



Stadt Bern

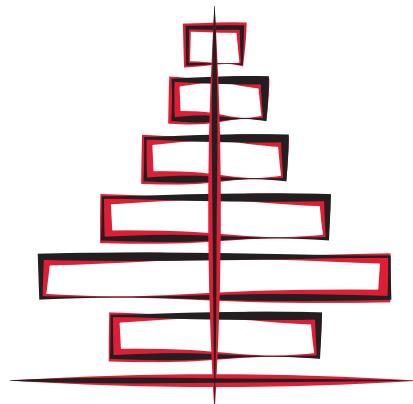
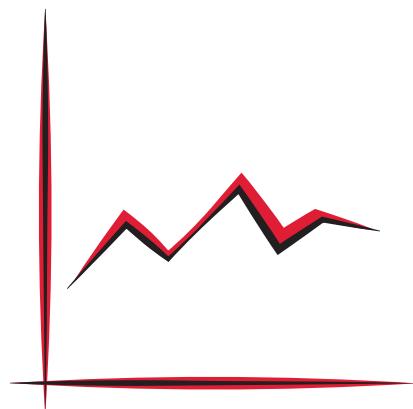
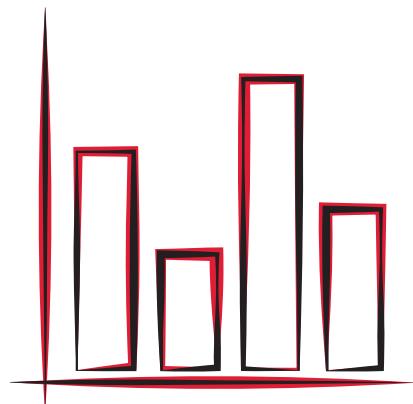


Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen  
und Statistik (Austa)

## Statistik Stadt Bern

### Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2025



## Inhaltsverzeichnis

---

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit	3
Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen	5
In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	11
Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	12
Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	14
Erläuterungen zur Wohnbaustatistik	15
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 (r̄) 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 <a href="mailto:statistik@bern.ch">statistik@bern.ch</a> <a href="http://www.bern.ch/statistik">www.bern.ch/statistik</a>
Bearbeitung	Michael Matter	
Auskunft	Walter Eichhorn, Telefon: 031 321 75 43, E-Mail: <a href="mailto:walter.eichhorn@bern.ch">walter.eichhorn@bern.ch</a>	
Layout	Michael Matter	
Skizzen/Fotos	Laila Tiemann: Umschlag-Skizzen	
ISSN	2235-0500	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2026 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 2025

## Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

*118 Wohnungen mehr als zu Beginn des Jahres*

Per Ende 2025 wies die Stadt Bern 118 Wohnungen mehr auf als zu Beginn des Jahres. In diesem Zeitraum entstanden 316 zusätzliche Wohnungen, 130 durch Neubau und 186 durch Umbau und 198 Wohnungen verschwanden durch Abbrüche oder Umbauten.

Die in Bau befindlichen Wohnungen ergeben Ende 2025 einen Reinzuwachs von 1631 Wohnungen. Er resultiert aus 1242 Neubauwohnungen und 586 Wohnungen, die im Zuge von Umbauten und Umnutzungen entstehen, abzüglich 197 Wohnungen, die durch Umbauten und Umnutzungen wegfallen. An baubewilligten Wohnungen verzeichnen wir im Jahr 2025 einen Reinzuwachs von 236 Einheiten, welcher sich aus 445 Wohnungszugängen und 209 Abgängen zusammensetzt.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2025

	Gebäude mit Wohnungen	Total	Wohnungen nach Anzahl Zimmer					
			1	2	3	4	5	6 und mehr
Bauvollendungen								
Neubauten	7	130	33	57	25	11	3	1
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	6	186	26	50	53	35	10	12
Abgang	1	124	20	29	47	12	6	10
Abbrüche	10	74	1	2	43	26	1	1
Reinzuwachs	2	118	38	76	-12	8	6	2
in Bau befindlich								
Neubauten	33	1 242	449	327	188	179	93	6
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	12	586	132	169	179	51	31	24
Abgang	2	197	44	24	44	56	11	18
Reinzuwachs	43	1 631	537	472	323	174	113	12
Baubewilligungen								
Neubauten	9	96	14	42	16	7	12	5
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	9	349	64	107	84	58	15	21
Abgang	1	139	21	22	50	21	14	11
Abbrüche	10	70	42	9	5	5	2	7
Reinzuwachs	7	236	15	118	45	39	11	8

