



Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2021



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, 2022 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 2021

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

26% aller bauvollendeten
Neubauwohnungen haben
vier Zimmer

Bei den bauvollendeten Neubauwohnungen weisen die Vierzimmerwohnungen mit gut einem Viertel den grössten Anteil gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf. Mit 23% folgen die Einzimmerwohnungen. Bei den in Bau befindlichen Neubauwohnungen liegen die Dreizimmerwohnungen anteilmässig mit 29% an erster Stelle, gefolgt von den Vier- und Zweizimmerwohnungen mit 28% bzw. 27%. Im Jahr 2021 wurden Baubewilligungen für 131 Neubauwohnungen erteilt. Davon entfallen 32% auf die Vier-, 27% auf die Fünf- und 24% auf die Dreizimmerwohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2021

| | Anzahl Gebäude | Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n) | | | | | | |
|---|-------------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| | | Total | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr |
| Bauvollendungen | | | | | | | | |
| Neubauten | 19 | 140 | 32 | 21 | 26 | 36 | 23 | 2 |
| An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹ | | | | | | | | |
| Zugang | 12 | 379 | 65 | 134 | 85 | 43 | 24 | 28 |
| Abgang | -2 | -91 | -17 | -19 | -16 | -21 | -9 | -9 |
| Abbrüche | -6 | -20 | -11 | -1 | -1 | -4 | -2 | -1 |
| Reinzuwachs | 23 | 408 | 69 | 135 | 94 | 54 | 36 | 20 |
| in Bau befindlich | | | | | | | | |
| Neubauten | 56 | 1 098 | 74 | 295 | 320 | 305 | 95 | 9 |
| An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹ | | | | | | | | |
| Zugang | 10 | 563 | 235 | 154 | 82 | 56 | 32 | 4 |
| Abgang | -2 | -121 | -32 | -30 | -30 | -17 | -5 | -7 |
| Abbrüche | -2 | -4 | - | - | -1 | -2 | - | -1 |
| Reinzuwachs | 62 | 1 536 | 277 | 419 | 371 | 342 | 122 | 5 |
| Baubewilligungen | | | | | | | | |
| Neubauten | 9 | 131 | - | 19 | 31 | 42 | 36 | 3 |
| An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹ | | | | | | | | |
| Zugang | 12 | 224 | 72 | 74 | 36 | 24 | 8 | 10 |
| Abgang | -2 | -91 | -38 | -7 | -25 | -11 | -6 | -4 |
| Abbrüche | -6 | -8 | - | -1 | -1 | -3 | -2 | -1 |
| Reinzuwachs | 13 | 256 | 34 | 85 | 41 | 52 | 36 | 8 |

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: 14.1.2022)

Wohnungspotential

1569 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2020 bildeten 1792 Wohnungen das Wohnungspotential der bewilligten, aber noch nicht vollendeten Wohnungen. Zusammen mit den im Jahr 2021 neu bewilligten Wohnungszugängen (+355) und -abgängen (−99) ergibt sich ein Total von 2048 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um total 479 Wohnungen sinkt das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahreswert um 223 Einheiten auf 1569 baubewilligte Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

28% aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2021 28% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Zweizimmerwohnungen entfallen.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2021

| | Anzahl Gebäude | Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n) | | | | | | |
|--|----------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | Total | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr |
| Wohnungspotential Ende 2020 | 72 | 1 792 | 363 | 504 | 430 | 347 | 123 | 25 |
| Veränderung ¹ des Potentials durch erteilte Baubewilligungen | + 13 | + 256 | + 34 | + 85 | + 41 | + 52 | + 36 | + 8 |
| Total | 85 | 2 048 | 397 | 589 | 471 | 399 | 159 | 33 |
| Veränderung ¹ des Potentials durch Bauvollendungen | − 23 | − 408 | − 69 | − 135 | − 94 | − 54 | − 36 | − 20 |
| Veränderung ¹ des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben | − | − 71 | − 37 | − 22 | − 11 | − | − | − 1 |
| Wohnungspotential Ende 2021 | 62 | 1 569 | 291 | 432 | 366 | 345 | 123 | 12 |

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2021

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14.1.2022)

Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen

Wohnungsreinzuwachs

Wohnungsbestand ist
um 408 Wohnungen
gewachsen

Für das Jahr 2021 resultiert ein Reinzuwachs von 408 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 84 Wohnungen bzw. 17% tiefer liegt. Betrachten wir die einzelnen Wohnungsgrößen des Reinzuwachstotals, fällt auf, dass 73% auf die Ein- bis Dreizimmerwohnungen entfallen (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgröße 2021

