Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 4 (1930)
Heft: 2

Artikel: Die Bautätigkeit im Amtsbezirk Bern-Land 1928 und 1929
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849817

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: 29.07.2025

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

DIE BAUTÄTIGKEIT IM AMTSBEZIRK BERN-LAND 1928 UND 1929

1. NEUERSTELLTE GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN.
2. NEUERSTELLTE WOHNUNGEN.
3. WOHNUNGS-REINZUWACHS.
4. WOHNUNGSMARKTLAGE.

DIE BAUTÄTIGKEIT IM AMTSBEZIRK BERN-LAND 1928 UND 1929.

Infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges, den Bern in den letzten Jahrzehnten erfahren hat, haben sich einzelne der angrenzenden Landgemeinden immer mehr zu Vororten der Stadt entwickelt. Günstige Zugs-, Tram- und Autobusverbindungen haben eine Trennung der Wohn- und Arbeitsstätte ermöglicht, wie sie in früheren Jahren in diesem Umfange nicht denkbar war. Insbesondere hat die Gartenstadtbewegung in der Nachkriegszeit dieser Entwicklung Vorschub geleistet. Die Tatsache des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhanges der Vororte mit der Stadt hat das Statistische Amt veranlaßt, die Bevölkerungsbewegung und die Bautätigkeit der Grenzgemeinden in seine Berichterstattung einzubeziehen. Die Statistik der Bautätigkeit konnte auf alle 10 Gemeinden des Amtsbezirkes Bern-Land ausgedehnt werden. Ihre Ergebnisse für die Jahre 1926 und 1927 gelangten erstmals im Vierteljahresbericht 1928, 1. Heft, Seite 25 ff. zur Veröffentlichung.

1. NEUERSTELLTE GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN.

In den 10 Landgemeinden des Amtsbezirkes Bern wurden im Jahre 1929 insgesamt 114 Gebäude mit Wohnungen errichtet, gegen 111 im Vorjahre. Ihre Gliederung nach der Gebäudeart veranschaulicht die nachstehende Übersicht.

1 Gemeinde	Gebäude mit Wohnungen überhaupt		Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser		Andere Gebäude mit Wohnungen	
	1929	1928	1929	1928	1929	1928	1929	1928	1929	1928
Bolligen	8	12	5	2	2	10	1	—	—	—
Bremgarten	3	5	3	2	—	2	—	—	—	1
Kirchlindach	1	2	—	—	—	2	1	—	—	—
Köniz	74	53	61	40	11	9	2	4	—	—
Muri	19	27	13	21	3	2	2	4	1	—
Wohlen	1	4	1	1	—	—	—	3	—	—
Zollikofen	4	3	3	—	1	2	—	1	—	—
Grenzgemeinden	110	106	86	66	17	27	6	12	1	1
Oberbalm	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Stettlen	2	3	1	—	—	—	—	—	1	3
Vechigen	2	2	1	1	1	1	—	—	—	—
Amtsbez. Bern-Land	114	111	88	67	18	28	6	12	2	4

Von den 225 Gebäuden mit Wohnungen, die 1928 und 1929 erstellt wurden, sind 155 Einfamilien- (68,9 %) und 46 Mehrfamilienhäuser (20,4 %).

Wie aus den folgenden Zahlen hervorgeht, wurden im Amtsbezirk Bern-Land in den vier Jahren 1926—1929 464 Gebäude mit Wohnungen erstellt, davon 283 = 60,9 % Einfamilienhäuser.

