Zeitschrift: Beiträge zur Statistik der Stadt Bern

Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern

Band: - (1944)

Heft: 30

Artikel: Berns Gebäude und Wohnungen. II. Wohnungen und Mietpreise in der Stadt Bern

Autor: [s.n.]

Kapitel: IV: Die Entwicklung der Wohnverhältnisse 1896-1941

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-847237

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: 15.07.2025

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

IV. Die Entwicklung der Wohnverhältnisse 1896—1941

1. Allgemeines

Dank des reichhaltigen statistischen Materials ist es möglich, im folgenden eine Darstellung der Entwicklung der Wohnverhältnisse zu geben, die sich nahezu über ein halbes Jahrhundert erstreckt. Die Wohnverhältnisse haben sich in diesem Zeitraum von Grund auf verändert: durch den Bau neuer und die Umgestaltung der bestehenden Wohnungen ergab sich eine starke qualitative Verbesserung der Wohnungen. Dazu kommt eine bemerkenswerte Verminderung der Wohndichte. Ein Überblick über das Erreichte wird gleichzeitig die immer noch vorhandenen Missstände aufdecken und zeigen, wo noch an einer weiteren Verbesserung der Wohnverhältnisse gearbeitet werden muss.

2. Besitzverhältnis, Grösse und Ausstattung der Wohnungen

Der Wohnungsbestand hat seit 1896 wie folgt zugenommen:

Zählung	Zahl der Wohnungen absolut	Zahl der Wohnungen 1896 = 100
1896	11 209	100
1920	23 000	205
1930	29 409	262
1941	36 998	330

Der durch die Wohnungszählung von 1941 erfasste Wohnungsbestand beläuft sich auf mehr als das Dreifache des Bestandes von 1896. Dabei ist zu beachten, dass 1896 der Vorort Bümpliz nicht inbegriffen ist. Die nachstehenden Zahlenausweise geben Aufschluss über die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen.

Stadtteil	Zahl der Wohnungen			
	1896	1920	1930	1941
Innere Stadt	4 842	4 119	3 730	3 664
Länggasse-Felsenau	2 206	4 047	5 361	6 816
Mattenhof-Weissenbühl	1 782	5 392	7 473	9 909
Kirchenfeld-Schosshalde	610	2 673	4 175	5 341
Breitenrain-Lorraine	1 769	5 397	6 725	8 952
Bern ohne Bümpliz	11 209	21 628	27 464	34 682
Bümpliz-Oberbottigen	*	1 372	1 945	2 316
Stadt Bern	*	23 000	29 409	36 998

Einer ständigen Abnahme der Wohnungszahl in der Inneren Stadt steht eine starke Zunahme in allen Aussenquartieren und in Bümpliz gegenüber. Sieht man von den Bümplizer Wohnungen ab, so lagen 1896 nicht weniger als 43,2 %, dagegen 1941 nur noch 10,6 % aller Wohnungen in der Inneren Stadt.

Die Stärke der Zunahme bzw. Abnahme der Wohnungszahl in den verschiedenen Stadtteilen geht aus den nachstehenden Angaben hervor.

Stadtteil	Durchschnittliche jährliche Zunahme			
	1896/1920	1920/1930	1930/1941	1896/1941
Innere Stadt	— 30	— 39	— 6	— 26
Länggasse-Felsenau	77	132	132	102
Mattenhof-Weissenbühl	150	208	222	181
Kirchenfeld-Schosshalde	86	150	106	105
Breitenrain-Lorraine	151	133	202	160
Bern ohne Bümpliz	434	584	656	522
Bümpliz-Oberbottigen	*	57	34	*
Stadt Bern	*	641	690	*

Während die Aussenquartiere Länggasse, Mattenhof, Kirchenfeld und Breitenrain zusammen seit 1896 jährlich einen Zuwachs von 548 Wohnungen aufweisen, ergibt sich für die Innere Stadt im gleichen Zeitraum eine Abnahme um jährlich 26 Wohnungen. Am stärksten ist die Zunahme mit jährlich 181 Wohnungen im Mattenhof-Weissenbühl und mit 160 Wohnungen im Breitenrain. In der Länggasse, im Mattenhof und vor allem im Breitenrain war die Zunahme im Zeitraum 1930 bis 1941 am grössten, im Stadtteil

Kirchenfeld-Schosshalde sowie im ländlichen Bümpliz dagegen in den Jahren 1920—1930.

Neben der Gesamtzahl und der örtlichen Verteilung der Wohnungen ist vor allem auch das Besitzverhältnis bedeutsam.

Besitzverhältnis	Wohnungsbestand			
	1896	1920	1930	1941
	Absolute Zahlen			
Eigentümerwohnungen	1 547	3 835	4 705	4 977
Mietwohnungen	9 169	18 559	23 550	31 169
Dienst- und Freiwohnungen	347	565	631	666
Leerstehende Wohnungen	146	41	523	186
Zusammen	11 209	23 000	29 409	36 998
	Verhältniszahlen			
Eigentümerwohnungen	13,8	16,7	16,0	13,4
Mietwohnungen	81,8	80,7	80,1	84,3
Dienst- und Freiwohnungen	3,1	2,4	2,1	1,8
Leerstehende Wohnungen	1,3	0,2	1,8	0,5
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Von Zählung zu Zählung haben sowohl die Eigentümerwohnungen, wie die Mietwohnungen als auch die Dienst- und Freiwohnungen zugenommen. Immerhin war von 1930 auf 1941 die Zunahme bei den Eigentümerwohnungen und den Dienst- und Freiwohnungen nicht stark. Von der Gesamtzunahme um 7589 Wohnungen entfallen bloss 307 auf die beiden genannten Besitzverhältnisse. Dementsprechend sank der Anteil der Eigentümerwohnungen von der vorletzten zur letzten Zählung von 16,0 auf 13,4 % und der Anteil der Dienst- und Freiwohnungen von 2,1 auf 1,8 %, während der Prozentsatz der Mietwohnungen von 80,1 auf 84,3 % hinaufging.

