



Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2020



Bevölkerung und Soziales
Lebensraum und Infrastruktur
Gesellschaft und Politik
Arbeit und Wirtschaftszweige
Wirtschaft und Finanzen



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit	3
Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen	5
In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	10
Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	11
Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	13
Erläuterungen zur Wohnbaustatistik	14
Glossar und Definitionen	15

Zeichenerklärung

–	Es kommt nichts vor (Wert genau Null).
0	Wert grösser Null und kleiner 0,5 (analog 0,0 bei Wert kleiner 0,05 usw.)
()	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
...	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Ein hochgestelltes r (^r) macht einen gegenüber der vorhergehenden Ausgabe korrigierten Wert ersichtlich.

Allfällige Unterschiede zwischen Gesamtsumme und addierten Einzelwerten oder Teilsummen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 75 31 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon: 031 321 75 41, E-Mail: michael.matter@bern.ch	
Layout	Michael Matter	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2021 Abdruck für nicht kommerzielle Zwecke unter Angabe der Quelle erlaubt	

Die aktuell vorliegenden Werte zu vorangehenden Jahren können sich von jenen der Berichterstattung des Vorjahres unterscheiden. Die Ursache sind rückwirkende Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten. Der Gemeinderat der Stadt Bern, das Bauinspektorat und das Stadtplanungsamt haben den Bericht einen Arbeitstag vor der Publikation erhalten.

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2020

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

*36% aller bauvollendeten
Neubauwohnungen haben
drei Zimmer*

Bei den bauvollendeten Neubauwohnungen weisen die Dreizimmerwohnungen mit gut einem Drittel den grössten Anteil gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf, gefolgt von den vollendeten Zweizimmerwohnungen mit 30%. Bei den in Bau befindlichen Neubauwohnungen liegen die Zweizimmerwohnungen anteilmässig mit 28% an erster Stelle, gefolgt von den Drei- und Vierzimmerwohnungen mit je 26%. Im Jahr 2020 wurden Baubewilligungen für 473 Neubauwohnungen erteilt. Davon entfallen 34% auf die Zwei-, 27% auf die Vier- und 26% auf die Dreizimmerwohnungen. Der hohe Anteil an Zwei- und Dreizimmerwohnungen spiegelt sich auch im Wohnungspotential (siehe Tabelle 2 auf Seite 4).

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2020

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Bauvollendungen								
Neubauten	9	313	23	93	112	71	14	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	6	369	11	178	92	53	20	15
Abgang	–4	–116	–17	–40	–29	–16	–9	–5
Abbrüche	–9	–77	–1	–4	–42	–20	–8	–2
Reinzuwachs	2	489	16	227	133	88	17	8
in Bau befindlich								
Neubauten	52	755	87	209	198	197	55	9
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	11	683	288	184	114	48	31	18
Abgang	–2	–117	–34	–23	–28	–20	–5	–7
Abbrüche	–2	–3	–	–	–1	–	–	–2
Reinzuwachs	59	1 318	341	370	283	225	81	18
Baubewilligungen								
Neubauten	23	473	37	162	123	127	24	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	5	379	211	75	52	24	9	8
Abgang	–7	–91	–30	–17	–24	–12	–3	–5
Abbrüche	–8	–84	–11	–	–41	–23	–6	–3
Reinzuwachs	13	677	207	220	110	116	24	–

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Wohnungspotential

1500 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2019 bildeten 1333 Wohnungen das Wohnungspotential der bewilligten, aber noch nicht vollendeten Wohnungen. Zusammen mit den im Jahr 2020 neu bewilligten Wohnungszugängen (+852) und -abgängen (–175) ergibt sich ein Total von 2010 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 510 Wohnungen erhöht sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahreswert um 167 Einheiten auf 1500 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

50% aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2020 50% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen entfallen.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2020

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2019	57	1 333	137	429	365	269	104	29
Veränderung ¹ des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 13	+ 677	+ 207	+ 220	+ 110	+ 116	+ 24	–
Total	70	2 010	344	649	475	385	128	29
Veränderung ¹ des Potentials durch Bauvollendungen	– 2	– 489	– 16	– 227	– 133	– 88	– 17	– 8
Veränderung ¹ des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	– 3	– 21	–	+ 1	– 8	– 14	–	–
Wohnungspotential Ende 2020	65	1 500	328	423	334	283	111	21

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2020

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen

Wohnungsreinzuwachs

Reinzuwachs von Bauvollendungen um 240 Wohnungen höher als im Vorjahr

Für Jahr 2020 resultiert ein Reinzuwachs von 489 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 240 Wohnungen bzw. 96% höher liegt. Betrachten wir die einzelnen Wohnungsgrößen des Reinzuwachstotals, fällt auf, dass mehr als drei Viertel auf die Ein- bis Dreizimmerwohnungen entfallen (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgröße 2020