	1926	1927	1928	1929	1926—1929
Einfamilienhäuser	51	77	67	88	283
Mehrfamilienhäuser	40	50	28	18	136
Wohn- und Geschäftshäuser	8	10	12	6	36
Andere Gebäude mit Wohnungen	3	—	4	2	9
Zusammen	102	137	111	114	464

Die Stadt Bern weist für den gleichen Zeitraum 679 Gebäude mit Wohnungen, darunter aber nur 132 (19,4 %) Einfamilienhäuser auf. Das starke Vorwiegen der Einfamilienhäuser im Amtsbezirk Bern-Land entspricht dem ländlichen Charakter der Siedelungen; die niedrigeren Bodenpreise erlauben hier eher eine offene Bauweise als in der Stadt. Vorzugsweise in den Gemeinden Muri und Köniz dürfte es sich meist um Eigenheime von Beamten und Gewerbetreibenden der Stadt Bern handeln, die, das Angenehme mit dem Nützlichen verbindend, ihren Wohnsitz unter anderem der günstigeren Steuerverhältnisse wegen in die Vororte verlegen (Gemeindesteuersatz Bern 5,25; Muri 3,0; Köniz 4,95).

Die einzelnen Gemeinden weisen hinsichtlich der Art der erstellten Gebäude charakteristische Unterschiede auf. Bolligen mit seiner zahlreichen Arbeiterbevölkerung verzeichnet in den vier Jahren 38 Mehrfamilienhäuser gegen nur 21 Einfamilienhäuser. In Muri und Köniz hingegen überwiegen bei weitem die Einfamilienhäuser (Muri: 73 Ein- und 25 Mehrfamilienhäuser, Köniz: 166 Ein- und 51 Mehrfamilienhäuser).

2. NEUERSTELLTE WOHNUNGEN.

Für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage sind die Zahlen über die neuerstellten Gebäude weit weniger wichtig als jene über die darin entstandenen Wohnungen. Hierüber gibt folgende Übersicht die nötigen Aufschlüsse:

2 Gemeinde	Wohnungen überhaupt		Klein-wohnungen (1—3 Zimmer)		Mittel-wohnungen (4—5 Zimmer)		Groß-wohnungen (6 und mehr Zimmer)	
	1929	1928	1929	1928	1929	1928	1929	1928
Bolligen	12	26	8	22	4	4	—	—
Bremgarten	3	8	—	6	3	1	—	1
Kirchlindach	3	5	3	3	—	2	—	—
Köniz	88	64	50	23	37	38	1	3
Muri	25	31	3	10	18	10	4	11
Wohlen	1	7	1	7	—	—	—	—
Zollikofen	5	5	5	4	—	1	—	—
Grenzgemeinden	137	146	70	75	62	56	5	15
Oberbalm	—	—	—	—	—	—	—	—
Stettlen	3	3	2	—	—	3	1	—
Vechigen	3	4	2	4	1	—	—	—
Amtsbez. Bern-Land	143	153	74	79	63	59	6	15

Demnach wurden in den beiden Berichtsjahren insgesamt 296 neue Wohnungen erstellt, gegenüber 404 in den Jahren 1926 und 1927; der Rückgang beträgt 108 Wohnungen oder 26,7%. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnet nach den Jahresübersichten für das Jahr 1929 der Wohnungsbau in der Stadt Bern, wo 1926 und 1927 zusammen 1425 neue Wohnungen erstellt wurden, 1928 und 1929 dagegen nur 1075, also 350 Wohnungen oder 24,6 % weniger.

Bezieht man die neuerstellten Wohnungen auf 1000 Einwohner, so ergeben sich für die einzelnen Gemeinden des Amtsbezirkes Bern-Land folgende Zahlen:

	1926—1927	1928—1929
Bolligen	4,0	2,0
Bremgarten	0,8	4,8
Kirchlindach	0,7	3,1
Köniz	6,9	5,4
Muri	11,1	7,1
Wohlen	1,4	1,2
Zollikofen	2,7	1,6
Grenzgemeinden	4,7	3,9
Oberbalm	2,6	—
Stettlen	3,3	3,3
Vechigen	0,7	1,2
Amtsbezirk Bern	4,9	4,1
Stadt Bern	6,2	5,0

Der Hauptanteil der 296 Neubauwohnungen der Jahre 1928 und 1929 entfällt auf die Grenzgemeinden (283 = 95,6 %); in der rein ländlichen Gemeinde Oberbalm wurde keine einzige neue Wohnung erstellt.

