

Über die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **33 (1959)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-849950>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Über die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

1. LEERWOHNUNGSBESTAND

2. WOHNUNGSZUWACHS 1959

3. VORAUSSICHTLICHE WOHNUNGSPRODUKTION 1960

1. Leerwohnungsbestand

Die alljährliche Leerwohnungszählung ergab am 1. Dezember 1959 in der Stadt Bern 70 leerstehende Logis, d. s. 0,1% des damaligen Gesamtbestandes von 53 702 Wohnungen. In den fünf Agglomerationsvororten waren nach einer Umfrage bei den betreffenden Gemeindeverwaltungen von rund 16 300 Wohnungen 69 oder 0,4% leerstehend. Für die Agglomeration Bern als Ganzes gesehen bedeutete dies 139 oder 0,2% leere Logis von rund 70 000.

Da erst eine Leerwohnungsziffer von 1,0 bis 1,5% als normal angesehen wird, d. h. rund 500 bis 800 Logis in Bern und rund 150 bis 250 im Total der Agglomerationsvororte, muß der derzeitige Leerwohnungsvorrat als ganz ungenügend bezeichnet werden.

Leerwohnungsbestand in der Agglomeration Bern seit 1950

Jahre ¹⁾	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Absolute Zahlen								
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
1959	70	24	3	20	5	17	69	139
in Prozenten sämtlicher Wohnungen								
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	0,05	0,9	0,4	0,2
1958	0,03	0,1	1,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1
1959	0,1	0,6	0,6	0,2	0,2	1,0	0,4	0,2

¹⁾ Jeweils 1. Dezember, ausgenommen Stadt Bern 1951 und 1954: 15. November und Agglomerationsvororte 1950—54: Jahresende

Aus der vorstehenden Übersicht geht immerhin hervor, daß sowohl in Bern wie in seinen Agglomerationsvororten insgesamt der Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1959 wenigstens nicht mehr den ein Jahr vorher festgestellten Tiefstand erreichte. Eine weitergehende Rückschau erinnert daran, daß im letzten Jahrzehnt die Leerwohnungsziffer in Bern nur 1950 (1,1%), in der Vorortszone aber 1950 und 1951 sowie 1955 und 1956 eine normale Größe aufwies.

Von den 70 am 1. Dezember 1959 in Bern gezählten Leerwohnungen waren am Stichtag bloß noch 52 vermietbar (in den Vororten von 69 nur 41), die andern bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet. In Bern konnte ermittelt werden, daß unter diesen restlichen 18 Logis nur 7 nicht an bisher auswärts oder hier in Untermiete Wohnende fielen, so daß bloß für diese in der Bundesstadt eine andere Wohnung frei wurde.

Um was für Wohnungstypen handelte es sich bei den leerstehenden Logis?

Leerwohnungen in der Agglomeration Bern am 1. Dezember 1959

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						total	davon Ein- familien- häuser ¹⁾
	1	2	3	4	5	6 u. mehr		
Stadt Bern	2	25	24	19	—	—	70	—
Bolligen	—	1	9	12	2	—	24	11
Bremgarten	—	—	—	1	2	—	3	2
Köniz	—	1	11	7	1	—	20	2
Muri	—	—	—	2	3	—	5	1
Zollikofen	1	8	5	3	—	—	17	—
Agglomerationsvororte zus..	1	10	25	25	8	—	69	16
Agglomeration Bern überh.	3	35	49	44	8	—	139	16

¹⁾ Sämtliche zum Verkauf bestimmt.

In Bern wiesen die Leerwohnungen vor allem zwei oder drei Zimmer auf, aber auch die Vierzimmerlogis waren stark vertreten, während in den Agglomerationsvororten die Drei- und Vierzimmerwohnungen im Vordergrund standen. Bei den 69 Leerwohnungen der Vororte wurden 16 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser mitgezählt.

Von den 70 Berner Leerwohnungen entfielen 29 auf Neubauten, 25 auf Häuser aus den Jahren 1940—1958 und 16 auf ältere Gebäude. Die 2 Einzimmerlogis notierten mit einem Jahresmietpreis von je über 1500 Fr., bei 11 der Zweizimmerwohnungen wurden über 2000 Fr. Mietzins gefordert, bei 2 Dreizimmerlogis über 3000 Fr. und bei 13 Vierzimmerwohnungen über 3500 Fr.

2. Wohnungszuwachs 1959

Das Berichtsjahr brachte der Bundesstadt die Fertigstellung von 1426 Wohnungen, wovon 1406 auf Neubauten entfielen und 20 durch Umbau entstanden. Nach unseren Ermittlungen gingen jedoch gleichzeitig 317 verloren: 313 durch Abbruch usw. sowie 4 infolge von Umbauten. Das ergibt einen Reinzuwachs von 1109 Logis.