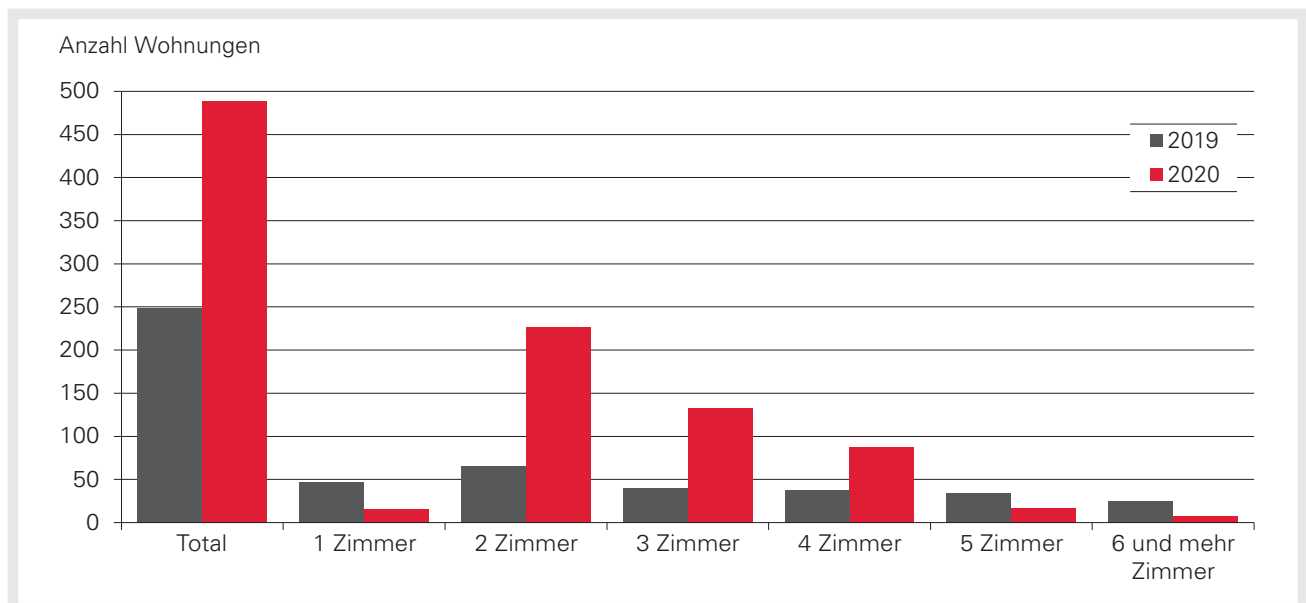
	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2019	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang	15	682	34	271	204	124	34	15	21	423
Neubauten	9	313	23	93	112	71	14	–	12	179
Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	6	6
Mehrfamilienhäuser	8	221	15	41	80	71	14	–	5	123
Wohn- und Geschäftshäuser	1	92	8	52	32	–	–	–	1	50
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	6	369	11	178	92	53	20	15	9	244
darunter Umnutzungen	6	234	8	127	64	31	1	3	8	73
Abgang	13	193	18	44	71	36	17	7	11	174
Abbrüche	9	77	1	4	42	20	8	2	8	14
Umbauten und Umnutzungen ¹	4	116	17	40	29	16	9	5	3	160
darunter Umnutzungen	4	9	–	1	4	3	–	1	3	13
Reinzuwachs 2020	2	489	16	227	133	88	17	8	...	...
2019	...	...	47	66	40	37	34	25	10	249

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang nach Wohnungsgröße 2019 und 2020



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Bauvollendete Umbauten

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 748 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 748 bzw. 805 Tage für die Jahre 2020 und 2019. Im Berichtsjahr waren 79 Gebäude von Umbauten betroffen (Vorjahr: 116 Gebäude).

Reinzuwachs von Umbauvollendungen ist drei Mal höher als im Vorjahr

Die Gegenüberstellung der bauvollendeten Zu- und Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zeigt, dass im Jahr 2020 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 253 Einheiten erfahren. Im Jahr 2019 bewirkt der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 84 Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

