiss, wie sich diese Wohnhäuser mit ihren 37 687 Wohnungen auf die 7007 Eigentümer verteilen und wie es sich mit der Häufigkeit des Wohnhaus- und Wohnungsbesitzes verhält. Dieser wohl wichtigste Teil einer Inventur über den Wohnhausbestand eines



Gemeinwesens — die Frage nach dem einfachen und mehrfachen Hausbesitz — soll auf den folgenden Seiten seine Abklärung finden. Die Grundlage hiezu bilden die Tabellen 11 bis 14, in denen die 7007 Wohnhauseigentümer nach der Zahl ihrer Wohnhäuser und Wohnungen gemäss dem für die vorliegende Statistik aufgestellten Berufsverzeichnisse gegliedert sind.

Aus der Tabelle 11 ist ersichtlich, dass die 10 754 Wohnhäuser im Besitze von 7007 Eigentümern sind. Von den 7007 Eigentümern sind 5875 (83,8%) ortsansässige und 608 (8,7%) auswärtige natürliche Personen; somit sind zusammen 6483 oder gut  $\frac{9}{10}$  (92,5 %) aller Hauseigentümer natürliche Personen. Juristische Personen sind 524 (davon 437 mit Sitz in Bern), oder 7,5 % aller Hauseigentümer. Die überwiegende Zahl der Wohnhauseigentümer Berns sind natürliche Personen und Personengemeinschaften. Nicht viel anders erscheint das Bild, wenn man untersucht, wie viele Wohnhäuser den natürlichen und juristischen Personen gehören.

Personengruppe	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	Eigentümer	Wohnhäuser	Eigentümer	Wohnhäuser
Ortsansässige natürliche Personen	5 875	7 431	83,8	69,1
Ortsfremde natürliche Personen .	608	774	8,7	7,2
Zusammen	6 483	8 205	92,5	76,3
Ortsansässige juristische Personen	437	2 387	6,2	22,2
Ortsfremde juristische Personen .	87	162	1,3	1,5
Zusammen	524	2 549	7,5	23,7
Zusammen	7 007	10 754	100,0	100,0

Die natürlichen Personen sind am Wohnhausbesitz der Stadt mit gut  $\frac{3}{4}$  (76,3 %), die juristischen Personen mit nicht ganz  $\frac{1}{4}$  (23,7 %) beteiligt.

Wie verhält es sich beim Berner Hausbesitz mit der im Schrifttum des Hausbesitzes viel erörterten Frage der Zusammenballung des Hausbesitzes in einer Hand? Zu diesem Zwecke ist zunächst die Auszählung der Wohnhauskarten nach Klein-, Mittel- und Gross-Hauseigentümern erfolgt. Klein-Hauseigentümer sind die Eigentümer mit 1—3, Mittel-Hauseigentümer jene mit 4—10 und Gross-Hauseigentümer die Eigentümer mit 11 und mehr Häusern. Nach der Tabelle 11 ist die Verteilung der 7007 Eigentümer

und 10 754 Wohnhäuser auf die drei genannten Eigentümergruppen die folgende:

Eigentümer mit Wohnhäusern	Absolute Zahlen		Verhältniszahlen	
	Eigen- tümer	Wohn- häuser	Eigen- tümer	Wohn- häuser
1 .....	5 772	5 772	82,4	53,7
2 .....	766	1 532	10,9	14,3
3 .....	212	636	3,0	5,9
Klein-Hauseigentümer .....	6 750	7 940	96,3	73,9
4—5 .....	157	691	2,3	6,4
6—10 .....	69	506	1,0	4,7
Mittel-Hauseigentümer .....	226	1 197	3,3	11,1
11—20 .....	16	225	0,2	2,1
21 + .....	15	1 392	0,2	12,9
Gross-Hauseigentümer .....	31	1 617	0,4	15,0
Zusammen	7 007	10 754	100,0	100,0

Das Vorherrschen des Klein-Hausbesitzes in der Stadt Bern ist augenfällig: 6750, d. h. mehr als  $\frac{9}{10}$  — genau 96,3 % — aller 7007 Eigentümer sind Klein-Hauseigentümer; ihnen gehören nahezu  $\frac{3}{4}$  (73,9 %) aller Wohnhäuser. Die 226 Mittel-Hauseigentümer machen 3,3 % aller Eigentümer und die 31 Gross-Hauseigentümer 0,4 % aus. Beachtlich ist immerhin, dass jenen 11,1 % und diesen 15,0 % aller Häuser gehören.

Der grösste Teil der Klein-Hauseigentümer besitzt überhaupt nur ein einziges Haus, nämlich 5772; das sind 85,5 % aller Klein-Hauseigentümer und 82,4 % aller Hauseigentümer überhaupt.

Hinsichtlich der Häufigkeit des Hausbesitzes in den einzelnen Sozialschichten und Berufsgruppen ist zunächst festzustellen, dass sich der mehrfache Hausbesitz auf alle in der Tabelle 11 aufgeführten Berufsgruppen verteilt. Aber freilich bringen es nur wenige Hauseigentümer der betreffenden Berufsgruppen über 2, 3 oder gar 4—5 Wohnhäuser hinaus. Augenfällig bringt die folgende Übersicht, in der auf Grund der Tabelle 11 für jede Sozialschicht und Berufsgruppe die Eigentumsanteile nach den drei Gruppen — Klein-, Mittel- und Gross-Hauseigentümer — ausgewiesen sind, die Wohnhaus-Eigentumsverhältnisse in Bern zum Ausdruck.