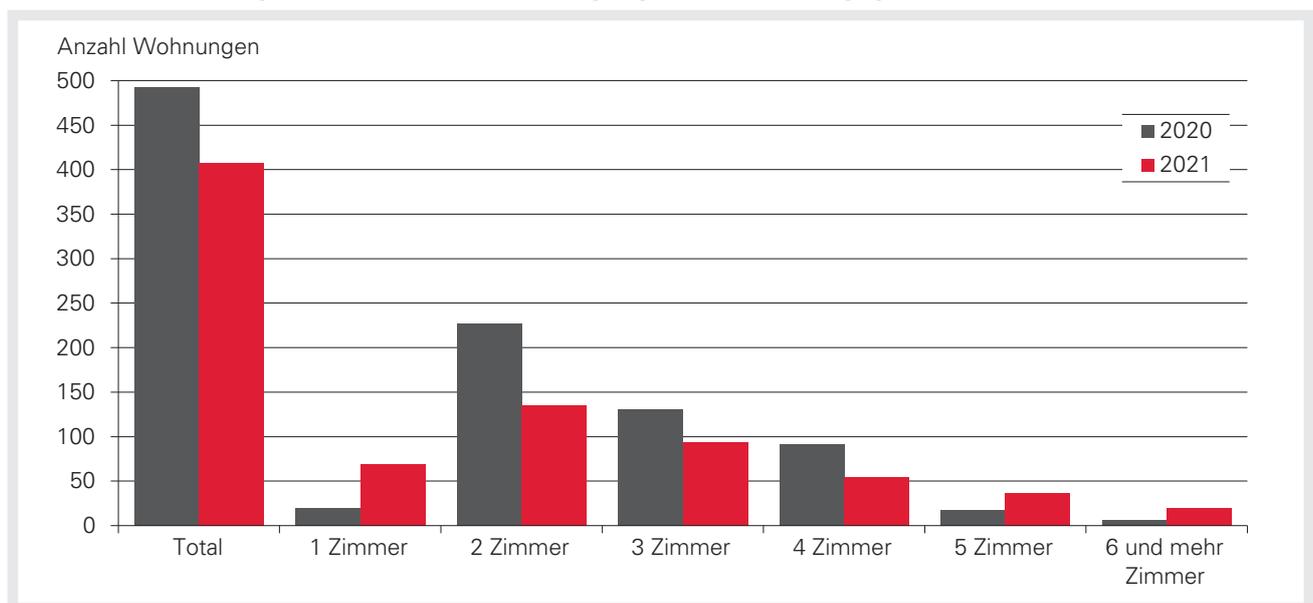
| | Anzahl Gebäude | Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n) | Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n) | | | | | | 2020 | |
|--|----------------|--|--|-----|-----|----|----|----|------------|----------|
| | | | Total | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | Ge-bäude |
| Zugang | 31 | 519 | 97 | 155 | 111 | 79 | 47 | 30 | 18 | 692 |
| Neubauten | 19 | 140 | 32 | 21 | 26 | 36 | 23 | 2 | 10 | 316 |
| Einfamilienhäuser | 12 | 12 | 1 | 1 | 1 | – | 9 | – | – | – |
| Mehrfamilienhäuser | 7 | 128 | 31 | 20 | 25 | 36 | 14 | 2 | 9 | 224 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | – | – | – | – | – | – | – | – | 1 | 92 |
| andere Gebäude mit Wohnungen | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹ | 12 | 379 | 65 | 134 | 85 | 43 | 24 | 28 | 8 | 376 |
| darunter Umnutzungen | 10 | 255 | 49 | 102 | 48 | 29 | 12 | 15 | 7 | 234 |
| Abgang | 8 | 111 | 28 | 20 | 17 | 25 | 11 | 10 | 15 | 200 |
| Abbrüche | 6 | 20 | 11 | 1 | 1 | 4 | 2 | 1 | 11 | 79 |
| Umbauten und Umnutzungen ¹ | 2 | 91 | 17 | 19 | 16 | 21 | 9 | 9 | 4 | 121 |
| darunter Umnutzungen | 2 | 32 | 16 | 2 | 2 | 9 | 2 | 1 | 4 | 8 |
| Reinzuwachs 2021 | 23 | 408 | 69 | 135 | 94 | 54 | 36 | 20 | ... | ... |
| 2020 | ... | ... | 20 | 227 | 130 | 91 | 18 | 6 | 3 | 492 |

