



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

Statistikdienste

**Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern
2009**

Kurzbericht, März 2010



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kennzahlen der Wohnbautätigkeit	3
2. Wohnungszuwachs	3
3. Bauvollendete Neubauten	5
4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen	6
5. Wohnungsabbrüche	7
6. Im Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	8
7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	8
8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	9
Erläuterungen und Definitionen zur Wohnbaustatistik	10
Glossar und Definitionen	11
Verzeichnis der aktuellen Publikationen der Statistikdienste	12

Zeichenerklärung

–	Es kommt nichts vor (Wert genau Null)
0 0,0	Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit
()	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
...	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Impressum

Herausgeber: Statistikdienste der Stadt Bern, Schwanengasse 14, 3011 Bern
Telefon 031 321 75 31, Telefax 031 321 75 39
E-Mail: statistikdienste@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik

Bearbeitung: Michael Matter, Telefon 031 321 75 41, E-Mail: michael.matter@bern.ch

Preis: CHF 12.–

Copyright: Statistikdienste der Stadt Bern, Bern, 2010
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

1. Kennzahlen der Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2009 sind 614 Wohnungen bauvollendet worden. 406 Wohnungen wurden abgebrochen oder durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich ein Wohnungsreinzuwachs von 208 Wohnungen. Im Jahr 2009 wurden Baubewilligungen für 668 Wohnungen erteilt. Diese setzen sich aus 328 Neu- und 340 Umbauten zusammen. Per 31.12.2009 befinden sich 910 Wohnungen im Bau. Bei weiteren 341 bereits bewilligten Wohneinheiten wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Das Wohnungspotential beläuft sich somit auf gesamthaft 1251 Wohnungen.

Per 31.12.2008 waren 1251 Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die in den letzten fünf Jahren bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2009 neu bewilligten Wohnungen (inkl. Bewilligungen aufgrund von Projektänderungen) ergibt sich ein Zwischentotal von 1923 Wohnungen (siehe Tabelle 1). Nach Abzug der Bauvollendungen und der Rückzüge verbleibt per Stichtag 31.12.2009 das Wohnungspotential von 1251 baubewilligten Einheiten, welche noch nicht als vollendet registriert sind. Das Wohnungspotential hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; d. h. es sind genau gleichviel Wohnungen, 672 im Total, neu bewilligt wie vollendet resp. zurückgezogen worden¹.

Tabelle 1: Wohnungspotential Ende 2009

Merkmal	Wohnungen
Wohnungspotential Ende 2008 ¹	1 251
Im Referenzjahr 2009 baubewilligt	+ 668
Baubewilligte Wohnungen durch Projektänderungen	+ 4
Zwischentotal	1 923
Am 31.12.2009 bauvollendete Wohnungen	- 614
Im Referenzjahr 2009 zurückgezogene Wohnungen	- 58
Wohnungspotential Ende 2009 ¹	1 251

¹ Ab 01.01.2004 bis Referenzjahr baubewilligt und noch nicht bauvollendet

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

2. Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus Wohnungen, die aus Umbauten entstehen, zusammen. Während gut ein Drittel aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, beziehen sich rund zwei Drittel davon auf An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 614 Neuzugänge auf 224 (Vorjahr 516) Einheiten in Neubauten und 390 (Vorjahr 237) Wohnungen in An-, Auf- oder Umbauten. 406 Wohneinheiten (Vorjahr 220) sind durch Abbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert ein Reinzuwachs für das Jahr 2009 von 208 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 325 Wohnungen tiefer liegt.

Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 224 Neubauwohnungen auf 37 Mehrfamilienhäuser mit Total 221 Einheiten und drei Einfamilienhäuser verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet nehmen die Dreizimmerwohnungen mit einem Anteil von gut 43 % den Spitzenplatz gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen ein. Mit rund 28 % belegen die Vierzimmerwohnungen den zweiten Platz. An dritter und vierter Stelle platzieren sich die Zwei- und Fünfzimmerwohnungen mit rund 17 % respektive gut 6 %.