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: 16.1.2026)

*1918 baubewilligte,  
noch nicht vollendete  
Wohnungen bilden das  
Wohnungspotential*

*Seit zehn aufeinander-  
folgenden Jahren liegt das  
Wohnungspotential über  
1000 Wohneinheiten*

*Rund ein Drittel aller bewil-  
ligten und noch nicht voll-  
endeten Wohnungen sind  
Zweizimmerwohnungen*

## **Wohnungspotential**

Das Wohnungspotential setzt sich aus baubewilligten und noch nicht bauvollendeten Wohnungen zusammen. Ende 2025 belief sich das Wohnungspotential auf 1918 Wohnungen. Es errechnet sich wie folgt: Per 31. Dezember 2024 bildeten 1919 Wohnungen das Wohnungspotential der bewilligten, aber noch nicht vollendeten Wohnungen. Zusammen mit den im Jahr 2025 neu bewilligten Wohnungszugängen (+445) und -abgängen (-209) ergibt sich ein Total von 2155 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um total 237 Wohnungen verharrt das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2025 nahezu auf dem Vorjahreswert mit 1918 Einheiten.

Gemäss Datenstand vom 16. Januar 2026 lag das berechnete Wohnungspotential seit 2016 immer über 1000 Wohnungen. Mit 2169 Wohneinheiten rangierte das Jahr 2020 an erster Stelle, gefolgt vom Jahr 2024 mit den ausgewiesenen 1919 Wohnungen. Im Jahr 2023 führte unter anderem der rekordhohe Reinzuwachs von 632 vollendeten Wohnungen zu einer stärkeren Ausschöpfung des Wohnungspotenzials, welches sich Ende Jahr auf noch 1262 belief. In den übrigen Jahren seit 2019 wies das Wohnungspotential einen Endjahreswert zwischen 1646 und 2169 Wohneinheiten aus.

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2025 31% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Zweizimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Einzimmerwohnungen mit 30% sowie den Dreizimmerwohnungen mit 21%. Auf die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern entfallen 19% (357 Einheiten).

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2025

	Gebäude mit Woh- nungen	Total	Wohnungen nach Anzahl Zimmer					
			1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2024	48	1 919	612	616	363	207	114	7
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 7	+ 236	+ 15	+ 118	+ 45	+ 39	+ 11	+ 8
Total	55	2 155	627	734	408	246	125	15
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch Bauvollendungen	- 2	- 118	- 38	- 76	+ 12	- 8	- 6	- 2
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	- 1	- 119	- 22	- 61	- 23	- 13	-	-
Wohnungspotential Ende 2025	52	1 918	567	597	397	225	119	13

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2025

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

## Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen

**Wohnungsbestand ist um 118 Wohnungen gewachsen**

### Wohnungsreinzuwachs

Für das Jahr 2025 resultiert ein Reinzuwachs von 118 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 22 Wohnungen bzw. 23% höher liegt. Betrachten wir die einzelnen Wohnungsgrößen des Reinzuwachstotals, fällt auf, dass 64% auf die Zweizimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Einzimmerwohnungen mit 32%. Die Vierzimmerwohnungen sowie Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern vereinen je 7% auf sich. Bei den bauvollendeten Wohnungen mit drei Zimmern fällt der Reinzuwachs mit minus 12 Wohnungen bzw. minus 10% negativ aus.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2025