Die Eigentümerwohnungen machen heute vom Gesamtbestand einen kleineren Prozentsatz aus als 1896, wo er sich auf 13,8 % belief. Der Anteil der Dienst- und Freiwohnungen sank von 3,1 % anlässlich der Zählung von 1896 beständig bis auf 1,8 % bei der letzten Wohnungsbestandesaufnahme.

Der Rückgang des Anteils der Eigentümerwohnungen tritt in allen Stadtteilen in Erscheinung, wie aus den nachstehenden Zahlen ersichtlich ist, die das Verhältnis zwischen Eigentümer- und Mietwohnungen angeben:

Stadtteil	Eigentümerwohnungen auf 100 Mietwohnungen		
	1920	1930	1941
Innere Stadt	10	11	8
Länggasse-Felsenau	23	21	17
Mattenhof-Weissenbühl	19	17	12
Kirchenfeld-Schosshalde	48	38	32
Breitenrain-Lorraine	15	14	10
Bümpliz-Oberbottigen	34	43	38
Stadt Bern	21	20	16

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen betrug 1920 nur 41 oder 0,2 %, da während des letzten Krieges und in den ersten Nachkriegsjahren die Bautätigkeit fast vollständig darniederlag. In den Jahren 1939 bis 1941 war zwar der Ausfall der Bautätigkeit nicht derart gross wie im ersten Weltkrieg; dennoch schrumpfte der Leerwohnungsbestand angesichts der durch verstärkten Mehrzuzug und erhöhte Heiratszahlen angestiegenen Wohnungsnachfrage zusammen auf 186 Wohnungen oder 0,5 % des Gesamtbestandes. Von diesem Bestand kamen indessen bloss 138 oder 0,4 % für den Wohnungsmarkt in Frage; 1930 betrug die entsprechende Zahl 475 oder 1,6 %.

Die Wohnverhältnisse sind in erster Linie bedingt durch Grösse und Ausstattung der Wohnungen. Was zunächst die Grösse der Wohnungen betrifft, wurden leider bei der Wohnungsenquête von 1896 die Wohnungen nicht nach der Zimmerzahl, sondern lediglich nach der Zahl der Wohnräume (Zimmer und bewohnbare Mansarden) ausgezählt. Die Ergebnisse lauten für die vier Zählungen folgendermassen:

Wohnraumzahl (Zimmer und bewohnbare Mansarden)	Wohnungsbestand							
	Absolute Zahlen				Verhältniszahlen			
	1896	1920	1930	1941	1896	1920	1930	1941
1	2 253	1 845	1 389	1 890	20,1	8,0	4,7	5,1
2	2 957	5 590	6 928	8 987	26,4	24,3	23,6	24,3
3	2 225	6 178	8 355	11 261	19,8	26,9	28,4	30,4
4	1 345	4 008	5 817	7 681	12,0	17,4	19,8	20,8
5	858	2 336	3 236	3 528	7,7	10,2	11,0	9,6
6	580	1 232	1 547	1 610	5,2	5,4	5,3	4,3
7	368	654	802	829	3,3	2,8	2,7	2,2
8—10	474	909	1 026	961	4,2	4,0	3,5	2,6
11 und mehr	149	248	309	251	1,3	1,0	1,0	0,7
Zusammen	11 209	23 000	29 409	36 998	100,0	100,0	100,0	100,0

Anlässlich der Enquête von 1896 waren die zweiräumigen Wohnungen vorherrschend mit etwas mehr als einem Viertel des Gesamtbestandes. Seither sind es durchwegs die Dreiraumwohnungen, die an erster Stelle stehen und zwar 1920 mit 26,9, 1930 mit 28,4 und 1941 mit 30,4 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Die erste Wohnungsbestandesaufnahme erbrachte nicht weniger als 2253 oder 20,1 % Einraumwohnungen. Bis 1930 ging die Zahl der Wohnungen mit nur einem Wohnraum zurück auf 1389 oder 4,7 %; seither hat sie wiederum zugenommen und betrug 1941 1890, was 5,1 % des Gesamtbestandes entspricht. Während aber früher die Einraumwohnungen zu den schlechtesten gehörten, handelt es sich bei den neueren Einraumwohnungen häufig um qualitativ hochwertige, die sogar vielfach mit einem Bad, mit Zentralheizung usw. versehen sind.

Der Anteil der Wohnungen mit drei und vier Wohnräumen hat von Zählung zu Zählung zugenommen; betrug er 1896 noch 31,8 %, so belief er sich 1941 auf 51,2 %. Umgekehrt ging der Prozentsatz der Wohnungen mit 6 und mehr Wohnräumen ständig zurück, von 14,0 % im Jahre 1896 auf 9,8 % anlässlich der Wohnungszählung 1941.

Seit 1920 lassen sich die Grössenverhältnisse der Wohnungen auch hinsichtlich der Zimmerzahl darstellen.

