



## Statistik Stadt Bern

# Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2023



**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 (†) 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, 2024 Abdruck 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 2023

## Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

641 Wohnungen mehr als zu Beginn des Jahres

Per Ende 2023 wies die Stadt Bern 641 Wohnungen mehr auf als zu Beginn des Jahres. In diesem Zeitraum entstanden 746 zusätzliche Wohnungen – wovon 542 durch Neubau und 204 durch Umbau – und 105 Wohnungen verschwanden durch Abbrüche oder Umbauten. Der Reinzuwachs an sich in Bau befindenden Wohnungen beläuft sich Ende 2023 auf 784 Wohnungen. Er resultiert aus 546 Neubauwohnungen und 425 Wohnungen, die im Zuge von Umbauten und Umnutzungen entstehen, abzüglich 187 Wohnungen, die durch Umnutzung oder Abbruch wegfallen. Im Jahr 2023 verzeichnen wir einen Reinzuwachs von 261 baubewilligten Wohnungen, welcher sich aus 450 Wohnungszugängen und 189 Abgängen zusammensetzt.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2023

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
<b>Bauvollendungen</b>								
Neubauten	21	542	47	174	119	145	52	5
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	5	204	78	45	22	32	20	7
Abgang	-2	-98	-40	-11	-31	-6	-6	-4
Abbrüche	-6	-7	-2	-	-	-3	-	-2
<b>Reinzuwachs</b>	<b>18</b>	<b>641</b>	<b>83</b>	<b>208</b>	<b>110</b>	<b>168</b>	<b>66</b>	<b>6</b>
<b>in Bau befindlich</b>								
Neubauten	16	546	202	149	109	64	18	4
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	10	425	88	139	93	61	29	15
Abgang	-1	-138	-26	-24	-36	-20	-8	-24
Abbrüche	-1	-49	-43	-6	-	-	-	-
<b>Reinzuwachs</b>	<b>24</b>	<b>784</b>	<b>221</b>	<b>258</b>	<b>166</b>	<b>105</b>	<b>39</b>	<b>-5</b>
<b>Baubewilligungen</b>								
Neubauten	11	133	11	62	40	12	5	3
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	5	317	68	91	85	38	20	15
Abgang	-4	-130	-51	-12	-32	-13	-5	-17
Abbrüche	-8	-59	-43	-9	-1	-2	-3	-1
<b>Reinzuwachs</b>	<b>4</b>	<b>261</b>	<b>-15</b>	<b>132</b>	<b>92</b>	<b>35</b>	<b>17</b>	<b>-</b>

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> 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: 15.1.2024)

## Wohnungspotential

1228 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Ende 2023 belief sich das Wohnungspotential auf 1228 Wohnungen. Es errechnet sich wie folgt: Per 31. Dezember 2022 bildeten 1633 Wohnungen das Wohnungspotential der bewilligten, aber noch nicht vollendeten Wohnungen. Zusammen mit den im Jahr 2023 neu bewilligten Wohnungszugängen (+450) und -abgängen (-189) ergibt sich ein Total von 1894 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um total 666 Wohnungen sinkt das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahreswert um 405 Einheiten.

36% aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2023 36% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Zweizimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Einzimmerwohnungen mit 26% sowie den Dreizimmerwohnungen mit 22%. Bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern weist das Wohnungspotential einen Rückgang um 6 Wohnungen aus.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2023

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2022	43	1 633	422	526	295	290	99	1
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 4	+ 261	- 15	+ 132	+ 92	+ 35	+ 17	-
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>1 894</b>	<b>407</b>	<b>658</b>	<b>387</b>	<b>325</b>	<b>116</b>	<b>1</b>
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch Bauvollendungen	- 18	- 641	- 83	- 208	- 110	- 168	- 66	- 6
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	- 1	- 25	-	- 8	- 11	- 1	- 4	- 1
<b>Wohnungspotential Ende 2023</b>	<b>28</b>	<b>1 228</b>	<b>324</b>	<b>442</b>	<b>266</b>	<b>156</b>	<b>46</b>	<b>- 6</b>

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2023

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024)

## Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen

### Wohnungsreinzuwachs

Wohnungsbestand ist  
um 641 Wohnungen  
gewachsen

Für das Jahr 2023 resultiert ein Reinzuwachs von 641 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 67 Wohnungen bzw. 12% höher liegt. Betrachten wir die einzelnen Wohnungsgrößen des Reinzuwachstotals, fällt auf, dass 32% auf die Zweizimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit 26% sowie den Dreizimmerwohnungen mit 17%.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2023

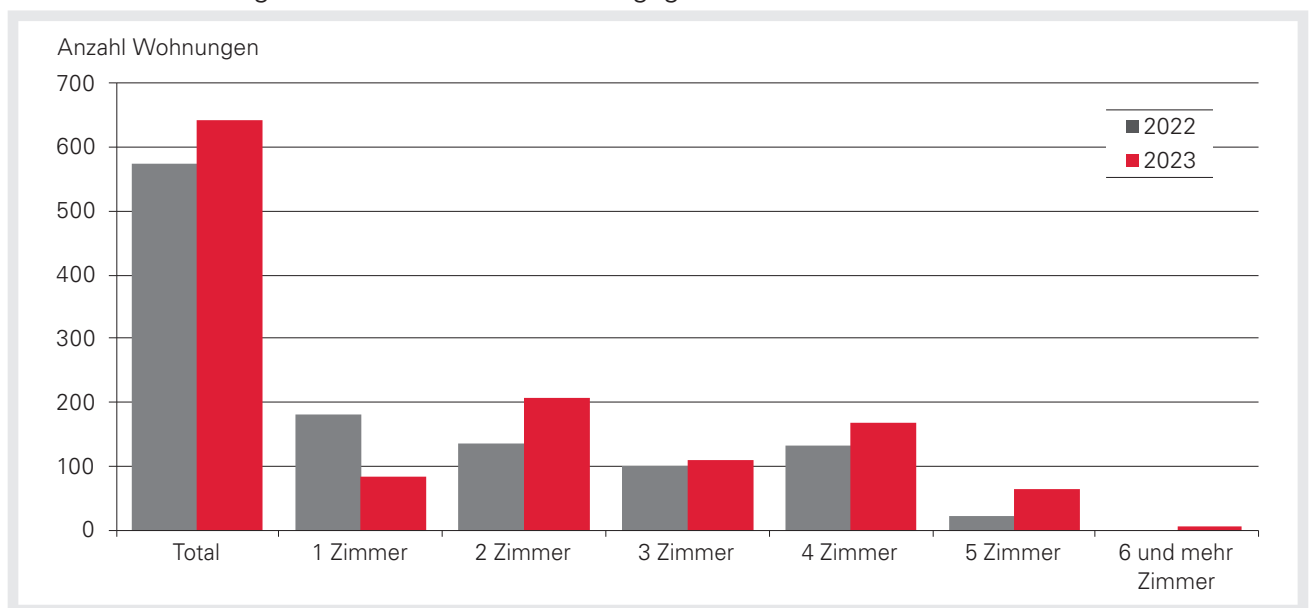
	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer							2022	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang	26	746	125	219	141	177	72	12	29	707
Neubauten	21	542	47	174	119	145	52	5	24	292
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	1	–	–	4	4
Mehrfamilienhäuser	14	179	1	19	44	85	28	2	10	115
Wohn- und Geschäftshäuser	6	362	46	155	75	59	24	3	10	173
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	5	204	78	45	22	32	20	7	5	415
darunter Umnutzungen	3	82	47	13	9	6	6	1	5	298
Abgang	8	105	42	11	31	9	6	6	9	133
Abbrüche	6	7	2	–	–	3	–	2	5	6
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	2	98	40	11	31	6	6	4	4	127
darunter Umnutzungen	2	6	–	2	3	–	–	1	4	27
Reinzuwachs 2023	18	641	83	208	110	168	66	6	...	...
2022	...	...	182	135	101	134	22	–	20	574

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: 15.1.2024)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs nach Wohnungsgrösse 2022 und 2023



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024)

