

Zur Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **36 (1962)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-849905>

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.

Zur Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern

1. LEERWOHNUNGSBESTAND AM 1. DEZEMBER 1962
2. WOHNUNGSZUWACHS 1962
3. VORAUSSICHTLICHES WOHNBAUVOLUMEN 1963

1. Der Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1962

Auf Grund der alljährlichen Leerwohnungszählung unseres Amtes standen am 1. Dezember 1962 in der Stadt Bern bloß 19 oder 0,03% aller Logis leer. Dies stellt eine Verschlechterung der Lage gegenüber den letzten drei Jahren dar. Die als annähernd normal angesehene Leerwohnungsziffer von 1,0 bis 1,5%, der heute in Bern beinahe 600—900 leerstehende Wohnungen entsprechen würden, ist zuletzt 1950 mit 1,1% erreicht worden.

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
1960	111	73	8	38	9	3	131	242
1961	70	54	6	34	4	85	183	253
1962	19	4	7	11	16	3	41	60
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
1961	0,1	1,2	1,1	0,4	0,2	4,2	1,0	0,3
1962	0,03	0,1	1,1	0,1	0,7	0,1	0,2	0,1

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

Gleichzeitig ging der Leerwohnungsbestand im Vorortsgürtel gegenüber den letzten drei Jahren auf 41 oder 0,2% zurück. Hier würden Leerwohnungs-ziffern von 1,0 bis 1,5% nunmehr fast 200—300 leerstehende Logis bedeuten. In jüngerer Zeit wurden sie 1950 (1,4%), 1951 (1,3%), aber auch 1955 und 1956 (je 1,1%) wie 1961 (1,0%) erzielt.

Was die einzelnen Außengemeinden betrifft, konnte nur Bremgarten seine Leerwohnungsziffer einmal mehr auf der normalen Vorjahreshöhe (1,1%) halten. In Bolligen und Zollikofen, die zuletzt 1960 und 1961 bzw. 1959 und 1961 bemerkenswerte Leerwohnungsbestände aufwiesen, ist sie wieder ganz ungenügend geworden und das gleiche gilt für Köniz, wo sie allerdings schon seit 1952 keine normale Höhe mehr aufwies. Dagegen zeigte sich die Lage in Muri, wenn auch immer noch unbefriedigend, so doch günstiger als bisher.

Für die Agglomeration Bern als Ganzes ergab sich aus allen diesen Feststellungen mit 60 oder 0,1% Logis ein gegenüber den letzten Jahren noch bescheidenerer Leerwohnungsbestand.

Von den Leerwohnungen waren am Stichtag zudem in Bern nur noch 12 vermietbar, wovon 3 Einfamilienhäuser einschließlich einem zum Verkauf bestimmten Objekt. Die übrigen 7 Logis standen zwar leer, erwiesen sich aber bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet.

Bei den 41 im Vorortsgürtel leerstehenden Logis handelte es sich um 31 noch vermietbare (nämlich 3 in Bolligen, 5 in Bremgarten, 7 in Köniz und 16 in Muri) und 10 bereits auf später vermietete (1 in Bolligen, 2 in Bremgarten, 4 in Köniz, 3 in Zollikofen).

Der Größe nach standen in Bern die Fünf- und Zweizimmer- und im Vorortsgürtel die Vier- und Dreizimmerlogis unter den Leerwohnungen im Vordergrund:

Leerwohnungen in der Agglomeration Bern am 1. Dezember 1962

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						total	davon Ein- familien- häuser
	1	2	3	4	5	6 u. mehr		
Stadt Bern	—	5	3	2	7	2	19	3 ¹⁾
Bolligen	—	1	3	—	—	—	4	—
Bremgarten	—	—	3	3	1	—	7	—
Köniz	—	—	4	7	—	—	11	—
Muri	—	—	5	8	2	1	16	—
Zollikofen	—	—	1	2	—	—	3	—
Agglomerationsvororte zus.	—	1	16	20	3	1	41	—
Agglomeration Bern überh.	—	6	19	22	10	3	60	3

¹⁾ Eines zum Verkauf bestimmt.

Was das Baualter der Leerwohnungen betrifft, handelte es sich in Bern bei 6 von 19 und in den Außengemeinden bei 34 von 41 um Neubauten (1962), wozu noch je 1 aus dem Jahre 1961 kam.