Wohnungszuwachs in der Agglomeration Bern seit 1950

Jahre	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Wohnungszugang								
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
1959	1426	261	30	321	93	110	815	2241
Wohnungsabgang								
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
1959	317	—	—	23	4	4	31	348
Wohnungsreinzuwachs								
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
1959	1109	261	30	298	89	106	784	1893

Die Agglomerationsvororte verzeichneten 815 bezugsbereit gewordene Wohnungen, davon 789 in Neubauten und 26 durch Umbau. Da 31 Logis ausfielen (16 zufolge Abbruchs usw., 15 bei Umbauten), betrug hier der Nettozuwachs 784. Aus der Agglomeration Bern ist somit für 1959 ein Bauvolumen von 2241 und der Abgang von 348 Wohnungen zu melden, was einen Reinzuwachs von 1893 Logis darstellt.

Zeitlich betrachtet hat sich in Bern die Wohnungsproduktion gegenüber dem Tiefpunkt von 1958 — wie die vorstehende Übersicht zeigt — fast verdoppelt und den Umfang der vorhergehenden Jahre wieder erreicht. Der Nettozuwachs ist sogar um das 1½fache gestiegen, weil sich der Wohnungsabgang nach den bisherigen Meldungen — zum Unterschied vom Zugang — nicht viel größer als damals erwies.

In der Vorortszone, deren Bautätigkeit sich 1958 nur leicht rückläufig gestaltet hatte, stellte der Wohnungsanfall von 1959 eine Vergrößerung um rund die Hälfte dar und für die Agglomeration Bern als Ganzes ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein um ¾ vermehrter Bruttozuwachs und eine Verdopplung des Wohnungsreinzuwachs.

Bei der Berner Wohnungsproduktion fiel diesmal die öffentliche Finanzbeihilfe besonders stark ins Gewicht, wurden doch auf diese Weise 914 (1958: 177) Logis erstellt, d. s. 64,1 (24,1)% aller, darunter 800 (142) in mittlerer und niedriger Preislage mit Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde.

Das färbte auch auf die Wohnungsgröße ab, stieg doch im Rahmen der bundesstädtischen Wohnbautätigkeit der Anteil der Dreizimmerlogis von 37,5 auf 56,2% und der Vierzimmerlogis von 17,6 auf 25,5% zu Lasten der übrigen, so daß die Wohnungen von zwei, einem sowie fünf und mehr Zimmern nur mit 7,9 (20,7), 8,2 (18,0) bzw. 2,2 (6,2)% vertreten waren. In den

Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern 1959

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	106	4	117	113	801	363	22	10	1426	63,6
Bolligen	67	37	12	18	131	67	25	8	261	11,7
Bremgarten	16	12	—	—	13	13	3	1	30	1,3
Köniz	58	15	9	15	144	136	8	9	321	14,4
Muri	27	8	—	3	17	38	21	14	93	4,1
Zollikofen	25	11	—	13	30	34	27	6	110	4,9
Aggl. Vororte zus.	193	83	21	49	335	288	84	38	815	36,4
Aggl. Bern überh. .	299	87	138	162	1136	651	106	48	2241	100,0

Außergemeinden hielt man an den dortigen Haupttypen ziemlich unverändert fest; 41,1 (39,1)% der bezugsbereit gewordenen Logis zählten drei, 35,3 (32,1)% vier Zimmer, weitere 10,3% fünf, 6,0% zwei, 4,7% sechs und mehr sowie 2,6% ein Zimmer.

Die Einfamilienhäuser stellten 1959 in Bern nur 3,8 (14,4)% aller Neubauten mit Wohnungen und 0,3 (2,0)% der bezugsbereit gewordenen Logis. In der Vorortszone blieb ihr Anteil mit 43,0 (58,1)% der errichteten Gebäude mit Wohnungen bzw. 10,2 (20,9)% des Bruttowohnungszuwachses noch immer gewichtig.

3. Voraussichtliche Wohnungsproduktion 1960

Ende 1959 standen in der Bundesstadt 1376 Wohnungen im Bau, weitere 597 waren baubewilligt, aber noch nicht begonnen und 573 erst projektiert. Für die Agglomerationsvororte lauteten die Zahlen folgendermaßen: 542 Logis im Bau, 383 baubewilligt, jedoch noch nicht in Ausführung, 452 geplant. Damit zählte die Agglomeration Bern insgesamt 1918 im Bau befindliche, 980 erst baubewilligte und 1025 projektierte Wohnungen.

Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern, Jahresende 1950—1959

Jahres- ende	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Im Bau begriffene Wohnungen								
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
1959	1376	131	60	196	54	101	542	1918
Baubewilligte, noch nicht in Ausführung begriffene Wohnungen								
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
1959	597	147	4	135	62	35	383	980

Jahres- ende	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Wohnungen mit hängigem Baugesuch ¹⁾								
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
1959	573	57	3	308	16	68	452	1025

¹⁾ Vor 1954 nur für Bern erhoben.

