

# Die Wohnungsmarktlage in der Agglomeration Bern, Ende 1952

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **26 (1952)**

Heft 4

PDF erstellt am: **28.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-850001>

## **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, Ende 1952**

## **I. Stadt Bern**

1. DER LEERWOHNUNGSBESTAND
2. DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT IM JAHRE 1952
3. DIE VORAUSSICHTLICHE WEITERENTWICKLUNG DER  
WOHNBAUTÄTIGKEIT
4. SCHLUSSBEMERKUNGEN

## **II. Agglomerationsvororte**

1. DER LEERWOHNUNGSBESTAND
2. DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT IM JAHRE 1952
3. DIE VORAUSSICHTLICHE WEITERENTWICKLUNG DER  
WOHNBAUTÄTIGKEIT

## I. STADT BERN

Die Wohnungsmarktlage von Mitte 1952 in der Stadt Bern wurde im Jahrbuch 1951/52 unseres Amtes auf den Seiten 16 ff. textlich dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen sind der Situation um die Jahreswende 1952/53 gewidmet.

### 1. Der Leerwohnungsbestand

Der Leerwohnungsbestand, gemessen am gesamten Wohnungsbestand, ergibt den einfachsten und raschesten Aufschluß über die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt. Eine Leerwohnungsziffer von 1,0—1,5% wird als normal bezeichnet. Für Bern bedeutet 1% des Wohnungsbestandes heute nahezu 500 Wohnungen.

Am 1. Dezember 1952 standen in der Stadt Bern nur 92 Wohnungen leer, das sind 0,2% des Gesamtbestandes. Ein Rückblick zeigt, daß die Leerwohnungsziffer, die in den Jahren 1934—38 Höchststände von 3,3—3,6% aufwies, in der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit auf ein Minimum sank, um dann bis 1. Dezember 1950 wieder anzusteigen. Seither ist sie neuerdings weit unter den Normalstand hinabgeglitten.

#### Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern seit 1938

Stichtag	Leerwohnungsbestand		Stichtag	Leerwohnungsbestand	
	absolut	in % sämtl. Wohnungen		absolut	in % sämtl. Wohnungen
1. Dezember 1938	1188	3,3	1. Dezember 1947	44	0,1
„ 1939	976	2,7	„ 1948	90	0,2
„ 1940	320	0,9	10. Mai 1949	129	0,3
„ 1941	138	0,4	1. Dezember 1949	175	0,4
„ 1942	49	0,1	„ 1950	506	1,1
„ 1943	40	0,1	10. Mai 1951	434	0,9
„ 1944	45	0,1	15. November 1951	315	0,7
„ 1945	59	0,1	1. Dezember 1952	92	0,2
„ 1946	39	0,1			

Der Leerwohnungsbestand überhaupt bietet nur einen Hinweis auf die Gesamtlage. Sowohl für den Kommunalpolitiker wie für den Wohnungsuchenden ist auch seine Zusammensetzung von Interesse. Bei einer so geringen Zahl von Leerwohnungen wie wir sie heute haben, sind einer sinnvollen Aufgliederung jedoch enge Grenzen gezogen.

Am Stichtag (1. Dezember 1952) standen von den 92 Leerwohnungen in der Stadt Bern nur 55 noch zur Vermietung bereit (darunter 7 Einfamilienhäuser); dagegen waren 34 auf einen spätern Zeitpunkt vermietet (davon 1 Wohnung mit Geschäftslokal) und 3 (Einfamilienhäuser) für den Eigentümer bestimmt. Von den 34 vermieteten Leerwohnungen gehörten 14 Mietern, die von auswärts zuzogen, so daß in diesen Fällen keine andere Wohnung in Bern frei wurde. Ob von den übrigen 20 vermieteten Leerwohnungen etwelche in den Besitz von früheren Untermietern kamen, ist nicht bekannt.