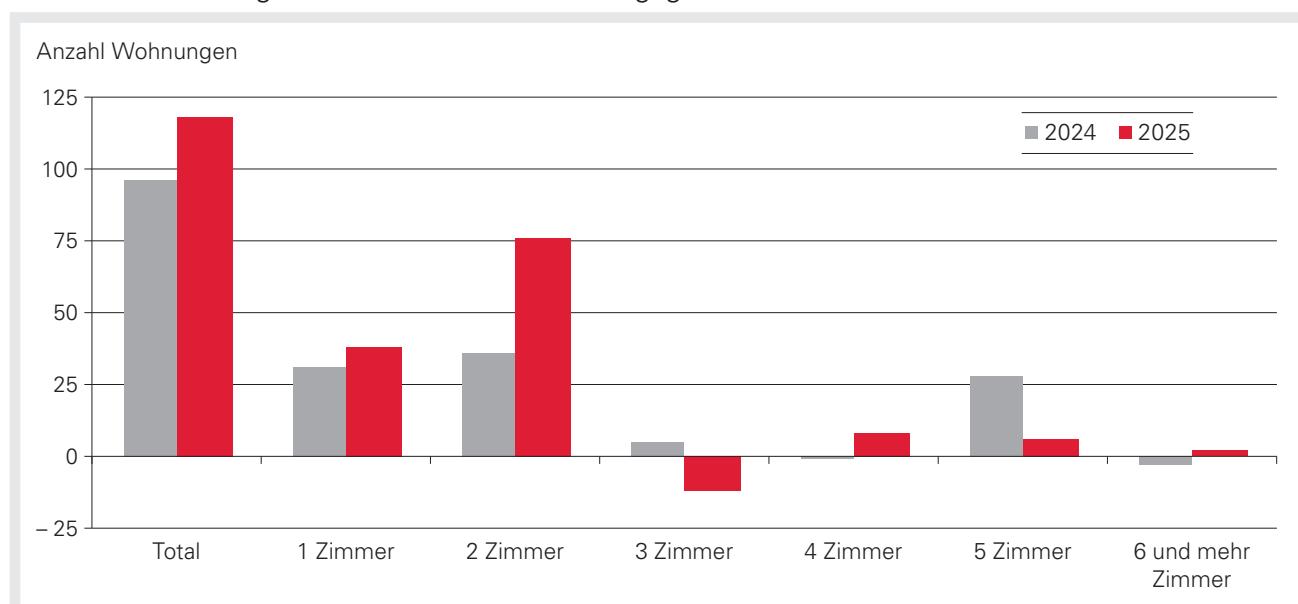
	Gebäude mit Wohnungen	Total	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						Ge- bäu de	Woh- nungen
			1	2	3	4	5	6 und mehr		
Zugang										
Neubauten	13	316	59	107	78	46	13	13	4	236
Einfamilienhäuser	7	130	33	57	25	11	3	1	1	3
Mehrfamilienhäuser	1	1	—	—	—	—	—	1	—	—
Wohn- und Geschäftshäuser	5	95	32	24	25	11	3	—	1	3
andere Gebäude mit Wohnungen	1	34	1	33	—	—	—	—	—	—
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
darunter Umnutzungen	6	186	26	50	53	35	10	12	3	233
Abgang	6	35	8	11	—	8	6	2	3	55
Abbrüche	11	198	21	31	90	38	7	11	6	140
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	10	74	1	2	43	26	1	1	3	6
darunter Umnutzungen	1	124	20	29	47	12	6	10	3	134
Reinzuwachs 2025	2	118	38	76	— 12	8	6	2	...	...
2024	...	...	31	36	5	— 1	28	— 3	— 2	96

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: 16.1.2026)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs nach Wohnungsgröße 2024 und 2025