Vergleicht man die heurige Situation um die Jahreswende mit früheren um die gleiche Jahreszeit — wie dies die vorstehende Übersicht ermöglicht — dann sind aus der jeweils folgenden Bautätigkeit gewisse Analogieschlüsse auf die künftige Entwicklung möglich. So erweist sich in Bern die Zahl der in Ausführung befindlichen Logis Ende 1959 um rund 22% niedriger als vor einem Jahr, jene der erst baubewilligten allerdings fast zweimal größer, doch lag für $\frac{1}{4}$ weniger Wohnungen ein Baugesuch zur Prüfung vor. Die Städtische Baudirektion II rechnet unter diesen Umständen mit der Produktion von etwa 1300 Wohnungen im Jahre 1960. Dabei ist in Rechnung gezogen, daß etliche bereits im Bau stehende Logis erst im kommenden Jahr bezugsbereit werden, dafür einige der zu Jahresbeginn bloß baubewilligten oder projektierten noch heuer.

Da sich in der Vorortzone am Stichtag um rund ein Sechstel mehr Logis in Ausführung befanden als ein Jahr früher, daneben die Zahl der erst baubewilligten um fast $\frac{2}{3}$ und der projektierten sogar doppelt so groß als damals war, ist dort 1960 ein weiterer Anstieg der Wohnbautätigkeit zu gewärtigen, wenn nicht unerwartete Ereignisse dazwischen kommen.

Wird die neue Produktion die gleichen Wohnungsgrößen wie im abgelaufenen Jahr bevorzugen? Diese Frage läßt sich bei einer entsprechenden Aufgliederung des zukünftigen Wohnbauvolumens beantworten wie sie die folgende Zusammenstellung bietet. In Bern, wo dem Wohnungsbau mit öffentlicher Finanzbeihilfe 1960 wieder ein viel geringeres Gewicht zukommen wird, zählten von den zu Jahresbeginn in Ausführung begriffenen Logis über $\frac{3}{5}$ drei, $\frac{1}{6}$ zwei und $\frac{1}{7}$ vier Zimmer. Das läßt heuer ein noch größeres Übergewicht der Dreizimmerwohnungen und — nach der vorjährigen Ausnahme — wieder mehr Zwei- als Vierzimmerlogis erwarten. Die Rolle der

**Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern
nach der Situation am 31. Dezember 1959**

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total	
	total	dav. Ein-fam.-häuser	1	2	3	4	5	6 u. m.	absolut	in %
Im Bau begriffen										
Stadt Bern	141	5	91	224	846	196	4	15	1376	71,7
Bolligen	23	5	—	—	104	23	1	3	131	6,8
Bremgarten	37	34	—	—	22	34	—	4	60	3,1
Köniz	46	17	—	30	127	23	7	9	196	10,3
Muri	17	5	—	1	14	21	12	6	54	2,8
Zollikofen	19	9	—	6	34	46	11	4	101	5,3
Aggl. Vororte zus.	142	68	—	37	301	147	31	26	542	28,3
Aggl. Bern überh..	283	75	91	261	1147	343	35	41	1918	100,0
Baubewilligt, noch nicht in Ausführung begriffen										
Stadt Bern	50	11	49	74	373	70	23	8	597	60,9
Bolligen	16	4	—	27	98	21	1	—	147	15,0
Bremgarten	2	—	—	—	1	3	—	—	4	0,4
Köniz	37	20	3	26	77	27	1	1	135	13,8
Muri	11	—	—	7	41	12	1	1	62	6,3
Zollikofen	6	1	—	12	20	2	—	1	35	3,6
Aggl. Vororte zus.	72	25	3	72	237	65	3	3	383	39,1
Aggl. Bern überh..	122	36	52	146	610	135	26	11	980	100,0
Baugesuch hängig										
Stadt Bern	102	50	60	103	304	50	55	1	573	55,9
Bolligen	12	8	—	12	24	17	3	1	57	5,6
Bremgarten	3	3	—	—	—	2	1	—	3	0,3
Köniz	39	2	6	33	192	76	1	—	308	30,0
Muri	5	—	—	—	7	3	2	4	16	1,6
Zollikofen	7	3	—	7	30	25	6	—	68	6,6
Aggl. Vororte zus.	66	16	6	52	253	123	13	5	452	44,1
Aggl. Bern überh..	168	66	66	155	557	173	68	6	1025	100,0

Wohnungen mit einem sowie fünf und mehr Zimmern wird dagegen — wie 1959 — bescheidener als in den vorhergehenden Jahren sein.

Auch die Vorortzone hat 1960 mit einer besondern Pflege der Dreizimmerwohnungen durch die Produktion zu rechnen, die vor allem auf Kosten

der Vier- und Fünzimmerlogis gehen dürfte: Von den zur Jahreswende in Ausführung begriffenen Wohnungen zählten rund 55% drei, 27% vier, 7% zwei, 6% fünf und 5% mehr Zimmer.

Die Rolle der Einfamilienhäuser dürfte auch 1960 in Bern eine sehr bescheidene sein, da das Baugesuch für die Erstellung von 48 fünfzimmerigen Einfamilienhäusern in der Eymatt-/Eichholzstraße in Bümpliz noch hängig ist. In den Agglomerationsvororten handelte es sich dagegen bei fast der Hälfte der am Jahresende 1959 im Bau stehenden Gebäuden mit Wohnungen bzw. rund $\frac{1}{8}$ der im Entstehen begriffenen Logis um Einfamilienhäuser.