Sozialschicht/Berufsgruppe	Von je 100 Hauseigentümern sind			
	Klein- (1-3)	Mittel- (4-10)	Gross- (11 +)	Alle
	Hauseigentümer			
A. Ortsansässige Hauseigentümer.....	96,3	3,2	0,5	100,0
I. Natürliche Personen .....	97,5	2,4	0,1	100,0
1. Selbständig Erwerbende .....	95,3	4,6	0,1	100,0
Architekten, Baumeister.....	84,3	14,3	1,4	100,0
Übriges Baugewerbe .....	89,2	10,8	—	100,0
Übrige Handwerksmeister.....	99,1	0,9	—	100,0
Landwirte, Gärtnermeister.....	94,2	5,8	—	100,0
Selbst. in Handel und Verkehr ...	98,3	1,7	—	100,0
Hoteliers, Wirte .....	96,9	3,1	—	100,0
Freie Berufe .....	96,5	3,5	—	100,0
Übrige selbständig Erwerbende ...	92,3	7,7	—	100,0
2. Unselbständig Erwerbende.....	99,6	0,4	—	100,0
Öffentliche Funktionäre .....	99,7	0,3	—	100,0
Private Beamte und Angestellte ..	99,1	0,9	—	100,0
Direktoren, Geschäftsführer.....	98,3	1,7	—	100,0
Bankpersonal .....	100,0	—	—	100,0
Techn. und kaufm. Personal ....	99,2	0,8	—	100,0
Übrige .....	100,0	—	—	100,0
Private Arbeiter .....	100,0	—	—	100,0
Gelernte .....	100,0	—	—	100,0
Ungelernte .....	100,0	—	—	100,0
3. Rentner und Pensionierte .....	96,6	3,4	—	100,0
Rentner .....	93,5	6,5	—	100,0
Pensionierte .....	98,6	1,4	—	100,0
4. Frauen .....	97,8	2,2	—	100,0
5. Personengemeinschaften .....	97,4	2,4	0,2	100,0
II. Juristische Personen .....	79,9	13,9	6,2	100,0
6. Öffentlich-rechtliche .....	46,1	15,4	38,5	100,0
Bundesverwaltung .....	—	—	100,0	100,0
Kantonale Verwaltung .....	—	—	100,0	100,0
Gemeindeverwaltung .....	—	—	100,0	100,0
Bürger- und Kirchgemeinden .....	40,0	20,0	40,0	100,0
Übrige öffentliche Körperschaften .	80,0	20,0	—	100,0
7. Private .....	80,9	13,9	5,2	100,0
Gemeinnützige Baugenossenschaften	—	—	100,0	100,0
Mieterbaugenossenschaften .....	—	25,0	75,0	100,0
Unternehmerbaugenossenschaften ..	45,9	40,6	13,5	100,0
Baugeschäfte (AG., Koll. u. Kom.).	75,8	20,7	3,5	100,0
Übrige juristische Personen .....	87,1	10,3	2,6	100,0
B. Auswärtige Hauseigentümer.....	96,3	3,6	0,1	100,0
I. Natürliche Personen .....	97,2	2,8	—	100,0
II. Juristische Personen .....	89,7	9,2	1,1	100,0
Gesandtschaften .....	100,0	—	—	100,0
Übrige .....	88,5	10,2	1,3	100,0
C. Alle Hauseigentümer .....	96,3	3,3	0,4	100,0

Man sieht hieraus zunächst, dass der Klein-Hausbesitz in allen Berufsgruppen weitaus an erster Stelle steht. Innerhalb der Gruppen der selbständig Erwerbenden sind 84,3 % (Architekten, Baumeister) bis 99,1 % (übrige Handwerksmeister) Klein-Hauseigentümer. Noch stärker ist diese Besitzergruppe bei den unselbständig Erwerbenden vertreten; die Anteile bewegen sich hier zwischen 98,3 % (Direktoren, Geschäftsführer) und 100,0 % (Bankpersonal, private Arbeiter, übriges Personal).

Die Rentner sind zu 93,5 %, die Pensionierten zu 98,6 %, die Frauen zu 97,8 und die Personengemeinschaften zu 97,4 % Klein-Hauseigentümer.

Unter den Mittel-Hauseigentümern ragen die Berufsgruppen der Architekten und Baumeister und Übriges Baugewerbe sowie die Rentner mit etwas grösseren Anteilziffern hervor. Von je 100 Hauseigentümern der genannten Gruppen sind 14,3 bzw. 10,8 und 6,5 Mittel-Hauseigentümer. In der Gruppe der unselbständig Erwerbenden sind die Mittel-Hauseigentümer einzig bei der Berufsgruppe der Direktoren und Geschäftsführer mit 1,7 % etwas stärker vertreten.

Von den 31 Gross-Hauseigentümern (Tabelle 12) gehören bloss 3 der Personengruppe „ortsansässige Hausbesitzer, natürliche Personen“, an; davon entfallen zwei auf die Gruppe der Architekten und Baumeister, und einer betrifft eine Personengemeinschaft.