**Leerstehende Wohnungen<sup>1)</sup> in der Stadt Bern am 1. Dezember 1952 nach Wohnungsgröße und Mietpreisstufen**

Zimmerzahl	Leerstehende Wohnungen in der Mietpreisstufe von Franken							Leerstehende Mietwohnungen total
	bis 1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	3000-3500	3500 u. mehr	
Leerstehende, am Stichtag vermietbare Wohnungen								
1 Zimmer .....	1	—	—	—	—	—	—	1
2 „ .....	5	—	13	1	—	—	—	19
3 „ .....	1	4	6	8	2	2	—	23
4 „ .....	—	—	1	2	2	1	—	6
5 „ .....	—	—	—	—	1	—	1	2
6 „ und mehr ..	—	—	—	—	—	—	4	4
Zusammen	7	4	20	11	5	3	5	55
Leerstehende, am Stichtag bereits vermietete Wohnungen								
1 Zimmer .....	1	—	—	—	—	—	—	1
2 „ .....	2	3	4	—	1	—	—	10
3 „ .....	2	—	2	8	2	—	—	14
4 „ .....	—	1	1	—	1	—	3	6
5 „ .....	—	—	—	—	1	—	1	2
6 „ und mehr ....	—	—	—	—	1	—	—	1
Zusammen	5	4	7	8	6	—	4	34
Leerstehende Mietwohnungen insgesamt								
1 Zimmer .....	2	—	—	—	—	—	—	2
2 „ .....	7	3	17	1	1	—	—	29
3 „ .....	3	4	8	16	4	2	—	37
4 „ .....	—	1	2	2	3	1	3	12
5 „ .....	—	—	—	—	2	—	2	4
6 „ und mehr ...	—	—	—	—	1	—	4	5
Zusammen	12	8	27	19	11	3	9	89

<sup>1)</sup> Nicht eingeschlossen 3 für den Eigentümer bestimmte Wohnungen mit 5, 7 und 8 Zimmern.

Der Anteil der Wohnungen mit 2000 Fr. und mehr Mietzins war bei den am Stichtag bereits vermieteten größer, als bei den noch nicht vermieteten Leerwohnungen, betrug er doch 52,9 gegenüber 43,6%; dabei wiesen sie im Durchschnitt eine etwas geringere Zimmerzahl auf, als die noch vermietbaren Leerwohnungen.

Was das Baualter anbelangt, so stammten von den 55 noch vermietbaren Leerwohnungen 19 aus der Bauperiode vor 1940, 17 aus den Jahren 1940—51 und 19 von 1952. Die 34 am Stichtag schon vermieteten Leerwohnungen verteilten sich auf die vorgenannten Bauperioden wie folgt: vor 1940: 16, 1940 bis 1951: 14 und 1952: nur 4. Von den 3 für den Eigentümer bestimmten Wohnungen waren 2 vor 1940 und 1 im Jahre 1952 erstellt worden.

Die Ausstattung der Leerwohnungen entsprach zum großen Teil den modernsten Anforderungen. So verfügten von den 55 am Stichtag unvermieteten Leerwohnungen 37 (67,3%) über einen elektrischen und 18 (32,7%) über einen Gasherd, 47 (85,5%) über ein eigenes Bad, 40 (72,7%) waren mit Zentral- oder Warmluftheizung versehen und 46 (83,6%) verfügten über eine Warmwasserversorgung.

Die entsprechenden Zahlen für die 34 bereits vermieteten Leerwohnungen lauten: 22 (64,7%) mit elektrischem und 12 (35,3%) mit Gasherd, 28 (82,4%) mit eigenem Bad, 22 (64,7%) mit Zentral- oder Warmluftheizung und 25 (67,6%) mit Warmwasserversorgung.

Von besonderer Bedeutung für den Wohnungsuchenden ist die Stadtlage der Leerwohnungen. Sie war am 1. Dezember 1952 die folgende:

#### Leerwohnungen in der Stadt Bern am 1. Dezember 1952 nach Stadtteilen

Stadtteile	am Stichtag vermietbar		Leerstehende Wohnungen am Stichtag vermietet <sup>1)</sup>		insgesamt	
	absolut	in % <sup>2)</sup>	absolut	in % <sup>2)</sup>	absolut	in % <sup>2)</sup>
Innere Stadt . . . . .	1	0,03	3	0,1	4	0,1
Länggasse-Felsenau . . .	17	0,2	8	0,1	25	0,3
Mattenhof-Weißenbühl.	10	0,1	4	0,03	14	0,1
Kirchenfeld-Schoßhalde	5	0,1	16	0,2	21	0,3
Breitenrain-Lorraine ..	10	0,1	3	0,02	13	0,1
Bümpliz-Oberbottigen .	12	0,2	3	0,1	15	0,3
Zusammen	55	0,1	37	0,1	92	0,2

<sup>1)</sup> Einschließlich dreier für den Eigentümer bestimmter Wohnungen (1 im Mattenhof, 2 im Kirchenfeld). <sup>2)</sup> in % sämtlicher Wohnungen.