Zimmerzahl	Wohnungsbestand					
	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	1920	1930	1941	1920	1930	1941
1	2 148	1 581	2 091	9,3	5,4	5,6
2	6 435	8 342	11 382	28 0	28,4	30,8
3	8 188	11 411	14 559	35,6	38 8	39,4
4	3 195	4 298	5 128	13 9	14,6	13,8
5	1 474	1 942	1 733	6,4	6,6	4,7
6	644	728	743	2,8	2,5	2,0
7	419	466	496	1,8	1,6	1,4
8—10	417	513	676	1,8	1,7	1,8
11 und mehr	80	128	190	0,4	0,4	0,5
Zusammen	23 000	29 409	36 998	100,0	100,0	100,0

An allen drei Zählungen waren die Dreizimmerwohnungen am stärksten vertreten, ihr Anteil beziffert sich 1920 auf 35,6, 1930 auf 38,8 und 1941 auf 39,4 %. An zweiter Stelle folgen die Zweizimmerwohnungen mit 28,0, 28,4 und 30,8 % des Gesamtbestandes. Für die Einzimmerwohnungen gilt die Bemerkung, die oben für die

Einraumwohnungen gemacht wurde: von 1920 auf 1930 Abnahme und seither eine Zunahme des Bestandes an Einzimmerwohnungen.

Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmer pflegt man als Kleinwohnungen, solche mit 4 und 5 Zimmern als Mittelwohnungen und jene mit 6 und mehr Zimmern als Grosswohnungen zu bezeichnen. Nach dieser Einteilung haben sich die Bestände an Klein-, Mittel- und Grosswohnungen seit 1920 wie folgt verändert:

Zimmerzahl	Wohnungsbestand					
	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen		
	1920	1930	1941	1920	1930	1941
1—3 (Kleinwohnungen)	16 771	21 334	28 032	72,9	72,6	75,8
4—5 (Mittelwohnungen)	4 669	6 240	6 861	20,3	21,2	18,5
6+ (Grosswohnungen)	1 560	1 835	2 105	6,8	6,2	5,7
Zusammen	23 000	29 409	36 998	100,0	100,0	100,0

Den absoluten Zahlen nach weisen alle drei Gruppen eine Zunahme auf; am stärksten ist diese bei den Kleinwohnungen, deren Anteil von 72,9 auf 75,8 % oder also auf mehr als ¾ des Gesamtbestandes anstieg. Der Anteil der Mittel- wie auch der Grosswohnungen ging seit 1920 leicht zurück, der erstere von 20,3 auf 18,5, der letztere von 6,8 auf 5,7 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Besonders wichtig und aufschlussreich sind Nachweise über die Ausstattung der Wohnungen.

Auch heute noch gibt es in unserer Stadt eine recht erhebliche Zahl von Wohnungen, die nicht über einen eigenen Abtritt verfügen.

Zählung	Alle Wohnungen	Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abtritt	
		absolut	in %
1896	11 209	3 879	34,6
1920	23 000	3 109	14,0
1930	29 409	2 790	9,5
1941	36 998	2 627	7,1

Die Wohnungsenquête von 1896 zeitigte bezüglich der gemeinschaftlichen Abtritte noch ein bedenkliches Bild, waren doch nicht weniger als 3879 oder 34,6 % der Wohnungen ohne eigenen Abtritt. Mit der Erstellung neuer und dem Abbruch oder Umbau

älterer Gebäude nahm die Zahl dieser Wohnungen ab; sie betrug 1930 noch 2790 oder rund $^1/_{10}$ und 1941 2627 oder 7,1 % des Gesamtbestandes.

Ein wichtiges Merkmal guter Wohnverhältnisse ist das Vorhandensein einer Badegelegenheit. Die Entwicklung dieser Wohnungszubehör seit 1896 kann aus folgenden Zahlen entnommen werden.

Zählung	Alle Wohnungen	Wohnungen mit eigenem oder gemeinschaftlichem Bad	
		absolut	in %
1896	11 209	663	5,9
1920	23 000	9 016	39,2
1930	29 409	17 009	57,8
1941	36 998	25 817	69,8

Der Fortschritt ist unverkennbar: hatten 1896 erst 663 oder 5,9 % der Wohnungen eine Badeeinrichtung, so waren es 1941 nicht weniger als 25 817 oder mehr als zwei Drittel.

Augenfällig ist auch die Verbesserung der Heizeinrichtung in den Wohnungen, wie sie sich in den Angaben über die mit Etagen-, Zentral- oder Fernheizung ausgestatteten Wohnungen widerspiegelt.

Zählung	Alle Wohnungen	Wohnungen mit Etagen-, Zentral- oder Fernheizung	
		absolut	in %
1896	11 209	209	1,9
1920	23 000	3 350	14,9
1930	29 409	7 403	25,2
1941	36 998	19 102	51,6

Zur Zeit der Wohnungsenquête von 1896 war bloss jede fünfzigste Wohnung mit einer Etagen-, Zentral- oder Fernheizung versehen, 1920 jede siebente, 1930 schon jede vierte und 1941 gar jede zweite. Im Zeitraum 1930—1941 wurden rund 8000 Wohnungen neu erstellt, die fast ausnahmslos mit einer neuzeitlichen Etagen-, Zentral- oder Fernheizung ausgestattet waren. Darüber hinaus erhielten aber noch weitere 4000 Wohnungen diese Heizungseinrichtungen. Wenn heute infolge der Kohlenknappheit in zahlreichen dieser Wohnungen wieder mit Zimmeröfen geheizt werden muss, so wird

dieser Zustand doch wohl kaum beim Eintreten normaler Verhältnisse weiterbestehen.

Grosse Umwälzungen traten seit 1896 ein in bezug auf die Ausstattung der Küchen mit Gasherd und elektrischem Herd. Die einschlägigen Zahlen finden sich in der anschliessenden Übersicht.