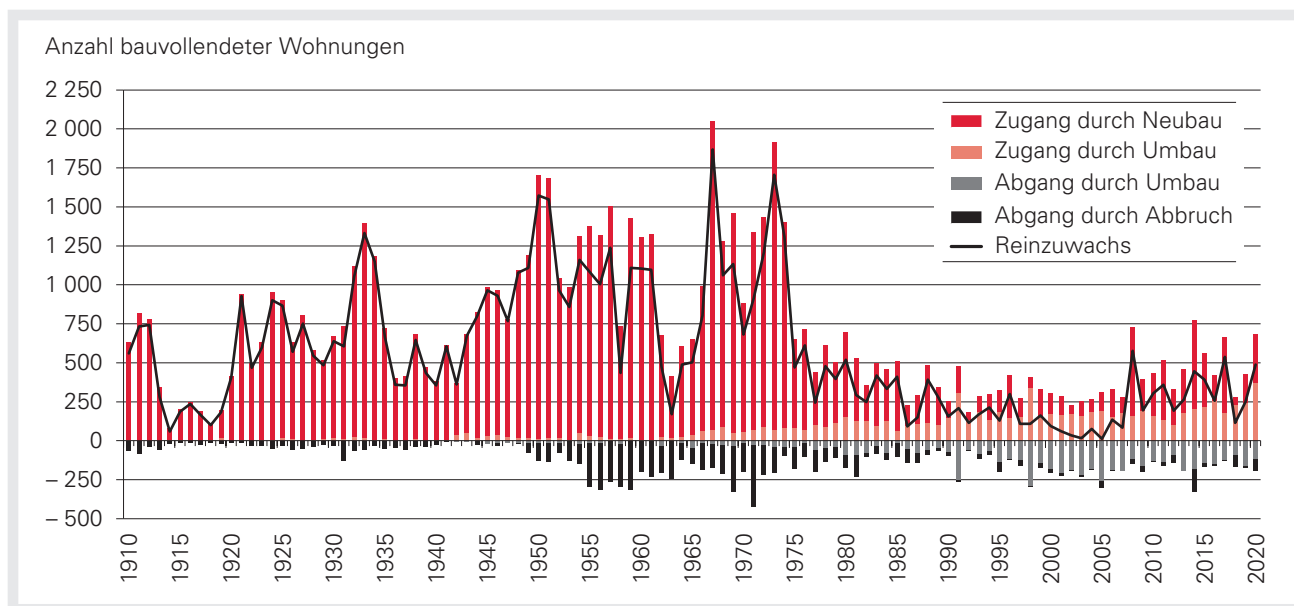
Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

234 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 9 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2020 ist somit ein Reinzuwachs um 225 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 60 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 6 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 4 Gebäude sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen ein Zuwachs um 2 Gebäude mit Wohnnutzung.

Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

Betrachten wir die letzten gut hundert Jahre (siehe Grafik 2), so stellen wir fest, dass in den 50er- und 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts am meisten gebaut wurde. Die Aufzeichnungen seit 1910 zeigen beim reinen Neubauwohnungszuwachs für das Jahr 1967 mit einem Anstieg um 1977 Einheiten den höchsten Wert. Auf dem zweiten Platz folgt das Jahr 1973 mit 1843 Neubauwohnungen. Auch in den Jahren 1950 und 1951 werden hohe Werte verzeichnet: Mit 1689 bzw. 1662 neu erstellten Wohnungen liegen sie an dritter bzw. vierter Stelle.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Bedeutende Neubautätigkeit in den Jahren 2008 und 2014

Während bis und mit 1979 den Neubauten vor allem Abbrüche gegenüberstanden, bilden nach 1986 namentlich die gemeldeten Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten den Gegenpol zu den Neubauwohnungen. Dabei ist zu beachten, dass die Umbauzugänge und -abgänge sich gegenseitig bedingen. In derselben Zeitspanne sind also auch die Wohnungszugänge durch Umbauten entsprechend gewachsen. Erst im Jahre 2008 beobachten wir wiederum einen bedeutenden Anstieg auf 569 neu erbaute Wohnungen, womit der Wert von 1980 um 28 Neubauwohnungen übertroffen wurde. Nach 2008 sticht das Jahr 2014 mit 566 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 3 Neubauwohnungen weniger als 2008, aber 25 Neubauwohnungen mehr als 1980. Auch das Jahr 2017 weist mit 487 Neubauwohnungen einen hohen Wert auf.

Dauer der Gebäudeabbrüche im Schnitt bei 599 Tagen

Bauvollendete Abbrüche

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2020 599 Tage (9 Gebäude), im Jahr 2019 591 Tage (8 Gebäude).

Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014

Nach über 30 Jahren wurden 2014 mit 145 Einheiten erstmals wieder über 100 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgebrochen worden. 1947 ist die geringste Zahl an Wohnungen – 1 Gebäude mit 1 Wohnung – abgebrochen worden.