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: 14.1.2022)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang nach Wohnungsgröße 2020 und 2021



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14.1.2022)

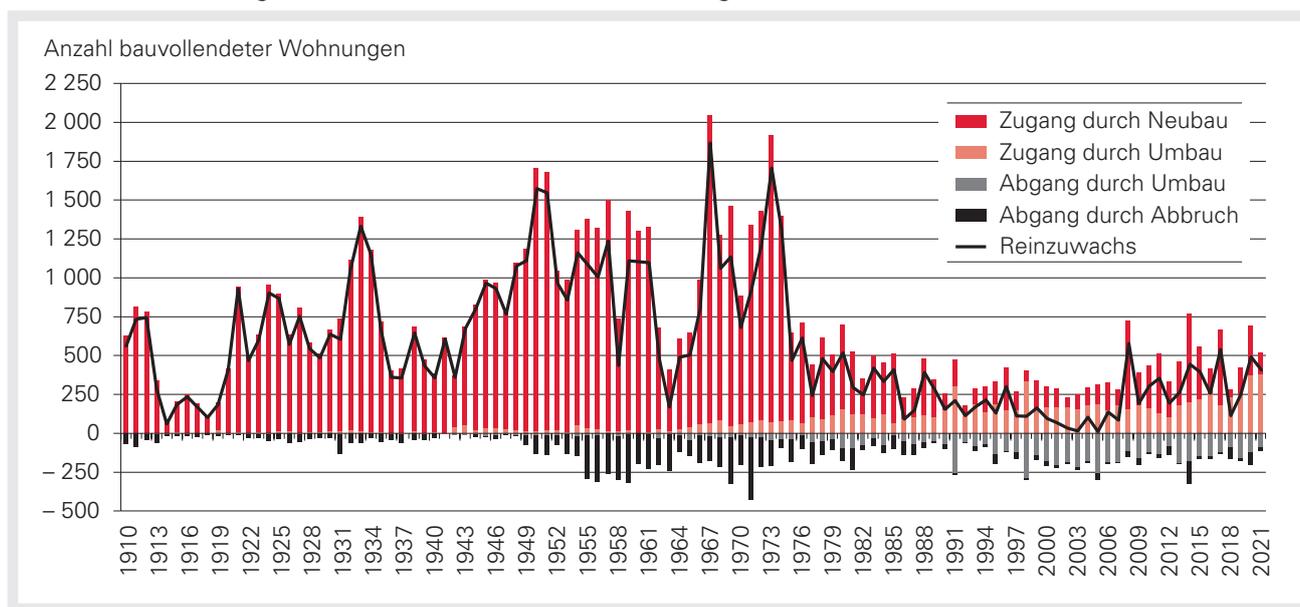
Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

Betrachten wir die letzten 112 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.

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 571 neu erbaute Wohnungen, womit der Wert von 1980 um 30 Neubauwohnungen übertroffen wurde. Nach 2008 sticht das Jahr 2014 mit 566 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 5 Neubauwohnungen weniger als 2008, aber 25 Neubauwohnungen mehr als 1980. Auch das Jahr 2017 weist mit 487 Neubauwohnungen einen hohen Wert auf.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14.1.2022)

Seit 1991 sind 807 neue Gebäude entstanden und 267 Wohngebäude abgebrochen worden

