**Zeitschrift:** Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
**Herausgeber:** Statistisches Amt der Stadt Bern
**Band:** 23 (1949)
**Heft:** 2

**Artikel:** Die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern
**Autor:** [s.n.]
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-850048

**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:** 22.08.2025

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

# Die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

INHALT:

1. DIE ZAHL DER LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN

2. DIE NEUERSTELLTEN WOHNUNGEN

3. DAS NEUWOHNUNGS-SICHTANGEBOT ENDE 1947 UND 1948

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Agglomeration Bern besteht aus der Stadt Bern und den fünf Gemeinden Bolligen, Bremgarten, Köniz, Muri und Zollikofen. Die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in diesen Außengemeinden steht aus naheliegenden Gründen in einem engen Zusammenhang mit jener in der Stadt Bern. Das Statistische Amt hat es sich deshalb zur Aufgabe gemacht, diese Entwicklung von Zeit zu Zeit zahlenmäßig festzuhalten; zuletzt geschah dies in dieser Zeitschrift, Jahrgang 1946, Heft 4.

Die maßgebenden Faktoren zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage einer Gemeinde sind der Leerwohnungsbestand, die neuerstellten Wohnungen und das Wohnungs-Sichtangebot (im Bau begriffene und baubewilligte, jedoch noch nicht begonnene Wohnungen). Wie haben sich nun die genannten Faktoren seit unserer letzten Berichterstattung im Jahre 1946 in den fünf Außengemeinden entwickelt?

## 1. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen

In den fünf Außengemeinden standen am 31. Dezember 1948 insgesamt 17 Wohnungen leer, davon 16 (0,3% des Gesamtwohnungsbestandes) in Köniz und eine in Bolligen. In den drei übrigen Vororten konnte Ende 1948 keine leerstehende Wohnung festgestellt werden. Seit 1944 war der Leerwohnungsbestand in den Außengemeinden nie wesentlich größer; in der Ge-

**Leerwohnungsbestand 1944—1948**

| Dezember [1] | Bolligen | Bremgarten | Köniz | Muri | Zollikofen | Agglomerationsvororte zusammen | Stadt Bern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absolute Zahlen | | | | | | |
| 1944 | — | — | 11 | 6 | — | 17 | 45 |
| 1945 | — | 7 | 8 | 4 | 1 | 20 | 59 |
| 1946 | 1 | 1 | 18 | 1 | — | 21 | 39 |
| 1947 | — | 1 | 5 | 2 | — | 8 | 44 |
| 1948 | 1 | — | 16 | — | — | 17 | 90 |
| | Leerwohnungsprozentsatz | | | | | | |
| 1944 | — | — | 0,3 | 0,4 | — | 0,2 | 0,1 |
| 1945 | — | 2,7 | 0,2 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | 0,1 |
| 1946 | 0,05 | 0,4 | 0,4 | 0,1 | — | 0,2 | 0,1 |
| 1947 | — | 0,4 | 0,1 | 0,1 | — | 0,1 | 0,1 |
| 1948 | 0,04 | — | 0,3 | — | — | 0,2 | 0,2 |

[1]) Agglomerationsvororte 31. Dezember, Stadt Bern 1. Dezember.

meinde Zollikofen wurde überhaupt nur einmal eine leerstehende Wohnung gezählt (1945), in Bolligen nur zweimal je eine (1946 und 1948). In der Stadt Bern belief sich der Leerwohnungsbestand Ende 1948 auf 90 (0,2%) gegenüber 39 bis 59 in den Jahren 1944 bis 1947.

Der Leerwohnungsprozentsatz, d. h. der Anteil der am Stichtag (1. bzw. 31. Dezember) leergestandenen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt Ende 1948 in allen fünf Außengemeinden zusammen 0,2%. Von einer Wohnungsreserve kann praktisch in keiner der fünf Außengemeinden gesprochen werden. Die wenigen als leerstehend festgestellten Wohnungen waren überdies fast sämtliche bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet.

## 2. Die neuerstellten Wohnungen

Die Bautätigkeit in den Außengemeinden hat in den letzten Jahren eine beträchtliche Steigerung erfahren. 1948 wurden in allen fünf Vororten zusammen 220 Neubauten mit Wohnungen erstellt, gegenüber 78 im Jahre 1944, also fast dreimal so viel. Wie der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen ist, entfiel auch 1948 noch der überwiegende Teil der Neubauten mit Wohnungen auf die Einfamilienhäuser.