Kochen mit	Wohnungsbestand			
	1896	1920	1930	1941
	Absolute Zahlen			
Elektrizität	—	—	49	4 209
Gas	1 200	19 353	28 353	32 228
Holz, Kohlen usw.	10 009	3 647	1 007	561
Zusammen	11 209	23 000	29 409	36 998
	Verhältniszahlen			
Elektrizität	—	—	0,2	11,4
Gas	10,7	84,1	96,4	87,1
Holz, Kohlen usw.	89,3	15,9	3,4	1,5
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Kochgas wurde erstmals in der Mitte der 80er Jahre verwendet. Im Jahre 1896 benützten es in Bern 1200 oder 10,7 % der Haushaltungen. Diese Kochart fand immer weitere Verbreitung, so dass 1930 in nicht weniger als 28 353 oder 96,4 % aller Wohnungen mit Gas gekocht wurde. Bei der Zählung von 1930 wurden nun auch die ersten elektrischen Kocheinrichtungen festgestellt und zwar waren es deren 49. Ihre Zahl stieg bis 1941 auf 4209 oder 11,4 % aller Wohnungen mit eigener Küche. Zwischen den Zählungen von 1930 und 1941 ergab sich ein Zuwachs an elektrischen Kocheinrichtungen von 4160, sowie eine Zunahme der Gaskochgelegenheiten um 3875. In den seit 1941 erstellten Wohnungen wurden fast ausnahmslos elektrische Kochherde eingerichtet.

Von den 561 Wohnungen, in denen weder Gas noch Elektrizität zum Kochen verwendet wird, befinden sich nicht weniger als 330 in Bümpliz-Oberbottigen. Das Verteilnetz des Städtischen Gaswerkes reicht nicht nach Oberbottigen; dort sind von den 215 Wohnungen 28 mit elektrischer Küche ausgestattet, die übrigen 187 Wohnungsinhaber kochen auf dem althergebrachten Holzherd, was in dieser ländlichen Gegend nicht anders zu erwarten ist.

3. Bewohner und Wohndichte

Die Wohnverhältnisse sind hauptsächlich bedingt durch die Grösse und die Ausstattung der Wohnungen, dann aber vor allem auch dadurch, wie die Wohnungen benützt werden. Eine ordentliche Hausfrau weiss auch in einer baulich schlechten Wohnung eine gewisse Wohnlichkeit zu schaffen, während eine an sich gute Wohnung durch schlechte Wohnsitten recht bald zu einem Herd sozialer und gesundheitlicher Gefährdung werden kann. So wichtig die Art der Wohnungsbenützung für die Gestaltung der Wohnverhältnisse ist, so schwer hält es, sie durch die Statistik zu erfassen.

Was sich zahlenmässig darstellen lässt, ist das Verhältnis zwischen der Wohnräumezahl und der Bewohnerzahl, die sogenannte Wohndichte. Die Wohnungsbenützung ist unbestreitbar stark von der Wohnungsbelegung abhängig. So wird es beispielsweise einer Familie von 7 Köpfen, der bloss 2 Wohnräume (2 Zimmer oder 1 Zimmer und 1 Mansarde) zur Verfügung stehen, kaum möglich sein, sich in einer solchen Wohnung zweckmässig einzurichten.

Wie die nachstehenden Zahlen zeigen, ging die Wohndichte seit 1896 anhaltend zurück.

Besitzverhältnis	Bewohner auf 1 Wohnraum				Rückgang in % 1896–1941
	1896	1920	1930	1941	
Eigentümerwohnungen	1,01	0,92	0,80	0,73	27,7
Mietwohnungen.....	1,58	1,29	1,08	1,02	35,4
Dienst- und Freiwohnungen	1,27	1,26	1,01	0,93	26,8
Besetzte Wohnungen zusammen	1,46	1,20	1,01	0,96	34,2

Die Wohndichte fiel von 1,46 im Jahre 1896 auf 0,96 im Jahre 1941, also um mehr als ein Drittel. Heute trifft auf einen Wohraum durchschnittlich nicht ganz ein Einwohner. Als Hauptgrund für den Rückgang der Wohndichte muss die Abnahme der Kinderzahl in den Familien genannt werden, die ihrerseits eine Folge des Geburtenrückganges ist.

Die Mietwohnungen verzeichnen bei allen vier Zählungen die grösste Wohndichte; sie zeigen mit 35,4 % auch den grössten Rückgang seit 1896. Demgegenüber ist die Wohndichte in den Eigentümerwohnungen am kleinsten. Sie betrug schon 1896 bloss 1,01 und 1941 nur noch 0,73; der Rückgang beträgt 27,7 %.

Der Rückgang der Wohndichte beschränkt sich nicht auf einzelne Bevölkerungsschichten; er ist vielmehr, wie die folgenden Zahlenausweise dartun, in allen Berufsgruppen zu beobachten.

Berufsgruppe	Bewohner auf 1 Wohnraum				Rückgang in % 1896–1941
	1896	1920	1930	1941	
Arbeiter in Privatbetrieben	2,22	1,75	1,39	1,26	43,2
Private Beamte und Angestellte	1,36	0,98	0,87	0,88	35,3
Öffentliche Funktionäre	1,26	1,20	1,00	0,95	24,6
Unselbständig Erwerbende zusammen	1,69	1,32	1,10	1,04	38,5
Selbständig Erwerbende	1,33	1,05	0,94	0,90	32,3
Rentner, Pensionierte, Berufslose	0,84	0,82	0,79	0,69	17,8
Zusammen	1,43	1,20	1,01	0,96	32,9

Die Privatarbeiter weisen heute noch die grösste Wohndichte aller Berufsgruppen auf, obschon dieselbe seit 1896 um nicht weniger als 43,2 % zurückgegangen ist. Am kleinsten war die Wohndichte bei allen Zählungen stets in der Gruppe der Rentner, Pensionierten und Berufslosen.