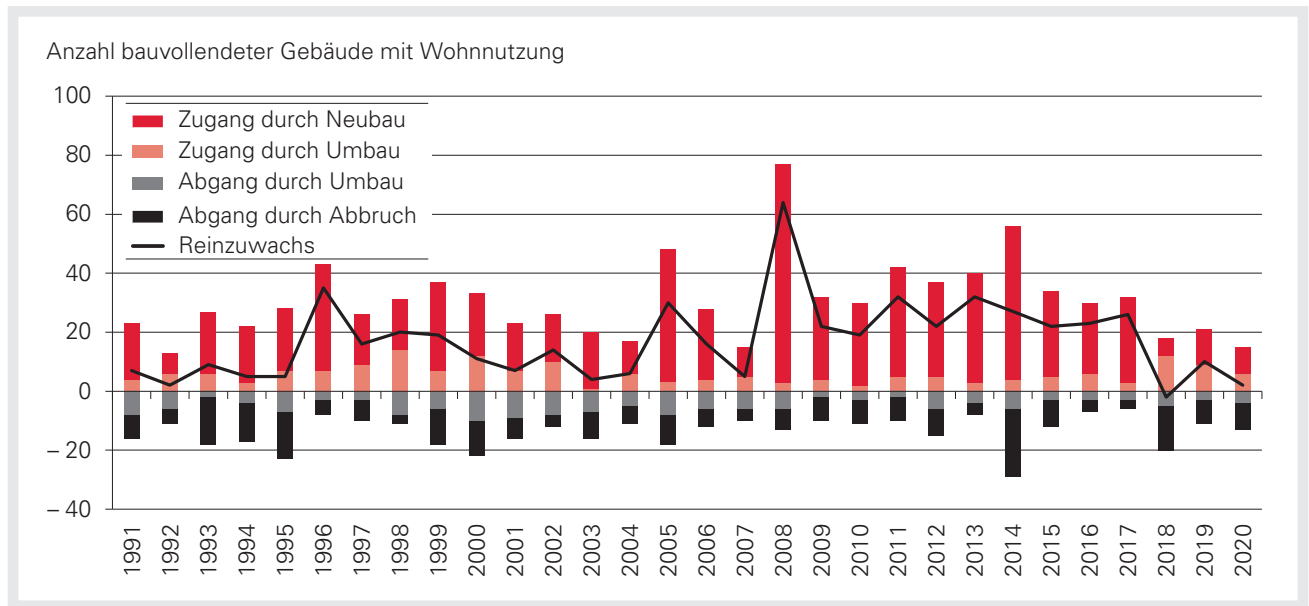
Seit 1991 sind 746 neue Gebäude entstanden und 258 Wohngebäude abgebrochen worden

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich nicht nur auf der Ebene des Wohnungszuwachses, sondern auch aus der Sicht des Gebäudezuwachses betrachten: Während in den letzten 30 Jahren insgesamt 746 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 4), sind im erwähnten Zeitraum 258 Bauten abgebrochen worden. Zusätzlich zu den Abbrüchen und Neubauten haben auch die Gebäudeumnutzungen einen Einfluss auf den Zuwachs an Wohngebäuden: Einerseits sind in derselben Zeitspanne durch Umbauten bzw. Umnutzungen 178 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 156 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet, ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 510 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 64 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 2018 mit minus 2 Gebäuden den tiefsten Wert verzeichnet (siehe Grafik 3 auf Seite 8).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 28 Gebäude, «1996–2000» 101 Gebäude, «2001–2005» 61 Gebäude, «2006–2010» 126 Gebäude und «2011–2015» 135 Gebäude. Für den Fünfjahresabschnitt «2016–2020» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 59 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Bauvollendete Neubauten

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1258 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2020 vollendeten 9 Neubauten ein Mittelwert von 1258 Tagen (Vorjahr: 836 Tage für 12 Neubauten) errechnen. Vor 2019 wurde letztmals im Jahr 2002 der Mittelwert von 1000 Tagen (934 Tage für 16 Neubauten) für die Vollendung der Neubauten unterschritten.

Am meisten Neubauwohnungen in den Jahren 2011 bis 2015

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass im Zeitraum «2011–2015» mit 1797 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von 29% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1323 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 21% auf sich vereint. Mit einem Anteil von 19% hält der Zeitraum «2016–2020» den dritten Platz inne. An der Anzahl neu erstellter Gebäude lässt sich eine vergleichbare Rangfolge ablesen: Der Gebäudezuwachs zwischen 2011 und 2015 ist im Vergleich zu den vorangehenden Bauperioden am höchsten und verfügt über 23 Gebäude mehr als die Bauperiode «2006–2010». Die Bauperioden «1996–2000» und «2001–2005» liegen bei der Zahl der neuen Gebäude nicht so weit auseinander wie die Anzahl darin befindlicher Wohnungen: Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den Jahren von 2001 bis 2005 ein Neubau durchschnittlich 4,4 Wohnungen umfasste, während in den angrenzenden Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,3 und 8,1 klar höher lag. Der Fünfjahresabschnitt «2016–2020» weist im Mittel 14,8 Wohnungen pro Neubau auf. Die Ende 2020 noch in Bau befindlichen 755 Neubauwohnungen in 52 Gebäuden (siehe Tabelle 5 auf Seite 10) sind bei dieser Betrachtung nicht enthalten und werden dem Jahr ihrer Vollendung zugerechnet.