Der auf Umnutzungen zurückzuführende Reinzuwachs beträgt sechs Wohnungen; acht weniger als im Vorjahr.

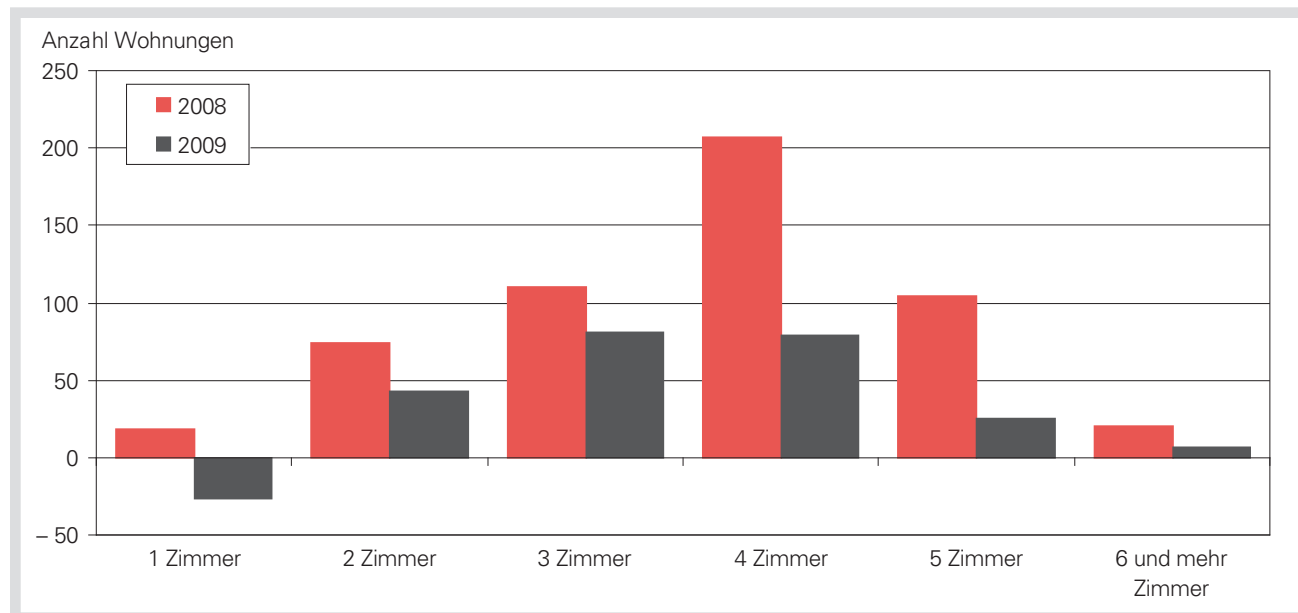
¹ Das Wohnungspotential Ende 2008 unterscheidet sich vom ausgewiesenen Potential des vorjährigen Kurzberichtes von 1429 aus folgenden Gründen: Einerseits sind Wohnungen im Vergleich zum Vorjahresbericht nicht mehr enthalten, da diese ausserhalb des Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren vor Beginn des Berichtsjahres liegen. Andererseits haben rückwirkende Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr) einen Einfluss auf die Werte.

Tabelle 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2009

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2008	
		1	2	3	4	5	6+	Total	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	3	–	–	1	2	–	–	3	31	31
Mehrfamilienhäuser	37	13	38	96	60	14	–	221	41	334
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	5	151
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten zusammen	40	13	38	97	62	14	–	224	77	516
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	35	82	153	85	23	12	390	...	237
davon Umnutzungen	...	1	6	4	18	1	4	34	...	55
Zugang zusammen	...	48	120	250	147	37	12	614	...	753
Abgang durch										
Abbrüche	6	12	12	13	1	–	–	38	6	17
Umbauten und Umnutzungen	...	63	65	156	67	12	5	368	...	203
davon Umnutzungen	...	2	6	4	12	3	1	28	...	41
Abgang zusammen	6	75	77	169	68	12	5	406	6	220
Reinzuwachs 2009	34	–27	43	81	79	25	7	208	71	533
2008	71	18	74	110	207	104	20	533