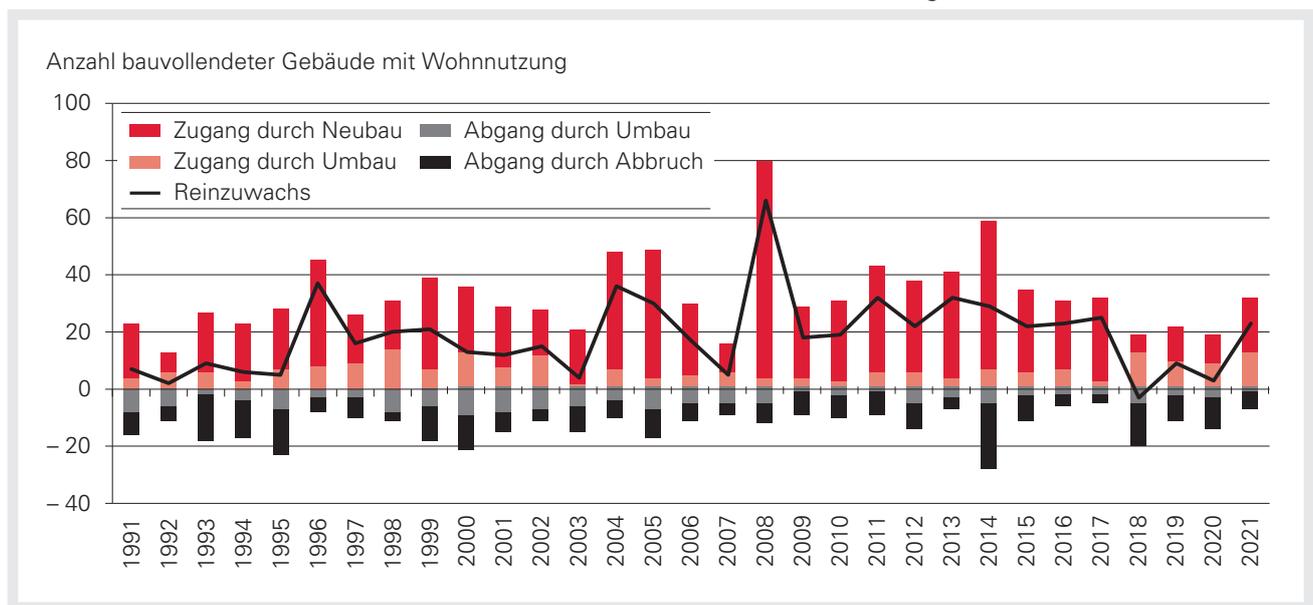
Gebäudereinzuwachs

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich nicht nur auf der Ebene des Wohnungszuwachses, sondern auch aus der Sicht des Gebäudewachses betrachten: Während in den letzten 31 Jahren insgesamt 807 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 4 auf Seite 8), sind im erwähnten Zeitraum 267 Bauten abgebrochen worden. Zusätzlich zu den Abbrüchen und Neubauten haben auch die Gebäudeumnutzungen einen Einfluss auf den Zuwachs an Wohngebäuden: Seit 1991 sind durch Umbauten bzw. Umnutzungen 194 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 159 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 575 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 66 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 2018 mit minus 3 Gebäuden den tiefsten Wert zu verzeichnen (siehe Grafik 3).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 29 Gebäude, «1996–2000» 107 Gebäude, «2001–2005» 97 Gebäude, «2006–2010» 125 Gebäude, «2011–2015» 137 Gebäude und «2016–2020» 57 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2021–2025» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 23 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14.1.2022)

Bauvollendete Neubauten

Entstehungsdauer der Neubauten im Schnitt bei 848 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2021 vollendeten 19 Neubauten ein Mittelwert von 848 Tagen (Vorjahr: 1223 Tage bei 10 Neubauten) errechnen. Vor 2021 wurde letztmals im Jahr 2019 der Mittelwert von 1000 Tagen (838 Tage bei 12 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 28% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1327 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 Bauperiode «2001–2005» liegt bei der Zahl der neuen Gebäude an dritter, bei der Zahl der neuen Wohnungen jedoch an letzter Stelle der Fünfjahresperioden zwischen 1991 und 2020. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den Jahren von 2001 bis 2005 ein Neubau durchschnittlich 3,5 Wohnungen umfasste, während beispielsweise in den angrenzenden Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,1 und 8,1 klar höher lag. Der Fünfjahresabschnitt «2016–2020» weist im Mittel 14,7 Wohnungen pro Neubau auf. Die Ende 2021 noch in Bau befindlichen 1098 Neubauwohnungen in 56 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 | 88 | 623 | 16 | 147 | 188 | 200 | 54 | 18 |
| 1996–2000 | 126 | 769 | 40 | 75 | 244 | 313 | 83 | 14 |
| 2001–2005 | 142 | 500 | 11 | 49 | 98 | 242 | 77 | 23 |
| 2006–2010 | 164 | 1 327 | 34 | 174 | 415 | 493 | 199 | 12 |
| 2011–2015 | 187 | 1 797 | 40 | 425 | 606 | 559 | 151 | 16 |
| 2016–2020 | 81 | 1 190 | 209 | 280 | 338 | 269 | 78 | 16 |
| 2021 ¹ | 19 | 140 | 32 | 21 | 26 | 36 | 23 | 2 |
| Total Neubauten | 807 | 6 346 | 382 | 1 171 | 1 915 | 2 112 | 665 | 101 |