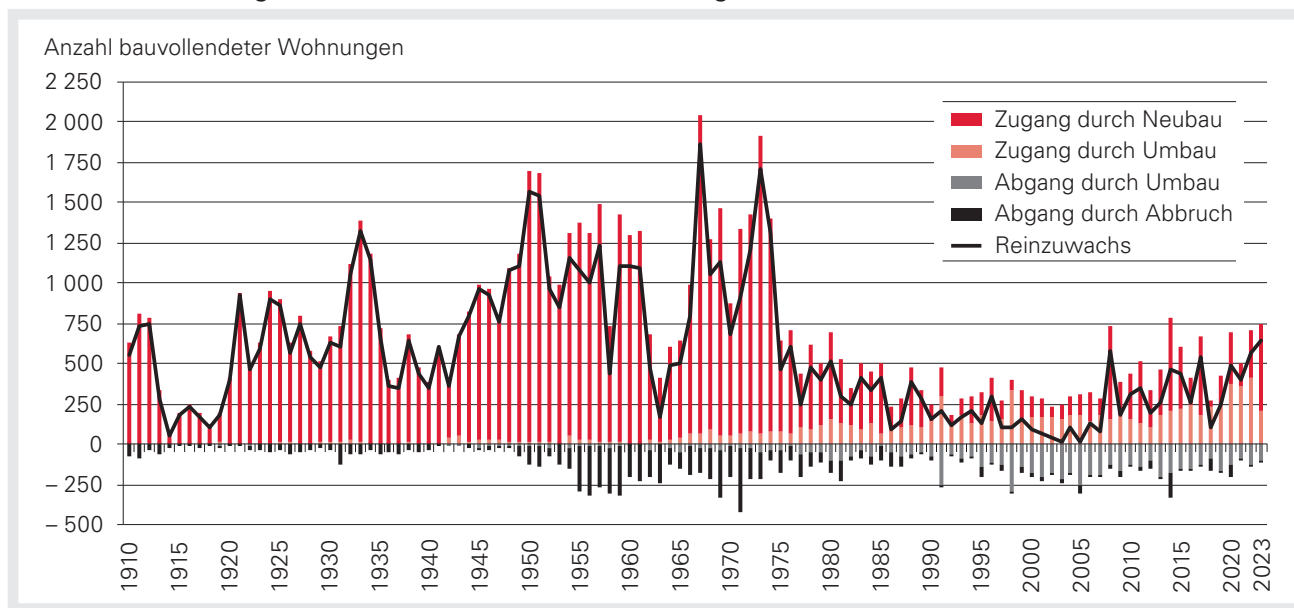
*Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967*

Betrachten wir die Wohnbautätigkeit seit 1910 (siehe Grafik 2), so stellen wir fest, dass in den 50er- und 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts am meisten gebaut wurde. Die Aufzeichnungen zeigen beim Wohnungszuwachs durch Neubau für das Jahr 1967 mit einem Anstieg um 1777 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, 2014 und 2023*

Während bis und mit 1979 den Neubauten vor allem Abbrüche gegenüberstanden, bilden nach 1986 kontinuierlich 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 580 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 9 Neubauwohnungen mehr als 2008 und 39 Neubauwohnungen mehr als 1980. 9 Jahre später überschreitet die Stadt Bern mit 542 Neubauwohnungen zum dritten Mal seit 1980 die 500er-Grenze.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024)

Seit 1991 sind 866 neue Gebäude entstanden und 280 Wohngebäude abgebrochen worden