Eine etwas andere Eigentumsgruppierung zeigt die Statistik bei den juristischen Personen. Hier stellt der Mittel- und Gross-Hausbesitz ein grösseres Kontingent von Besitzern. Die öffentliche Verwaltung (Bund, Kanton, Einwohnergemeinde und Burgergemeinde) und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern sind Gross-Hauseigentümer. Bei den übrigen juristischen Personen mit Sitz in Bern bewegen sich die Anteile der Klein-Hauseigentümer zwischen 45,9 (Unternehmerbaugenossenschaften) und 87,1 (übrige juristische Personen), jene der Mittel-Hauseigentümer zwischen 10,3 (übrige juristische Personen) und 40,6 (Unternehmerbaugenossenschaften) und endlich der Gross-Hauseigentümer zwischen 2,6 (übrige juristische Personen) und 75,0 (Mieterbaugenossenschaften).

Die Anteilziffern in der Übersicht auf Seite 48 geben Aufschluss über die Verteilung der 7007 Wohnhauseigentümer auf die drei Eigentümergruppen. Man erfährt aus ihnen, wie viele Hauseigentümer der einzelnen Berufsgruppen Klein-, Mittel- und Gross-Hauseigentümer sind. Sie geben jedoch nicht Aufschluss darüber, wie viele Wohnhäuser in jeder Sozialschicht bzw. Berufsgruppe

Sozialschicht/Berufsgruppe	Von je 100 Wohnhäusern entfallen auf			
	Klein- (1-3)	Mittel- (4-10)	Gross- (11 +)	Alle
	Hauseigentümer			
A. Ortsansässige Hauseigentümer . . . .	72,8	10,9	16,3	100,0
I. Natürliche Personen . . . . .	89,9	9,6	0,5	100,0
1. Selbständig Erwerbende . . . . .	82,9	16,1	1,0	100,0
Architekten, Baumeister . . . . .	55,0	37,8	7,2	100,0
Übriges Baugewerbe . . . . .	68,8	31,2	—	100,0
Übrige Handwerksmeister . . . . .	96,8	3,2	—	100,0
Landwirte, Gärtnermeister . . . . .	86,3	13,7	—	100,0
Selbständig in Handel und Verkehr .	94,1	5,9	—	100,0
Hoteliere, Wirte . . . . .	90,4	9,6	—	100,0
Freie Berufe . . . . .	87,8	12,2	—	100,0
Übrige selbständig Erwerbende . . .	76,3	23,7	—	100,0
2. Unselbständig Erwerbende . . . . .	98,4	1,6	—	100,0
Öffentliche Funktionäre . . . . .	98,5	1,5	—	100,0
Private Beamte und Angestellte ..	96,7	3,3	—	100,0
Direktoren, Geschäftsführer . . . . .	94,6	5,4	—	100,0
Bankpersonal . . . . .	100,0	—	—	100,0
Technisches und kaufm. Personal	96,7	3,3	—	100,0
Übrige . . . . .	100,0	—	—	100,0
Private Arbeiter . . . . .	100,0	—	—	100,0
Gelernte . . . . .	100,0	—	—	100,0
Ungelernte . . . . .	100,0	—	—	100,0
3. Rentner und Pensionierte . . . . .	85,4	14,6	—	100,0
Rentner . . . . .	77,7	22,3	—	100,0
Pensionierte . . . . .	92,5	7,5	—	100,0
4. Frauen . . . . .	91,5	8,5	—	100,0
5. Personengemeinschaften . . . . .	88,7	9,7	1,6	100,0
II. Juristische Personen . . . . .	19,5	14,9	65,6	100,0
6. Öffentlich-rechtliche . . . . .	1,0	1,7	97,3	100,0
Bundesverwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Kantonale Verwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Gemeindeverwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Bürger- und Kirchgemeinden . . . . .	4,3	7,1	88,6	100,0
Übrige öffentliche Körperschaften .	36,4	63,6	—	100,0
7. Private . . . . .	27,3	20,4	52,3	100,0
Gemeinnützige Baugenossenschaften	—	—	100,0	100,0
Mieterbaugenossenschaften . . . . .	—	2,0	98,0	100,0
Unternehmerbaugenossenschaften ..	11,5	31,0	57,5	100,0
Baugeschäfte (AG., Koll.- und Kom- manditgesellschaften) . . . . .	38,9	47,8	13,3	100,0
Übrige juristische Personen . . . . .	49,0	25,2	25,8	100,0
B. Auswärtige Hauseigentümer . . . . .	84,5	13,7	1,8	100,0
I. Natürliche Personen . . . . .	88,9	11,1	—	100,0
II. Juristische Personen . . . . .	63,6	25,9	10,5	100,0
Gesandtschaften . . . . .	100,0	—	—	100,0
Übrige . . . . .	60,4	28,2	11,4	100,0
C. Alle Hauseigentümer . . . . .	73,9	11,1	15,0	100,0

auf die drei Eigentümergruppen entfallen. Darüber orientiert die Übersicht auf Seite 50.

Auch diese Übersicht zeigt, wenngleich in einzelnen Berufsgruppen weniger ausgesprochen, das Vorherrschen des Klein-Hausbesitzes bei den natürlichen Personen. Gehören doch bei den selbständig Erwerbenden 82,9, bei den unselbständig Erwerbenden 98,4, bei Rentnern und Pensionierten 85,4, bei den Frauen 91,5 und bei den Personengemeinschaften 88,7 % aller Wohnhäuser den Kleinhausbesitzern. Auf die Mittel-Hauseigentümer entfallen immerhin bei zwei Berufsgruppen, nämlich bei den Architekten und Baumeistern und beim Übrigen Baugewerbe 37,8 bzw. 31,2 % aller Wohnhäuser dieser beiden Gruppen. Für die Gruppe übrige selbständig Erwerbende und die Landwirte und Gärtner und Freie Berufe lauten die Anteilziffern 23,7, 13,7 und 12,2 %. Innerhalb der Sozialschicht der unselbständig Erwerbenden besitzt die Gruppe der Direktoren und Geschäftsführer die grösste Zahl von Wohnhäusern; jedoch beträgt die Anteilziffer der Mittel-Hausbesitzer hier bloss 5,4 %. Der Hausbesitz des Bankpersonals und der Arbeiter ist ausschliesslich Klein-Hausbesitz.