Statistik Stadt Bern

¹ aktuelle Fünfjahresperiode «2021–2025» umfasst nur das Berichtsjahr 2021; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14.1.2022)

14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische in Neubauten seit 1991

Zwischen 1991 und 2021 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 31 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen rund zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Mit 18% 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 Einheiten weist die Bauperiode «2016–2020» mehr neue Einzimmerwohnungen auf als in den 25 vorangehenden Jahren zusammen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 703 Tagen

Bauvollendete Umbauten

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 703 bzw. 734 Tage für die Jahre 2021 und 2020. Im Berichtsjahr waren 99 Gebäude von Bauvollendungen durch Umbauten betroffen (Vorjahr: 85 Gebäude).

Reinzuwachs von Umbauvollendungen ist 13% höher als im Vorjahr

Die Gegenüberstellung der bauvollendeten Zu- und Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zeigt, dass im Jahr 2021 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 288 Einheiten erfahren. Im Jahr 2020 bewirkte der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 255 Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

255 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 32 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2021 ist somit ein Reinzuwachs um 223 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 226 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 10 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 2 Gebäude mit Wohnnutzung sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen ein Zuwachs um 8 Gebäude mit Wohnnutzung.

Dauer der Gebäudeabbrüche im Schnitt bei 430 Tagen

Bauvollendete Abbrüche

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2021 430 Tage (6 Gebäude), im Jahr 2020 559 Tage (11 Gebäude).

Baujahre der im Jahr 2021 abgebrochenen Gebäude

Im Jahr 2021 sind 6 Gebäude mit Total 20 Wohnungen abgebrochen worden. Die Abbruchobjekte weisen folgende Baujahre auf: 1969, 1964, 1960, 1948, 1919 und 1899.

Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014

Im Jahr 2014 wurden 145 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgebrochen worden.

Wenige Wohnungsabbrüche in den Jahren 1996, 2007 und 2013

Seit 1991 wurden mit je 5 Wohnungen in den Jahren 1996, 2007 und 2013 am wenigsten Einheiten abgebrochen. Die Kriegsjahre 1942 und 1943 verzeichneten keine Abbrüche. 1947 war die geringste Zahl an Wohnungen – 1 Gebäude mit 1 Wohnung – abgebrochen worden.

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

74% des Reinzuwachses von in Bau befindlichen Wohnungen sind Zwei- bis Vierzimmerwohnungen

Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen vereinen zusammen rund 74% aller in Bau befindlichen Wohnungen des Reinzuwachstotals auf sich. 27% der Wohnungen entfallen auf Einheiten mit zwei Zimmern, 24% werden bei Einheiten mit drei Zimmern und 22% bei vier Zimmern notiert (siehe Tabelle 5).

Rückgang in Bau befindlicher Umnutzungen um 124 auf 382 Wohnungen

Ende Berichtsjahr sind Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen in 382 Wohnungen im Gange gewesen (Ende Vorjahr: 506 Einheiten). Dem gegenüber stehen Arbeiten an 9 Wohnungen (Ende Vorjahr: 38 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 5: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2021

| | Anzahl Gebäude | Anzahl der Wohnungen mit ... | Zimmer(n) | | | | | | 2020 | |
|--|----------------|------------------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|----|------------|--------------|
| | | | Total | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | Ge- bäude |
| Zugang | 66 | 1 661 | 309 | 449 | 402 | 361 | 127 | 13 | 62 | 1 572 |
| Neubauten | 56 | 1 098 | 74 | 295 | 320 | 305 | 95 | 9 | 52 | 859 |
| Einfamilienhäuser | 1 | 1 | – | – | – | – | 1 | – | 12 | 12 |
| Mehrfamilienhäuser | 36 | 413 | 16 | 33 | 110 | 179 | 66 | 9 | 24 | 292 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 18 | 683 | 58 | 262 | 209 | 126 | 28 | – | 15 | 554 |
| andere Gebäude mit Wohnungen | 1 | 1 | – | – | 1 | – | – | – | 1 | 1 |
| An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹ | 10 | 563 | 235 | 154 | 82 | 56 | 32 | 4 | 10 | 713 |
| Abgang | 4 | 125 | 32 | 30 | 31 | 19 | 5 | 8 | 4 | 160 |
| Abbrüche | 2 | 4 | – | – | 1 | 2 | – | 1 | 1 | 2 |
| Umbauten und Umnutzungen ¹ | 2 | 121 | 32 | 30 | 30 | 17 | 5 | 7 | 3 | 158 |
| Reinzuwachs 2021 | 62 | 1 536 | 277 | 419 | 371 | 342 | 122 | 5 | ... | ... |
| 2020 | ... | ... | 321 | 413 | 342 | 235 | 79 | 22 | 58 | 1 412 |

