

# Die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern um die Jahreswende 1960/61

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **34 (1960)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

## **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.

# **Die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern um die Jahreswende 1960/61**

1. LEERWOHNUNGSBESTAND AM 1. DEZEMBER 1960
2. WOHNUNGSZUWACHS 1960
3. VORAUSSICHTLICHES WOHNBAUVOLUMEN 1961



### 1. Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1960

Nach der einschlägigen, jährlich wiederholten Zählung standen am 1. Dezember 1960 in der Bundesstadt 111 Logis oder 0,20% des fortgeschriebenen Bestandes von rund 54 800 Wohnungen leer. Diese Bestandesfortschreibung basiert — wie jene für die Vororte — bis zur Ermittlung des definitiven Ergebnisses der Wohnungszählung 1960 noch auf der Wohnungszählung 1950. Gleichzeitig mit der Leerwohnungsählung in Bern wiederholte unser Amt eine entsprechende Umfrage bei den Gemeindeverwaltungen der fünf Agglomerationsvororte, in denen total 131 leerstehende Logis ermittelt wurden, was 0,8% der dortigen rund 17 200 Wohnungen entsprach. Somit waren am Stichtag in der Agglomeration Bern von allen Wohnungen 242 oder 0,3% leer.

Gegenüber der als normal angesehenen Leerwohnungsnummer von mindestens 1,0 bis 1,5%, der in Bern rund 550—820 Logis und in seiner Vororts-

#### Leerwohnungsbestand in der Agglomeration Bern seit 1950

Jahre <sup>1)</sup>	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
1960	111	73	8	38	9	3	131	242
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
1960	0,2	1,7	1,5	0,5	0,4	0,2	0,8	0,3

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

zone etwa 170—260 Logis entsprechen würden, ist demnach der Leerwohnungsbestand der Bundesstadt noch immer ganz unbefriedigend; auch jener der Agglomerationsvororte insgesamt genügt nicht ganz.

Der zeitliche Vergleich an Hand der voranstehenden Übersicht zeigt, daß Bern zuletzt 1950 (1,1%) und der Vorortsgürtel 1950 (1,4%), 1951 (1,3%), aber auch 1955 und 1956 (je 1,1%), eine genügende Leerwohnungs-ziffer aufwies. Nach dem neuesten — 1958 erreichten — Tiefstand ist inzwischen in der Bundesstadt eine leichte und in den Agglomerationsvororten zusammengenommen eine ins Gewicht fallende Besserung eingetreten.

Am 1. Dezember 1960 waren übrigens in Bern nur 73 von 111, in Bremgarten 3 von 8, in Köniz 20 von 38, in Muri 8 von 9 und in Zollikofen alle 3 Leerwohnungen noch vermietbar. Die übrigen leeren Logis hatten bereits auf einen späteren Zeitpunkt ihren Mieter gefunden. Von Bolligen sind uns die Anteile nicht bekannt.

Hinsichtlich der Größe dominierten diesmal in Bern die Leerwohnungen mit vier, drei und zwei Zimmern, während in der Vorortszone die leeren Dreizimmerlogis im Vordergrund standen, gefolgt von jenen mit vier und zwei Zimmern. Dort spielten auch die leerstehenden Einfamilienhäuser wieder eine gewisse Rolle, von denen sämtliche zum Verkauf bestimmt waren:

#### Leerwohnungen in der Agglomeration Bern am 1. Dezember 1960

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						total	davon Ein- familien- häuser
	1	2	3	4	5	6 u. mehr		
Stadt Bern .....	5	14	38	53	—	1	111	1
Bolligen .....	—	4	58	8	3	—	73	3
Bremgarten .....	—	—	1	4	3	—	8	4
Köniz .....	1	9	12	11	3	2	38	6
Muri .....	—	—	5	2	1	1	9	1
Zollikofen .....	1	1	—	1	—	—	3	—
Agglomerationsvororte zus.	2	14	76	26	10	3	131	14 <sup>1)</sup>
Agglomeration Bern überh.	7	28	114	79	10	4	242	15

<sup>1)</sup> Sämtliche zum Verkauf bestimmt.

