

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 30 (1956)
Heft: 4

Artikel: Zur Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-850011>

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: 16.02.2026

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

Zur Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

1. LEERWOHNUNGSSTAND
2. WOHNUNGSZUWACHS 1956
3. VORAUSSICHTLICHE WOHNBAUTÄTIGKEIT 1957

1. Leerwohnungsbestand

Die rascheste Auskunft über die Wohnungsmarktlage gibt der Leerwohnungsvorrat, vor allem bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen. Auf Grund der periodischen Leerwohnungserhebung bei den Hauseigentümern in der Stadt Bern und der entsprechenden Umfrage bei den Gemeindeverwaltungen der Vororte zeichnet sich in den letzten Jahren folgendes Bild ab:

Leerwohnungsbestand in der Agglomeration Bern seit 1952

Jahre ¹⁾	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Absolute Zahlen ²⁾								
1952	92 (10)	8	3 (3)	18	3	17	49 (3)	.
1953	63 (8)	2	3 (3)	8 (1)	8 (7)	15	36 (11)	.
1954	109 (6)	5	14 (11)	21 (3)	8 (6)	12 (2)	60 (22)	.
1955	126	59	7 (1)	44 (2)	6 (2)	36 (1)	152 (6)	278 (6)
1956	82 (1)	30 (4)	2 (1)	46 (6)	6	74	158 (11)	240 (12)
In Prozenten sämtlicher Wohnungen								
1952	0,2	0,3	1,0	0,3	0,2	1,5	0,4	.
1953	0,1	0,1	1,0	0,1	0,5	1,3	0,3	.
1954	0,2	0,2	4,0	0,3	0,4	1,0	0,5	.
1955	0,3	1,9	1,8	0,6	0,3	2,8	1,1	0,4
1956	0,2	0,9	0,5	0,6	0,3	5,1	1,1	0,4

¹⁾ Jeweils 1. Dezember, ausgenommen Stadt Bern 1954: 15. November; Aggl. Vororte 1952—54: Jahresende.

²⁾ In Klammern: Davon Einfamilienhäuser.

Da erst ein Leerwohnungsvorrat von mindestens 1,0 bis 1,5% des Wohnungsbestandes als genügend angesehen wird, herrschte im Zeitpunkt der letzten Leerwohnungserhebung, insbesondere in der Stadt Bern, aber auch in ihren Agglomerationsvororten mit Ausnahme von Zollikofen, Wohnungsknappheit. Nur die über groß gewordene Leerwohnungsziffer des letzteren führt den guten Durchschnitt der fünf Außengemeinden herbei.

Ein Rückblick auf die Entwicklung der Wohnungsmarktlage zeigt, daß im Bern der Nachkriegszeit einzig bei der Erhebung vom 1. Dezember

1950 ein Leerwohnungsbestand von 1,1% aller Wohnungen erreicht wurde, während er in den letzten fünf Jahren jeweils wieder nur 0,1 bis 0,3% betrug. In den Agglomerationsvororten ist dagegen schon 1955 mit durchschnittlich 1,1% Leerwohnungen im ganzen eine gewisse Entspannung der Marktlage eingetreten, in den einzelnen Gemeinden sind jedoch die Verhältnisse recht verschieden und oft sprunghaft wechselnd.

Schon mit Rücksicht darauf, daß nachfolgend die tatsächliche und die voraussichtliche Wohnbautätigkeit nach der Wohnungsgröße gezeigt werden, sei hier auch eine entsprechende Aufgliederung der letztbekannten Leerwohnungsbestände vorgenommen:

Leerwohnungsbestand in der Agglomeration Bern am 1. Dezember 1956

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl							total
	1	2	3	4	5	6 u. mehr		
Stadt Bern	3	39	32	8	—	—		82
Bolligen	3	8	11	6	2	—		30
Bremgarten	—	—	2	—	—	—		2
Köniz	2	11	16	14	2	1		46
Muri	—	1	2	3	—	—		6
Zollikofen	7	11	50	5	—	1		74
Agglomerationsvororte zus.	12	31	81	28	4	2		158
Agglomeration Bern überh. .	15	70	113	36	4	2		240

Bemerkt sei, daß in Bern von den 82 Leerwohnungen am 1. Dezember 1956 nur 58 noch nicht vermietet, die andern 24 jedoch bereits vermietet und bloß noch nicht bezogen waren. Der Jahresmietzins überschritt bei 13 der 39 Zweizimmerwohnungen 2000 Fr., bei 9 der 32 Dreizimmerwohnungen 2500 Fr. und bei 6 der 8 Vierzimmerwohnungen 3000 Fr.

2. Wohnungszuwachs 1956

Wie entwickelte sich der Wohnungsanfall und -verlust der Agglomerationsgemeinden 1956, besonders im Vergleich zu den vorhergehenden vier Jahren?