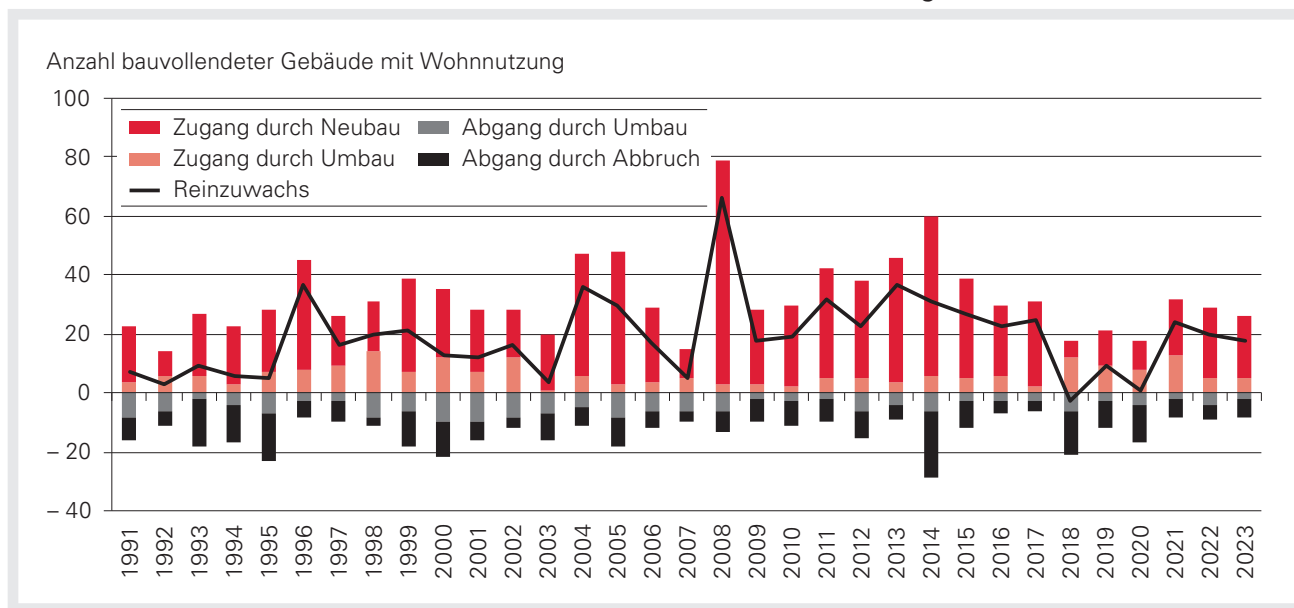
### Gebäudereinzuwachs

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 33 Jahren insgesamt 866 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 4 auf Seite 8), sind im erwähnten Zeitraum 280 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 207 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 166 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 627 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» 30 Gebäude, «1996–2000» 107 Gebäude, «2001–2005» 98 Gebäude, «2006–2010» 125 Gebäude, «2011–2015» 150 Gebäude und «2016–2020» 55 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2021–2025» liegt per Ende 2023 ein Gebäudereinzuwachs von 62 Gebäuden vor, bereits mehr als in der vorangehenden, abgeschlossenen Fünfjahresperiode.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024)

### Bauvollendete Neubauten

*Entstehungsdauer der Neubauten im Schnitt bei 1461 Tagen*

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2023 vollendeten 21 Neubauten ein Mittelwert von 1461 Tagen (Vorjahr: 1259 Tage bei 24 Neubauten) errechnen.

*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 1857 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von 26% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1327 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 18% auf sich vereint. Mit einem Anteil von 16% 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 anderen Bauperioden am höchsten und verfügt über 36 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 und in den Jahren 2021 bis 2023 durchschnittlich sogar 15,2 Wohnungen. Die Ende 2023 noch in Bau befindlichen 546 Neubauwohnungen in 16 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 Wohnungen nach Grösse seit 1991

Baujahr des Gebäudes	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
1991–1995	89	624	17	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	200	1 857	35	418	643	581	159	21
2016–2020	81	1 190	209	280	338	269	78	16
2021–2023 <sup>1</sup>	64	974	98	242	243	300	83	8
Total Neubauten	866	7 241	444	1 385	2 169	2 398	733	112

Statistik Stadt Bern

Die Anzahl Gebäude und Wohnungen der erstellten Neubauten beziehen sich auf das entsprechende Bauvollendungsjahr. Etwaige Umnutzungen von Neubauten in Folgejahren, die eine Änderung der Gebäudeart von «mit Wohnnutzung» zu «ohne Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben, werden nicht berücksichtigt. Ebenso Umnutzungen einzelner Neubauwohnungen in Büro- oder Gewerberäume oder umgekehrt bleiben unberücksichtigt.

<sup>1</sup> aktuelle Fünfjahresperiode «2021–2025» umfasst nur die Berichtsjahre 2021, 2022 und 2023; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024)

*14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische in Neubauten seit 1991*

Zwischen 1991 und 2023 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 33 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen beinahe 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 Neubauwohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Ein Rückgang, welcher sich seither 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 698 Tagen*

### **Bauvollendete Umbauten**

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 698 bzw. 763 Tage für die Jahre 2023 und 2022. Im Berichtsjahr waren 79 Gebäude von Bauvollendungen durch Umbauten betroffen (Vorjahr: 89 Gebäude).