Im Zusammenhang mit der Wohndichte verdienen die nachstehenden Angaben über die durchschnittliche Wohnraumzahl der Wohnungen in den einzelnen Berufsgruppen Beachtung.

Berufsgruppe	Wohnräume auf 1 Wohnung			
	1896	1920	1930	1941
Arbeiter in Privatbetrieben	1,9	2,4	2,6	2,6
Private Beamte und Angestellte	3,6	4,1	4,1	3,6
Öffentliche Funktionäre	4,0	3,6	3,8	3,6
Unselbständig Erwerbende zusammen	2,7	3,2	3,3	3,2
Selbständig Erwerbende	4,0	4,6	4,6	4,4
Rentner, Pensionierte, Berufslose	4,2	4,1	4,0	3,7
Zusammen	3,3	3,6	3,6	3,5

Die durchschnittliche Räumezahl stieg von 3,3 anlässlich der Wohnungsenquête von 1896 auf 3,6 in den Jahren 1920 und 1930; seither ist ein leichter Rückgang auf 3,5 bei der Zählung von 1941 festzustellen. In einzelnen Berufsgruppen weicht der Verlauf von dem eben geschilderten Gesamtverlauf ab. So bei den Privatarbeitern, wo die durchschnittliche Raumzahl seit 1896 von 1,9 auf 2,6 stieg, während diese umgekehrt in der Gruppe der Rentner, Pensionierten und Berufslosen von 4,2 auf 3,7 zurückging.

Der Rückgang der Wohndichte, oder die Auflockerung der Wohnungsbelegung, ist nach den Zahlenausweisen dieses Ab-

schnittes eine allgemeine Erscheinung und erstreckt sich auf alle Bevölkerungsschichten. Damit ist nicht gesagt, dass es in unserer Stadt heute keine „überbelegten Wohnungen" mehr gibt. In der Wohnungsliteratur werden diese Wohnungen auch als „überfüllte Wohnungen" bezeichnet. Wie gross war am 1. Dezember 1941 die Zahl dieser Wohnungen?

Um auf diese Frage antworten zu können, muss zu allererst abgeklärt werden, was unter einer stark belegten oder überbelegten Wohnung zu verstehen ist. An den verschiedensten Vorschlägen, was als stark belegte Wohnung zu gelten habe, fehlt es nicht. Auf diese Vorschläge einzugehen würde hier zu weit führen. Praktisch bewährt haben sich die vom Statistischen Amt schon bei den Wohnungszählungen von 1920 und 1930 benützten Massstäbe, wonach eine Wohnung dann als stark oder überbelegt gilt, wenn in ihr auf einen Wohnraum mehr als zwei, bzw. mehr als drei Bewohner entfallen. Als Wohnräume gelten auch hier Zimmer und bewohnbare Mansarden. Erfahrungsgemäss sind Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen meistens normal bewohnt, weshalb sich die folgende Zusammenstellung auf die überbelegten Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Wohnräumen beschränkt.

Wohnraumzahl der Wohnungen	Zahl der Wohnungen					
	absolut			in % aller Wohnungen		
	1920	1930	1941	1920	1930	1941
	a) mit mehr als 2 Bewohnern auf 1 Wohnraum					
1	649	218	196	35,2	16,3	8,7
2	1 504	744	483	27,0	10,9	5,3
3	795	414	227	12,9	5,0	2,0
Zusammen	2 948	1 376	906	21,7	8,4	4,0
	b) mit mehr als 3 Bewohnern auf 1 Wohnraum					
1	284	75	38	15,4	5,6	1,7
2	356	79	41	6,4	1,2	0,4
3	101	32	9	1,6	0,4	0,1
Zusammen	741	186	88	5,4	1,1	0,4

Seit 1920 — entsprechende Angaben für 1896 liegen leider nicht vor — ging die Zahl der überfüllten Wohnungen stark zurück.

Am stärksten war und ist die Überbelegung unter den Wohnungen mit nur einem Wohnraum, wo 1941 noch rund jede zwölfte Wohnung mehr als zwei Bewohner aufweist. Von allen besetzten

Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen waren 1920 etwas mehr als jede fünfte, 1930 rund jede zwölfte und 1941 jede fünfundzwanzigste überbelegt.

Nach dem weniger strengen Massstab, wonach eine Wohnung erst als überbelegt gilt, wenn auf einen Wohnraum mehr als drei Bewohner entfallen, waren 1920 noch 5,4 %, 1930 bloss 1,1 und 1941 gar nur mehr 0,4 % aller Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen überbelegt.

Der allgemeine Rückgang der Wohndichte hat sich demnach erfreulicherweise auch in einer Abnahme der überbelegten Wohnungen ausgewirkt.

4. Mietpreise

Die Wohnungszählungen von 1896, 1920, 1930 und 1941 waren alle mit einer statistischen Bearbeitung der Mietpreise verbunden. Die Mietpreisstatistik erstreckte sich stets auf die sogenannten reinen Mietwohnungen. Nicht berücksichtigt wurden die mit Geschäftslokalen verbundenen Mietwohnungen, die möbliert vermieteten, die Wohnungen ohne eigene Küche, sowie die vom Hauseigentümer an Verwandte vermieteten Wohnungen.