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauperiode und Wohnungsgrösse seit 1991

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
1991–1995	87	624	17	146	190	203	52	16
1996–2000	121	763	40	75	242	309	83	14
2001–2005	107	468	11	49	97	210	78	23
2006–2010	164	1 323	34	173	415	491	198	12
2011–2015	187	1 797	40	425	606	559	151	16
2016–2020	80	1 187	209	279	338	267	78	16
Total Neubauten	746	6 162	351	1 147	1 888	2 039	640	97

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische in Neubauten seit 1991

Zwischen 1991 und 2020 sind in Neubauten insgesamt 14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische erstellt worden. Gemäss Wohnungsdefinition werden diese nicht als Wohnung gezählt und werden deshalb in den Jahren 2001 (7 Wohneinheiten), 2008 (4 Wohneinheiten) und 2013 (3 Wohneinheiten) in der Wohnbaustatistik nicht weiter betrachtet.

Am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut

In den letzten 30 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen rund zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Mit 19% folgen an dritter Stelle die Zweizimmerwohnungen.

Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bis Ende 2010 stetig gestiegen

Die Zahl der neu vollendeten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ist bis Ende 2010 von Bauperiode zu Bauperiode stetig gewachsen. Obschon in der Periode «2011–2015» gesamthaft mehr neue Wohnungen als in der Periode «2006–2010» vollendet wurden, sank die Anzahl bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Ein Rückgang, welcher sich auch in die Periode «2016–2020» weiterzog.

Bedeutender Zuwachs an Einzimmerwohnungen in Bauperiode «2016–2020»

Mit 209 Einzimmerwohnungen weist die Bauperiode «2016–2020» mehr neue Einheiten auf, als die 25 vergangenen Jahre zusammen.

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

Drei Viertel des Reinzuwachses von in Bau befindlichen Wohnungen sind Ein- bis Dreizimmerwohnungen

Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen vereinen zusammen drei Viertel aller in Bau befindlichen Wohnungen des Reinzuwachstotals auf sich. 28% der Wohnungen entfallen auf Einheiten mit zwei Zimmern, 26% werden bei Einheiten mit einem Zimmer und 21% bei drei Zimmern notiert (siehe Tabelle 5).

Anstieg in Bau befindlicher Umnutzungen um 52 auf 496 Wohnungen

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 496 Wohnungen in Bau (Ende Vorjahr: 444 Einheiten). Dem gegenüber stehen 12 in Bau befindliche Einheiten (Ende Vorjahr: 9 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 5: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgröße 2020

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ...	Zimmer(n)						2019	
			Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang	63	1 438	375	393	312	245	86	27	43	1 140
Neubauten	52	755	87	209	198	197	55	9	34	510
Einfamilienhäuser	12	12	1	1	–	–	10	–	8	8
Mehrfamilienhäuser	25	296	31	29	77	125	25	9	24	409
Wohn- und Geschäftshäuser	13	445	55	178	120	72	20	–	1	92
andere Gebäude mit Wohnungen	2	2	–	1	1	–	–	–	1	1
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	11	683	288	184	114	48	31	18	9	630
Abgang	4	120	34	23	29	20	5	9	2	139
Abbrüche	2	3	–	–	1	–	–	2	1	4
Umbauten und Umnutzungen ¹	2	117	34	23	28	20	5	7	1	135
Reinzuwachs 2020	59	1 318	341	370	283	225	81	18	...	...
2019	...	...	120	339	264	181	71	26	41	1 001

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z.B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

Tabelle 6: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2020

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ...	Zimmer(n)						2019	
			Total	1	2	3	4	5		6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang	28	852	248	237	175	151	33	8	35	692
Neubauten	23	473	37	162	123	127	24	-	25	314
Einfamilienhäuser	4	4	1	1	1	-	1	-	12	12
Mehrfamilienhäuser	15	166	-	9	56	89	12	-	11	147
Wohn- und Geschäftshäuser	3	302	36	152	65	38	11	-	2	155
andere Gebäude mit Wohnungen	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	5	379	211	75	52	24	9	8	10	378
Abgang	15	175	41	17	65	35	9	8	15	119
Abbrüche	8	84	11	-	41	23	6	3	11	22
Umbauten und Umnutzungen ¹	7	91	30	17	24	12	3	5	4	97
Reinzuwachs 2020	13	677	207	220	110	116	24	-	...	...
2019	...	...	74	162	134	105	73	25	20	573