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: 14.1.2022)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

Tabelle 6: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2021

| | Anzahl Gebäude | Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n) | | | | | | | 2020 | |
|--|----------------|--|-----|-----|-----|-----|----|------------|----------|------------|
| | | Total | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | Ge-bäude | Woh-nungen |
| Zugang | 21 | 355 | 72 | 93 | 67 | 66 | 44 | 13 | 40 | 1 028 |
| Neubauten | 9 | 131 | – | 19 | 31 | 42 | 36 | 3 | 32 | 532 |
| Einfamilienhäuser | 2 | 2 | – | – | – | – | – | 2 | 8 | 8 |
| Mehrfamilienhäuser | 6 | 117 | – | 8 | 31 | 42 | 35 | 1 | 20 | 221 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 1 | 12 | – | 11 | – | – | 1 | – | 3 | 302 |
| andere Gebäude mit Wohnungen | – | – | – | – | – | – | – | – | 1 | 1 |
| An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹ | 12 | 224 | 72 | 74 | 36 | 24 | 8 | 10 | 8 | 496 |
| Abgang | 8 | 99 | 38 | 8 | 26 | 14 | 8 | 5 | 18 | 184 |
| Abbrüche | 6 | 8 | – | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | 11 | 88 |
| Umbauten und Umnutzungen ¹ | 2 | 91 | 38 | 7 | 25 | 11 | 6 | 4 | 7 | 96 |
| Reinzuwachs 2021 | 13 | 256 | 34 | 85 | 41 | 52 | 36 | 8 | ... | ... |
| 2020 | ... | ... | 233 | 264 | 140 | 160 | 45 | 2 | 22 | 844 |

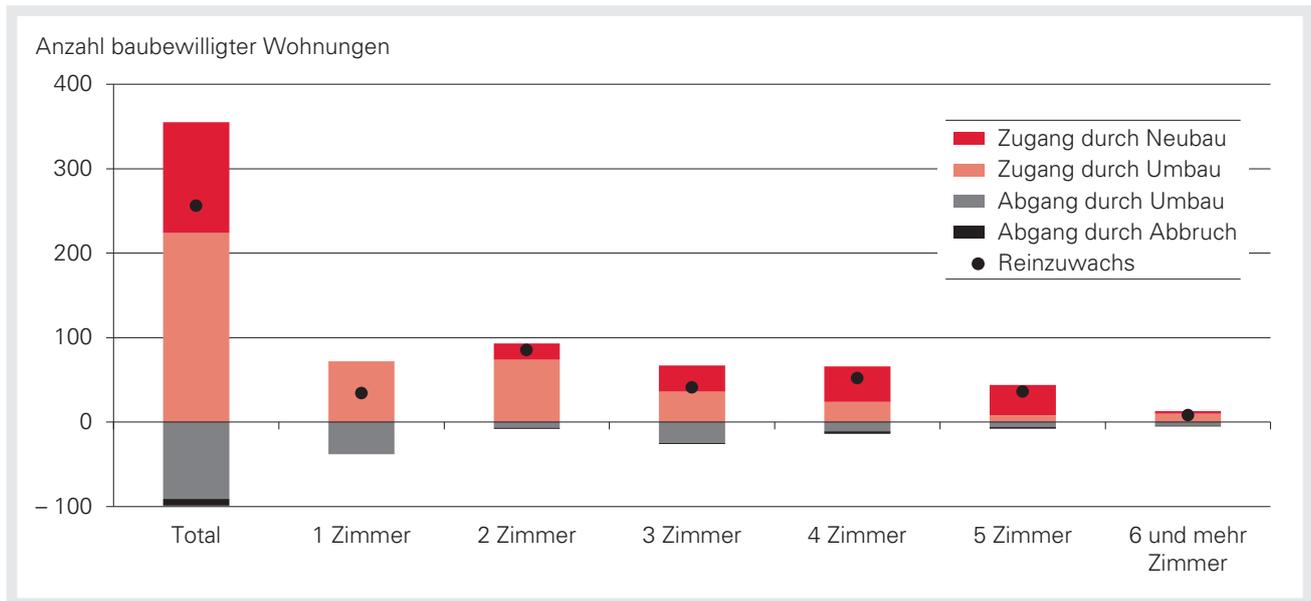
Statistik Stadt Bern

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: 14.1.2022)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2021