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang gegenüber Vorjahr in der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse 2008 und 2009



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

3. Bauvollendete Neubauten

Bauherren der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 214 Wohnungen erstellen (siehe Tabelle 3). Gegenüber 2008 war der Anstieg in dieser Kategorie (+ 38 Wohnun-

gen) am stärksten. Während Baugenossenschaften im Vorjahr noch 63 Neubauten mit insgesamt 335 Wohnungen errichteten, ist bei dieser Bauherrenkategorie im Berichtsjahr keine Bauvollendung registriert worden.

Tabelle 3: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2009

Bauherr	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2008	
		1	2	3	4	5	6+	Total	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	–	63	335
Andere juristische Personen	35	11	38	96	59	10	–	214	9	176
Natürliche Personen	5	2	–	1	3	4	–	10	5	5
Neubauten zusammen	40	13	38	97	62	14	–	224	77	516

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

Ein Vergleich des Neubauzuwachses seit 1991 zeigt auf, dass in den Jahren 2006 bis 2009 mit 973 Einheiten am meisten Neubauwohnungen entstanden sind. Zu beachten ist, dass wir uns momentan in der angebrochenen Bauperiode «2006 bis 2010» befinden und zu erwarten ist, dass diese Katego-

rie im bevorstehenden letzten Jahr weiter steigen wird: Zusammen mit den im Jahr 2009 bereits im Bau befindlichen 684 Neubauwohnungen ergäbe sich für die aktuelle Bauperiode ein Total von 1657 neuen Wohnungen (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Neubauwohnungen nach Bauperiode und Wohnungsgrösse seit 1991

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Total
	1	2	3	4	5	6+		
Neubauten								
1991 bis 1995	12	137	167	183	60	15	574	
1996 bis 2000	24	100	255	301	83	12	775	
2001 bis 2005	15	46	100	183	119	26	489	
2006 bis 2009	51	129	266	363	154	10	973	
Total	102	412	788	1 030	416	63	2 811	

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

In den letzten 19 Jahren sind am meisten Vier- und Dreizimmerwohnungen gebaut worden, die rund zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich vereinen. Die Zahl der neu vollendeten Woh-

nungen mit fünf und mehr Zimmern ist von Bauperiode zu Bauperiode stetig gewachsen und hat sich aus heutiger Sicht gegenüber der Bauperiode «1991 bis 1995» mehr als verdoppelt.

4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Rund 64 % des Wohnungszugangs im Jahr 2009 ist auf An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zurückzuführen; der verbleibende Anteil von gut 36 % entfällt auf Neubauten. Der Anteil der Wohnungsabgänge aufgrund der Umbauten beläuft sich auf rund 91 % gegenüber den Gebäudeabbrüchen mit gut 9 % (siehe Tabelle 2). Da nur der Dif-

ferenzbetrag der Zu- und Abgänge der Umbauten für den Reinzuwachs ausschlaggebend ist, sind in der Tabelle 5 die jeweiligen Werte miteinander verrechnet. Mit 20 Wohnungen wird bei der Bauherrenkategorie «andere juristische Personen» der höchste Reinzuwachs an bauvollendeten Umbauten registriert, 12 weniger als im Vorjahr. Die Kategorie «natürliche Personen» hingegen weist einen Reinzuwachs von fünf Wohnungen in Umbauprojekten auf, drei Einheiten mehr als im Vorjahr.