Die Dauer des Leerstehens betrug bei 47 (85,5%) der 55 noch vermietbaren Wohnungen sowie bei 30 (88,2%) der 34 bereits vermieteten Leerwohnungen am Stichtag weniger als 2 Monate, war also überwiegend kurzfristig.

## 2. Die Wohnbautätigkeit im Jahre 1952

Die neuerliche Knappheit des Leerwohnungsvorrates hängt mit der rückläufigen Entwicklung des Wohnungsbaues zusammen. Der Zugang an Gebäuden mit Wohnungen beschränkte sich in Bern 1952 auf 164 (1951: 256), wovon 39 (44) Einfamilien-, 95 (173) Mehrfamilien-, 22 (32) Wohn- und Geschäftshäuser sowie 8 (7) andere Gebäude. Durch Neubau und Umbau entstanden nur 1042 (1682) Wohnungen.

Die Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 1952 nach Stadtteilen

Stadtteile	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen total
	total	davon Einfamilienhäuser	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Innere Stadt .....	6	—	13	5	6	3	1	—	28
Länggasse-Felsenau .	16	—	29	57	54	5	6	—	151
Mattenhof- Weißenbühl .....	31	3	82	52	90	26	9	—	259
Kirchenfeld- Schoßhalde .....	40	15	32	27	53	19	30	16	177
Breitenrain-Lorraine.	32	—	49	114	133	28	2	3	329
Bümpliz-Oberbottigen	39	21	5	7	48	26	6	6	98
Stadt Bern zus.:									
absolut .....	164	39	210	262	384	107	54	25	1042
in % .....	100,0	23,8	20,2	25,1	36,8	10,3	5,2	2,4	100,0

Bei den Neubauten mit Wohnungen war der Anteil der Einfamilienhäuser größer als in den letzten Jahren. Die absolute Zahl der erstellten Einzimmerwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben (1951: 210, 1950: 77), so daß infolge der geringeren Wohnbautätigkeit nunmehr 20,2% des gesamten Wohnungszugangs (1951: 12,5%, 1950: 4,5%) auf sie entfallen. Damit beschränkte sich aber der für den Familienbedarf normalerweise in Frage kommende Wohnungszugang (2- und mehr Zimmerwohnungen) auf 832, eine Zahl, die zuletzt 1947 und 1944 unterboten wurde, als Bern aber noch um 11 000 bzw. 16 000 Einwohner weniger zählte.

Neben der Größe kommt es für den Wohnungsmarkt auch auf Stadtlage, Ausstattung und Mietpreis der erstellten Wohnungen an. Hinsichtlich der Stadtlage sei auf vorstehende Tabelle verwiesen, aus der hervorgeht, daß von den 1042 im Jahre 1952 erstellten Wohnungen am meisten auf die Stadtteile Breitenrain-Lorraine (31,5%) und Mattenhof-Weißenbühl (24,9%) entfallen.

Die Ausstattung dieser Wohnungen läßt im allgemeinen nichts zu wünschen übrig: 85,6% besitzen einen elektrischen und der Rest einen Gaskochherd, 99,8% verfügen über Warmwasserversorgung, 99,6% über ein Badzimmer und 95,2% sind mit Zentral- oder Fernheizung versehen.

Über den zukünftigen Mietzins der soeben erstellten Wohnungen ist im Zeitpunkt der Erfassung noch nichts Verbindliches bekannt.

Die Ersteller von 1009 oder 96,8% der im Jahre 1952 entstandenen Wohnungen waren Private; d. i. ein noch größerer Teil als in den beiden Vorjahren. Die Mieter-Baugenossenschaften, die 1950 405 und 1951 109 Wohnungen bauen ließen, traten 1952 nicht als Bauherren auf. Während seit Anfang der 30er Jahre von gemeinnützigen Baugenossenschaften keine Wohnungen mehr erstellt worden waren, errichtete 1952 die Gemeinnützige Baugenossenschaft 14 Wohnungen in der Badgasse und am Bubenbergrain. Die Gemeinde baute 1952 keine Wohnung; in einem kantonalen Gebäude entstand durch Umbau 1 Wohnung; ein Neubau der Bundesverwaltung (PTT) enthält 2, und Neubauten anderer öffentlicher Körperschaften enthalten 16 Wohnungen, so daß in öffentlichen Bauten insgesamt 19 Wohnungen hinzukamen.

Nach der Art des Bauauftrages waren 899 der Wohnungen Verkaufs- und 143 Bestellbauten; das Verhältnis von 86:14% entspricht dem vorjährigen.