Der Bund ist Eigentümer von 60, der Kanton von 86, die Einwohnergemeinde von 480 und die Burgergemeinde von 48 Wohnhäusern. Gross-Wohnhauseigentümer ist mit 25 Wohnhäusern die einzige Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern. Vom Wohnhausbestand der Mietergenossenschaften entfallen 2,0 % auf Mittel- und 98,0 % auf Gross-Hauseigentümer, und für die übrigen juristischen Personen bewegen sich die Anteilziffern zwischen 11,5 bis 49,0 für den Klein-, 2,0—47,8 für den Mittel- und 13,3—98,0 für den Gross-Hausbesitz.

Um dem Leser die wichtigsten Ergebnisse dieses Abschnittes nochmals vor Augen zu führen, ist in der folgenden Übersicht die Verteilung sowohl der Hauseigentümer als auch der Wohnhäuser auf die drei Hauseigentümergruppen für die verschiedenen Sozialschichten zusammengefasst.

Eigentümergegruppe	Von je 100 Hauseigentümern sind			Von je 100 Wohnhäusern entfallen auf		
	Klein- (1-3)	Mittel- (4-10)	Gross- (11+)	Klein- (1-3)	Mittel- (4-10)	Gross- (11+)
	Hauseigentümer			Hauseigentümer		
A. Ortsansässige Hauseigentümer	96,3	3,2	0,5	72,8	10,9	16,3
I. Natürliche Personen.....	97,5	2,4	0,1	89,9	9,6	0,5
Selbständig Erwerbende ...	95,3	4,6	0,1	82,9	16,1	1,0
Unselbständig Erwerbende ..	99,6	0,4	—	98,4	1,6	—
Rentner und Pensionierte..	96,6	3,4	—	85,4	14,6	—
Frauen .....	97,8	2,2	—	91,5	8,5	—
Personengemeinschaften ...	97,4	2,4	0,2	88,7	9,7	1,6
II. Juristische Personen .....	79,9	13,9	6,2	19,5	14,9	65,6
B. Auswärtige Hauseigentümer	96,3	3,6	0,1	84,5	13,7	1,8
I. Natürliche Personen.....	97,2	2,8	—	88,9	11,1	—
II. Juristische Personen .....	89,7	9,2	1,1	63,6	25,9	10,5
C. Alle Hauseigentümer .....	96,3	3,3	0,4	73,9	11,1	15,0

Die Darstellung der Verteilung der Wohnhäuser auf die Eigentümer leitet über zu jener über die Wohnungen. Durch diese Ausweise erst erfährt das Bild über die Eigentumsverhältnisse im Hausbesitz seine Abrundung.

Ein Hauseigentümer kann nun Eigentümer von bloss 1—3 Wohnhäusern sein und doch mehr Wohnungen in seiner Hand vereinigen als ein Mittel-Hauseigentümer oder gar ein Gross-Hauseigentümer. Das ist dann der Fall, wenn z. B. die drei Wohnhäuser sogenannte Mietshäuser sind mit je 10 und mehr Wohnungen. Umgekehrt kann die Zahl der Wohnungen eines Mittel- oder Gross-Hauseigentümers sehr klein sein, wenn sich unter seinen Häusern verhältnismässig viele Einfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser oder Andere Gebäude mit Wohnungen befinden.

Wie der Tabelle 13 zu entnehmen ist, besitzen die 7007 Hauseigentümer 37 687 Wohnungen. Die 7007 Hauseigentümer sind in der folgenden Übersicht in gleicher Weise wie bei der Darstellung der Verteilung der Wohnhäuser auf die Eigentümer (Übersicht S. 50) in die drei Gruppen Klein-, Mittel- und Gross-Hauseigentümer zusammengefasst.

Nahezu  $\frac{3}{4}$  (73,6 %) aller Wohnungen entfallen auf die Klein-Haus-(Eigentümer mit 1—3 Wohnhäusern), 5734 oder 15,2 % auf die Mittel-Haus-(Eigentümer von 4—10 Wohnhäusern) und 4225 oder 11,2 % auf die Gross-Hauseigentümer (Eigentümer von