Als Mietpreis galt immer der Jahresmietzins für die Wohnung an sich, einschliesslich Treppenhausbeleuchtung, Minimalwasserzins und allfällige Beiträge für die Benützung der Waschküche. Die Kosten für Zentralheizung, Warmwasser, Autogarage usw. sind dagegen im Mietpreis, wie er statistisch bearbeitet wurde, nicht inbegriffen.

Einen Gesamtüberblick über die Ergebnisse der vier Mietpreisstatistiken geben die nachstehenden Zahlen.

Zählung	Absolute Zahlen			Verhältniszahlen 1896 = 100		
	Reine Mietwohnungen	Mietpreissumme 1000 Fr.	Durchschnittsmietpreis Fr.	Reine Mietwohnungen	Mietpreissumme	Durchschnittsmietpreis
1896	7 909	3 778	478	100	100	100
1920	17 203	16 576	964	218	439	202
1930	22 537	30 735	1 364	285	813	285
1941	29 384	37 821	1 287	372	1 001	269

Die Zahl der reinen Mietwohnungen hat um 272 % zugenommen, also stärker als der Gesamtwohnungsbestand, der von 11 209 auf 37 525 oder um 235 % stieg. Die gesamte Mietpreissumme betrug 1896 rund 3,8 Millionen Franken, 1941 dagegen 38 Millionen Fran-

ken oder rund das Zehnfache des Betrages von 1896. Die Wohnungsenquête von 1896 stellte einen Durchschnittsmietpreis von 478 Franken fest, die Wohnungszählung 1941 einen solchen von 1287 Franken; die Erhöhung beläuft sich auf 169 %. Im Gesamtdurchschnitt stiegen die Mieten von 1896 auf 1920 um 101,7 %, von 1920 auf 1930 um 41,5 % und von 1930 auf 1941 zeigt sich ein Mietpreisrückgang um 5,6 %.

Für die starke Erhöhung der Mietpreise seit 1896 lassen sich verschiedene Gründe namhaft machen. In erster Linie sind die alten Wohnungen vielfach neuzeitlich ausgestattet worden; sie erhielten elektrisches Licht, Kochgas wurde zugeleitet, das Bad eingerichtet, Zentralheizung oder Etagenheizung, sowie Warmwasserversorgung wurden eingebaut. Was die neueren Wohnungen betrifft, so sind diese schon deswegen teurer als die alten, weil sie die eben erwähnte neuzeitliche Ausstattung fast durchwegs aufweisen. Dazu kam eine beträchtliche Erhöhung der Baukosten (Baumaterial, Löhne, Bauland), was alles zu einer Steigerung der Mietpreise beitrug.

Der Rückgang des Mietpreisniveaus von 1930 auf 1941 dürfte in erster Linie durch die hohen Leerwohnungszahlen der Jahre 1934 bis 1938 verursacht worden sein, als jeweilen mehr als 1000 Wohnungen (über 3 % aller Wohnungen, 1935: 1213 = 3,6 %) leerstanden.

Bei der praktischen Auswertung der zeitlichen Vergleichszahlen über die Mietpreise ist zu beachten, dass hier kein reiner Preisvergleich vorliegt, wie etwa beim Vergleich von Nahrungsmittelpreisen. Die Wohnungen von 1896 und die Wohnungen von 1941 sind keineswegs gleichwertig, beim zeitlichen Mietpreisvergleich wird nicht Gleiches mit Gleichem verglichen.

Trotzdem hat die Gegenüberstellung der Durchschnittsmietpreise einen Sinn; sie zeigt, wieviel mehr die Mieter heute für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufwenden als vor der Jahrhundertwende.

Nach diesem allgemeinen Überblick über die Mietpreise seit 1896 folgen einige Ausweise betreffend die Mietpreisdurchschnitte nach der Zimmerzahl, nach der Stadtlage und nach dem Beruf des Mieters.

Wie sich die Mietpreise getrennt nach der Zimmerzahl von Zählung zu Zählung verändert haben, ist aus der folgenden Zusammenstellung ersichtlich.

Zimmerzahl	Reine Mietwohnungen				Durchschnittsmietpreis, Fr.			
	1896	1920	1930	1941	1896	1920	1930	1941
1	1 948	1 826	1 404	1 862	197	316	468	599
2	2 437	5 424	7 311	10 229	324	571	888	962
3	1 492	6 426	9 138	12 109	483	952	1 366	1 337
4	859	2 213	3 050	3 666	647	1 509	1 979	1 796
5	509	787	1 037	973	849	2 153	2 619	2 366
6	324	288	317	284	1 110	2 682	3 294	2 801
7 und mehr	340	239	280	261	1 577	4 113	4 662	3 806
Zusammen	7 909	17 203	22 537	29 384	478	964	1 364	1 287

Über das Ausmass der Mietpreisveränderungen von einer Zählung zur andern und von 1896—1941 geben die folgenden Verhältniszahlen Aufschluss.

Zimmerzahl	Erhöhung der Durchschnittsmietpreise in %			
	1896–1920	1920–1930	1930–1941	1896–1941
1	60,4	48,1	28,0	204,1
2	76,2	55,5	8,3	196,9
3	97,1	43,4	— 2,1	176,8
4	133,2	31,2	— 9,2	177,6
5	153,6	21,6	— 9,7	178,7
6	141,6	22,8	— 15,0	152,4
7 und mehr	160,8	13,3	— 18,4	141,4
Zusammen	101,7	41,5	— 5,6	169,3

Von 1896—1941 stiegen die Mietpreise in der Stadt Bern im Gesamtdurchschnitt wie erwähnt um 169,3 %. Am grössten ist die Mietpreissteigerung mit 204,1 % bei den Einzimmerwohnungen, am wenigsten hoch mit 141,4 % bei den Wohnungen mit 7 und mehr Zimmern.