Tabelle 5: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2009

Bauherr	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Total	2008 Wohnungen
	1	2	3	4	5	6+			
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen									
Bund, Kanton	-	-	-	- 1	-	-	- 1	- 1	
Gemeinde	- 2	-	-	-	-	-	- 2	1	
Baugenossenschaften	-	-	-	1	- 1	-	-	-	
Andere juristische Personen	- 11	11	12	4	3	1	20	32	
Natürliche Personen	- 15	6	- 15	14	9	6	5	2	
Umbauten zusammen	- 28	17	- 3	18	11	7	22	34	

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

Mit 191 Wohnungen ist rund die Hälfte des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei rund 26 % der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970». Im Jahr

2009 verzeichnen nur Gebäude der Bauperioden vor 2001 Zugänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Im Vorjahr sind nur Wohnungen in Gebäuden mit Baujahren vor 1976 renoviert und als Umbauzugang registriert worden (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2009

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Total	Wohnungszugänge 2008
	1	2	3	4	5	6+			
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen									
vor 1947	12	47	68	37	17	10	191	187	
1947 bis 1970	10	27	44	12	6	2	101	48	
1971 bis 1975	13	5	19	15	-	-	52	2	
1976 bis 1980	-	-	1	-	-	-	1	-	
1981 bis 1985	-	-	-	-	-	-	-	-	
1986 bis 1990	-	1	7	7	-	-	15	-	
1991 bis 1995	-	-	-	-	-	-	-	-	
1996 bis 2000	-	2	14	14	-	-	30	-	
2001 bis 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	
2006 bis 2009	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total der Zugänge	35	82	153	85	23	12	390	237	

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

Ein ähnliches Bild wie Tabelle 6 vermittelt Tabelle 7 mit den bauvollendeten Abgängen durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Dies war zu erwarten, geht doch bei Umbauten der Zugang von Wohnungen meist mit Abgängen einher. Mit 194 Wohnungen ist gut die Hälfte aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 63-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei gut 23 % der realisierten Wohnungen entfällt

der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970».

Die Gegenüberstellung der Tabellen 6 und 7 zeigt, dass im Jahr 2009 durch Umbauten 22 Wohnungen zum Total des Reinzuwachses beitragen. Im Jahr 2008 nahm das Reinzuwachstotal aufgrund der Umbauten um 34 Wohnungen zu (siehe auch Tabellen 2 und 5).

Tabelle 7: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2009

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2008
	1	2	3	4	5	6+	Total	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	26	45	90	21	10	2	194	166
1947 bis 1970	25	12	37	8	1	3	86	36
1971 bis 1975	12	5	16	16	–	–	49	1
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	1	5	8	1	–	15	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	2	8	14	–	–	24	–
2001 bis 2009	–	–	–	–	–	–	–	–
Total der Abgänge	63	65	156	67	12	5	368	203

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

5. Wohnungsabbrüche

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperioden vor 1971 sind im Jahr 2009 abgebrochen worden; gut fünf Sechstel der abgebrochenen Wohnungen stammen aus Gebäuden mit Baujahr «1947 bis 1970». Im Berichtsjahr sind nur Wohnungen in Gebäuden abgebrochen oder aufgelöst worden, die ein Baujahr vor 2001 aufgewiesen haben.

Im Vorjahr sind bei Abbruch- oder Umbauabgängen nur Wohnungen in Gebäuden vor dem Baujahr 1976 betroffen gewesen (siehe Tabellen 7 und 8). Während sich die Zahl der abgebrochenen Wohnungen zum Vorjahr unterscheidet, bleibt die Anzahl abgebrochener Gebäude mit deren sechs im Berichtsjahr gleich hoch wie 2008. Verteilt auf die verschiedenen Bauperioden bleibt die Anzahl abgebrochener Gebäude ebenso unverändert.