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

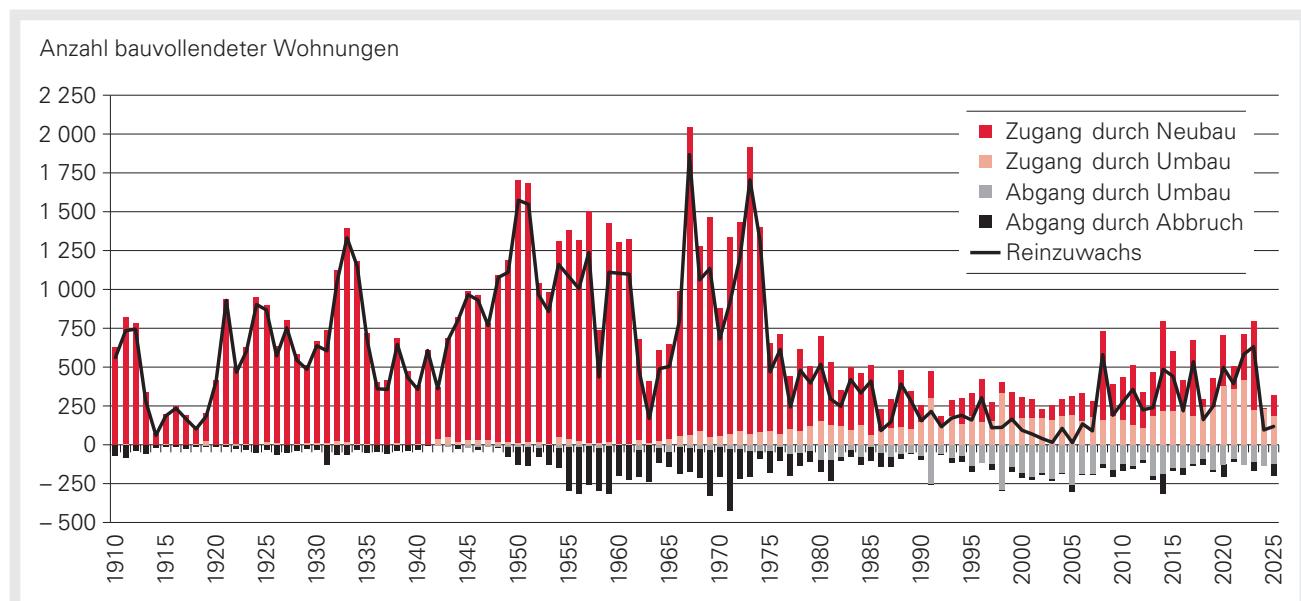
**Höchste je gemessene  
Zunahme durch Neubau-  
wohnungen im Jahr 1967**

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 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 Neubau-  
tätigkeit 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. In diesem Zeitraum wurde im Jahr 1980 mit 541 Neubauwohnungen letztmals die 500er-Marke übertroffen. 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. 2023 überschreitet die Stadt Bern mit 570 Neubauwohnungen zum dritten Mal seit 1980 die 500er-Grenze.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

*Seit 1991 sind 880 neue Gebäude entstanden und 294 Wohngebäude abgebrochen worden*

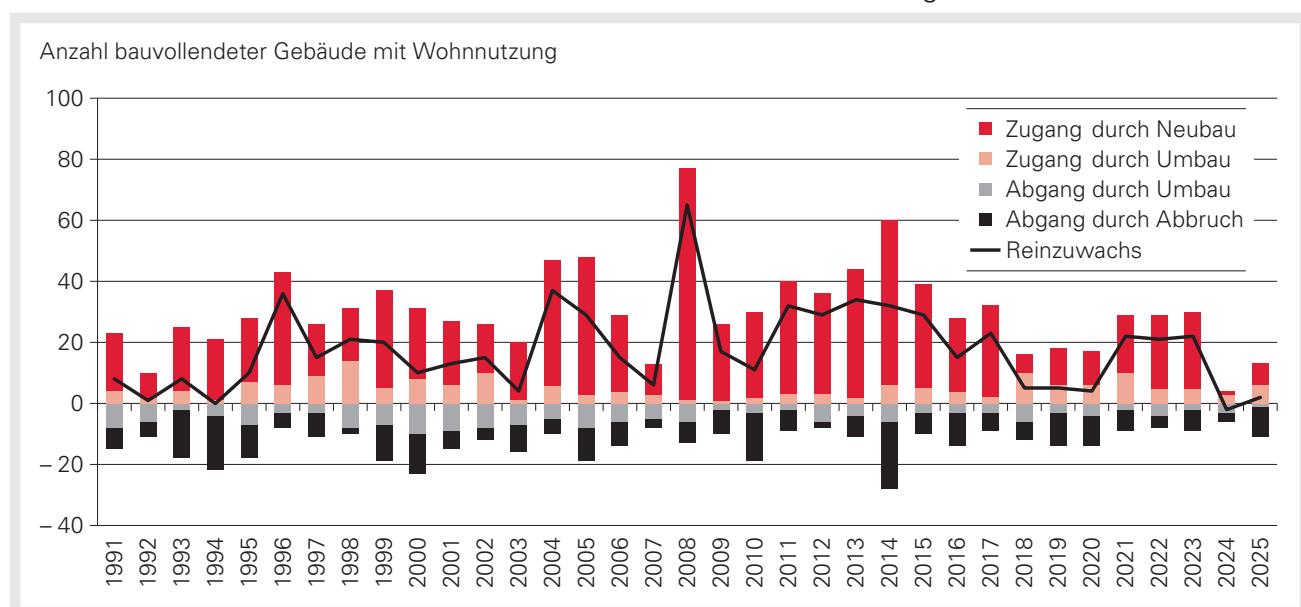
## Gebäudereinzuwachs

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 35 Jahren insgesamt 880 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 4 auf Seite 8), sind im erwähnten Zeitraum 294 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 197 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 169 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 614 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 65 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 2024 mit minus 2 Gebäuden den tiefsten Wert zu verzeichnen (siehe Grafik 3).

*Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten*

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudezuwachses von Wohnbauten folgendermassen aus: «1991–1995» 27 Gebäude, «1996–2000» 102 Gebäude, «2001–2005» 98 Gebäude, «2006–2010» 114 Gebäude, «2011–2015» 156 Gebäude, «2016–2020» 52 Gebäude und «2021–2025» 65 Gebäude.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

*Entstehungsdauer der Neubauten im Schnitt bei 1288 Tagen*

*Am meisten Neubauwohnungen in den Jahren 2011 bis 2015*

### Bauvollendete Neubauten

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2025 vollendeten 7 Neubauten ein Mittelwert von 1288 Tagen (Vorjahr: 697 Tage bei 1 Neubaugebäude) errechnen.

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 durchschnittlich 371 vollendeten Neubauwohnungen pro Jahr entspricht. Während im Zeitraum «2016–2020» im Durchschnitt 240 Wohnungen jährlich gebaut wurden, verzeichnete der Zeitraum «2021–2025» einen jährlichen Zuwachs von 227 Wohnungen im Schnitt. Seit dem Zeitraum «2006–2010» sind in jeder nachfolgenden Fünfjahresperiode mehr als 1000 Wohnungen entstanden.

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 ist um 36 Gebäude grösser als in der 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 2025. 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 «2011–2015» weist im Mittel 9,3 Wohnungen pro neu errichtetes Gebäude auf. Die Fünfjahresabschnitte «2016–2020» und «2021–2025» weisen mit 14,4 bzw. 14,9 Wohnungen pro Neubau die höchsten Durchschnittswerte auf.

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	626	17	148	189	201	53	18
1996–2000	126	770	40	76	244	313	83	14
2001–2005	142	501	11	50	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	83	1 199	209	282	342	270	80	16
2021–2025	76	1 135	131	306	285	317	86	10
Total Neubauten	880	7 415	477	1 454	2 216	2 417	737	114

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.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

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

Zwischen 1991 und 2025 sind in Neubauten insgesamt 14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische erstellt worden. Gemäss Wohnungsdefinition gelten diese nicht als Wohnung und fliessen deshalb in den Jahren 2001 (7 Wohneinheiten), 2008 (4 Wohneinheiten) und 2013 (3 Wohneinheiten) nicht in die Wohnbaustatistik ein.

*Am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut*

In den letzten 35 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen gut drei Fünftel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Mit 20% 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 und stagnierte in den zwei nachfolgenden Perioden auf dem Niveau von rund 100 Einheiten.

*Bedeutender Zuwachs an Einzimmerwohnungen in Bauperiode «2016–2020»*

Mit 209 Einheiten weist die Bauperiode «2016–2020» mehr neue Einzimmerwohnungen (+72 Einheiten) auf als in den 25 vorangehenden Jahren zusammen. In der darauffolgenden Bauperiode «2021–2025» wurden die kumuliert 137 Einzimmerwohnungen der Jahre 1991 bis 2015 beinahe egalisiert.

*Dauer der Umbauten im Schnitt bei 713 Tagen*

### **Bauvollendete Umbauten**

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines Umbaus ergibt folgende Werte: 713 bzw. 692 Tage für die Jahre 2025 und 2024. Im Berichtsjahr waren 78 Gebäude von Bauvollendungen durch Umbauten betroffen (Vorjahr: 86 Gebäude).

*Reinzuwachs von Umbauvollendungen ist 37% tiefer als im Vorjahr*

Die Gegenüberstellung der bauvollendeten Zu- und Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zeigt, dass im Jahr 2025 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 62 Einheiten erfuhren. Im Jahr 2024 resultierte aufgrund der Umbauten ein Reinzuwachs um 99 Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

*Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden*

Im Jahr 2025 sind 35 Einheiten durch Umnutzung neu entstanden. 3 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Somit ist ein Reinzuwachs um 32 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 49 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 6 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 1 Gebäude mit Wohnnutzung ist in 1 Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert ein Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen um 5 Gebäude mit Wohnnutzung. Die durch Umnutzung betroffenen Zu- und -abgänge von je 3 Gebäuden haben sich im Vorjahr ausgeglichen.