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14.1.2022)

33% des Reinzuwachses von Baubewilligungen entfällt auf Zweizimmerwohnungen

Im Berichtsjahr sind am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Sie machen 33% des bewilligten Totals aller Wohnungen aus, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit 20% (siehe Tabelle 6 und Grafik 4). Bei Vorjahresvergleichen gilt es 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) und des Wohnungspotentials (siehe Tabelle 2 auf Seite 4) zeigt dies beispielhaft: Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen um 70% gesunken ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um noch 12%.

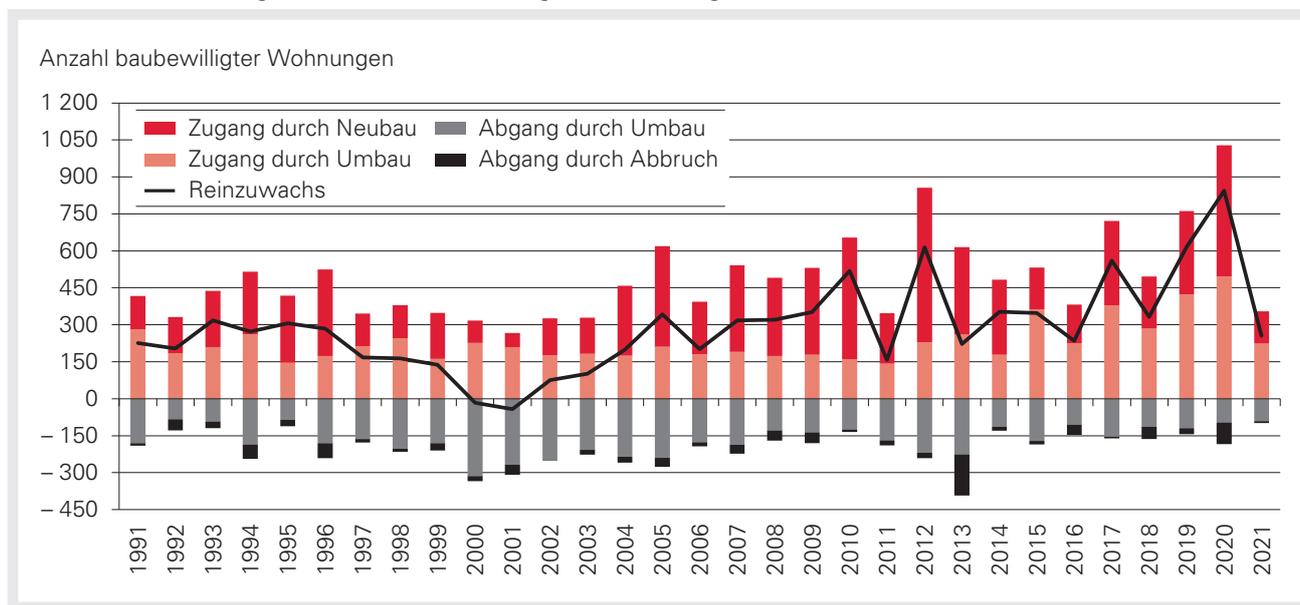
Bewilligte Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 67 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 67 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 7 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Reinzuwachs von Baubewilligungen und -vollendungen sind zeitlich verschoben

Der Vergleich von Grafik 5 mit der Grafik 2 verdeutlicht den zeitversetzten Verlauf des bewilligten und vollendeten Reinzuwachses von 1991 bis 2021. 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 aber auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahr 2010 wurden z. B. Total 106 bewilligte Wohnungszugänge sowie Total 8 bewilligte Wohnungsabgänge 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: 14.1.2022)