Sämtliche 1023 Privat- und Genossenschaftswohnungen entstanden 1952 ohne öffentliche Finanzbeihilfe.

Vom Zugang um 1042 Wohnungen entfielen 21 auf Umbauten.

Der Abgang beschränkte sich diesmal auf 25 Gebäude mit Wohnungen und 77 Wohnungen. Bei 16 Wohnungen wurde er durch Umbau und bei 61 Wohnungen durch Abbruch verursacht.

Wohnungszugang minus Wohnungsabgang ergibt den Reinzuwachs. Er betrug 1952 in der Stadt Bern nur 965 (ohne Einzimmerwohnungen 765). Dies bedeutet im Vergleich zu jenem der Vorjahre einen starken Rückgang:

#### Wohnungszuwachs in der Stadt Bern seit 1942

Jahr	Wohnungszugang			Wohnungsabgang			Wohnungsreinzuwachs
	durch Neubau	durch Umbau	total	durch Umbau	durch Abbruch usw.	total	
1942 . . . .	332	37	369	8	—	8	361
1943 . . . .	633	51	684	10	—	10	674
1944 . . . .	803	21	824	5	20	25	799
1945 . . . .	955	33	988	18	5	23	965
1946 . . . .	929	35	964	13	21	34	930
1947 . . . .	751	28	779	11	1	12	767



Jahr	Wohnungszugang			Wohnungsabgang			Wohnungsreinzuwachs
	durch Neubau	durch Umbau	total	durch Umbau	durch Abbruch usw.	total	
1948 . . . .	1075	20	1095	14	4	18	1077
1949 . . . .	1170	17	1187	14	64	78	1109
1950 . . . .	1689	14	1703	11	119	130	1573
1951 . . . .	1662	20	1682	3	132	135	1547
1952 . . . .	1021	21	1042	16	61	77	965

Gegenüber dem Vorjahr ist der Wohnungsreinzuwachs 1952 um 37,6% (bei Nichtberücksichtigung der Einzimmerwohnungen um 43,8%) geringer. Wie weit diese zugegangenen Wohnungen zweckentfremdet wurden, ist nicht bekannt.

### 3. Die voraussichtliche Weiterentwicklung der Wohnbautätigkeit

Einen Anhaltspunkt über die zukünftige Gestaltung des Neuwohnungsangebots bietet der Stand der im Bau befindlichen und der erst baubewilligten Wohnungen.

#### Die voraussichtliche Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern: Situation Ende Dezember 1952

Baustadium	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen total
		1	2	3	4	5	6 und mehr	
Voraussichtl. beziehbar								
1. Februar . . . . .	22	—	37	40	20	—	2	99
1. März . . . . .	14	—	—	9	15	—	2	26
1. April . . . . .	5	—	—	—	5	—	—	5
1. Mai . . . . .	46	88	75	139	50	1	3	356
1. Juni . . . . .	2	—	—	6	6	—	—	12
1. Juli . . . . .	8	—	4	30	2	—	1	37
1. August . . . . .	21	18	56	55	22	—	4	155
1. September . . . . .	6	—	—	—	—	6	—	6
Im Bau begriffen zus. . .	124	106	172	229	120	7	12	696
Baubewilligt, noch nicht in Ausführung . . . . .	34	94	52	114	12	5	1	278
Sichtangebot absolut .	158	200	224	393	132	12	13	974
in % . . . . .	.	20,5	23,0	40,4	13,6	1,2	1,3	100,0



Das sich Ende 1952 abzeichnende Neuwohnungs-Sichtangebot verspricht auch für 1953 einen großen Prozentsatz von Einzimmerwohnungen. Im übrigen dürften 1953 die 3- und 4-Zimmerwohnungen auf Kosten der restlichen Größenklassen etwas stärker in Erscheinung treten.

Nach Stadtteilen gliedert sich das Sichtangebot folgendermaßen: Mattenhof-Weißenbühl 279 (28,7%), Breitenrain-Lorraine 234 (24,0%), Kirchenfeld-Schoßhalde 190 (19,5%), Länggasse-Felsenau 154 (15,8%), Bümpliz-Oberbottigen 79 (8,1%) und Innere Stadt 38 (3,9%) Neuwohnungen.