*Reinzuwachs von Umbauvollendungen ist 63% tiefer als im Vorjahr*

Die Gegenüberstellung der bauvollendeten Zu- und Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zeigt, dass im Jahr 2023 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 106 Einheiten erfahren. Im Jahr 2022 bewirkte der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 288 Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

*Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden*

82 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 6 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2023 ist somit ein Reinzuwachs um 76 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 271 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 3 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 2 Gebäude mit Wohnnutzung sind in ein Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen ein Zuwachs um 1 Gebäude mit Wohnnutzung.

*Dauer der Gebäudeabbrüche im Schnitt bei 642 Tagen*

### **Bauvollendete Abbrüche**

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2023 642 Tage (6 Gebäude), im Jahr 2022 597 Tage (5 Gebäude).

*Baujahre der im Jahr 2023 abgebrochenen Gebäude*

Im Jahr 2023 sind 6 Gebäude mit Total 7 Wohnungen abgebrochen worden. Die Abbruchobjekte weisen folgende Baujahre auf: 1962, 1910, 1909, 1904 und 1849.

*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 und 2007*

Seit 1991 wurden mit je 5 Wohnungen in den Jahren 1996 und 2007 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

33% des Reinzuwachses von in Bau befindlichen Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

33% der Wohnungen des Reinzuwachstotals entfallen auf Einheiten mit zwei Zimmern. Die Einzimmerwohnungen vereinen 28% aller in Bau befindlichen Wohnungen auf sich. Mit einem prozentualen Anteil von 21% am Reinzuwachstotal stehen die Dreizimmerwohnungen an dritter Stelle. Bei den in Bau befindlichen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern fällt der Reinzuwachs mit minus 5 Wohnungen negativ aus.

Rückgang in Bau befindlicher Umnutzungen um 25 auf 183 Wohnungen

Ende Berichtsjahr sind Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen in 183 Wohnungen im Gange gewesen (Ende Vorjahr: 208 Einheiten). Dem gegenüber stehen Arbeiten an 9 Wohnungen (Ende Vorjahr: 23 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 5: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2023

	Gebäude mit Wohnungen	Total	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						2022	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Wohnungen
Zugang	26	971	290	288	202	125	47	19	44	1 446
Neubauten	16	546	202	149	109	64	18	4	33	1 000
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	–	–	2	1	3	3
Mehrfamilienhäuser	8	129	–	55	49	19	5	1	20	255
Wohn- und Geschäftshäuser	5	414	202	94	60	45	11	2	10	742
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	10	425	88	139	93	61	29	15	11	446
Abgang	2	187	69	30	36	20	8	24	8	149
Abbrüche	1	49	43	6	–	–	–	–	4	5
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	1	138	26	24	36	20	8	24	4	144
Reinzuwachs 2023	24	784	221	258	166	105	39	–5	...	...
2022	...	...	327	389	252	241	89	–1	36	1 297

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> 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: 15.1.2024)

## Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

51% des Reinzuwachses von Baubewilligungen entfällt auf Zweizimmerwohnungen

Im Berichtsjahr sind am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Sie machen 51% des Totals aller bewilligten Wohnungen aus, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit 35%. Bei den bewilligten Einzimmerwohnungen fällt der Reinzuwachs mit minus 15 Wohnungen negativ aus. Die Baubewilligungen für Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern lassen keine Veränderung der Anzahl erwarten (Reinzuwachs 0).

Tabelle 6: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2023

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer							2022	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang	16	450	79	153	125	50	25	18	19	523
Neubauten	11	133	11	62	40	12	5	3	13	242
Einfamilienhäuser	2	2	-	-	1	-	-	1	1	1
Mehrfamilienhäuser	5	81	10	29	29	10	2	1	6	28
Wohn- und Geschäftshäuser	4	50	1	33	10	2	3	1	6	213
andere Gebäude mit Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	5	317	68	91	85	38	20	15	6	281
Abgang	12	189	94	21	33	15	8	18	13	115
Abbrüche	8	59	43	9	1	2	3	1	10	12
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	4	130	51	12	32	13	5	17	3	103
Reinzuwachs 2023	4	261	- 15	132	92	35	17	-	...	...
2022	...	...	100	172	49	61	30	- 4	6	408