In den drei durch die Wohnungszählungen begrenzten Zeitabschnitten verlief die Bewegung der Mietpreise nach der Zimmerzahl recht unterschiedlich. Von 1896—1920 war die Mietpreiserhöhung bei den grösseren Wohnungen stärker als bei den kleineren. Von 1920—1930 dagegen weisen die kleineren Wohnungen stärkere Mietzinssteigerungen auf. In den elf Jahren von 1930—1941 lagen die Verhältnisse wiederum anders: die Einzimmerwohnungen stiegen im Mietpreis um 28 %, die Zweizimmerwohnungen um 8 %, während die grösseren Wohnungen Mietzinsrückgänge aufweisen, und zwar um so stärkere, je höher die Zimmerzahl.

Aufschlussreich sind die folgenden Zahlenausweise über die Durchschnittsmietpreise der vor 1917 erstellten Mietwohnungen, zeigen sie doch, in welchem Masse die ausgewiesenen Mietpreiserhöhungen von der Mietpreisbewegung der alten Wohnungen abhängen.

Zimmerzahl	Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen					
	Anzahl			Durchschnittsmietpreis, Fr.		
	1920	1930	1941	1920	1930	1941
1	1 818	1 338	1 303	314	457	480
2	5 211	4 979	4 964	566	812	794
3	5 991	6 186	6 168	936	1 258	1 178
4	2 110	2 198	2 110	1 485	1 866	1 688
5	750	796	674	2 123	2 515	2 224
6	279	274	206	2 644	3 155	2 794
7 und mehr	233	236	204	4 098	4 613	3 896
Zusammen	16 392	16 007	15 629	948	1 280	1 168

Die Zahl dieser vor 1917 erstellten Mietwohnungen hat durch Abbruch sowie durch Umwandlung in Büros oder durch Übergang in Eigentümerwohnungen abgenommen. Gelegentlich werden aus Büroräumen wiederum Mietwohnungen eingerichtet und Eigentümerwohnungen werden vom Besitzer verlassen und dann ausgemietet, wodurch die Zahl der vor 1917 erstellten Wohnungen erhöht wird.

Die Bewegung der Durchschnittsmietpreise von Zählung zu Zählung erhellt aus den folgenden Verhältniszahlen.

Zimmerzahl	Erhöhung der Durchschnittsmietpreise der vor 1917 erstellten Mietwohnungen, in %		
	1920–1930	1930–1941	1920–1941
1	45,5	5,0	52,9
2	43,5	— 2,2	40,3
3	34,4	— 6,4	25,9
4	25,7	— 9,5	13,7
5	18,5	— 11,6	4,8
6	19,3	— 11,4	5,7
7 und mehr	12,6	— 15,5	— 4,9
Zusammen	35,0	— 8,8	23,2

Wie der Gesamtbestand, so zeigen auch die vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen von 1920 auf 1930 eine Erhöhung der Mietpreise, die für die kleinen Wohnungen stärker ausgeprägt ist als für die grösseren Wohnungen. Von 1930 auf 1941 verzeichnen unter den vor 1917 erstellten Wohnungen nur diejenigen mit einem

Zimmer eine Mietpreiserhöhung. Die übrigen Wohnungen weisen sämtliche eine rückläufige Bewegung auf, die um so stärker ist, je grösser die Wohnung. Im Zeitraum 1930—1941 zeigen damit die vor 1917 erstellten reinen Mietwohnungen im wesentlichen das gleiche Bild des Mietpreisverlaufes, wie es sich schon bei der Darstellung des Gesamtbestandes bot.

Die zeitliche Entwicklung der Mietpreisdurchschnitte in den einzelnen Stadtteilen ergibt sich aus der folgenden Zahlenübersicht.

Stadtteil	Reine Mietwohnungen				Durchschnittsmietpreis, Franken			
	1896	1920[1])	1930	1941	1896	1920[1])	1930	1941
Innere Stadt	3 385	3 198	2 984	2 914	479	783	1 068	947
Länggasse-Felsenau	1 617	2 859	4 069	5 397	507	993	1 408	1 335
Mattenhof-Weissenbühl	1 232	3 586	5 878	8 165	480	1 074	1 429	1 345
Kirchenfeld-Schosshalde	270	1 467	2 833	3 755	764	1 403	1 798	1 610
Breitenrain-Lorraine	1 405	4 031	5 603	7 702	384	900	1 303	1 237
Bümpliz-Oberbottigen	*	774	1 170	1 451	*	569	880	895
Stadt Bern	7 909	15 915	22 537	29 384	478	963	1 364	1 287

[1]) Vor 1917 durch Private erstellte Mietwohnungen; für die restlichen 1288 reinen Mietwohnungen fehlt die Ausscheidung nach der Stadtlage

Besser als aus den Durchschnitten, lassen sich die Veränderungen der Mietpreise aus den nachstehenden Verhältniszahlen beurteilen.

Stadtteil	Erhöhung der Durchschnittsmietpreise in %			
	1896–1920	1920–1930	1930–1941	1896–1941
Innere Stadt	63,5	36,4	— 11,3	97,7
Länggasse-Felsenau	95,9	41,8	— 5,2	163,3
Mattenhof-Weissenbühl	123,7	33,1	— 5,9	180,2
Kirchenfeld-Schosshalde	83,6	28,2	— 10,5	110,7
Breitenrain-Lorraine	134,4	44,8	— 5,1	222,1
Bümpliz-Oberbottigen	*	54,7	1,7	*
Stadt Bern	101,5	41,6	— 5,6	169,3

Zwischen 1896 und 1941 hat sich der Mietpreisstand im Stadtteil Breitenrain-Lorraine um 222,1 % erhöht, in der Inneren Stadt um 97,7 %. Von 1896—1920 war die Steigerung am kleinsten in der Inneren Stadt, am grössten im Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Von 1920—1930 weist das Kirchenfeld die geringste Mietpreiserhöhung auf, Bümpliz-Oberbottigen die grösste. In der Inneren Stadt gingen die Mietpreise von 1930 auf 1941 um 11,3 % zurück, während sie in Bümpliz noch um 1,7 % hinaufgingen.