Vom Berner Leerwohnungsbestand sei noch erwähnt, daß er sich aus 78 Neubauwohnungen, 7 Logis der Bauperiode 1940—1959 und 26 älteren zusammensetzte. Der geforderte Jahresmietpreis überstieg bei den 5 Einzimmer- sowie bei 5 der Zweizimmerlogis 2000 Fr. und erreichte in je einem Fall über 2400 bzw. 3100 Fr. Bei 2 Dreizimmerwohnungen lag er zwischen 3000 und 3500 Fr. Bei weitem 20 Dreizimmer- und bei 49 Vierzimmerlogis

ging er sogar über 3500 Fr. hinaus bis zu 4200 bzw. 6000 Fr. Ein Teil dieser Wohnungen ist mit einer Wohndiele ausgestattet.

## 2. Wohnungszuwachs 1960

Die Bundesstadt verzeichnete im Jahre 1960 den Zugang von 1302 Wohnungen, worunter 1296 durch Neubau und 6 infolge Umbaues. Andererseits gingen 198 Logis verloren: 196 durch Abbruch und 2 anlässlich von Umbauten. Das führte zu einem Nettozuwachs von 1104 Wohnungen.

### Wohnungszuwachs in der Agglomeration Bern seit 1951

Jahre	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Wohnungszugang								
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
1960	1302	313	62	275	115	117	882	2184
Wohnungsabgang								
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
1960	198	2	—	26	15	1	44	242
Wohnungsreinzuwachs								
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
1960	1104	311	62	249	100	116	838	1942

In den Agglomerationsvororten fielen 882 Logis an; bei 854 handelte es sich um neuerstellte, während 28 aus Umbauten hervorgingen. Dem stand der Abgang von 44 Wohnungen gegenüber, unter denen 25 abgebrochen wurden und 19 bei Umbauten ausfielen. Der Reingewinn belief sich dort also auf 838 Wohnungen.

Die Agglomeration Bern wies somit zufolge 2184 erstellten und 242 verlorengegangenen Logis den Nettozugang von 1942 auf.

Ein vergleichender Rückblick wie ihn vorstehende Zusammenstellung ermöglicht, läßt erkennen, daß Berns Wohnbauvolumen 1960 mit 1302 Einheiten zwar um 8,7% kleiner als im Vorjahr war, aber doch leicht den Durchschnitt des letzten Jahrzehnts (1268) überstieg. Da zudem der Wohnungsabgang 37,5% unter dem 1959 erreichten Maximum blieb, behielt der Reinzuwachs nahezu den Vorjahresumfang und lag somit wieder über dem aus sehr verschiedenen Größen resultierenden Zehnjahresmittel (1050).

Im Vorortsgürtel nahm die Wohnungsproduktion gegenüber 1959 brutto um 8,2% und netto um 6,9% weiter zu und kam damit nahe an den Rekord von 1955 heran. Der Wohnungsabgang fiel demnach dort — einmal mehr — trotz seiner deutlichen Steigerung wenig ins Gewicht.

Für die Agglomeration Bern ergab diese in- und außerhalb ihres Zentrums gegenteilige Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr einen 2,5prozentigen Rückgang des Anfalls; der Wohnungsabgang ließ um 30,5% nach und wirkte sich absolut soweit aus, daß per Saldo eine Zunahme des Reinzuwachses von 2,6% resultierte.

In der Bundesstadt sind übrigens im Berichtsjahr von den 1302 angefallenen Wohnungen 129 oder 9,9% mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt worden, wobei es sich ausschließlich um eine solche der Einwohnergemeinde handelte. Im Vorjahr erstreckte sie sich auf die Rekordzahl von 914 Logis oder 64,1% der Produktion, darunter jene der Einwohnergemeinde auf 800. Dieser Art der Förderung des sozialen Wohnungsbaues wurden seit ihrem Beginn im Jahre 1953 bis 1960 2120 oder immerhin 21,3% der 9952 erstellten Logis teilhaftig, davon 1788 der Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde.