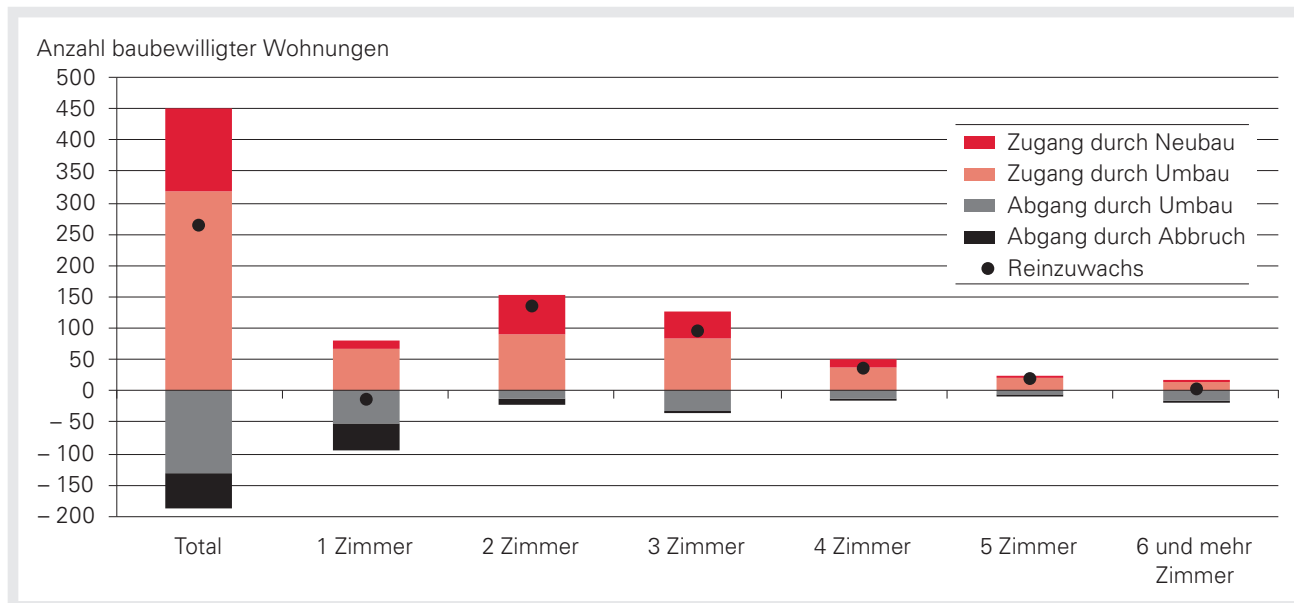
Statistik Stadt Bern

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: 15.1.2024)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2023



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024)

*Bewilligte Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 158 Wohnungen*

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 158 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 9 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