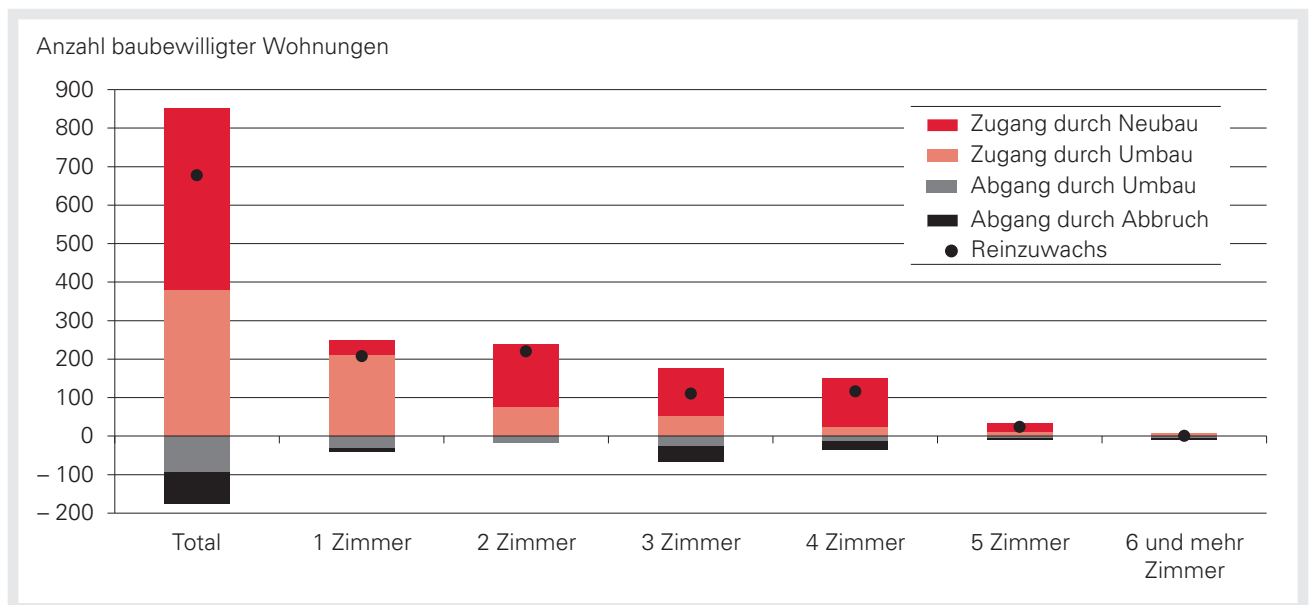
Statistik Stadt Bern

erteilte Baugesuche, ungeachtet späterer Verfügungen oder des Bauverlaufs

1 Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2020



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

63% des Reinzuwachses von Baubewilligungen entfällt auf Ein- und Zweizimmerwohnungen

Im Berichtsjahr sind am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Sie machen 32% des bewilligten Totals aller Wohnungen aus, gefolgt von den Einzimmerwohnungen mit 31% (siehe Tabelle 6 und Grafik 4). Bei Vorjahresvergleichen gilt grundsätzlich zu beachten, dass die Bautätigkeit einerseits den Bauzyklen Planen – Bauen – Wohnen untersteht und andererseits je nach Anzahl an Bauprojekten sowie je nach Raumgehalt einzelner Bauprojekte die Unterschiede von Jahr zu Jahr stark variieren und sich ent-

sprechend in den ausgewiesenen Baubewilligungswerten der Gebäude- und Wohnungsanzahl spiegeln können. Die Gegenüberstellung der Werte der baubewilligten Wohnungen (siehe Tabelle 6 auf Seite 11) und des Wohnungspotentials (siehe Tabelle 2 auf Seite 4) zeigt dies beispielhaft: Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen um 18% gestiegen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Anstieg um 13%.

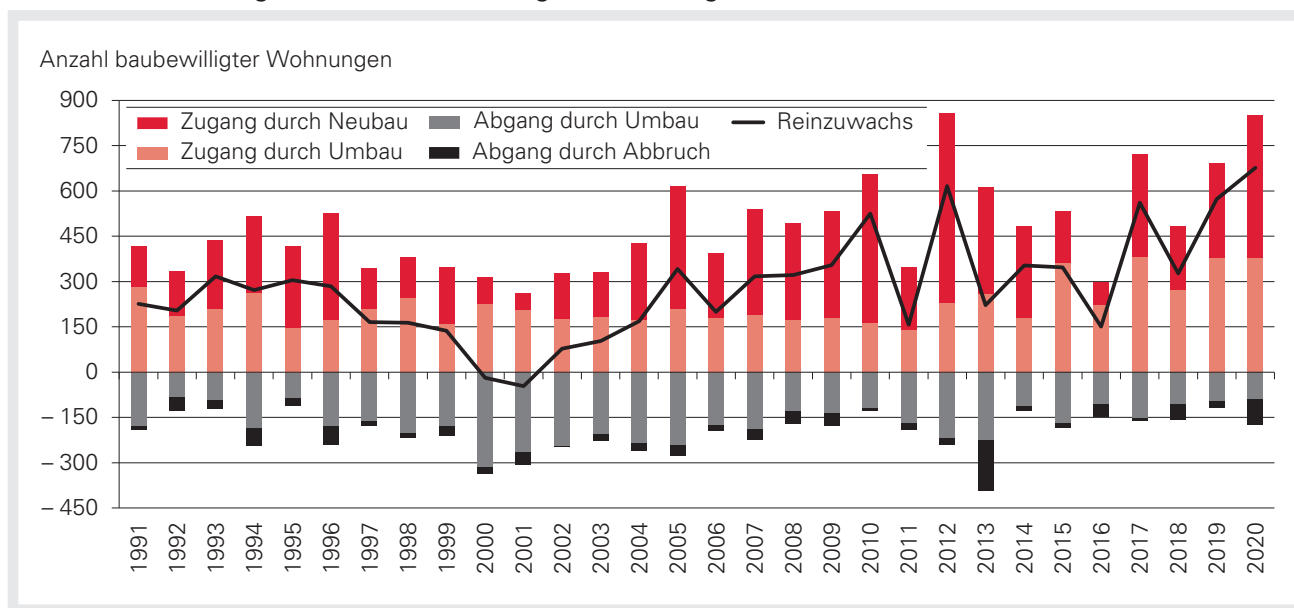
Bewilligte Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 266 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 266 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 15 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Reinzuwachs von Baubewilligungen und -vollendungen sind zeitlich verschoben