Welche Wohnungsgrößen wurden im Baujahr 1960 besonders gepflegt? Darüber gibt die nachfolgende Übersicht genauen Aufschluß. In Bern wiesen 57,4 (1959: 56,2)% der erstellten Wohnungen drei Zimmer auf, 18,7 (25,5)% vier, 11,3 (7,9)% zwei, 9,8 (8,2)% eines und 2,8 (2,2)% fünf und mehr. In der Vorortszone fiel gleichfalls der Bau von Dreizimmerlogis mit einem Anteil von 48,1 (41,1)% stärker als im Vorjahr ins Gewicht und jener der Vierzimmerwohnungen nahm auf 24,3 (35,3)% ab. Der Erstellung von Groß-

wohnungen (fünf und mehr Zimmer) kam mit 15,3 (15,0)% weiterhin die dort ziemlich große Rolle zu, der Anteil der Zweizimmerlogis an der Produktion stieg auf 11,3 (6,0)%, während jener der Einzimmerlogis sogar auf 1,0 (2,6)% sank.

### Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern 1960

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 . . . . .	138	13	127	147	748	243	13	24	1302	59,6
Bolligen . . . . .	57	25	—	41	173	84	5	10	313	14,3
Bremgarten . . . . .	49	44	—	—	10	7	30	15	62	2,8
Köniz . . . . .	67	28	6	33	155	53	13	15	275	12,6
Muri . . . . .	31	8	—	9	35	35	16	20	115	5,3
Zollikofen . . . . .	26	11	3	17	51	35	7	4	117	5,4
Aggl. Vororte zus.	230	116	9	100	424	214	71	64	882	40,4
Aggl. Bern überh.	368	129	136	247	1172	457	84	88	2184	100,0

Dem Bau von Einfamilienhäusern kam in Bern auch 1960 eine sehr bescheidene Bedeutung zu, handelte es sich doch bloß um 13 (1959: 4), d.h. um 9,4 (3,8)% des Zugangs an Gebäuden mit Wohnungen bzw. 1,0 (0,3)% des Logisanfalls. Anders in den Außengemeinden: dort stellten die 116 (83) hinzugekommenen Einfamilienhäuser 50,4 (43,0) bzw. 13,2 (10,2)% der errichteten Gebäude mit Wohnungen bzw. Wohnungen dar.

### 3. Voraussichtliches Wohnbauvolumen 1961

Um die Jahreswende 1960/61 standen in der Bundesstadt 1325 Wohnungen im Bau, 175 waren erst baubewilligt und 799 projektiert. Für die Außengemeinden lauteten die entsprechenden Zahlen 998, 453 und 365. Somit verzeichnete die Agglomeration Bern am Stichtag 2323 im Bau befindliche, 628 bereits bewilligte aber noch nicht in Ausführung begriffene sowie 1164 Logis mit hängigem Baugesuch.

Aus nachstehenden Zahlen ergibt sich unter anderm, daß 1960 am Jahresende in Bern kaum 4% weniger Wohnungen im Bau standen als ein Jahr vorher, die Zahl der erst baubewilligten allerdings um  $\frac{7}{10}$  geringer war, wegen Baugesuche für fast 40% mehr Logis als damals hängig waren. Die Städtische Baudirektion II rechnet auf Grund der Situation um die Jahreswende mit der Produktion von rund 1200 Wohnungen im Jahre 1961. Dabei wurde angenommen, daß etliche der im Bau stehenden Logis im lau-



Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern,  
Jahresende 1951—1960

Jahres- ende	Stadt Bern	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Aggl. Vororte insgesamt	Aggl. Bern überhaupt
Im Bau begriffene Wohnungen								
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
1960	1325	361	14	283	104	236	998	2323
Baubewilligte, noch nicht in Ausführung begriffene Wohnungen								
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
1960	175	135	1	255	12	50	453	628
Wohnungen mit hängigem Baugesuch <sup>1)</sup>								
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
1960	799	65	4	207	60	29	365	1164

<sup>1)</sup> Vor 1954 nur für Bern erhoben.

fenden Jahr noch nicht bezugsbereit und nur wenige der erst baubewilligten oder projektierten Objekte schon vollendet würden.