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2009

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Abgänge 2008	
		1	2	3	4	5	6+	Total	Gebäude	Wohnungen
Abbrüche vor 1947	2	–	2	3	1	–	–	6	2	3
1947 bis 1970	4	12	10	10	–	–	–	32	4	14
1971 bis 1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 2009	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total der Abbrüche	6	12	12	13	1	–	–	38	6	17

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

6. Im Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

Per Ende 2009 befinden sich 910 Wohnungen im Bau: 684 Neubauwohnungen und 226 An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Gegenüber dem Vorjahresbericht finden sich 32 Umbauwohnungen nicht mehr im aufgeführten Total unterstehender Tabelle, da diese ausserhalb des Beobachtungszeitraumes von fünf Jahren vor Beginn des Berichtsjahres stehen, also vor dem Jahr 2004 bewilligt wurden. Die Neubauwohnungen verteilen sich auf 75 Gebäude. Wie bereits bei den diesjährigen vollendeten Neuzugängen stellen wir bei den im Bau befindlichen Wohnungen fest, dass sich der Grossteil der Wohnungen auf die Drei- und

Vierzimmerwohnungen verteilen. Auch bei allen im Bau befindlichen Wohnungen entfallen zwei Drittel auf Wohneinheiten mit drei oder vier Zimmern: Gemessen am Total aller im Bau befindlichen Wohnungen liegen die Dreizimmerwohnungen mit 38 % an erster Stelle. Auf dem zweiten Platz folgen die Vierzimmerwohnungen mit gut 28 %. Bei den An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen handelt es sich bei mehr als jeder dritten Wohnung um eine Zweizimmereinheit (siehe Tabelle 9).

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 73 Wohnungen im Bau. Dem gegenüber stehen 52 im Bau befindliche Wohneinheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 9: Im Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2009

Gebäudeart ¹	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						Total
		1	2	3	4	5	6+	
Neubauten								
Einfamilienhäuser	1	–	–	–	–	–	1	1
Mehrfamilienhäuser	70	3	88	285	230	45	6	657
Wohn- und Geschäftshäuser	4	–	6	7	4	9	–	26
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	. . .	35	79	54	24	19	15	226
Total in Bau befindlich	75	38	173	346	258	73	22	910

¹ Ab 01.01.2004 bis Referenzjahr im Bau befindlich

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

2009 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 37 neue Gebäude mit insgesamt 328 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind fünf Gebäude und zehn Wohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 328 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 293 auf Mehrfamilien- und 35 auf Wohn- und Geschäftshäuser. Dazu kommen 340 (Vorjahr: 359) Bewilligungen für Wohnungen durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Insgesamt wurden Baubewilligungen für 668 Wohnungen erteilt, was einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % entspricht. Nach Wohnungsgrösse betrachtet sind, vor allem durch die Neubauten beeinflusst, im Berichtsjahr am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen bewilligt worden. Die Dreizimmerwohnungen machen dabei gut 29 % und die Vierzimmerwohnungen rund 27 % des bewilligten Totales aller Wohnungen

aus (siehe Tabelle 10 und Grafik 2). Zu berücksichtigen ist, dass dem Umbauzugang von 340 Wohnungen ein zu erwartender Abgang von 297 Einheiten gegenüber steht. Auch wurden die Abrisse von 14 Gebäuden mit insgesamt 55 Wohnungen bewilligt.

Die Baugesuche von 58 Wohnungen, 35 bei Neubauten und 23 bei Umbauten, sind im Jahr 2009 zurückgezogen worden. Die in den ausgewiesenen Jahren bewilligten Wohnungseinheiten bleiben in den Werten der Tabelle 10 als baubewilligte Wohnungen enthalten, auch wenn später ein Rückzug erfolgte.