Die Übersicht 2 läßt auch die Verteilung der neuerstellten Wohnungen auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen erkennen. Von je 100 neuerstellten Wohnungen hatten Zimmer:

	in den Gemeinden des Amtsbezirkes Bern-Land		in der Stadt Bern	
	1929	1928	1929	1928
Kleinwohnungen (1-3 Zimmer)	51,7	51,6	75,5	82,0
Mittelwohnungen (4-5 Zimmer)	44,1	38,6	23,1	17,3
Großwohnungen (6 und mehr)	4,2	9,8	1,4	0,7
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Faßt man die Ergebnisse der beiden Jahre zusammen, so beträgt in den einzelnen Grenzgemeinden der Anteil der Kleinwohnungen am Gesamtwohnungsbau:

	in %
Bolligen	78,9
Bremgarten	54,5
Kirchlindach	75,0
Köniz	48,0
Muri	23,2
Wohlen	100,0
Zollikofen	90,0

In Muri verteilen sich, entsprechend dem vorherrschenden Einfamilienhausbau, die neuerstellten Wohnungen fast gleichmäßig auf die drei Wohnungsgrößenklassen Klein-, Mittel- und Großwohnungen.

Folgende Zahlen geben Auskunft darüber, wer in den Gemeinden des Amtsbezirkes Bern-Land gebaut hat, ob die einzelnen Gemeinden, ob Genossenschaften, einzelne Private usw.:

Ersteller	Neuerstellte Wohnungen				
	1926	1927	1928	1929	1926-1929
Gemeinde	2	—	—	3	5
Baugenossenschaften, gemeinnützige	—	—	—	—	—
» andere	23	90	1	54	168
Andere juristische Personen	—	—	1	—	1
Einfache Gesellschaften	12	—	—	—	12
Einzelpersonen	124	153	151	86	514
Zusammen	161	243	153	143	700

Von je 100 in den Jahren 1926—1929 erstellten Wohnungen entfallen auf:

Gemeinde	0,7
Unternehmerbaugenossenschaften	24,0
Andere juristische Personen	0,1
Einzelpersonen und einfache Gesellschaften	75,2
Zusammen	100,0

Drei Viertel der fertigerstellten Wohnungen wurden demnach von Einzelpersonen und einfachen Gesellschaften gebaut. Auf gemeinnützige Baugenossenschaften entfällt in allen vier Jahren keine einzige Wohnung.

Bei den 5 Gemeindewohnungen handelt es sich nicht etwa um eigentliche kommunale Wohnungen, sondern um Dienstwohnungen in Schulhäusern (Wohlen 1926: 2; Muri und Vechigen 1929: 3).

Abgesehen von den zwei Dienstwohnungen im Schulhaus Wohlen (1926) wurden in allen vier Jahren sämtliche Wohnungen ohne öffentliche Finanzbeihilfe ausgeführt.

3. WOHNUNGS-REINZUWACHS.

Von der Erstellung von Neubauten abgesehen, kann der Wohnungsbestand auch durch An-, Auf- und Umbauten einen Zuwachs erfahren. Andererseits können infolge von Abbruch, Brand usw. Wohnungen verschwinden. Die Differenz ergibt den Reinzuwachs an Wohnungen.

Wie die nachfolgenden Zahlen zeigen, waren diese Veränderungen im Amtsbezirk Bern-Land in den vier Jahren 1926—1929 nur geringfügig.