#### Das Neuwohnungs-Sichtangebot in der Stadt Bern, Jahresende 1947—52

Jahres- ende	Im Bau begriffen	Baube- willigt, noch nicht in Ausführung	Total	Jahres- ende	Im Bau begriffen	Baube- willigt, noch nicht in Ausführung	Total
1947	1212	1092	2311	1950	1406	345	1751
1948	914	896	1810	1951	922	266	1188
1949	1348	660	2008	1952	696	278	974

Ende 1952 erscheinen die Aussichten für den Wohnungsbau im folgenden Jahr (1953) noch ungünstiger als ein Jahr vorher. Wie in früheren Jahren, so ist auch 1953 nur die Fertigstellung eines Teils der Ende 1952 erst baubewilligten Wohnungen zu erwarten; die Städtische Baudirektion II rechnet mit der Vollendung von 104 dieser 278 Wohnungen, so daß unter Einschluß der 696 im Bau begriffenen Wohnungen im Jahre 1953 nur 800 Neubauwohnungen zu erwarten wären.

Für weitere 404 Wohnungen (74 à 1, 64 à 2, 198 à 3, 58 à 4 und 10 à 5 Zimmer) waren in Bern Ende 1952 erst Baugesuche gestellt worden. Demgegenüber betrug die Zahl der hängigen Wohnbaugesuche am Jahresende 1947: 87, 1948: 214, 1949: 303, 1950: 494 und 1951: 161. Wenn auch die Wohnungen, für die am Jahresende erst Baugesuche vorliegen, meist nicht mehr im folgenden Jahr fertiggestellt werden, so ist doch für die weitere Entwicklung der Wohnbautätigkeit die Tatsache beachtenswert, daß wenigstens die Zahl der hängigen Baugesuche Ende 1952 bedeutend über jener von Ende 1951 liegt.

#### 4. Schlußbemerkungen

In Bern fand die starke Wohnungsproduktion der beiden Vorjahre 1952 keine entsprechende Fortsetzung. Wenn auch 1950 und 1951 ein großer Teil des Nachholbedarfs an Wohnungen gedeckt werden konnte, besteht auf jeden Fall ein laufender Bedarf nach rund 1000 Wohnungen jährlich. Bei ihm ist auf Grund der jüngsten Zahlen über die Eheschließungen, die Familienwanderung

und die Beschäftigungslage — die in erster Linie die Wohnungsnachfrage bestimmen — ein Rückgang kaum zu erwarten.

So wurden 1949: 1416 (davon 1110 Erst-Ehen), 1950: 1446 (1164), 1951: 1465 (1158) und 1952: 1385 (1089) Ehen geschlossen und auch in der nächsten Zukunft ist normalerweise mit ähnlichen absoluten Zahlen zu rechnen.

Die Familienwanderung ergab in den letzten Jahren Zuzugsüberschüsse von 1949: 5, 1950: 81, 1951: 185 und 1952: 174 Familien. Auch die Personenwanderung überhaupt verzeichnete Mehrzuzüge: 1949 waren es 704, 1950: 663, 1951: 1957 und 1952: 1688 Personen. Im Jahre 1951 wirkte sich bei den Wanderungen erstmals die seit Oktober 1950 wiederhergestellte Freizügigkeit voll aus. Das zeigte sich u. a. in einem Anstieg der durch Zuzug besetzten Wohnungen auf rund 1300, aber auch in einem Anwachsen der durch Wegzug freigewordenen Wohnungen auf über 1200 in den Jahren 1951 und 1952.

Die gute Beschäftigungslage unserer Wirtschaft hielt in den letzten Jahren an, so daß die Zahl der Arbeitslosen 1949 nur 200, 1950: 259, 1951: 199 und 1952: 245 im Jahresdurchschnitt betrug.

Der Wohnungsreinzuwachs von 1952 konnte den laufenden Bedarf nach rund 1000 Wohnungen nicht befriedigen, wenn man bedenkt, daß von den 965 dazugekommenen Wohnungen 200 Einzimmerwohnungen waren, die für Familien gewöhnlich außer Betracht fallen. Dadurch wurde der schon zu geringe Leerwohnungsvorrat in einem Ausmaß beansprucht, das nicht mehr beibehalten werden kann. Nach dem Stand von Ende 1952 läßt in Bern das Neuwohnungs-Sichtangebot 1953 aber eine noch geringere Wohnbautätigkeit als im Vorjahr erwarten!