Wohnungszuwachs in der Agglomeration Bern seit 1952

Jahre	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Wohnungszugang								
1952	1042	50	7	180	58	92	387	1429
1953	986	74	10	137	82	53	356	1342
1954	1308	129	49	223	62	66	529	1837
1955	1379	339	26	323	114	83	885	2264
1956	1318	239	12	224	58	145	678	1996
Wohnungsabgang								
1952	77	1	1	12	5	2	21	98
1953	129	6	—	5	—	—	11	140
1954	148	10	—	11	1	1	23	171
1955	297	5	—	7	7	6	25	322
1956	314	2	1	13	2	—	18	332
Wohnungsreinzuwachs								
1952	965	49	6	168	53	90	366	1331
1953	857	68	10	132	82	53	345	1202
1954	1160	119	49	212	61	65	506	1666
1955	1082	334	26	316	107	77	860	1942
1956	1004	237	11	211	56	145	660	1664

In der Stadt Bern hielt sich die Wohnungsproduktion (weit überwiegend Neuproduktion!) 1956 annähernd auf der in den beiden Vorjahren erreichten Höhe, während der besonders seit 1955 gestiegene Wohnungsabgang (Abbrüche!) in den letzten Jahren einen merklichen Rückgang des Reinzuwachses herbeigeführt hat.

Erwähnt sei, daß durch die Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde Bern zum Bau billiger Wohnungen 1956 auf diese Weise deren 71 erstellt wurden. Im Vorjahr waren es 125, im Jahre 1954 einschließlich der Alterswohnungen im Stöckacker 190 und in den beiden vorhergehenden Jahren 29 und 24.

Demgegenüber sank in den Agglomerationsvororten als Ganzes betrachtet, die Wohnbautätigkeit 1956 gegenüber dem Vorjahr stärker als in Bern, blieb aber doch wesentlich größer wie 1954 oder gar in den beiden vorhergehenden Jahren. Für den Nettozuwachs gilt das gleiche, weil hier der Wohnungsabgang nicht ins Gewicht fällt.

Im Jahre 1956 entfielen in der Agglomeration Bern vom Wohnbauvolumen 34,0% und vom Wohnungsreinzuwachs 39,7% auf die Vororte, die knapp

einen Viertel der Einwohnerzahl aufweisen; 1955 erreichten die Anteile sogar 39,1 bzw. 44,3% während sie 1952 bis 1954 wesentlich geringer waren.

Von besonderer Bedeutung ist die Richtung der Produktion vor allem hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Gebäudeart.

Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern 1956

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total	
	total	Einfamilienhäuser	1	2	3	4	5	6 u. m.	absolut	in %
Stadt Bern	167	20	229	271	608	163	33	14	1318	66,0
Bolligen	58	28	13	29	128	48	12	9	239	12,0
Bremgarten	10	8	—	1	3	—	8	—	12	0,6
Köniz	55	25	13	41	79	49	28	14	224	11,2
Muri	24	11	2	4	25	13	3	11	58	2,9
Zollikofen	28	5	—	42	88	12	2	1	145	7,3
Aggl. Vororte zus. .	175	77	28	117	323	122	53	35	678	34,0
Aggl. Bern überh. .	342	97	257	388	931	285	86	49	1996	100,0

Die Bundesstadt wies im Berichtsjahr unter den Neubauten mit Wohnungen 12,0 (1955: 18,5, 1954: 14,0)% Einfamilienhäuser auf. An Wohnbauvolumen partizipierten die nicht dem eigentlichen Familienbedarf dienenden Einzimmerwohnungen mit 17,4 (21,3, 17,1)%, die Zweizimmerwohnungen mit 20,5 (20,2, 19,8)%, die Dreizimmerwohnungen als häufigster Typ mit 46,1 (37,0, 42,5)% und die größeren Wohnungen mit bloß 16,0 (21,5, 20,6)%.

Etwas anders gestaltete sich die Bautätigkeit in den Vororten insgesamt. Die Rolle der Einfamilienhäuser ist hier viel größer, was in einem Anteil von 44,0 (51,3, 59,0)% an den erstellten Neubauten mit Wohnungen zum Ausdruck kommt. Den Einzimmerwohnungen kam im Rahmen der Wohnungsproduktion mit 4,1 (2,3, 4,5)% einmal mehr keine große Bedeutung zu. Der Anteil der Zweizimmerwohnungen von 17,3 (11,8, 14,4)% und der Dreizimmerwohnungen (auch hier der Haupttyp!) von 47,6 (45,7, 31,2)% kam jenen in Bern nahe. Dafür war der Bau von größeren Wohnungen — wie immer — mit 31,0 (40,2, 49,9)% von ungleich mehr Bedeutung als in der Bundesstadt.

3. Voraussichtliche Wohnbautätigkeit 1957

Über die künftige Entwicklung der Wohnungsproduktion wie sie sich am Jahresende 1956 in der Agglomeration Bern abzeichnete, geben folgende Zah-

len Aufschluß; zu ihrer besseren Beurteilung sind ihnen jene über die Lage im gleichen Zeitpunkt der vier vorhergehenden Jahre beigefügt:

**Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern,
Jahresende 1952—56**

Jahresende	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Im Bau begriffen								
1952	696	34	2	95	32	57	220	916
1953	879	97	19	144	44	30	334	1213
1954	1081	192	12	191	58	73	526	1607
1955	1012	179	7	211	41	135	573	1585
1956	1476	84	24	162	33	58	361	1837
Baubewilligt, noch nicht in Ausführung begriffen								
1952	278	17	—	75	40	36	168	446
1953	247	29	—	96	4	32	161	408
1954	165	148	29	159	29	159	524	689
1955	919	200	16	47	6	59	328	1247
1956	406	129	8	23	5	10	175	581
Baugesuch hängig ¹⁾								
1952	404	*	*	*	*	*	*	*
1953	379	*	*	*	*	*	*	*
1954	775	230	1	82	11	19	343	1118
1955	1082	32	—	133	8	1	174	1256
1956	409	65	4	68	3	18	158	567

¹⁾ Vor 1954 nur für Bern erhoben.

In Bern standen Ende 1956 um 45,8% mehr Wohnungen im Bau als ein Jahr vorher, anderseits erreichte die Zahl der erst baubewilligten Wohnungen nur 44,2% und der Wohnungen mit noch hängigem Baugesuch bloß 37,8% des Standes von Ende 1955. Somit ist zunächst eine etwas stärkere Produktion zu gewärtigen, während über die voraussichtliche weitere Entwicklung am Stichtag weniger günstige Daten vorlagen.

Unter der Annahme, daß von den 1476 am Jahresende 1956 in Bern im Bau befindlichen Wohnungen 1276 und von den erst bewilligten oder geplanten Wohnungen 124 im laufenden Jahr bezugsbereit würden, rechnet die Städtische Baudirektion II 1957 mit einem Anfall von 1400 Wohnungen.

Mit 269 an Stelle von 219 erstellten Wohnungen wurde das im 1. Vierteljahr 1957 erwartete Bauvolumen in erfreulicher Weise überschritten. Davon sind 120 Wohnungen mit Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde entstanden;

weitere 164 derartige Wohnungen zu billigem Mietpreis sind bereits im Bau begriffen.

In den Agglomerationsvororten zusammengenommen, erreichte die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen Ende 1956 nur 63,0%, der erst baubewilligten bloß 53,4% und der geplanten 90,8% jener vor Jahresfrist. Die Situation beim Jahreswechsel lässt hier — zum Unterschied von Bern — 1957 einen geringeren Wohnungsanfall als im Vorjahr erwarten. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung ist der im Vergleich zu Bern schwächere Rückgang der Zahl erst baubewilligter oder geplanter Wohnungen gegenüber dem gleichen Stichtag des Vorjahrs zu vermerken.

Über die Richtung der zukünftigen Wohnbautätigkeit (Rolle der Einfamilienhäuser, Wohnungsgröße) lassen wir folgende Zahlen für sich sprechen:

**Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern
nach der Situation am 31. Dezember 1956**

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl					Wohnungen total		
	total	davon Ein- familien- häuser	1	2	3	4	5	6 u. m.	absolut	in %
Im Bau begriffen										
Stadt Bern	155	19	353	381	543	169	24	6	1476	80,3
Bolligen	27	18	—	9	44	21	8	2	84	4,6
Bremgarten	13	12	—	—	10	11	2	1	24	1,3
Köniz	33	6	10	19	69	58	2	4	162	8,8
Muri	16	8	—	—	18	4	5	6	33	1,8
Zollikofen	25	15	—	7	28	13	7	3	58	3,2
Aggl. Vororte zus. .	114	59	10	35	169	107	24	16	361	19,7
Aggl. Bern überh. .	269	78	363	416	712	276	48	22	1837	100,0
Baubewilligt, noch nicht in Ausführung begriffen										
Stadt Bern	41	—	130	65	118	79	6	8	406	69,9
Bolligen	17	2	—	18	91	19	1	—	129	22,2
Bremgarten	7	6	—	—	2	2	4	—	8	1,4
Köniz	11	7	—	—	12	4	2	5	23	3,9
Muri	3	1	—	—	—	4	—	1	5	0,9
Zollikofen	8	7	—	—	—	10	—	—	10	1,7
Aggl. Vororte zus. .	46	23	—	18	105	39	7	6	175	30,1
Aggl. Bern überh. .	87	23	130	83	223	118	13	14	581	100,0
Baugesuch hängig										
Stadt Bern	55	—	59	74	164	100	9	3	409	72,1
Bolligen	24	15	—	—	30	27	4	4	65	11,5
Bremgarten	2	1	—	—	3	—	1	—	4	0,7
Köniz	15	8	—	24	32	10	1	1	68	12,0
Muri	3	3	—	—	—	—	1	2	3	0,5
Zollikofen	4	2	—	—	—	10	8	—	18	3,2
Aggl. Vororte zus. .	48	29	—	24	65	47	15	7	158	27,9
Aggl. Bern überh. .	103	29	59	98	229	147	24	10	567	100,0

SBV - 5400