### Bauvollendete Abbrüche

*Dauer der Gebäudeabbrüche im Schnitt bei 514 Tagen*

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum Beginn des Abbruchs beträgt im Jahr 2025 514 Tage (10 Gebäude), im Jahr 2024 544 Tage (3 Gebäude). Bei der Interpretation der Dauer ist die Datumsgleichsetzung des Beginns mit der Vollendung des Gebäudeabbruchs zu beachten. Weiterführende Erläuterungen sind im Glossar ab Seite 15 zu finden.

*Baujahre der im Jahr 2025 abgebrochenen Gebäude*

Im Jahr 2025 sind 10 Gebäude mit Total 74 Wohnungen abgebrochen worden. Die Abbruchobjekte weisen folgende Baujahre auf: 1958, 1946, 1935 und 1899.

*Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014*

Im Jahr 2014 wurden 22 Gebäude mit Total 124 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgerissen worden – jedoch in rund doppelt so vielen Abbruchgebäuden. 1971 wurden 116 Gebäude mit Total 399 Wohnungen abgebrochen – die höchsten je ermittelten Abbruchwerte (siehe Grafik 3).

*Wenige Wohnungsabbrüche in den Jahren 1996, 2007 und 2022*

Seit 1991 wurden mit je 4 Wohnungen in den Jahren 2007 und 2022 am wenigsten Einheiten abgebrochen, dicht gefolgt vom Jahr 1996 mit 5 Einheiten. Die Kriegsjahre 1942 und 1943 verzeichneten keine Abbrüche. 1947 war die geringste Zahl an Wohnungen – 1 Gebäude mit 1 Wohnung – abgebrochen worden.

*Abbrüche von Wohnbauten nach Bauperioden*

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung der Gebäudeabbrüche von Wohnbauten folgendermassen aus: «1991–1995» 131 Wohnungen in 57 Gebäuden, «1996–2000» 113 Wohnungen in 40 Gebäuden, «2001–2005» 97 Wohnungen in 35 Gebäuden, «2006–2010» 124 Wohnungen in 42 Gebäuden, «2011–2015» 212 Wohnungen in 45 Gebäuden, «2016–2020» 196 Wohnungen in 44 Gebäuden und «2021–2025» 162 Wohnungen in 31 Gebäuden. Im aktuellen Zeitraum «2021–2025» umfasste ein abgebrochenes Gebäude im Mittel 5,2 Wohnungen, was dem höchsten Durchschnittswert aller Fünfjahresperioden entspricht. Während dieser Durchschnittswert in den Zeiträumen «2011–2015» und «2016–2020» 4,7 bzw. 4,5 aufwies, lag die Zahl durchschnittlich abgebrochener Wohnungen pro Gebäude in den weiter zurückliegenden Fünfjahresabschnitten zwischen 2,3 und 3,0 und damit deutlich unter dem Zeitraum «2021–2025».

## In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

*Rund ein Drittel des Reinzuwachses von in Bau befindlichen Wohnungen sind Einzimmerwohnungen*

## In Bau befindliche Um- nutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 249 Wohnungen

Rund ein Drittel der Wohnungen des Reinzuwachstots entfallen auf Einheiten mit einem Zimmer. Die Zweizimmerwohnungen vereinen 29% aller in Bau befindlichen Wohnungen auf sich. Mit einem prozentualen Anteil von 20% am Reinzuwachstotal stehen die Dreizimmerwohnungen an dritter Stelle.

Ende Berichtsjahr sind Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen in 249 Wohnungen im Gange gewesen (Ende Vorjahr: 242 Einheiten). Dem gegenüber stehen Arbeiten an 27 Wohnungen (Ende Vorjahr: 23 Einheiten), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 5: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2025

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: 16.1.2026)

## Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

*Reinzuwachs von 236 baubewilligten Wohnungen*

Im Berichtsjahr sind der Zugang von 445 Wohnungen und der Abgang von 209 Wohnungen bewilligt worden, woraus ein Reinzuwachs von 236 Wohnungen resultiert (Vorjahr: 754 Einheiten).