Beim Städtischen Wohnungsamt waren Ende 1952 404 Brautpaare, Untermieter und Auswärtige (einschließlich solche aus den Vororten) gegenüber 209 zu Ende 1951 als Wohnungsuchende eingetragen. Dazu kamen noch 533 (Ende 1951: 282) eingeschriebene Wohnungsinhaber, die eine andere Wohnung suchen, davon 102 (50) infolge Mietamtsentscheids (Eigenbedarf des Hauseigentümers usw.). Dies zeigt die starken Ansprüche an das Wohnungsangebot.

Nun stellt zwar der Wohnungsreinzuwachs nur einen Bruchteil des Gesamtangebots dar. Da aber die Zahl der durch Wegzug, Aufgabe der eigenen Wohnung und Todesfall freiwerdenden Wohnungen 1952 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert blieb, glichen diese Komponenten den Rückgang der Wohnungsproduktion bzw. des Wohnungsreinzuwachses nicht aus. Auch für 1953 ist nach den vorgängigen Ausführungen von dieser Seite kaum ein Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmarktlage zu gewärtigen. Infolgedessen scheint 1953 eine stärkere Wohnbautätigkeit als 1952 wünschenswert.

## II. AGGLOMERATIONSVORORTE

Die Wohnungsmarktlage in den Agglomerationsvororten Berns hängt eng mit jener in der Stadt selbst zusammen, weshalb sie gleichfalls hier untersucht werden soll. Als Unterlage dienen die Ergebnisse der einschlägigen Erhebung, die das Statistische Amt alljährlich bei den betreffenden Gemeindeverwaltungen durchführt. Zuletzt wurde die Wohnungsmarktlage der Agglomerationsvororte von Ende 1950 in den Vierteljahresberichten 1951, Heft 1 dargestellt.

### 1. Der Leerwohnungsbestand

In den fünf Außengemeinden zusammen gestaltete sich der Leerwohnungs-vorrat Ende Dezember 1952 mit insgesamt 49 Wohnungen oder 0,4% des Gesamtbestandes nicht viel besser als in Bern, besonders wenn man an Hand nachstehender Tabelle die Verhältnisse im einzelnen betrachtet.

**Leerstehende Wohnungen in den Agglomerationsvororten Berns Ende Dezember 1952 nach der Wohnungsgröße**

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen								
	mit ... Zimmern						total		Davon Ein-familien-häuser
	1	2	3	4	5	6 und mehr	absolut	in % <sup>1)</sup>	
Bolligen .....	—	1	5	1	1	—	8	0,3	3
Bremgarten .....	—	—	—	—	3	—	3	1,0	3
Köniz .....	1	4	11	2	—	—	18	0,3	—
Muri .....	—	—	1	1	1	—	3	0,2	2
Zollikofen .....	9	1	4	3	—	—	17	1,6	—
Aggl. Vororte zus. .	10	6	21	7	5	—	49	0,4	8

<sup>1)</sup> In % sämtlicher Wohnungen.

Von den total 49 Leerwohnungen in den Außengemeinden waren 10 (in Zollikofen von 17 Wohnungen 9) Einzimmerwohnungen, die für den Familienbedarf normalerweise außer Betracht fallen. In Bremgarten bei Bern bestand der Leerwohnungs-vorrat aus 3 fünfzimmerigen Einfamilienhäusern. Damit erscheinen aber gerade die beiden „normalen“ Leerwohnungs-ziffern der Vorortgemeinden in wesentlich ungünstigerem Licht.

Ähnlich wie in Bern zeigte sich auch in den Agglomerationsvororten im Ganzen betrachtet, nach den minimalen Leerwohnungs-vorräten der Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre 1950 eine gewisse Normalisierung des Leerwohnungsbestandes. Sie hielt hier noch im folgenden Jahr an und wurde erst 1952

von der rückläufigen Entwicklung abgelöst. Die z. T. stark abweichende Gestaltung in der einen oder andern Gemeinde ist aus nachstehender Zusammenstellung ersichtlich.