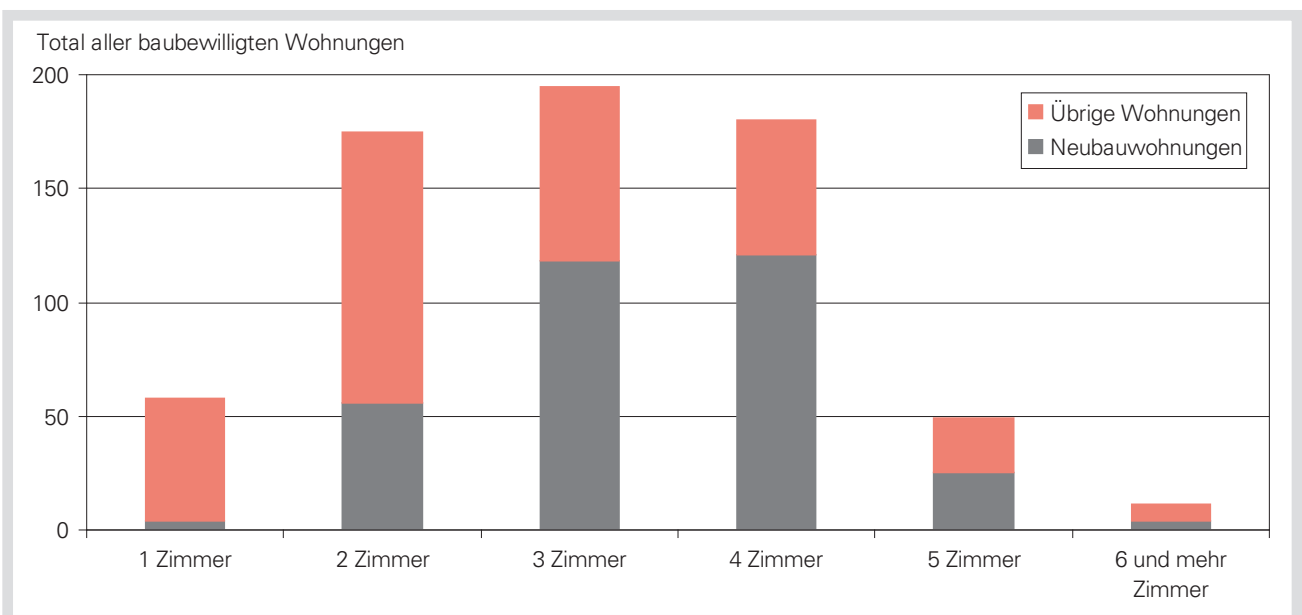
Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 65 Wohnungen neu bewilligt worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 39 Wohneinheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 10: Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2009

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2008	
		1	2	3	4	5	6+	Total	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mehrfamilienhäuser	36	4	40	105	115	25	4	293	31	341
Wohn- und Geschäftshäuser	1	–	16	13	6	–	–	35	1	7
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	54	119	77	59	24	7	340	...	359
Total 2009	37	58	175	195	180	49	11	668	32	707
2008	32	78	153	238	171	42	25	707

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

Grafik 2: Baubewilligte Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2009



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2003 (+ 27) den tiefsten und im Jahr 2008 (+ 533) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand zwar unregelmässig aber stetig gewachsen. Im Unterschied zum Wohnungsbestand hat die Wohnbevölkerung in den Jahren 2001 (–91) und 2004 (–167) abgenommen. Ende 2002 ist die grösste Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs zu Tage getreten: Während der Wohnungsbestand

um 0,7% gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 5,3% gestiegen. Im Jahr 2005 entsprach die Wohnungszunahme in Promille jener der Bevölkerung. Im Berichtsjahr steht der um 208 Wohnungen resp. 2,8% gestiegene Wohnungsbestand einem Personenzuwachs um 871 Bewohner resp. einem Plus von 6,7% gegenüber (siehe Tabelle 11). Zwischen 2000 und 2009 nahm die Bevölkerung um 27,9% zu, während der Wohnungsbestand um 16,2% anstieg. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von 3 oder mehr Zimmern betrifft.