Hinsichtlich der Mietzinse sei erwähnt, daß in Bern für sechs der leerstehenden Fünfstückwohnungen 6840—7500 Fr. jährlich verlangt wurden, wobei eine eventuelle Mansardenmiete nicht mitgerechnet ist und für ein vermietbares Einfamilienhaus mit fünf Zimmern 8000 Fr. Aber auch im Vorortsgürtel erreichte die geforderte Miete für sechs der Dreizimmerlogis 4632—4740 Fr., für acht der Vierzimmerlogis 5100 Fr. und für zwei der Fünfstücklogis 5820 Fr.

2. Der Wohnungszuwachs 1962

In der Stadt Bern beschränkte sich 1962 der Gesamtzugang an Wohnungen auf 678, gegenüber 1326 im Vorjahr und 1196 im Zehnjahresmittel 1953/62. Das stellt eine Schrumpfung von 49 bzw. 43%, gemessen an diesen beiden Vergleichsperioden dar. Die letzte ausgesprochen schwache Produktion datiert von 1958, mit 734 erstellten Logis.

Neubauwohnungen allein wurden bloß 649 bezugsbereit, so daß hier der Rückfall gegenüber 1961, als 1319 neue Logis entstanden, sogar 51% und im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 1953/62 (1175) 45% beträgt.

Der Abgang ließ mit insgesamt 203 Wohnungen (1961: 229, 1953/62: 240) nur 11 bzw. 15% nach, der Abgang durch Abbruch im besondern mit 168 (je 228) um 26%.

Da der Zugang wesentlich mehr als der Abgang sank, verminderte sich der Reinzuwachs auf 475 Logis (1961: 1097, 1953/62: 956), d. h. um 57 bzw. 50%.

In der Vorortszone blieb der Zuwachs an Wohnungen mit 1088 (1089), wovon 1068 (1073) in Neubauten, praktisch unverändert. Der Abgang vergrößerte sich zwar um vier Fünftel auf 60 (33) Logis, darunter 44 (21) Abbruchwohnungen, doch fällt auch diese Zahl wenig ins Gewicht, so daß der Nettowachstum bloß um 2,7% auf 1028 (1056) Wohnungen nachließ.

Der Anteil des Agglomerationskerns am gesamten Wohnungszugang wie auch am Neuwohnungszugang sank auf 38 (55)% und am Reinzuwachs auf 32 (51)%.

Was die einzelnen Außengemeinden betrifft, ist zunächst in Köniz das um 70% auf 483 (284) Wohnungen vermehrte Bauvolumen erwähnenswert; die Erstellung von Neubaulogis nahm dort um 68% auf 467 (278) zu. Der Wohnungsreinzuwachs stellte sich mit 452 (272) um 66% höher als ein Jahr vorher und kam damit bis auf 95 (25)% an jenen der Bundesstadt heran.

Auch Bremgarten verzeichnete mit 41 (27) erstellten Logis, worunter 41 (22) in Neubauten, und einem Nettozuwachs von 39 (22), eine stark vermehrte Baufreudigkeit.

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
1961	1326	359	27	284	126	293	1089	2415
1962	678	367	41	483	91	106	1088	1766
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
1961	229	9	5	12	3	3	32	261
1962	203	22	2	31	2	3	60	263
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
1961	1097	350	22	272	123	290	1057	2154
1962	475	345	39	452	89	103	1028	1503

Bolligen wies eine nahezu stabile Wohnbautätigkeit auf, die brutto 367 (359) Einheiten erbrachte, wovon nur 3 (3) nicht auf Neubauten entfielen. Als Reinzuwachs wurden 345 (350) Logis registriert.

In Muri verringerte sich das Bauvolumen um 28% auf 91 (126) Wohnungen, sämtliche (124) in Neubauten, und der Nettozuwachs um 27% auf 89 (122) Logis.

Zollikofen schränkte — nach dem Rekord von 1961 — sein Bauvolumen um 64% auf 106 (293) Logis ein, worunter bloß 1 (—) nicht in Neubauten. Der Reinzuwachs blieb mit 103 (290) Wohnungen 65% unter dem Vorjahrsausmaß.