**Der Leerwohnungsbestand in den Agglomerationsvororten Berns seit 1944**

Jahresende	Leerstehende Wohnungen					total
	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	
Absolute Zahlen						
1944 .....	—	—	11 <sup>1)</sup>	6 <sup>2)</sup>	—	17
1945 .....	—	7	8	4	1	20
1946 .....	1	1	18	1	—	21
1947 .....	—	1	5	2 <sup>2)</sup>	—	8
1948 .....	1	—	16	—	—	17
1949 .....	1	—	40	—	2	43
1950 .....	31	1	80	4	33	149
1951 .....	58 <sup>3)</sup>	3 <sup>2)</sup>	62	5	25	153
1952 .....	8	3 <sup>2)</sup>	18	3	17	49
in Prozenten sämtlicher Wohnungen <sup>4)</sup>						
1944 .....	—	—	0,3	0,4	—	0,2
1945 .....	—	2,7	0,2	0,3	0,1	0,2
1946 .....	0,04	0,4	0,4	0,1	—	0,2
1947 .....	—	0,4	0,1	0,1	—	0,1
1948 .....	0,04	—	0,3	—	—	0,2
1949 .....	0,03	—	0,7	—	0,2	0,4
1950 .....	1,2	0,4	1,4	0,3	3,6	1,3
1951 .....	2,2	1,1	1,0	0,3	2,6	1,3
1952 .....	0,3	1,0	0,3	0,2	1,6	0,4

<sup>1)</sup> Davon 6 Einfamilienhäuser. <sup>2)</sup> Einfamilienhäuser. <sup>3)</sup> Davon 16 Einfamilienhäuser. <sup>4)</sup> Fortgeschriebener Wohnungsbestand, ausgehend von der Wohnungszählung 1941.

**2. Die Wohnbautätigkeit im Jahre 1952**

Der Zugang an Wohnungen durch Neubau und Umbau sowie an Gebäuden mit Wohnungen in den fünf Vororten Berns 1952 ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Im Rahmen der Wohnungsproduktion spielten — verglichen mit Bern — die 1—3-Zimmerwohnungen eine geringere, die 4- und mehr Zimmerwohnungen dagegen eine größere Rolle. Dies entspricht dem in den Vororten stärker ins Gewicht fallenden Einfamilienhausbau (63,5% gegenüber 3,8% aller Neubauten mit Wohnungen in Bern). Insbesondere hat die Erstellung von Einzimmerwohnungen in den Außengemeinden nicht den Aufschwung genommen

**Die Wohnbautätigkeit in den Agglomerationsvororten Berns, 1952**

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen total
	total	daron Einfamilienhäuser	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Bolligen .....	41	31	—	3	9	11	21	6	50
Bremgarten .....	5	3	—	—	3	—	4	—	7
Köniz .....	69	42	6	27	67	43	21	16	180
Muri .....	42	31	—	2	4	20	15	17	58
Zollikofen .....	24	8	8	19	11	44	4	6	92
Aggl. Vororte absolut	181	115	14	51	94	118	65	45	387
in %..	100,0	63,5	3,6	13,2	24,3	30,5	16,8	11,6	100,0

wie in Bern. Die bedeutenden Unterschiede, die sich in der Wohnungsproduktion zwischen den einzelnen Vororten zeigen, sind aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich.

Von den 387 im Jahre 1952 erstellten Wohnungen entstanden 15 durch Umbau, und zwar in Bolligen 2 und in Köniz 13.

Dem Zugang von 181 Gebäuden mit Wohnungen und 387 Wohnungen steht ein Abgang von 5 Gebäuden mit Wohnungen<sup>1)</sup> und 21 Wohnungen gegenüber. Der Abgang von 13 dieser Wohnungen wurde durch Umbau<sup>2)</sup> verursacht. Bei 8 Wohnungen führte Abbruch usw.<sup>3)</sup> den Abgang herbei.

Zufolge der Produktion von 387 und dem Abgang von 21 Wohnungen betrug der Reinzuwachs in den fünf Außergemeinden Berns im Jahre 1952 366 Wohnungen, was einen Rückgang um über  $\frac{1}{3}$  gegenüber dem Wohnungszuwachs in den beiden vorhergehenden Jahren bedeutet. Die rückläufige Tendenz des Wohnungsangebots war somit nicht viel schwächer als in Bern, wo allerdings die vermehrte Erstellung von Einzimmerwohnungen das Angebot für den normalen Familienbedarf noch mehr als in den Vororten verringerte. In den letzten 12 Jahren wich die Entwicklung des Wohnungszuwachses vorübergehend von jener in Bern ab; auch in den einzelnen Außergemeinden weist sie Besonderheiten auf:

<sup>1)</sup> In Köniz 1, Muri 3, Zollikofen 1.

<sup>2)</sup> In Bolligen 1, Bremgarten 1, Köniz 11.

<sup>3)</sup> In Köniz 1, Muri 5, Zollikofen 2.