	Amtsbezirk Bern (ohne Stadt)				
	1926	1927	1928	1929	1926-1929
Neuerstellte Wohnungen	161	243	153	143	700
Zuwachs infolge Umbauten	9	6	8	5	28
Gesamtzuwachs	170	249	161	148	728
Abgang infolge Abbruch u. Brand	8	5	—	2	15
Reinzuwachs	162	244	161	146	713

Während in den Jahren 1926 und 1927 durch die genannten Veränderungen nur je eine Wohnung gewonnen wurde, verzeichnen die Jahre 1928 und 1929 einen Zuwachs von 13 Wohnungen, denen ein Abgang von 2 Wohnungen gegenübersteht, so daß sich der gesamte Reinzuwachs für 1928 und 1929 auf 307 Wohnungen stellt. Der Reinzuwachs in allen 4 Jahren beträgt 713 Wohnungen.

4. WOHNUNGSMARKTLAGE.

Einer Frage soll zum Schluß noch näher getreten werden, nämlich: welche Schlüsse die in den Übersichten 1 und 2 ausgewiesenen Zahlen über die entstandenen neuen Wohnungen auf die gegenwärtige und zukünftige Wohnungsmarktlage in den Gemeinden des Amtsbezirks Bern-Land zulassen und in welcher Weise sie die stadtbernische Wohnungsmarktlage etwa beeinflussen können?

Zum vorneherein ist zu bemerken, daß die Wohnungsmarktlage allein auf Grund der Zahlen über die Bautätigkeit nicht genügend zuverlässig beurteilt werden kann. Das Wohnungsangebot z. B. setzt sich nicht nur aus den neuerstellten, sondern auch aus den Wohnungen zusammen, die infolge Todesfall, Mehrwegzug von Familien usw. frei werden und endlich aus der Zahl der leerstehenden Wohnungen zu Beginn einer Berichtszeit.

Die Wohnungsnachfrage wird — bei gegenseitig sich aufhebender Familienwanderung — hauptsächlich durch die Zahl der Haushaltungsneugründungen infolge Eheschließung bestimmt.

Ein eindrückliches Bild über die Wohnungsmarktlage in den Grenzgemeinden — die übrigen Amtsbezirkgemeinden fallen infolge ihres ausgesprochenen landwirtschaftlichen Charakters für wohnungsmarktstatistische Erörterungen außer Betracht — läßt sich schon aus einem Vergleich der Zahlen über die Bautätigkeit mit jenen über die zu- und weggezogenen Familien gewinnen:

3 Gemeinde	Zugezogene Familien			Weggezogene Familien			Unterschied			Neuerstellte Wohnungen		
	1927	1928	1929	1927	1928	1929	1927	1928	1929	1927	1928	1929
Bolligen ...	107	98	75	114	119	105	— 7	— 21	— 30	45	26	12
Bremgarten.	13	10	17	11	6	6	+ 2	+ 4	+ 11	2	8	3
Kirchlindach	17	19	22	21	21	15	— 4	— 2	+ 7	—	5	3
Köniz	236	214	263	136	132	156	+100	+ 82	+107	128	64	88
Muri	83	83	86	57	40	52	+ 26	+ 43	+ 34	56	31	25
Wohlen	25	19	30	42	32	33	— 17	— 13	— 3	3	7	1
Zollikofen ..	43	43	45	39	29	44	+ 4	+ 14	+ 1	5	5	5
Grenzgem...	524	486	538	420	379	411	+104	+107	+127	239	416	137
Stadt Bern .	778	849	939	761	831	773	+ 17	+ 18	+166	804	573	502

Stellt man einzig auf die vorstehenden Zahlen zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage ab, so ergibt sich etwa folgendes Bild: In den drei Jahren 1927, 1928 und 1929 sind in den Grenzgemeinden annähernd so viele neue

Wohnungen erstellt worden, als dies die Unterbringung der mehrzugezogenen Familien erheischte. Bolligen und Wohlen verzeichnen sogar in allen drei Jahren einen Familienmehrwegzug.