Der Vergleich von Grafik 5 mit Grafik 2 verdeutlicht den zeitversetzten Verlauf des bewilligten und vollendeten Reinzuwachses von 1991 bis 2020. Die beiden Reihen weisen einen ähnlichen, um 3 bis 5 Jahre zeitverschobenen Verlauf auf. Dies entspricht auch in etwa der Entstehungsdauer. Während z. B. beim Reinzuwachs der baubewilligten Wohnungen in den Jahren 1993, 2005, 2010 und 2012 ein hoher Wert anzutreffen ist, gilt dies für die Bauvollendungen z. B. in den Jahren 1996, 2008, 2014 und 2017. Diese Entwicklung wird auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahr 2010 wurden z. B. Total 106 Zugänge gegenüber Total 8 Einheiten aus Wohnungsabgängen zurückgezogen. Im Jahr 2012 wurden Total 82 Zugänge gegenüber Total 12 Einheiten aus Wohnungsabgängen zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 12.1.2021)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

*In den letzten 5 Jahren
wachsen Wohnungen stärker
als Bevölkerung*

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungszuwachs im Jahr 2018 (+114) den tiefsten und im Jahr 2017 (+537) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig aber stetig gewachsen. In den letzten zehn Jahren war dies mit Ausnahme des Berichtsjahres ebenfalls bei der Bevölkerung zu beobachten. Wohnungs- und Personenzuwachs fielen jedoch unterschiedlich aus: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 21,6% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 18,9%. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von einem bis drei Zimmern betrifft. Der Rückgang im Jahr 2020 ist bei der Bevölkerung insbesondere durch eine auffällig hohe Abnahme an Diplomatinen und Diplomaten, diplomatischem Personal und deren Familienmitgliedern bedingt, welche in der Bundesstadt Bern zahlreich wohnhaft sind. Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass Personen aus ausländischen Vertretungen die Schweiz verlassen haben, deren Stellen jedoch nicht ersetzt wurden. Vor allem auch die Familienangehörigen haben abgenommen.

Tabelle 7: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand seit 2000

	Wohnungen				Wohnbevölkerung ¹			
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr			
		absolut	in %		absolut	in %		
2000	73 039	94	1.3	126 752	285	2.3		
2001	73 101	62	0.8	126 661	-91	-0.7		
2002	73 135	34	0.5	127 330	669	5.3		
2003	73 152	17	0.2	127 519	189	1.5		
2004	73 227	75	1.0	127 352	-167	-1.3		
2005	73 238	11	0.2	127 421	69	0.5		
2006	73 373	135	1.8	127 882	461	3.6		
2007	73 457	84	1.1	128 345	463	3.6		
2008	74 033	576	7.8	129 418	1 073	8.4		
2009	74 227	194	2.6	130 289	871	6.7		
2010	74 530	303	4.1	131 702	1 413	10.8		
2011	74 889	359	4.8	<u>133 656</u>	<u>1 954</u>	<u>14.8</u>		
2012	75 082	193	2.6	137 818	1 226	9.0		
2013	75 347	265	3.5	137 980	162	1.2		
2014	75 792	445	5.9	139 089	1 109	8.0		
2015	76 184	392	5.2	140 567	1 478	10.6		
2016	76 441	257	3.4	141 660	1 093	7.8		
2017	76 978	537	7.0	142 479	819	5.8		
2018	77 092	114	1.5	142 493	14	0.1		
2019	77 341	249	3.2	143 278	785	5.5		
2020	77 830	489	6.3	143 222	-56	-0.4		

Statistik Stadt Bern

Referenz: Jahresende

¹ Wohnbevölkerungsbegriff bis 2011 nach wirtschaftlichem Wohnsitz (Wohnbevölkerung 2011 nach aktuellem Wohnsitzbegriff: 136592)

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 12.1.2021);
Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank;
Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten, Ordipro

Erläuterungen zur Wohnbaustatistik

Fortschreibung auf Ende Jahr, ausgehend von der Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Die von Statistik Stadt Bern geführte 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 und nötige Verknüpfungen möglich sind.