Hinsichtlich der Wohnungsproduktion in der Bundesstadt, der jeweils im Statistischen Jahrbuch eine eingehende Darstellung gewidmet ist, sei in diesem Zusammenhang nur die Rolle der Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde näher beleuchtet. Seit 1953, dem Beginn der öffentlichen Finanzbeihilfe in neuer Form, wurden bis 1962 von 11 747 Neubaulegis 2 141 oder 18% mit einer solchen der Einwohnergemeinde erstellt. Über die ganz verschiedene Verteilung auf die einzelnen Jahre und die Zimmerzahl gibt folgende Übersicht Aufschluß:

**Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern
mit Finanzbeihilfe der Einwohnergemeinde seit 1953**

Jahre	Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
1953	—	3	42	8	—	—	53
1954	2	27	97	26	—	—	152
1955	13	34	78	35	1	—	161
1956	—	—	46	19	6	—	71
1957	59	66	55	100	—	—	280
1958	4	6	92	39	1	—	142
1959	48	16	521	214	—	1	800
1960	—	1	71	57	—	—	129
1961	73	18	252	9	—	—	352
1962	—	—	—	1	—	—	1
Zusammen ..	199	171	1254	508	8	1	2141

Was die Wohnungsgröße betrifft, so stellte sich in der Stadt Bern 1962 der Anteil der Einzimmerlogis an der Produktion auf 194 (206) oder 29 (16)%, während jener der Logis für den normalen Familienbedarf um 57% auf 484 (1120), netto sogar um 67% auf 303 (931) sank. Im einzelnen waren fast unverändert 15 (14)% Zweizimmer-, nur 40 (56)% Dreizimmer-, 11 (12)% Vierzimmer- und 5 (2)% größere Logis.

In der Vorortzone wurde der Kleinwohnungsbau gegenüber dem Vorjahr forciert, waren doch 7 (1)% des Anfalls Einzimmer- und 12 (10)% Zweizimmerlogis. Der Anteil der Dreizimmerwohnungen nahm nur wenig auf 40 (42)%, jener der Vierzimmerwohnungen indessen deutlicher auf 29 (38)% ab. Die Großwohnungen fielen mit 12 (9)% etwas mehr ins Gewicht.

Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern 1962

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total	
	total	Einfam.-häuser	1	2	3	4	5	6 u. mehr	absolut	in %
Stadt Bern	81	25	194	105	272	75	16	16	678	38,4
Bolligen	70	26	3	69	167	96	20	12	367	20,8
Bremgarten	18	7	—	13	12	10	4	2	41	2,3
Köniz	97	33	66	40	182	144	35	16	483	27,3
Muri	31	13	—	2	19	43	10	17	91	5,2
Zollikofen	27	10	2	7	61	25	6	5	106	6,0
Aggl. Vororte zus.	243	89	71	131	441	318	75	52	1088	61,6
Aggl. Bern überh.	324	114	265	236	713	393	91	68	1766	100,0

Die Einfamilienhäuser erreichten in der Bundesstadt mit 25 (13) Objekten einen Anteil von 31 (11)% an den 1962 erstellten Gebäuden mit Wohnungen und von 4 (1)% am Logisanfall, während ihre Rolle im Vorortsgürtel mit 89 (117) Einheiten auf 37 (43) bzw. 8 (11)% sank.

3. Voraussichtliches Wohnbauvolumen 1963

Um die Jahreswende 1962/63 waren in der Bundesstadt 794 (801) Wohnungen im Bau, also ungefähr gleichviel wie vor Jahresfrist, indessen erwartet man nur die Fertigstellung von 571 (801) bis zum Jahresende. Die Zahl der zwar baubewilligten, aber noch nicht begonnenen Logis erreichte 314 (53), während für 569 (813) Wohnungen das Baugesuch noch hängig war. Auf Grund dieser Situation und unter Berücksichtigung etwelcher Verschiebungen der Fertigstellungstermine rechnet die Städtische Baudirektion II mit einer Produktion von bloß 600 Wohnungen im Jahre 1963.