**Neuerstellte Gebäude mit Wohnungen 1944—1948**

| Jahr | Bolligen | Bremgarten | Köniz | Muri | Zollikofen | Agglomerationsvororte zusammen | Stadt Bern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Neubauten mit Wohnungen überhaupt | | | | | | |
| 1944 | 10 | 1 | 49 | 12 | 6 | 78 | 238 |
| 1945 | 8 | 13 | 36 | 18 | 5 | 80 | 289 |
| 1946 | 19 | 8 | 78 | 20 | 10 | 135 | 316 |
| 1947 | 49 | 4 | 105 | 43 | 14 | 215 | 242 |
| 1948 | 51 | 1 | 120 | 23 | 25 | 220 | 222 |
| | Einfamilienhäuser | | | | | | |
| 1944 | 8 | 1 | 20 | 10 | 4 | 43 | 150 |
| 1945 | 6 | 13 | 19 | 16 | 3 | 57 | 171 |
| 1946 | 13 | 7 | 40 | 15 | 7 | 82 | 202 |
| 1947 | 35 | 4 | 57 | 30 | 9 | 135 | 156 |
| 1948 | 20 | 1 | 73 | 17 | 16 | 127 | 60 |
| | Von je 100 Neubauten mit Wohnungen waren Einfamilienhäuser | | | | | | |
| 1944 | 80,0 | 100,0 | 40,8 | 83,3 | 66,7 | 55,1 | 63,0 |
| 1945 | 75,0 | 100,0 | 52,8 | 88,9 | 60,0 | 71,3 | 59,2 |
| 1946 | 68,4 | 87,5 | 51,3 | 75,0 | 70,0 | 60,7 | 63,9 |
| 1947 | 71,4 | 100,0 | 54,3 | 69,8 | 64,3 | 62,8 | 64,5 |
| 1948 | 39,2 | 100,0 | 60,8 | 73,9 | 64,0 | 57,7 | 27,0 |

Auffallend unterschiedlich ist die Entwicklung des Anteils der Einfamilienhäuser an der gesamten Wohnbauproduktion in den einzelnen Gemeinden. So macht sich in Bolligen und Muri deutlich eine rückläufige, in Köniz jedoch eine zunehmende Tendenz bemerkbar. 1944 waren in Bolligen und Muri von den neuerstellten Gebäuden mit Wohnungen rund 80% Einfamilienhäuser, 1948 noch rund 40 bzw. 70%. Im Gegensatz dazu hat in Köniz der Anteil des Einfamilienhausbaues im gleichen Zeitraum von rund 40% auf rund 60% zugenommen. In Bremgarten wurden in den letzten fünf Jahren — mit einer einzigen Ausnahme im Jahre 1946 — ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet. Wohnungen wurden in den fünf Außengemeinden 1948 554 gegenüber 201 im Jahre 1944 erstellt. Das entspricht einer Zunahme von rund 175%. In jedem der fünf Vergleichsjahre wurde mehr als die Hälfte aller Neuwohnungen der Agglomerationsvororte in der Gemeinde Köniz erbaut.

**Neuerstellte Wohnungen durch Neubau und Umbau, 1944—1948 [1])**

| Jahr | Bolligen | Bremgarten | Köniz | Muri | Zollikofen | Agglomerationsvororte zusammen | Stadt Bern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Neuerstellte Wohnungen überhaupt | | | | | | |
| 1944 | 13 | 2 | 156 | 21 | 9 | 201 | 824 |
| 1945 | 18 | 14 | 82 | 22 | 10 | 146 | 988 |
| 1946 | 27 | 9 | 178 | 37 | 26 | 277 | 964 |
| 1947 | 85 | 6 | 253 | 69 | 21 | 434 | 779 |
| 1948 | 154 | 1 | 302 | 36 | 61 | 554 | 1095 |
| | Neuerstellte Kleinwohnungen mit 1—3 Zimmern | | | | | | |
| 1944 | 7 | — | 123 | 11 | 6 | 147 | 609 |
| 1945 | 9 | 11 | 35 | 4 | 7 | 66 | 737 |
| 1946 | 7 | — | 102 | 13 | 15 | 137 | 680 |
| 1947 | 30 | 1 | 143 | 27 | 8 | 209 | 511 |
| 1948 | 114 | — | 172 | 12 | 42 | 340 | 784 |
| | Von je 100 neuerstellten Wohnungen waren Kleinwohnungen | | | | | | |
| 1944 | 53,8 | — | 78,8 | 52,4 | 66,7 | 73,1 | 73,9 |
| 1945 | 50,0 | 78,6 | 42,7 | 18,2 | 70,0 | 45,2 | 74,6 |
| 1946 | 25,9 | — | 57,3 | 35,1 | 57,7 | 49,5 | 70,5 |
| 1947 | 35,3 | 16,7 | 56,5 | 39,1 | 38,1 | 48,2 | 65,6 |
| 1948 | 74,0 | — | 57,0 | 33,3 | 68,9 | 61,4 | 71,6 |