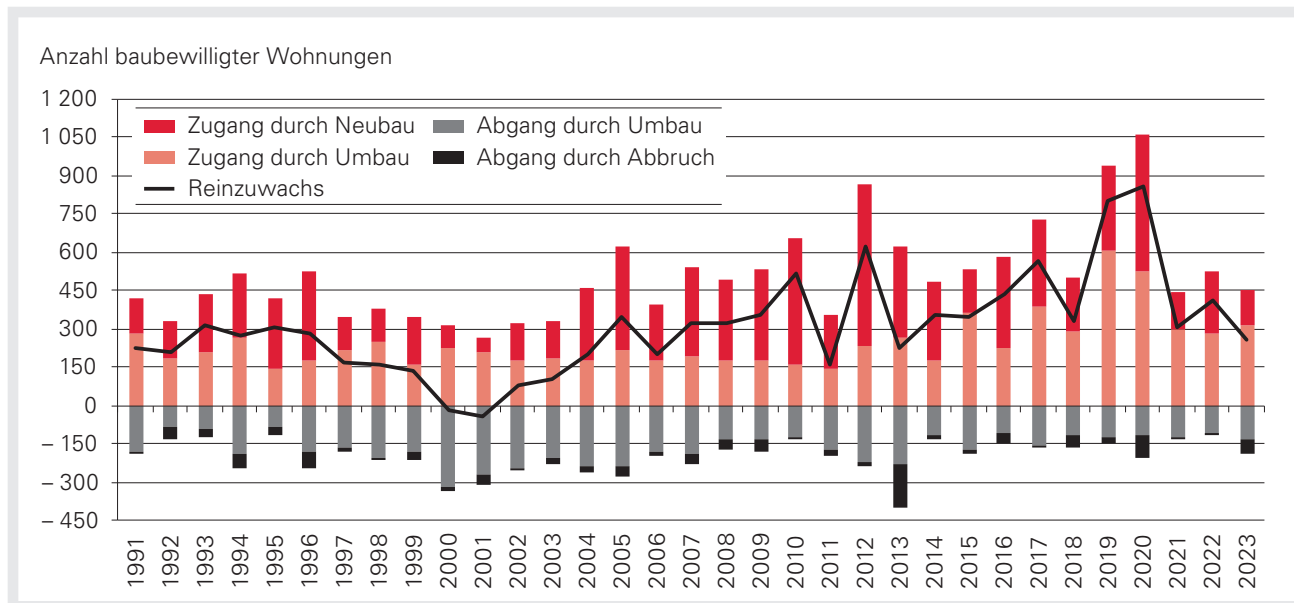
*Bauzyklus Planen, Bauen, Wohnen*

Bei Vorjahresvergleichen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass die Bautätigkeit einerseits den Bauzyklen Planen – Bauen – Wohnen folgt und andererseits je nach Anzahl an Bauprojekten sowie je nach Raumgehalt einzelner Bauprojekte die Unterschiede von Jahr zu Jahr stark variieren und sich entsprechend 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 36% gesunken ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen geringeren Rückgang um 25%.

*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 2023. 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, 2012 und 2019 ein hoher Wert anzutreffen ist, gilt dies für die Bauvollendungen z. B. in den Jahren 1996, 2008, 2014, 2017 und 2022. 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 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: 15.1.2024)

## 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 2023 (+641) 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. In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerung um 57,2% zu. Der Wohnungsbestand stieg um 55,1%. Wohnungs- und Personenzuwachs fielen jedoch uneinheitlich aus: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 30,5% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 23,7%. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von einem bis drei Zimmern betrifft. In den Jahren 2020 und 2021 wurden bei der Bevölkerung, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, zweimal negative Wanderungssaldi verzeichnet. Dies entgegen den Wanderungsbewegungen in den Jahren vor der Pandemie: mit Ausnahme des Jahres 2018 war der Wanderungssaldo seit 2004 stets im positiven Bereich.

Tabelle 7: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand seit 2000

	Wohnungen			Wohnbevölkerung <sup>1</sup>		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 046	96	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 114	68	0.9	126 661	-91	-0.7
2002	73 153	39	0.5	127 330	669	5.3
2003	73 169	16	0.2	127 519	189	1.5
2004	73 273	104	1.4	127 352	-167	-1.3
2005	73 284	11	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 420	136	1.9	127 882	461	3.6
2007	73 507	87	1.2	128 345	463	3.6
2008	74 086	579	7.9	129 418	1 073	8.4
2009	74 276	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 582	306	4.1	131 702	1 413	10.8
2011	74 935	353	4.7	133 656	1 954	14.8
2012	75 128	193	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 393	265	3.5	137 980	162	1.2
2014	75 853	460	6.1	139 089	1 109	8.0
2015	76 288	435	5.7	140 567	1 478	10.6
2016	76 545	257	3.4	141 660	1 093	7.8
2017	77 083	538	7.0	142 479	819	5.8
2018	77 196	113	1.5	142 493	14	0.1
2019	77 448	252	3.3	143 278	785	5.5
2020	77 937	489	6.3	143 222	-56	-0.4
2021	78 333	396	5.1	143 154	-68	-0.5
2022	78 907	574	7.3	144 447	1 293	9.0
2023	79 548	641	8.1	145 873	1 426	9.9

Statistik Stadt Bern

Referenz: Jahresende

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

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 15.1.2024);

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 Neubauproduktionen werden in den Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

*Datenstand der Datenbank vom 15. Januar 2024*

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 15. Januar 2024.

## 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 Bauabschlüsse 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 Bauverantwortlichen vorliegt bzw. das Baukontrollteam 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 Personalwohnung). 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. Personen 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