Diesmal ist auch im Vortsgürtel eher ein rückläufiger Wohnungsanfall zu erwarten, standen doch Ende 1962 mit 809 (880) Logis um 8% weniger als ein Jahr vorher im Bau. Zudem stellt sich die Frage, wieviele dieser Wohnungen unter den heutigen Verhältnissen bis zum Jahresende bezugsbereit werden. Schließlich waren noch 315 (236) Logis zwar baubewilligt, aber nicht begonnen. Die Zahl der erst projektierten Wohnungen erreichte dagegen 381 (557).

**Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern,
Jahresende 1951—1962**

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
1961	801	326	39	404	49	62	880	1681
1962	794	257	25	453	20	11	766	1560
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
1961	53	84	3	70	52	27	236	289
1962	314	161	15	63	24	52	315	629
Wohnungen mit hängigem Baugesuch ¹⁾								
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
1961	813	183	3	355	8	8	557	1370
1962	569	147	1	211	7	6	372	941

¹⁾ Vor 1954 nur für Bern erhoben.

Die Rolle der verschiedenen Wohnungstypen im Rahmen der neuesten und künftigen Produktion geht aus der folgenden Tabelle hervor.

Hier seien nur die anfangs 1963 im Bau begriffenen mit den 1962 erstellten Wohnungen verglichen. Da zeigt sich in der Stadt Bern mit einem Anteil von 8 (29)% neuestens eine wesentlich geringere Pflege des Einzimmertyps zugunsten der Zwei-, Vier- und Fünfstücklogis, während die Produktion der

**Voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Agglomeration Bern
nach der Situation am 31. Dezember 1962**

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit nachstehender Zimmerzahl						Wohnungen total	
	total	dav. Ein-fam.-häuser	1	2	3	4	5	6 u. mehr	absolut	in %
Im Bau begriffen										
Stadt Bern	68	14	65	164	310	138	107	10	794	49,5
Bolligen	43	15	4	39	126	52	32	4	257	16,0
Bremgarten	15	8	—	5	6	8	4	2	25	1,6
Köniz	67	12	17	60	204	136	27	9	453	28,3
Muri	11	7	—	1	5	6	—	8	20	1,2
Zollikofen	18	11	—	6	9	25	8	6	54	3,4
Aggl. Vororte zus.	154	53	21	111	350	227	71	29	809	50,5
Aggl. Bern überh.	222	67	86	275	660	365	178	39	1603	100,0
Baubewilligt, noch nicht in Ausführung begriffen										
Stadt Bern	31	4	78	67	107	25	26	11	314	49,9
Bolligen	42	29	8	37	64	35	9	8	161	25,6
Bremgarten	5	3	—	4	4	4	1	2	15	2,4
Köniz	12	3	6	6	27	19	3	2	63	10,0
Muri	7	2	—	—	3	17	2	2	24	3,8
Zollikofen	18	11	10	2	—	30	7	3	52	8,3
Aggl. Vororte zus.	84	48	24	49	98	105	22	17	315	50,1
Aggl. Bern überh.	115	52	102	116	205	130	48	28	629	100,0
Baugesuch hängig										
Stadt Bern	94	8	78	94	197	118	77	5	569	59,9
Bolligen	31	10	8	13	97	24	8	2	152	16,0
Bremgarten	1	—	—	—	—	—	1	—	1	0,1
Köniz	39	7	—	28	96	80	6	5	215	22,7
Muri	4	2	—	—	3	1	—	3	7	0,7
Zollikofen	3	—	—	—	—	4	2	—	6	0,6
Aggl. Vororte zus.	78	19	8	41	196	109	17	10	381	40,1
Aggl. Bern überh.	172	27	86	135	393	227	94	15	950	100,0

Dreizimmerlogis mit 39 (40)% nahezu unverändert weiter an der Spitze steht. In den Außengemeinden stellten die letztgenannten sogar 43 (41)% des Wohnbauvolumens und andererseits die Kleinstwohnungen naturgemäß einen geringeren Prozentsatz als in der Großstadt. Im übrigen zeigten sich hier keine einschneidenden Verschiebungen.

Die Einfamilienhäuser stellten in der Stadt Bern 21% der am Jahreswechsel im Bau befindlichen Gebäude mit Wohnungen und 2% von deren Wohnungen; im Vorortsgürtel waren es 34 bzw. 7%. Das sind vor allem in der Bundesstadt geringere Anteile als an der Seite 182 gezeigten letztjährigen Produktion.