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 Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2018 (+113) den tiefsten und im Jahr 2017 (+538) den höchsten Wert aufgewiesen hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig, aber stetig gewachsen. In den letzten zehn Jahren war dies mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021 ebenfalls bei der Bevölkerung zu beobachten. Wohnungs- und Personenzuwachs fielen jedoch unterschiedlich aus: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 23,6% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 10,5%. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von einem bis drei Zimmern betrifft. Der Rückgang im Jahr 2020 war bei der Bevölkerung insbesondere durch eine auffällig hohe Abnahme an Personen im diplomatischen Dienst und deren Personal sowie Familienmitgliedern bedingt, welche in der Bundeshauptstadt Bern zahlreich wohnhaft sind. Die Covid-19-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. Die leichte Abnahme der Bevölkerung im Jahr 2021 ist wie bereits im Vorjahr darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Covid-19-Pandemie mehr Personen abgewandert als zugezogen sind. Blicken wir auf die letzten 10 Jahre zurück, sieht die Entwicklung folgendermassen aus: In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerung um 48,0% zu. Der Wohnungsbestand stieg hingegen um 44,7%.

Tabelle 7: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand seit 2000

| | Wohnungen | | | | Wohnbevölkerung ¹ | | | |
|------|-----------|-------------------------------|------|---------|-------------------------------|-------|--|--|
| | Bestand | Entwicklung gegenüber Vorjahr | | Bestand | Entwicklung gegenüber Vorjahr | | | |
| | | absolut | in % | | absolut | in % | | |
| 2000 | 73 044 | 96 | 1.3 | 126 752 | 285 | 2.3 | | |
| 2001 | 73 111 | 67 | 0.9 | 126 661 | - 91 | - 0.7 | | |
| 2002 | 73 145 | 34 | 0.5 | 127 330 | 669 | 5.3 | | |
| 2003 | 73 161 | 16 | 0.2 | 127 519 | 189 | 1.5 | | |
| 2004 | 73 265 | 104 | 1.4 | 127 352 | - 167 | - 1.3 | | |
| 2005 | 73 276 | 11 | 0.2 | 127 421 | 69 | 0.5 | | |
| 2006 | 73 412 | 136 | 1.9 | 127 882 | 461 | 3.6 | | |
| 2007 | 73 497 | 85 | 1.2 | 128 345 | 463 | 3.6 | | |
| 2008 | 74 075 | 578 | 7.9 | 129 418 | 1 073 | 8.4 | | |
| 2009 | 74 266 | 191 | 2.6 | 130 289 | 871 | 6.7 | | |
| 2010 | 74 569 | 303 | 4.1 | 131 702 | 1 413 | 10.8 | | |
| 2011 | 74 922 | 353 | 4.7 | 133 656 | 1 954 | 14.8 | | |
| 2012 | 75 115 | 193 | 2.6 | 137 818 | 1 226 | 9.0 | | |
| 2013 | 75 379 | 264 | 3.5 | 137 980 | 162 | 1.2 | | |
| 2014 | 75 824 | 445 | 5.9 | 139 089 | 1 109 | 8.0 | | |
| 2015 | 76 216 | 392 | 5.2 | 140 567 | 1 478 | 10.6 | | |
| 2016 | 76 473 | 257 | 3.4 | 141 660 | 1 093 | 7.8 | | |
| 2017 | 77 011 | 538 | 7.0 | 142 479 | 819 | 5.8 | | |
| 2018 | 77 124 | 113 | 1.5 | 142 493 | 14 | 0.1 | | |
| 2019 | 77 374 | 250 | 3.2 | 143 278 | 785 | 5.5 | | |
| 2020 | 77 866 | 492 | 6.4 | 143 222 | - 56 | - 0.4 | | |
| 2021 | 78 274 | 408 | 5.2 | 143 154 | - 68 | - 0.5 | | |

Statistik Stadt Bern

Referenz: Jahresende

¹ Wohnbevölkerungsbegriff bis 2011 nach wirtschaftlichem Wohnsitz (Wohnbevölkerung 2011 nach aktuellem Wohnsitzbegriff: 136 592)

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 14.1.2022);

Polizeiinspektorat 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 werden mittels einer Statusmeldung seitens des Bauinspektorates bzw. dessen Datenbank oder des GWRs in die Wohnbaustatistik überführt. Wohnungsänderungen 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 14. Januar 2022

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 14. Januar 2022.

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 nächsthöhere 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 Abwartwohnung). 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. Sowohl 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, Offizielle in internationaler Funktion, deren Familienangehörige (alle mit EDA-Ausweis) 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