Tabelle 11: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand der Stadt Bern seit 2000

Referenzjahr (Jahresende)	Wohnungen				Wohnbevölkerung	
	Bestand	Entwicklung		Bestand	Entwicklung	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 201	101	1.4	126 752	285	2.3
2001	73 295	94	1.3	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 344	49	0.7	127 330	669	5.3
2003	73 371	27	0.4	127 519	189	1.5
2004	73 442	71	1.0	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 481	39	0.5	127 421	69	0.5
2006	73 570	89	1.2	127 882	461	3.6
2007	73 647	77	1.0	128 345	463	3.6
2008	74 180	533	7.2	129 418	1 073	8.4
2009	74 388	208	2.8	130 289	871	6.7

Quellen: Bauinspektorat der Stadt Bern; Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 14. Januar 2010)

Erläuterungen und Definitionen zur Wohnbaustatistik

Die Wohnbaustatistik enthält Angaben zu baubewilligten Neubauten, Umbauten (inkl. Umnutzungen) und Abbrüchen und dient einer approximativen Fortschreibung des Wohnungsbestandes, ausgehend von der Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungszählung 1990. Eine Revision kann erfolgen, sobald die im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung 2000 und der jährlichen Baustatistik erhobenen Angaben zu den Gebäuden und Wohnungen bereinigt im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) vorliegen. Der Wohnbaustatistik zugrunde liegen Meldungen sowie Angaben aus der Datenbank des Bauinspektorates der Stadt Bern. Bauvollendungen von umgebauten und neu erstellten Wohnungen werden mittels einer Sta-

tusmeldung seitens des Bauinspektorates bzw. dessen Datenbank in die Wohnbaustatistik überführt. Bei Neubauten ist darauf hinzuweisen, dass diese oft bereits bewohnt werden, bevor der Bau als vollendet gilt (z. B. bei noch nicht vollendeten Umgebungsarbeiten). Bereits bewohnte, jedoch im Bauvollendungsstatus noch offene, unabgeschlossene Neubausiedlungen werden in den hier veröffentlichten Bauvollendungen nicht berücksichtigt. Aufgrund rückwirkender Eintragungen in der Datenbank können sich die aktuellen Daten von den im Kurzbericht des Vorjahres publizierten Werten unterscheiden. Daher wird bei den publizierten Tabellen der Datenbank angegeben – die Auswertungen für den vorliegenden Kurzbericht beruhen auf dem Datenstand der Datenbank vom 14. Januar 2010.

Glossar und Definitionen

Bauherrenkategorien

In der Kategorie «natürliche Personen» sind Einzel- bzw. Privatpersonen als auch Mieter- und Eigentümergemeinschaften, Einzelfirmen sowie Personengesellschaften enthalten.

Bei der Bauherrnaufteilung wurden die juristischen Personen in folgende zwei Gruppen aufgeteilt: Baugenossenschaften und übrige juristische Personen.

Unter der Erstellerkategorie «Gemeinde» finden sich die Gemeinde Bern mit ihren Direktionen und deren Gemeindeunternehmen wie BERNMOBIL, ewb, Stadtbauten Bern und städtischer Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowie die Bürgergemeinde. Zunftgesellschaften, die gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz eine Gemeinde sind, befinden sich ebenfalls in dieser Kategorie.

Die Kategorie «Bund, Kanton» schliesst Bundesbetriebe, kantonale Direktionen sowie übrige öffentliche Körperschaften wie öffentlich-rechtliche Anstalten oder Institutionen (z. B. die Schweizerische Post, Kirchgemeinden usw.) mit ein.

Bewilligte Gebäude und Wohnungen

Die ausgewiesene Anzahl bewilligter Gebäude resp. Wohnungen unterscheidet nicht, ob der Bau tatsächlich realisiert, oder ob die Bewilligung zurückgezogen wurde. Aufgrund eines Rückzugs und einer korrigierten Zweitbewilligung können zwei- oder mehrmals Bewilligungen für dieselben Gebäude oder Wohnungen erteilt worden sein. Eine Mehrfachauführung ist auch aufgrund eines Verlängerungsgesuchs einer nicht umgesetzten Baubewilligung und erfolgter Verlängerungsbewilligung möglich.