Sozialschicht/Berufsgruppe	Von je 100 Wohnungen entfallen auf			
	Klein- (1-3)	Mittel- (4-10)	Gross- (11 +)	Alle
	Hauseigentümer			
A. Ortsansässige Hauseigentümer . . . . .	71,8	15,7	12,5	100,0
I. Natürliche Personen . . . . .	85,9	13,5	0,6	100,0
1. Selbständig Erwerbende . . . . .	78,6	20,3	1,1	100,0
Architekten, Baumeister . . . . .	46,9	46,2	6,9	100,0
Übriges Baugewerbe . . . . .	67,6	32,4	—	100,0
Übrige Handwerksmeister . . . . .	95,6	4,4	—	100,0
Landwirte, Gärtnermeister . . . . .	87,4	12,6	—	100,0
Selbständig in Handel und Verkehr	93,3	6,7	—	100,0
Hoteliere, Wirte . . . . .	87,4	12,6	—	100,0
Freie Berufe . . . . .	79,2	20,8	—	100,0
Übrige selbständig Erwerbende . . .	77,5	22,5	—	100,0
2. Unselbständig Erwerbende . . . . .	96,9	3,1	—	100,0
Öffentliche Funktionäre . . . . .	97,5	2,5	—	100,0
Private Beamte und Angestellte . .	93,3	6,7	—	100,0
Direktoren, Geschäftsführer . . . . .	90,9	9,1	—	100,0
Bankpersonal . . . . .	100,0	—	—	100,0
Technisches und kaufm. Personal	92,2	7,8	—	100,0
Übrige . . . . .	100,0	—	—	100,0
Private Arbeiter . . . . .	100,0	—	—	100,0
Gelernte . . . . .	100,0	—	—	100,0
Ungelernte . . . . .	100,0	—	—	100,0
3. Rentner und Pensionierte . . . . .	78,6	21,4	—	100,0
Rentner . . . . .	89,8	10,2	—	100,0
Pensionierte . . . . .	65,6	34,4	—	100,0
4. Frauen . . . . .	89,5	10,5	—	100,0
5. Personengemeinschaften . . . . .	84,7	13,0	2,3	100,0
II. Juristische Personen . . . . .	26,5	22,8	50,7	100,0
6. Öffentlich-rechtliche . . . . .	0,8	1,9	97,3	100,0
Bundesverwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Kantonale Verwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Gemeindeverwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Bürger- und Kirchgemeinde . . . . .	3,3	6,6	90,1	100,0
Übrige öffentliche Körperschaften .	27,8	72,2	—	100,0
7. Private . . . . .	33,4	28,4	38,2	100,0
Gemeinnützige Baugenossenschaften	—	—	100,0	100,0
Mieterbaugenossenschaften . . . . .	—	7,2	92,8	100,0
Unternehmerbaugenossenschaften . .	14,3	40,7	45,0	100,0
Baugeschäfte (AG., Koll.- und Kom- manditgesellschaften) . . . . .	36,7	47,3	16,0	100,0
Übrige juristische Personen . . . . .	51,6	24,6	23,8	100,0
B. Auswärtige Hauseigentümer . . . . .	87,4	11,4	1,2	100,0
I. Natürliche Personen . . . . .	91,5	8,5	—	100,0
II. Juristische Personen . . . . .	65,4	27,1	7,5	100,0
Gesandtschaften . . . . .	100,0	—	—	100,0
Übrige . . . . .	64,7	27,6	7,7	100,0
C. Alle Hauseigentümer . . . . .	73,6	15,2	11,2	100,0



11 und mehr Wohnhäusern). Bei den ortsansässigen natürlichen Personen gehören die Wohnungen zu 85,9 % und bei den juristischen Personen mit Sitz in Bern dagegen nur zu 26,5 % Klein-Hauseigentümern.

Innerhalb der einzelnen Berufsgruppen verfügen die Klein-Hauseigentümer bei den selbständig Erwerbenden über 78,6 %, bei den unselbständig Erwerbenden über 96,9 %, bei den Rentnern und Pensionierten über 78,6 %, bei den Frauen über 89,5 und bei den Personengemeinschaften über 84,7 % aller Wohnungen.

Man kann die Wohnungseigentumsverhältnisse auch anders betrachten und davon ausgehen, wie viele Wohnungen auf einen Eigentümer entfallen.

Ähnlich wie zwischen Klein-, Mittel- und Gross-Wohnhaus-eigentümern unterschieden wurde, kann man auch hier der Übersichtlichkeit wegen die Eigentümer in Klein-, Mittel- und Gross-Wohnungseigentümer einteilen, wobei die Klein- 1—20, die Mittel- 21—50 und die Gross-Wohnungseigentümer 51 und mehr Wohnungen besitzen. Diese Gruppierung ist natürlich wie jede Einteilung schematisch und macht nicht auf Alleingültigkeit Anspruch.

Nach der Übersicht auf S. 55 sind von den 7007 Hauseigentümern überhaupt 6821 oder 97,3 % Klein-, 146 oder 2,1 % Mittel- und nur 40 oder 0,6 % Gross-Wohnungseigentümer. Die ortsansässigen natürlichen Personen sind zu 98,5 % Klein-, zu 1,4 % Mittel- und zu 0,1 % Gross-Wohnungseigentümer.

Innerhalb der Sozialklassen der ortsansässigen natürlichen Personen sind von den unselbständig Erwerbenden 99,7 %, von den Frauen 99,0 %, von den Personengemeinschaften 98,2 % und von den selbständig Erwerbenden und den Rentnern und Pensionierten je 97,1 % Klein-Wohnungseigentümer.

Mittelwohnungseigentümer (21—50 Wohnungen) sind von den selbständig Erwerbenden 40 oder 2,6 % und von den unselbständig Erwerbenden nur 6 oder 0,3 % aller Eigentümer dieser Sozial-schichten. Die grösste Zahl von Mittelwohnungseigentümern ver-zeichnen in der Gruppe der Selbständigen die Architekten und Baumeister mit 12 (8,6 %) und die übrigen Baugewerbler mit 15 (6,0 %), bei den unselbständig Erwerbenden die Direktoren und Geschäftsführer mit 2 (1,7 %).

Von den juristischen Personen mit Sitz in Bern sind 43 (9,8 %) Mittel- und 30 (6,9 %) Gross-Wohnungseigentümer.