[1]) Der Wohnungswegfall durch Umbau, Abbruch oder Brand ist in den obigen Zahlen unberücksichtigt gelassen. Dieser beträgt in allen fünf Vororten zusammen 1944 2, 1945 8, 1946 7, 1947 17 und 1948 4 und in der Stadt Bern insgesamt 112 Wohnungen.

Entsprechend dem in den Außengemeinden stark ins Gewicht fallenden Einfamilienhausbau ist der Anteil der Kleinwohnungen mit 1—3 Zimmern

an der Gesamtwohnungsproduktion, 1948 wie auch in den Jahren 1944 bis 1947, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, kleiner als in der Stadt Bern.

In allen fünf Außengemeinden zusammen bewegt sich der Anteil der Kleinwohnungen an der Gesamtwohnungsproduktion in den Jahren 1944 bis 1948 zwischen rund 45 und 73%.

### 3. Das Neuwohnungs-Sichtangebot Ende 1947 und 1948

Wie gestaltet sich die Wohnbautätigkeit in den Vorortsgemeinden im Jahre 1949? Der nachfolgenden Zusammenstellung kann entnommen werden, daß Ende 1948 in allen fünf Vorortsgemeinden zusammen 292 Wohnungen im Bau begriffen und weitere 203 baubewilligt, aber noch nicht begonnen waren.

**Neuwohnungs-Sichtangebot Ende 1947 und Ende 1948**

| Gemeinde | Im Bau begriffene Wohnungen | | Baubewilligte, aber noch nicht begonnene Wohnungen | | Insgesamt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1948 | 1947 | 1948 | 1947 | 1948 | 1947 |
| Bolligen | 68 | 202 | 1 | 1 | 69 | 203 |
| Bremgarten | 1 | 1 | — | 2 | 1 | 3 |
| Köniz | 138 | 197 | 123 | 171 | 261 | 368 |
| Muri | 12 | 24 | 2 | 1 | 14 | 25 |
| Zollikofen | 73 | 29 | 77 | 113 | 150 | 142 |
| Agglomerationsvororte zusammen | 292 | 453 | 203 | 288 | 495 | 741 |
| Stadt Bern | 914 | 1212 | 896 | 1092 | 1810 | 2304 |

Das Neuwohnungssichtangebot belief sich somit Ende 1948 auf 495 Wohnungen, gegenüber 741 im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Der Rückgang beträgt demnach rund ⅓. Auch in den einzelnen Vorortsgemeinden war dieses Angebot Ende 1948 kleiner als Ende 1947, mit Ausnahme der Gemeinde Zollikofen, wo es im Dezember 1948 150 Wohnungen betrug, gegenüber bloß 142 im Dezember 1947.

### Schlußfolgerung

Halten wir von den vorstehenden Ausführungen folgende Tatsachen fest:

Trotz vermehrter Bautätigkeit in den letzten Jahren fehlte Ende 1948 in den fünf Nachbargemeinden Bolligen, Bremgarten, Köniz, Muri und Zolli-

kofen praktisch jede Wohnungsreserve. Der Leerwohnungsprozentsatz war im genannten Zeitpunkt mit 0,2 nicht größer als im Durchschnitt der letzten vier Jahre. Außerdem kann Ende 1948 ein Rückgang der Zahl der im Bau begriffenen, sowie jener der baubewilligten, aber noch nicht begonnenen Wohnungen um rund ⅓ gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres festgestellt werden. Auf Grund dieser Ausweise ist offenbar der Schluß gegeben, daß die Wohnungsmarktlage in den Außengemeinden Berns in nächster Zeit kaum eine Entspannung erfahren dürfte.

SBV - 5400