Die nachstehenden Zahlen zeigen, um wieviel die Mietpreise in den einzelnen Stadtteilen über oder unter dem Stadtdurchschnitt lagen.

Stadtteil	Durchschnittsmietpreis in % des Gesamtdurchschnittes			
	1896	1920	1930	1941
Innere Stadt	100,2	81,3	78,3	73,6
Länggasse-Felsenau	106,1	103,1	103,2	103,7
Mattenhof-Weissenbühl	100,4	111,5	104,8	104,5
Kirchenfeld-Schosshalde	159,8	145,7	131,8	125,1
Breitenrain-Lorraine	80,3	93,5	95,5	96,1
Bümpliz-Oberbottigen	*	59,1	64,5	69,5
Stadt Bern	100,0	100,0	100,0	100,0

Der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde verzeichnet durchgehend die höchsten Mietpreise. Sie stunden anlässlich der Zählung von 1896 um 59,8 % über dem Stadtdurchschnitt, 1941 noch um 25,1 %. Am tiefsten waren jeweilen die Mieten in Bümpliz-Oberbottigen, wo sie 1920 um 40,9 %, 1941 noch um 30,5 % unter dem Stadtdurchschnitt lagen. Im grossen und ganzen nähern sich die Durchschnittsmietpreise in den Aussenquartieren langsam dem Stadtdurchschnitt, während er sich in der Inneren Stadt davon entfernt. Die Entwicklung ist verständlich: die Bautätigkeit erstreckt sich in erster Linie auf die Aussenquartiere, wodurch in diesen die Mietpreise steigen und sich gleichzeitig einander annähern. In der Inneren Stadt dagegen, wo die Überbauung längst abgeschlossen ist, bleiben nur die älteren Wohnungen, weshalb hier der Durchschnittsmietpreis immer mehr hinter dem Mietpreisstand aller Wohnungen der Stadt zurückbleibt.

Zu aufschlussreichen Ergebnissen führt der zeitliche Vergleich der Mietpreise, wenn diese nach dem Beruf des Mieters zusammengestellt werden.

Berufsgruppe	Reine Mietwohnungen				Durchschnittsmietpreis Franken			
	1896	1920	1930	1941	1896	1920	1930	1941
Arbeiter in Privatbetrieben	3 530	5 638	7 596	9 413	282	576	918	943
Private Beamte und Angestellte	480	2 020	2 868	4 566	640	1 267	1 728	1 505
Öffentliche Funktionäre	1 537	4 816	5 850	8 659	616	1 039	1 541	1 424
Selbständig Erwerbende	1 552	2 303	2 835	3 441	627	1 362	1 775	1 592
Rentner, Pensionierte, Berufslose	810	2 426	3 388	3 305	686	1 084	1 404	1 291
Zusammen	7 909	17 203	22 537	29 384	478	964	1 364	1 287

Unter dem Durchschnitt liegen einzig die Mietpreise der Arbeiter in Privatbetrieben, und zwar 1896 um 41,0 %, 1941 noch um 26,7 %. Demgegenüber verzeichnen die selbständig Erwerbenden die höchsten Mieten, stehen sie bei dieser Berufsgruppe doch 1941 noch um 23,7 % über dem Gesamtdurchschnitt.

Berufsgruppe	Durchschnittsmietpreise in % des Gesamtdurchschnittes			
	1896	1920	1930	1941
Arbeiter in Privatbetrieben	59,0	59,8	67,3	73,3
Private Beamte und Angestellte	133,9	131,4	126,7	116,9
Öffentliche Funktionäre	128,9	107,8	113,0	110,6
Selbständig Erwerbende	131,2	141,3	130,1	123,7
Rentner, Pensionierte, Berufslose	143,5	112,4	102,9	100,3
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Was sodann die in den verschiedenen Berufsgruppen zwischen den einzelnen Zählungen eingetretenen Mietpreiserhöhungen betrifft, so geben darüber die folgenden Zahlen Aufschluss.

Berufsgruppe	Erhöhung der Durchschnittsmietpreise in %			
	1896–1920	1920–1930	1930–1941	1896–1941
Arbeiter in Privatbetrieben	104,3	59,4	2,7	234,4
Private Beamte und Angestellte	98,0	36,4	—12,9	135,2
Öffentliche Funktionäre	68,7	48,3	— 7,6	131,2
Selbständig Erwerbende	117,2	30,3	—10,3	153,9
Rentner, Pensionierte, Berufslose	58,0	29,5	— 8,0	88,2
Zusammen	101,7	41,5	— 5,6	169,2

Die stärkste Erhöhung der Mietpreise verzeichnen die Arbeiter in Privatbetrieben, die schwächste die Gruppe der Rentner, Pensionierten und Berufslosen. Zu beachten ist dabei, dass die absoluten Mietpreise der Arbeiter auch 1941 noch unter dem Gesamtdurchschnitt lagen. Von 1930—1941 weisen ausser den Privatarbeitern alle Berufsgruppen einen Rückgang der Mietpreise auf.