Eigentümergruppe	Wohnungseigentümer					
	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	Klein- (1-20)	Mittel- (21-50)	Gross- (51 +)	Klein- (1-20)	Mittel- (21-50)	Gross- (51 +)
	Wohnungseigentümer			Wohnungseigentümer		
A. Ortsansässige Hauseigentümer	6148	125	39	97,4	2,0	0,6
I. Natürliche Personen	5784	82	9	98,5	1,4	0,1
Selbständig Erwerbende	1527	40	5	97,1	2,6	0,3
Unselbständig Erwerbende	2031	6	1	99,7	0,3	0,0
Rentner und Pensionierte	651	17	2	97,1	2,6	0,3
Frauen	1032	10	—	99,0	1,0	—
Personengemeinschaften	543	9	1	98,2	1,6	0,2
II. Juristische Personen	364	43	30	83,3	9,8	6,9
B. Auswärtige Hauseigentümer	673	21	1	96,8	3,0	0,2
I. Natürliche Personen	593	15	—	97,6	2,4	—
II. Juristische Personen	80	6	1	92,0	6,9	1,1
C. Alle Hauseigentümer	6821	146	40	97,3	2,1	0,6

*Zusatz* 15183 419 105 96,6 2,7 0,7

Frägt man sich, wie viele Wohnungen auf die Sozialschichten und Berufsgruppen entfallen, so ergibt sich ein ähnliches Bild wie auf Seite 53 bei der Verteilung der Wohnungen auf die drei Hauseigentümergruppen. Die 37 687 Wohnungen verteilen sich auf die drei Gruppen folgendermassen:

Eigentümergruppe	Zahl der Wohnungen	
	absolut	in %
Klein-Wohnungseigentümer (1-20 Wohnungen)	28 094	74,6
Mittel-Wohnungseigentümer (21-50 Wohnungen)	4 421	11,7
Gross-Wohnungseigentümer (51 u. mehr Wohnungen)	5 172	13,7
Alle Eigentümer	37 687	100,0

*Zusatz*  
57641  
11873  
20693  
90207

Weitaus an erster Stelle steht der Klein-Wohnungseigentümer mit 28 094 Wohnungen oder nahezu  $\frac{3}{4}$  (74,6 %) der insgesamt 37 687 Wohnungen. Den Mittel-Wohnungseigentümern gehören 11,7 % und den Gross-Wohnungseigentümern 13,7 % aller Wohnungen.

x 63,9  
13,2  
22,9 x  
100,0

Innerhalb der einzelnen Sozialklassen und Berufsschichten zeigen sich beträchtliche Unterschiede.

*A vgl. Zusatz, Kap 53, S. 34\* (Tabelle)  
davon 60 gemeinsam. = 30 fache Kunst*

Sozialschicht/Berufsgruppe	Von je 100 Wohnungen entfallen auf			
	Klein- (1-20)	Mittel- (21-50)	Gross- (51 +)	Alle
	Wohnungseigentümer			
A. Ortsansässige Hauseigentümer . . . . .	73,4	11,3	15,3	100,0
I. Natürliche Personen . . . . .	88,0	9,3	2,7	100,0
1. Selbständig Erwerbende . . . . .	81,4	13,8	4,8	100,0
Architekten, Baumeister . . . . .	48,0	26,3	25,7	100,0
Übriges Baugewerbe . . . . .	74,1	23,2	2,7	100,0
Übrige Handwerksmeister . . . . .	96,9	3,1	—	100,0
Landwirte, Gärtnermeister . . . . .	100,0	—	—	100,0
Selbständige in Handel und Verkehr	92,8	7,2	—	100,0
Hoteliers, Wirte . . . . .	83,1	16,9	—	100,0
Freie Berufe . . . . .	83,9	16,1	—	100,0
Übrige selbständig Erwerbende . . .	100,0	—	—	100,0
2. Unselbständig Erwerbende . . . . .	96,9	2,3	0,8	100,0
Öffentliche Funktionäre . . . . .	97,8	2,2	—	100,0
Private Beamte und Angestellte . .	92,2	4,4	3,4	100,0
Direktoren, Geschäftsführer . . . .	88,0	12,0	—	100,0
Bankpersonal . . . . .	100,0	—	—	100,0
Technisches und kaufm. Personal	91,4	2,4	6,2	100,0
Übrige . . . . .	100,0	—	—	100,0
Private Arbeiter . . . . .	100,0	—	—	100,0
Gelernte . . . . .	100,0	—	—	100,0
Ungelernte . . . . .	100,0	—	—	100,0
3. Rentner und Pensionierte . . . . .	80,1	15,1	4,8	100,0
Rentner . . . . .	74,6	16,4	9,0	100,0
Pensionierte . . . . .	86,4	13,6	—	100,0
4. Frauen . . . . .	93,8	6,2	—	100,0
5. Personengemeinschaften . . . . .	87,1	10,1	2,8	100,0
II. Juristische Personen . . . . .	26,1	18,0	55,9	100,0
6. Öffentlich-rechtliche . . . . .	2,1	1,6	96,3	100,0
Bundesverwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Kantonale Verwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Gemeindeverwaltung . . . . .	—	—	100,0	100,0
Burger- und Kirchgemeinden . . . .	28,6	—	71,4	100,0
Übrige öffentliche Körperschaften . .	27,8	72,2	—	100,0
7. Private . . . . .	32,6	22,3	45,1	100,0
Gemeinnützige Baugenossenschaften	—	—	100,0	100,0
Mieterbaugenossenschaften . . . . .	4,7	12,2	83,1	100,0
Unternehmerbaugenossenschaften . .	9,7	25,1	65,2	100,0
Baugeschäfte (AG., Koll.- und Kom- manditgesellschaften) . . . . .	37,7	21,3	41,0	100,0
Übrige juristische Personen . . . . .	51,2	24,0	24,8	100,0
B. Auswärtige Hauseigentümer . . . . .	84,0	14,8	1,2	100,0
I. Natürliche Personen . . . . .	88,2	11,8	—	100,0
II. Juristische Personen . . . . .	61,8	30,6	7,6	100,0
Gesandtschaften . . . . .	100,0	—	—	100,0
Übrige . . . . .	61,0	31,3	7,7	100,0
C. Alle Hauseigentümer . . . . .	74,6	11,7	13,7	100,0