Gebäude

Es werden nur jene Gebäude gezählt, die eine Wohnnutzung aufweisen wie z. B. reine Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie andere Gebäude mit Wohnungen. Gebäude ohne Wohnungen werden zwar erfasst, fliessen aber nicht in den Bericht mit ein.

Wohnung

Als Wohnung wird die Gesamtheit der Räume bezeichnet, die laut Baubewilligung zur Unterbringung einer oder mehrerer Privathaushaltungen bestimmt und mit einer Küche oder Kochnische versehen ist.

Wohnungsgrösse

In der Baustatistik zählen Küchen, Badezimmer, Toilettenräume, Reduits, Gänge, Veranden usw. nicht als Zimmer. Ebenso wenig werden halbe Zimmer berücksichtigt. Eine Dreieinhalbzimmerwohnung wird also zu den Dreizimmerwohnungen gezählt.

Wohnungspotential

Das Wohnungspotential setzt sich aus baubewilligten und noch nicht bauvollendeten Wohnungen zusammen, wobei nur aktive resp. offene Bewilligungen berücksichtigt werden, welche nicht länger als fünf Jahre vor Berichtsjahr zurückliegen.

Verzeichnis der aktuellen Publikationen der Statistikdienste

Die folgenden Publikationen können bei den Statistikdiensten der Stadt Bern bezogen werden.

Periodika

Monatsbericht	Einzelnummer	CHF 3.–
Monatsberichte	Jahresabonnement	CHF 35.–
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern		CHF 50.–
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte		CHF 75.–

Kurzberichte

Gemeindewahlen 2008 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern		CHF 12.–
Wohnbevölkerung der Stadt Bern Ende Jahr (jährlich)		CHF 12.–
Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern (jährlich)		CHF 12.–
Zählung der leer stehenden Wohnungen und Geschäftslokale in der Stadt Bern (jährlich)		CHF 12.–
Baupreisindex (jährlich)		CHF 12.–
Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November (jährlich)		CHF 12.–

Statistische Berichte

Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung		CHF 25.–
Mobilität und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation in der Stadt Bern		CHF 20.–
Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2006 in ausgewählten Bebauungstypen		CHF 20.–
Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern		CHF 30.–
Sozialraumanalysen 1990/2000: Stadt Bern nach Quartieren		CHF 35.–
Stadt Bern: Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2005 mit Vergleichen zu den früheren Befragungen		CHF 30.–
Stadt Bern: Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2003 (Vergleich mit früheren Befragungen in Bern und Befragung 2003 in Zürich und Basel)		CHF 30.–
Ergebnisse der Eigenössischen Volkszählung 2000 für die Stadt Bern: Demographische Struktur, Ausbildung und Erwerbssituation		CHF 30.–
Die Motive der umziehenden Personen (Befragung Oktober bis November 2000)		CHF 20.–

Verschiedenes

EURO2008, Statistische Daten für Medienschaffende		
Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2007 in Basel, Bern, St. Gallen, Winterthur und Zürich (Kurzbericht)		CHF 4.–
Bevölkerungsbefragung der Stadt Bern 2007 (Ergebnisse des allgemeinen Teils, Kurzbericht)		CHF 4.–
Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2005 in Basel-Stadt, Bern, St. Gallen und Zürich (Kurzbericht)		CHF 4.–
Arbeitslosigkeit in der Stadt Bern Ende 2000/Ende 2003: Daten nach Altersgruppen und Teilgebieten (Kurzbericht)		CHF 8.–
Eidg. Volkszählung 2000: Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern (Kurzbericht)		CHF 10.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Betriebszählung – Übersichtsplan 1: 10 000 (Betriebszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		CHF 20.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Volkszählung 2000 – Übersichtsplan 1: 10 000 (Volkszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		CHF 20.–
Strassenverzeichnis nach Statistischen Bezirken		CHF 10.–