**Der Wohnungsreinzuwachs in den Agglomerationsvororten Berns seit 1942**

Jahr	Bolligen	Bremgarten	Köniz	Muri	Zollikofen	Agglomerationsvororte total
1942 .....	12	2	105	16	1	136
1943 .....	21	4	184	19	12	240
1944 .....	12	2	156	20	9	199
1945 .....	17	14	78	19	10	138
1946 .....	26	9	178	32	25	270
1947 .....	85	6	241	64	21	417
1948 .....	154	1	300	34	59	548
1949 .....	114	—	304	32	34	484
1950 .....	91	1	379	35	69	575
1951 .....	57	7	386	53	45	548
1952 .....	49	6	168	53	90	366

Der Umfang der Zweckentfremdung dieser Wohnungen ist in den vorstehenden, auf den Meldungen der Gemeinden über die Bautätigkeit beruhenden Angaben nicht berücksichtigt.

**3. Die voraussichtliche Weiterentwicklung der Wohnbautätigkeit**

Die rückläufige Tendenz des Wohnungsbaues im Jahre 1952 ohne parallele Gestaltung der Bevölkerungsbewegung und Wirtschaft führte auch in den Agglomerationsvororten Berns zur Verkleinerung des Leerwohnungsbestandes Ende 1952. Wie sind nun die Aussichten für die nächste Zukunft nach der Zahl der im Bau begriffenen und der baubewilligten, aber noch nicht in Ausführung stehenden Wohnungen Ende Dezember 1952?

**Die voraussichtliche Wohnbautätigkeit in den Agglomerationsvororten Berns nach den Ende 1952 vorliegenden Meldungen**

Gemeinden	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen total
	total	davon Einfamilienhäuser	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Bolligen .....	13	5	6	18	16	9	2	—	51
Bremgarten .....	2	2	—	—	—	—	2	—	2
Köniz .....	67	44	19	14	64	30	39	4	170
Muri .....	29	14	—	1	19	18	18	16	72
Zollikofen .....	63	12	—	—	7	57	29	—	93
Aggl. Vororte absolut	174	77	25	33	106	114	90	20	388
in % ..	100,0	44,3	6,4	8,5	27,3	29,4	23,2	5,2	100,0



Verglichen mit der Art des Wohnungsbaues im Jahre 1952 fällt beim Sichtangebot wie es sich Ende 1952 stellt, zunächst der geringere Anteil von Einfamilienhäusern an der Zahl der zu erwartenden Gebäude mit Wohnungen auf und sodann bei den Neubauwohnungen die stärkere Vertretung der 1- und 5-Zimmerwohnungen, während der Prozentsatz der 6- und mehr Zimmerwohnungen rückläufig ist. Wiederum zeigen sich beträchtliche Unterschiede von Gemeinde zu Gemeinde.

Das Neuwohnungs-Sichtangebot von Ende 1952 verhält sich gegenüber dem von Ende 1950 und 1951 folgendermaßen:

**Das Neuwohnungs-Sichtangebot in den Agglomerationsvororten Berns,  
Jahresende 1950—52**

Gemeinden	Im Bau begriffene Wohnungen			Baubewilligte Wohnungen <sup>1)</sup>			Sichtangebot total		
	Ende 1950	Ende 1951	Ende 1952	Ende 1950	Ende 1951	Ende 1952	Ende 1950	Ende 1951	Ende 1952
Bolligen . . . . .	28	25	34	31	12	17	59	37	51
Bremgarten . . . . .	6	5	2	27	—	—	33	5	2
Köniz . . . . .	278	117	95	81	6	75	359	123	170
Muri . . . . .	22	27	32	3	1	40	25	28	72
Zollikofen . . . . .	55	45	57	22	10	36	77	55	93
Aggl.-Vororte zus.	389	219	220	164	29	168	553	248	388

<sup>1)</sup> Noch nicht in Ausführung begriffen.

Ende 1952 sind in den Außengemeinden Berns nicht mehr Wohnungen im Bau begriffen als vor Beginn des schlechten Baujahres 1952 und wesentlich weniger als Ende 1950. Andererseits ist die Zahl der erst baubewilligten Wohnungen in den Agglomerationsvororten insgesamt um die Jahreswende 1952/53 ungleich größer als Ende 1951 und etwa gleich jener um die Jahreswende 1950/51.

Aussichten für eine spätere Wiederbelebung der Wohnbautätigkeit scheinen demnach um die Jahreswende 1952/53 in den Außengemeinden schon auf Grund des Standes der Baubewilligungen zu bestehen, während in Bern erst die hängigen Baugesuche — die für die Vororte nicht bekannt sind — derartige Vermutungen erlauben.