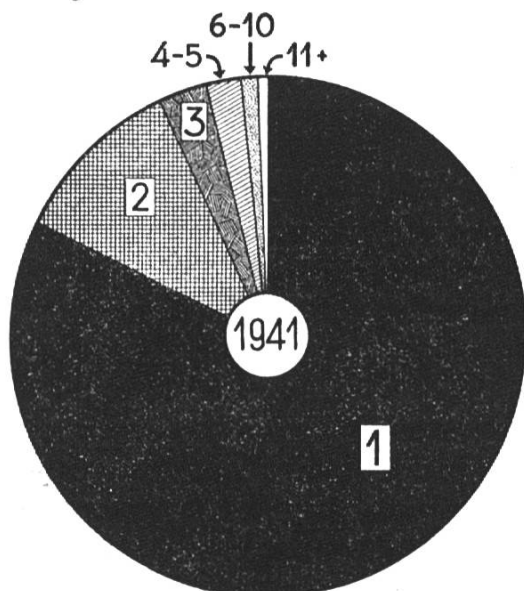
Zürich 873

639 13,2 229 wu.0

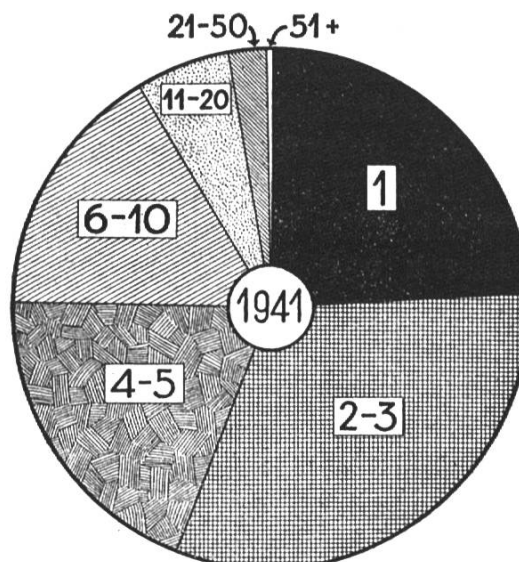
57641 4873 20693 | 90207

## II. Einfacher und mehrfacher Haus- und Wohnungsbesitz

Eigentümer von Wohnhäusern



Eigentümer von Wohnungen



Zunächst die ortsansässigen Hauseigentümer. Vom Wohnungsbesitz der selbständig Erwerbenden entfallen rund  $\frac{4}{5}$  (81,4 %), von den unselbständig Erwerbenden mehr als  $\frac{9}{10}$  (96,9 %), von den Rentnern und Pensionierten  $\frac{4}{5}$  (80,1 %), von den Frauen gut  $\frac{9}{10}$  (93,8 %) auf die Klein-Wohnungseigentümer.

Ein anderes Bild ergibt sich wiederum für die juristischen Personen. Hier gehören nur 26,1 % aller Wohnungen Klein-, wogegen 18,0 % Mittel- und 55,9 % Gross-Wohnungseigentümern. Die juristischen Personen setzen sich, wie sich bereits bei der Betrachtung der Verteilung der Wohnhäuser gezeigt hat, zur Hauptsache aus öffentlichen Verwaltungen, Baugenossenschaften und Aktiengesellschaften zusammen, denen aus begreiflichen Gründen eine grössere Anzahl von Wohnhäusern und Wohnungen gehören. Das stärkere Hervortreten des Mittel- und Gross-Haus- und Wohnungseigentümers ist hier ohne weiteres verständlich.

Ebenso selbstverständlich ist, dass unter den ortsansässigen Berufsgruppen der selbständig Erwerbenden die Mittel- und Gross-Wohnungseigentümer mit etwas grösseren Anteilen am Gesamtwohnungsbestand vertreten sind. Hervorgehoben seien hier die beiden Gruppen der Baugewerbler (Architekten und Baumeister und Übriges Baugewerbe). Bei diesen Berufsgruppen ist der Haus- bzw. Wohnungsbesitz nicht selten ein „Müssen“. Bürgschaftsverpflichtungen im Liquidationsfalle, Übernahme von Häusern zum



Ausgleich für geleistete Arbeit und Ähnliches zwingen die genannten Berufskreise oft wider Willen, Häuser zu kaufen oder zu übernehmen, d. h. ihren Wohnhausbesitz zu vermehren. Wie weit bei andern Gruppen der selbständig Erwerbenden, z. B. bei Hoteliers und Wirten und den freien Berufen sowie bei den unselbständig erwerbenden Direktoren und Geschäftsführern bei ihrem mehrfachen Hausbesitz spekulative Absichten mitspielen, entzieht sich einer statistischen Feststellung.

Der grösste Wohnhaus- und Wohnungseigentümer unserer Stadt ist die Einwohnergemeinde. Sie besitzt 480 Wohnhäuser aller Art mit 1305 Wohnungen. Auf sie folgt der Kanton mit 86 Wohnhäusern und 139 Wohnungen, der Bund mit 60 bzw. 101. Die Bürger- und Kirchgemeinden besitzen 70 Wohnhäuser mit 91 Wohnungen.

Die Gründe, die dazu geführt haben, dass die Stadtgemeinde im Laufe der Jahre so vielfache Hauseigentümerin geworden ist, sind ganz verschiedenartiger Natur. Rücksicht auf die öffentliche Gesundheitspflege und auf Bebauungspläne der Zukunft, veranlasste die Stadtgemeinde häufig, Häuser anzukaufen. Andere Hauskäufe waren durch die Notwendigkeit geboten, gemeindliche Verwaltungszweige usw. unterzubringen. Dazu kommen noch die Erwerbungen, die die Stadt mit Rücksicht auf die durch den steigenden Verkehr sich in nächster oder fernerer Zeit als notwendig erweisenden Strassenverbreiterungen vorgenommen hat. Verschiedene Wohnhäuser sind der Stadt auf dem Wege der Erbschaft und der Zwangsversteigerung zugefallen. Gross-Haus- und Gross-Wohnungseigentümerin ist die Stadt aber in erster Linie durch die Notwendigkeit geworden, in Zeiten schwerer Wohnungsnot helfend und fürsorgend einzugreifen. Schon in den Jahren vor dem letzten Weltkrieg sind die stadteigenen Kleinwohnungsbauten im Wyler und in Ausserholligen — zusammen 182 — entstanden. Im Gefolge des letzten Weltkrieges sah sich die Stadtgemeinde neuerdings genötigt, zur Linderung der Wohnungsnot Wohnungen im Eigenbau zu erstellen. So entstanden in den Jahren 1915 und 1918—1924 insgesamt 96 Wohnhäuser mit 455 Wohnungen.

Vom Wohnungsbestand der Mieterbaugenossenschaften entfallen auf den Mittel- 12,2 % und auf den Gross-Wohnungsbesitz 83,1 % aller Wohnungen. Die beiden grössten Mieterbaugenossenschaften sind die Eisenbahner-Baugenossenschaft mit 226 Wohnhäusern und 272 Wohnungen und die Baugenossenschaft I des Verwaltungspersonals Siedlung Wankdorf mit 116 bzw. 135.

Die Unternehmerbaugenossenschaften sind ebenfalls fast ausschliesslich entweder Mittel- oder Gross-Wohnungseigentümer. Die

zwei grössten sind die Baugenossenschaft Jolimont an der Muri-  
strasse und die Baugenossenschaft Neue Könizstrasse mit 39 bzw.  
84 Wohnhäusern und 284 bzw. 281 Wohnungen.

Die Zahl der Gross-Wohnungseigentümer beläuft sich auf 40  
mit insgesamt 5172 Wohnungen. Die Berufsgruppen dieser Besitzer  
und die Zahl der ihnen gehörenden Wohnhäuser und Wohnungen  
findet der Leser in der Tabelle 14 ausgewiesen.

Untersucht man, wie sich innerhalb der drei Eigentümer-  
gruppen die Wohnungen auf die einzelnen Sozialklassen und Berufs-  
gruppen verteilen, so zeigt sich, dass vom Wohnungsbestand der  
Klein-Wohnungseigentümer 79,8 % auf ortsansässige natürliche  
Personen, 7,4 % auf die juristischen Personen mit Sitz in Bern  
und 12,8 % auf den auswärtigen Hausbesitz entfallen. Eine ganz  
andere Verteilung ergibt sich für die zwei übrigen Eigentümergrup-  
pen. Vom Wohnungsbesitz der Mittel-Wohnungseigentümer ent-  
fallen nur 53,5 % auf die ortsansässigen natürlichen Personen, bei  
jenem der Gross-Wohnungseigentümer bloss 13,4 %. Dafür sind  
hier die juristischen Personen mit Sitz in Bern mit 32,1 % bzw.  
85,6 % am Wohnungsbesitz beteiligt.

Eigentümergruppe	Von je 100 Wohnungen entfallen auf			
	Klein- (1-20)	Mittel- (21-50)	Gross- (51 +)	Alle
	Wohnungseigentümer			
A. Ortsansässige Hauseigentümer ....	87,2	85,6	99,0	88,6
I. Natürliche Personen .....	79,8	53,5	13,4	67,6
Selbständig Erwerbende .....	24,8	26,6	7,9	22,7
Unselbständig Erwerbende .....	22,7	3,5	1,1	17,5
Rentner und Pensionierte .....	9,3	11,1	3,0	8,6
Frauen .....	14,7	6,2	—	11,7
Personengemeinschaften .....	8,3	6,1	1,4	7,1
II. Juristische Personen .....	7,4	32,1	85,6	21,0
B. Auswärtige Hauseigentümer.....	12,8	14,4	1,0	11,4
I. Natürliche Personen .....	11,3	9,7	—	9,6
II. Juristische Personen .....	1,5	4,7	1,0	1,8
C. Alle Hauseigentümer .....	100,0	100,0	100,0	100,0