Die Wohnungsnachfrage besteht aber, wie bereits ausgeführt wurde, nicht nur aus dem Mehrzuzug von Familien, sondern in erster Linie auch aus den Haushaltungsneugründungen infolge Eheschließung. In der Wohnbevölkerung von Köniz werden jährlich rund 70 Ehen geschlossen, in Bolligen rund 60, in Muri rund 30, in Zollikofen rund 25, in Wohlen rund 20 und in Bremgarten rund 10 [1]). Nicht alle neu geschlossenen Ehen beziehen gleich im Eheschließungsjahr auch eine eigene Wohnung. Genaue Feststellungen hierüber liegen in Bern für die Jahre 1921—1925 vor, wo im Jahrfünftdurchschnitt von sämtlichen Eheschließenden 73 % noch im gleichen Jahre einen Hausstand in eigener Wohnung gründeten [2]).

Dieser Wohnungsnachfrage infolge Haushaltsneugründungen steht unter anderem ein Wohnungszugang durch Freiwerden von Wohnungen bei Todesfällen und gelegentlich auch bei Ehescheidungen gegenüber. Erhebungen in Bern haben aber gezeigt, daß infolge Todesfall verhältnismäßig wenig Wohnungen frei werden, und zwar nur in rund 15 % der Todesfälle der über 20 Jahre alten Personen. In den Gemeinden Köniz dürften höchstens 10—15, in Bolligen 9—12, in Wohlen und Muri je 4—5, in Zollikofen 3—4 Wohnungen jährlich infolge Todesfall frei werden. Alles zusammengerechnet, ergeben sich für die Grenzgemeinden in den drei Jahren 1927—1929 nachfolgende runde Zahlen über Wohnungsangebot (abgesehen vom Leerwohnungsvorrat anfangs 1927, der in Zukunft jeweilen auf Jahresende festzustellen versucht werden soll) und Wohnungsnachfrage (wobei die Annahme gemacht wird, daß in den Grenzgemeinden nicht wie in Bern in 73 % der Fälle, sondern bloß in 60 % der Eheschließungsfälle noch im gleichen Jahre ein Hausstand in eigener Wohnung gegründet wird):

Wohnungsbilanz 1927—1929:

	Wohnungsangebot		Wohnungsnachfrage		Wohnungsüberschuss bezw. -fehlbetrag
	neuerstellte	freigewordene infolge Todesfall	infolge Ehe-schliessung	infolge Familien-mehrzuzug	
Bolligen	83	32	108	— 58	+ 65
Bremgarten	13	3	18	+ 17	— 19
Kirchlindach ...	8	3	15	+ 1	— 5
Köniz	280	40	120	+ 289	— 89
Muri	112	14	54	+ 103	— 31
Wohlen	11	10	36	— 33	+ 18
Zollikofen	15	12	45	+ 19	— 37

[1]) Statistisches Handbuch der Stadt Bern, S. 424.
[2]) » » » » » S. 144.

Ohne aus diesen Zahlen weitgehende Schlüsse zu ziehen, lassen sie jedenfalls das eine erkennen: daß die Wohnungsmarktlage in den meisten Grenzgemeinden, ähnlich wie in Bern, in Bälde sich wieder zuspitzen kann, wenn nicht eine vermehrte Bautätigkeit einsetzt.

Die gespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in einzelnen Grenzgemeinden spiegelt sich augenfällig in der Entwicklung der Mietzinse wieder. Nach der neuesten Erhebung des eidg. Finanzdepartementes über die Mietpreise der Personalwohnungen sind die Mietpreise z. B. in Köniz und Muri jenen von Bern heute beinahe angeglichen, so daß das eidg. Personal in diesen Gemeinden mutmaßlich ebenfalls recht bald die Bezüge der 1. Ortszulagestufe beziehen wird.

Möge dieser Aufsatz die Aufmerksamkeit des Baugewerbes in den Grenzgemeinden auf sich lenken und dieses zu einer vermehrten Bautätigkeit veranlassen. Dies würde, eingedenk der engen Verflechtung der Wohnungsmarktlage in Bern mit jener in den Grenzgemeinden, mit dazu beitragen, in Bern eine neue Wohnungskrisis zu verhindern.