In den Außengemeinden waren im gleichen Zeitpunkt um über  $\frac{4}{5}$  mehr Wohnungen im Bau und auch um fast  $\frac{1}{5}$  mehr als vor einem Jahr schon baubewilligt, andererseits gleichfalls nahezu  $\frac{1}{5}$  weniger erst projektiert. Daraus darf dort 1961 auf ein im ganzen noch größeres Wohnbauvolumen als im abgelaufenen Jahr geschlossen werden.

Über die Richtung der zukünftigen Bautätigkeit gibt die folgende Zusammenstellung Aufschluß. Hier sei bloß hinsichtlich der um die Jahreswende 1960/61 im Bau befindlichen Wohnungen speziell vermerkt, daß in Bern unter ihnen die Drei- und Vierzimmerlogis mit rund 53 bzw. 17% nur wenig schwächer vertreten waren als im Bauvolumen 1960; die Großwohnungen machten noch 2% aus. Dafür traten die Zweizimmer-, aber auch die Kleinstwohnungen (17 bzw. 11%) stärker in Erscheinung. In den

**Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern  
nach der Situation am 31. Dezember 1960**

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 .....	107	10	151	224	702	217	23	8	1325	57,0
Bolligen .....	56	14	—	37	142	166	5	11	361	15,5
Bremgarten .....	8	6	—	2	2	5	3	2	14	0,6
Köniz .....	77	41	12	39	113	101	12	6	283	12,2
Muri .....	25	8	—	2	67	24	5	6	104	4,5
Zollikofen .....	45	7	—	8	173	54	1	—	236	10,2
Aggl. Vororte zus.	211	76	12	88	497	350	26	25	998	43,0
Aggl. Bern überh.	318	86	163	312	1199	567	49	33	2323	100,0
Baubewilligt, noch nicht in Ausführung begriffen										
Stadt Bern .....	29	—	23	27	77	32	15	1	175	27,9
Bolligen .....	14	3	4	32	92	5	—	2	135	21,4
Bremgarten .....	1	1	—	—	—	—	—	1	1	0,2
Köniz .....	44	10	—	42	150	56	6	1	255	40,6
Muri .....	2	—	—	—	12	—	—	—	12	1,9
Zollikofen .....	11	6	—	16	12	19	—	3	50	8,0
Aggl. Vororte zus.	72	20	4	90	266	80	6	7	453	72,1
Aggl. Bern überh.	101	20	27	117	343	112	21	8	628	100,0
Baugesuch hängig										
Stadt Bern .....	120	—	143	112	206	190	121	27	799	68,6
Bolligen .....	11	3	—	6	28	16	14	1	65	5,6
Bremgarten .....	4	4	—	—	—	—	3	1	4	0,3
Köniz .....	44	11	2	2	94	101	6	2	207	17,8
Muri .....	18	7	—	3	21	21	11	4	60	5,2
Zollikofen .....	5	—	3	—	17	9	—	—	29	2,5
Aggl. Vororte zus.	82	25	5	11	160	147	34	8	365	31,4
Aggl. Bern überh.	202	25	148	123	366	337	155	35	1164	100,0

Agglomerationsvororten sticht beim analogen Vergleich die auf 5% gesunkene Berücksichtigung der Großwohnungen und der rückläufige Anteil der Zweizimmerlogis (9%) in die Augen. Andererseits waren die Vierzimmerwohnungen mit 35% vertreten und die Rolle der Dreizimmerlogis (50%) ist noch etwas gestiegen; jene der Einzimmerlogis blieb weiterhin nahe bei 1%.

Der Anteil der Einfamilienhäuser betrug auch an den am Jahreswechsel in der Bundesstadt im Bau befindlichen Gebäuden mit Wohnungen wieder nur rund 9% und an den im Entstehen begriffenen Wohnungen kaum 1%; in den Außengemeinden lag er mit 36 bzw. kaum 8% wesentlich unter der im Baujahr 1960 erreichten Quote.