Der Wohnbaustatistik liegen vor allem Meldungen aus der Datenbank des Bauinspektorates zugrunde

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 Statusmeldung seitens des Bauinspektorates bzw. dessen Datenbank oder des GWRs (Bauprojekt-Anzeigen) in die Wohnbaustatistik überführt. Wohnungsveränderungen durch Um- und Neubauten werden zudem im GWR vom Bauinspektorat registriert und finden so Eingang in die Baustatistik. Neubauten werden oft bereits bewohnt, bevor der Bau als vollendet gilt (z. B. bei noch nicht vollendeten Umgebungsarbeiten). Bereits bewohnte, jedoch im Bauvollendungsstatus noch unabgeschlossene Neubauesiedlungen werden in den Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

Datenstand der Datenbank vom 12. Januar 2021

Aufgrund rückwirkender Eintragungen in der Datenbank können sich die aktuellen Daten von den in früheren Berichten publizierten Werten unterscheiden. Daher wird bei den publizierten Grafiken und Tabellen der Datenstand der verwendeten Datenbank angegeben – die Auswertungen für den vorliegenden Bericht beruhen auf dem Datenstand der Datenbank vom 12. Januar 2021.

Glossar und Definitionen

Bewilligte Gebäude und Wohnungen

Die ausgewiesene Anzahl bewilligter Gebäude bzw. 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, wobei Abweichungen zum Vorgesuch möglich sind. Eine Mehrfachauführung ist auch aufgrund eines Verlängerungsgesuchs einer nicht umgesetzten Baubewilligung und erfolgter Verlängerungsbewilligung möglich.

Dauer

Die Dauer der einzelnen Bauprojekte umfasst den Zeitraum von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, wobei die Bauvollendung als Referenzdatum gilt. Die Bauabschläge und Rückzüge werden somit nicht berücksichtigt. Die Dauer bei Neubauten, Umbauten sowie Abbrüchen errechnet sich aus der Differenz des Bauvollendungsdatums und des Datums der Baueingabe aller Bauprojekte im Durchschnitt der entsprechenden Kategorie. Bei der Beurteilung dieser Durchschnittswerte müssen folgende Fakten berücksichtigt werden: Die Dauer der einzelnen Bauprojekte kann durch Einsprachen und/oder Projektänderungen während des Baus beeinflusst werden. Ein von der Stadt Bern bewilligter Bauentscheid kann zudem mittels einer Beschwerde an die nächst höhere Instanz – der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) als zweite Behörde – weitergezogen werden. Ein vom BVE gefällter Entscheid kann zudem ans kantonale Verwaltungsgericht und deren Entscheid ans Bundesgericht weitergezogen werden. Des Weiteren hat auch die Art des Bauprojekts einen Einfluss auf die Dauer (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Siedlung). Zudem kann ein Bauprojekt erst dann als vollendet erfasst werden, wenn eine entsprechende Meldung seitens der Bauherrschaften vorliegt bzw. die Baukontrolleure bei der alljährlichen Endkontrolle die Bauvollendung feststellen.

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 (z. B. Schulhaus mit Abwartswohnung). Gebäude ohne Wohnungen werden zwar als Neubauten erfasst, fliessen aber nicht in den Bericht mit ein.

Der Bestand an Gebäuden mit Wohnzweck ändert sich von Jahr zu Jahr nicht nur wegen Neubauten und Abbrüchen, sondern auch durch Gebäudeumbauten bzw. -umnutzungen. Umnutzungen von Gebäuden mit Wohnnutzung in Gebäude ohne Wohnungen als auch Umnutzungen umgekehrter Art fliessen in den Gebäudebestand mit ein. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Umnutzung

Nur jene Bauprojekte werden gesondert erfasst, bei denen Wohnungen in Büro- und Gewerberäume oder umgekehrt umgenutzt und der Baubehörde gemeldet werden. Teilweise gehen die Umnutzungen mit umfassenden Umbauten einher, weshalb die umgenutzten Wohnungen nicht immer klar von den einzelnen umgebauten Wohnungen getrennt werden können.

Wohnbevölkerung

Die Wohnbevölkerung setzt sich wie folgt zusammen: in Bern registrierte Personen, inkl. diplomatisches Personal, internationale Funktionärinnen und Funktionäre, deren Familienangehörige sowie Asylsuchende.

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

Bei der in der Baustatistik ermittelten Wohnungsgrösse 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 in Neu- und Umbauten zusammen. Im ausgewiesenen Wohnungspotential werden die Wohnungsabgänge, die durch Abbrüche als auch durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen verursacht werden, mit berücksichtigt.



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

Statistik Stadt Bern
Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8
Tel. 031 321 75 31
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik