Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 32 (1958)
Heft: 4

Artikel: Von der Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849936

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

Von der Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

1. LEERWOHNUNGSBESTAND

2. WOHNUNGSZUWACHS 1958

3. VORAUSSICHTLICHE WOHNUNGSPRODUKTION 1959

1. Leerwohnungsbestand

Die übliche Leerwohnungserhebung vom 1. Dezember hat 1958 in Bern bei einem Bestand von 52 579 Wohnungen nur 16 oder 0,03% leerstehende ergeben. Auch in den Agglomerationsvororten Berns kam auf rund 15 600 Wohnungen bloß ein Leerwohnungsvorrat von 33 oder 0,2%; unter ihnen erreichte einzig das kleine Bremgarten durch 5 leerstehende Einfamilienhäuser einen Satz von 1,1%. Als normal wird aber bekanntlich eine Leerwohnungsziffer von wenigstens 1,0 bis 1,5% angesehen, was heute in der Bundesstadt erst bei über 500 bis 750 und im Vorortstotal bei rund 150 bis über 200 erzielt würde. Von einem befriedigenden Zustand ist die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern somit weit entfernt.

Leerwohnungsbestand in der Agglomeration Bern seit 1949

Jahre [1])	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
				Absolute Zahlen				
1949	175	1	—	40	—	2	43	.
1950	506	31	1	80	4	33	149	.
1951	315	58	3	62	5	25	153	.
1952	92	8	3	18	3	17	49	.
1953	63	2	3	8	8	15	36	.
1954	109	5	14	21	8	12	60	.
1955	126	59	7	44	6	36	152	278
1956	82	30	2	46	6	74	158	240
1957	57	5	8	26	1	13	53	110
1958	16	5	5	19	3	1	33	49
				in Prozenten sämtlicher Wohnungen				
1949	0,4	0,0	—	0,7	—	0,2	0,4	.
1950	1,1	1,2	0,4	1,4	0,3	3,4	1,4	.
1951	0,7	2,2	1,0	1,0	0,3	2,4	1,3	.
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
1957	0,1	0,1	1,9	0,3	0,0	0,9	0,4	0,2
1958	0,03	0,1	1,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1

[1]) Jeweils 1. Dezember, ausgenommen Stadt Bern 1951 und 1954: 15. November und Agglomerationsvororte 1948—54: Jahresende.

Die Berner Leerwohnungsziffer wies mit 0,03% im Dezember 1958 den niedrigsten Stand seit Bestehen der Leerwohnungszählungen in der Bundesstadt auf und zeigte praktisch einen totalen Wohnungsmangel an. Im letzten Jahrzehnt erreichte sie bloß 1950 ein normales Ausmaß (1,1%). Seit einer bescheidenen Zwischenerhöhung auf 0,3% im Dezember 1955 ist sie wieder ständig abgesunken.

In den Außengemeinden als Ganzes gesehen zeigt sich heute die Lage nur wenig günstiger: Eine gleich bescheidene Leerwohnungsziffer wie 1958 wurde seit 10 Jahren nicht mehr festgestellt (1948: 0,2%). Hingegen erreichte sie in diesem Zeitpunkt viermal normale Größe, zuletzt 1955 und 1956, doch folgte bereits im nächsten Jahr ein Abstieg auf 0,4%.

Die 16 Berner Leerwohnungen vom Dezember 1958, die sich bloß auf 4 Gebäude (davon 1 Einfamilienhaus) verteilten, zählten hauptsächlich vier, zwei und ein Zimmer. In den Agglomerationsvororten waren dagegen von den 33 leerstehenden Wohnungen diesmal sogar fast die Hälfte Einfamilienhäuser; auch hier herrschten die Vier-, daneben aber die Drei- und Fünfzimmerwohnungen vor.

Leerwohnungen in der Agglomeration Bern am 1. Dezember 1958

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						total	davon Einfamilienhäuser
	1	2	3	4	5	6 u. mehr		
Stadt Bern	4	4	1	5	—	2	16	1
Bolligen	—	—	—	5	—	—	5	5
Bremgarten	—	—	—	2	3	—	5	5
Köniz	—	3	6	6	3	1	19	4
Muri	—	—	2	—	1	—	3	1
Zollikofen	—	1	—	—	—	—	1	—
Agglomerationsvororte zus.	—	4	8	13	7	1	33	15
Agglomeration Bern überh.	4	8	9	18	7	3	49	16

Unter den in der Bundesstadt leerstehenden Wohnungen war am 1. Dezember 1958 bloß eine einzige vermietbar, die 15 andern wiesen bereits Mieter auf, die sie bloß noch nicht bezogen hatten. Da nur 9 von ihnen an bisher weder in Bern in Untermiete noch auswärts Wohnende gelangten, wurde hier nur für diese eine Wohnung frei.

Der Jahresmietpreis stellte sich bei den 4 Einzimmerwohnungen auf mehr als 1700 Fr., bei den 4 Zweizimmerwohnungen auf über 2200 Fr., die ältere Dreizimmerwohnung war billig zu haben, die 5 Vierzimmerwohnungen notier-

ten mit 3300 bis 4700 Fr. und das eine Sechszimmerlogis mit über 5000 Fr., beim andern handelte es sich um ein zum Verkauf bestimmtes Einfamilienhaus.

2. Wohnungszuwachs 1958

In Bern lieferte die Wohnbautätigkeit 1958 bloß 734 Wohnungen (wovon 721 in Neubauten). Da gleichzeitig 298 (darunter 281 durch Abbruch) verloren gingen, kam es nur zu einem Reinzuwachs von 436 Wohnungen.

Wohnungszuwachs in der Agglomeration Bern seit 1949

Jahre	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
				Wohnungszugang				
1949	1187	115	—	307	34	34	490	1677
1950	1703	94	2	389	39	69	593	2296
1951	1682	57	7	397	55	45	561	2243
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
1957	1499	180	36	231	48	76	571	2070
1958	734	199	25	222	80	25	551	1285
				Wohnungsabgang				
1949	78	1	—	3	2	—	6	84
1950	130	3	1	10	4	—	18	148
1951	135	—	—	11	2	—	13	148
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
1957	262	5	—	17	3	—	25	287
1958	298	4	—	20	3	—	27	325
				Wohnungsreinzuwachs				
1949	1109	114	—	304	32	34	484	1593
1950	1573	91	1	379	35	69	575	2148
1951	1547	57	7	386	53	45	548	2095
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
1957	1237	175	36	214	45	76	546	1783
1958	436	195	25	202	77	25	524	960

Die in den Zusammenstellungen zitierten fünf Außengemeinden wiesen immerhin eine Produktion von insgesamt 551 Logis auf (davon 536 in Neubauten). Der Abgang beschränkte sich auf 27, deren 20 abgebrochen wurden. So war der Nettozuwachs mit 524 Wohnungen größer als in Bern.

Für die Agglomeration Bern ergab sich damit ein Zugang von 1285 Logis. Bei einem Wegfall von zusammen 325 stellte sich der Reinzuwachs auf 960 Wohnungen.

Der zeitliche Vergleich zeigt in Bern nach der regen Wohnbautätigkeit des Vorjahres einen Rückgang auf kaum die Hälfte; infolge des gestiegenen Wohnungsabgangs sank der Reinzuwachs sogar auf 35% von 1957. Ein solcher Tiefpunkt des Brutto- und Netto-Wohnungsanfalls war im ganzen Dezennium 1949–58 nicht zu verzeichnen und man muß bis 1943 bzw. 1942 zurückblicken, um auf niedrigere Zahlen zu stoßen.

In den agglomerierten Vororten, die schon 1957 ein wesentlich geringeres Wohnbauvolumen als in den beiden produktionsfreudigen Vorjahren aufwiesen, blieb dieses zum Unterschied von Bern 1958 nahezu gleich, was bei dem fast unverändert geringen Abgang auch für den Reinzuwachs gilt.

Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern 1958

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total	
	total	Einfam. häuser	1	2	3	4	5	6 u. m.	absolut	in %
Stadt Bern	104	15	132	152	275	129	31	15	734	57,1
Bolligen	59	28	1	12	60	83	29	14	199	15,5
Bremgarten	24	23	—	—	—	12	9	4	25	1,9
Köniz	74	42	—	32	104	56	11	19	222	17,3
Muri	31	15	—	2	36	19	8	15	80	6,3
Zollikofen	10	7	—	1	15	7	—	2	25	1,9
Aggl. Vororte zus.	198	115	1	47	215	177	57	54	551	42,9
Aggl. Bern überh..	302	130	133	199	490	306	88	69	1285	100,0

Die Wohnungsgrößen wurden bei der Wohnbautätigkeit in ähnlicher Weise wie im Vorjahr berücksichtigt, so daß sich bei leicht veränderten Prozentsätzen in Bern keine und in den Vororten bloß geringe Rangverschiebungen einstellten.

In der Bundesstadt spielten die Dreizimmertypen mit 37,5% eine etwas größere Rolle im Bauprogramm als 1957, ebenso die Vierzimmer- und besonders die Großwohnungen mit 17,6 bzw. 6,2%. Dies auf Kosten der noch immer

an 2. und 3. Stelle gepflegten Zwei- und Einzimmerlogis, deren Anteile auf 20,7 und 18,0% zurückfielen.

Auch in den fünf Vororten zusammengenommen wandte man mehr Interesse für den Bau größerer Wohnungen auf als 1957: Der Vierzimmer-, Fünfzimmer- und Großwohnungstyp erreichte Anteile von 32,1 sowie 10,3 und 9,8%, während die Erstellung von Drei- und Zweizimmerlogis auf 39,1 bzw. 8,5% zurückfiel; zudem wurde bloß 1 Einzimmerwohnung geschaffen.

Die Rolle der 1958 erstellten Einfamilienhäuser ging in Bern und seinen Agglomerationsvororten auf 14,4 bzw. 58,1% des Zugangs an Gebäuden mit Wohnungen und 2,0 bzw. 20,9% des Wohnungszuwachses zurück.

Mit Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde wurden 1958 142 der Wohnungen gebaut, von 1953 bis 1958 zusammen 859 Logis.

3. Voraussichtliche Wohnnungsproduktion 1959

Zur Jahreswende 1958/59 waren in der Stadt Bern 1754 Wohnungen im Bau, von denen 1670 bis zum Jahresende 1959 bezugsbereit sein sollen; bis dahin erwartet die Städtische Baudirektion II auch die Fertigstellung von 130 der 204 erst baubewilligten und 767 projektierten Wohnungen. Somit wird – nach der Situation am Jahresanfang – 1959 mit einem Bauvolumen von 1800 Wohnungen gerechnet.

Die ersten drei Monate des laufenden Jahres brachten zwar nur die Fertigstellung von 81 Wohnungen gegenüber 199 im Parallelquartal des produktionsarmen Vorjahres; dies entspricht aber der Voraussage. Der große Anfall wird später erwartet, darunter 982 mit Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde erstellte Wohnungen, von denen allein 888 auf das Tscharnergut in Bümpliz entfallen werden.

In den fünf Vororten standen Ende 1958 insgesamt 470 Wohnungen in Ausführung; weitere 234 waren bewilligt, aber noch nicht im Bau und 225 erst geplant.

Das bedeutete für die Agglomeration Bern überhaupt 2224 im Bau befindliche, 438 erst baubewilligte und 992 projektierte Wohnungen.

Die zur Beurteilung der voraussichtlichen Wohnbautätigkeit maßgebenden Faktoren zeigten Ende 1958 gegenüber dem gleichen Vorjahresstichtag bemerkenswerte Veränderungen: So befanden sich in der Bundesstadt mehr als dreimal soviele Wohnungen wie beim damaligen Tiefstand im Bau; immerhin war die Zahl der erst baubewilligten Wohnungen um fast $^1/_3$, jene der projektierten aber nur wenig geringer.

Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern, Jahresende 1949—1958

Jahresende	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
				Im Bau begriffene Wohnungen				
1949	1348	46	1	231	11	36	325	1673
1950	1406	28	6	278	22	55	389	1795
1951	922	25	5	117	27	45	219	1141
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
1957	553	69	16	72	43	15	215	768
1958	1754	141	16	207	29	77	470	2224
				Baubewilligte, noch nicht in Ausführung begriffene Wohnungen				
1949	660	16	—	201	8	137	362	1022
1950	345	31	27	81	3	22	164	509
1951	266	12	—	6	1	10	29	295
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
1957	294	124	1	151	50	135	461	755
1958	204	52	18	73	25	66	234	438
				Wohnungen mit hängigem Baugesuch [1])				
1949	303	*	*	*	*	*	*	*
1950	516	*	*	*	*	*	*	*
1951	161	*	*	*	*	*	*	*
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
1957	827	122	4	109	4	6	245	1072
1958	767	38	31	134	8	14	225	992

[1]) Vor 1954 nur für Bern erhoben.

Auch in den Außengemeinden als Ganzes betrachtet standen am Jahresende 1958 im Vergleich zu der 1957 ebenfalls sehr bescheidenen Zahl weit über doppelt soviele Wohnungen in Ausführung. Anderseits wurde nunmehr kaum die Hälfte der ein Jahr vorher allerdings sehr zahlreichen erst baubewilligten Wohnungen festgestellt, während sich – gleichfalls wie in Bern – der

Bestand an projektierten Wohnungen nicht viel geringer als damals erwies. Für weiterreichende Vergleiche möge die Zusammenstellung Seite 172 selbst sprechen.

Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern nach der Situation am 31. Dezember 1958

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total	
	total	dav. Einfam.-häuser	1	2	3	4	5	6 u. m.	absolut	in %
					Im Bau begriffen					
Stadt Bern	105	2	42	106	1213	373	18	2	1754	78,9
Bolligen	25	8	12	12	66	32	15	4	141	6,3
Bremgarten	4	2	—	—	12	2	1	1	16	0,7
Köniz	42	11	8	7	88	97	2	5	207	9,3
Muri	17	4	—	2	5	6	12	4	29	1,3
Zollikofen	13	4	—	6	34	22	12	3	77	3,5
Aggl. Vororte zus.	101	29	20	27	205	159	42	17	470	21,1
Aggl. Bern überh..	206	31	62	133	1418	532	60	19	2224	100,0
					Baubewilligt, noch nicht in Ausführung begriffen					
Stadt Bern	18	1	81	36	59	20	5	3	204	46,6
Bolligen	7	1	—	1	26	25	—	—	52	11,9
Bremgarten	7	6	—	—	10	7	—	1	18	4,1
Köniz	14	4	—	—	38	30	1	4	73	16,6
Muri	6	1	—	—	8	16	—	1	25	5,7
Zollikofen	5	2	—	10	21	28	6	1	66	15,1
Aggl. Vororte zus.	39	14	—	11	103	106	7	7	234	53,4
Aggl. Bern überh..	57	15	81	47	162	126	12	10	483	100,0
					Baugesuch hängig					
Stadt Bern	87	—	71	107	396	170	12	11	767	77,3
Bolligen	11	8	—	—	16	16	5	1	38	3,9
Bremgarten	31	31	—	—	—	25	6	—	31	3,1
Köniz	22	1	—	20	87	26	1	—	134	13,5
Muri	3	2	—	—	6	—	—	2	8	0,8
Zollikofen	6	5	—	—	9	3	2	—	14	1,4
Aggl. Vororte zus.	73	47	—	20	118	70	14	3	225	22,7
Aggl. Bern überh..	160	47	71	127	514	240	26	14	992	100,0

Aus der vorstehenden Gliederung des voraussichtlichen Wohnbauvolumens nach der Wohnungsgröße ist für Bern (und für die Agglmoeration insgesamt) eine überdurchschnittliche Pflege des Drei-, aber auch des Vierzimmerwohnungsbaues im Jahre 1959 erkennbar, dies vor allem durch die Objekte, welche mit Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde erstellt werden. Der Anfall an den nicht für den üblichen Familienbedarf bestimmten Einzimmerwohnungen wird diesmal ganz in den Hintergrund treten, gleichfalls jener an Einfamilienhäusern.

Desgleichen ist in den Agglomerationsvororten insgesamt mit einem etwas stärkeren Anteil der Drei- und Vierzimmerwohnungen als im Vorjahr zu rechnen; ebenso dürfte dem Einfamilienhausbau eine geringere Bedeutung zukommen (vgl. auch die Zusammenstellung über die Wohnbautätigkeit 1958 auf Seite 170).

SBV - 5400