Tabelle 6: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2025

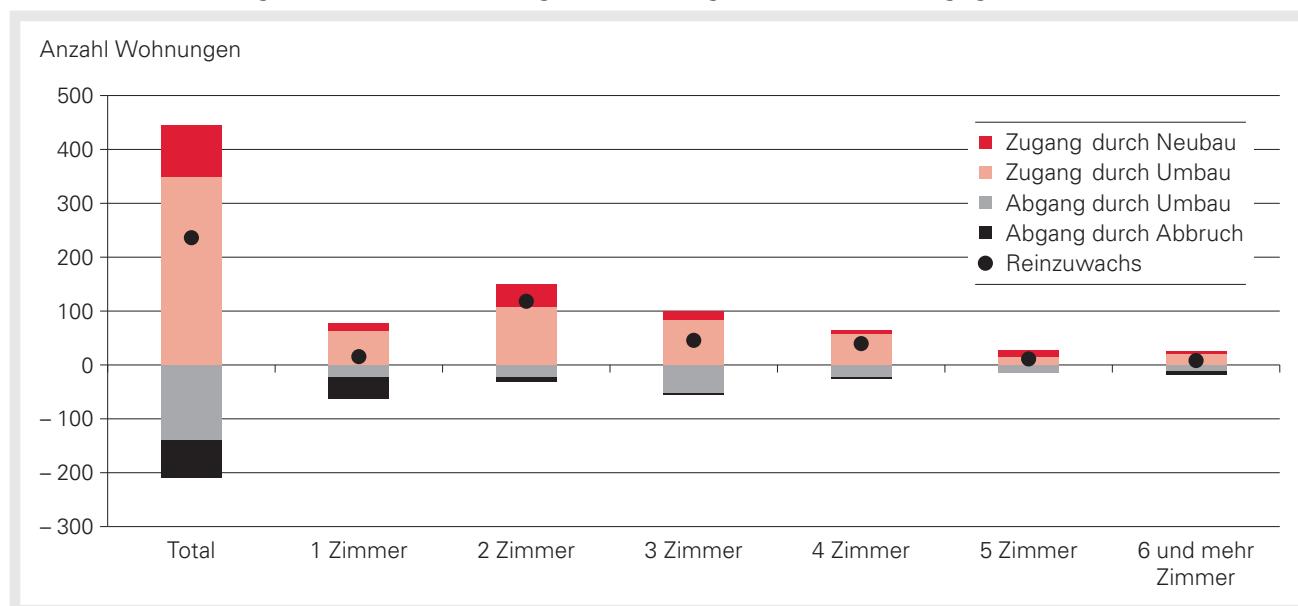
	Gebäude mit Wohnungen	Total	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						Ge- bäude	Woh- nungen
			1	2	3	4	5	6 und mehr		
Zugang		18	445	78	149	100	65	27	26	25
Neubauten		9	96	14	42	16	7	12	5	18
Einfamilienhäuser		2	2	—	—	—	1	1	4	4
Mehrfamilienhäuser		6	86	14	42	16	6	8	—	6
Wohn- und Geschäftshäuser		1	8	—	—	—	1	3	4	8
andere Gebäude mit Wohnungen		—	—	—	—	—	—	—	—	—
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>		9	349	64	107	84	58	15	21	7
darunter Umnutzungen		9	182	49	59	43	24	4	3	7
Abgang		11	209	63	31	55	26	16	18	12
Abbrüche		10	70	42	9	5	5	2	7	9
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>		1	139	21	22	50	21	14	11	3
darunter Umnutzungen		1	9	1	1	4	1	—	2	3
Reinzuwachs 2025		7	236	15	118	45	39	11	8	...
2024		...	...	226	234	128	79	72	15	13
Statistik Stadt Bern										

erteilte Baugesuche, ungeachtet späterer Verfügungen oder des Bauverlaufs

<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: 16.1.2026)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2025



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

*Bewilligte Umnutzung von  
Büro- oder Gewerberäumen  
in 182 Wohnungen*

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 182 Wohnungen neu bewilligt, wovon 1 Einheit zurückgezogen worden ist. Demgegenüber stehen Bewilligungen für 9 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

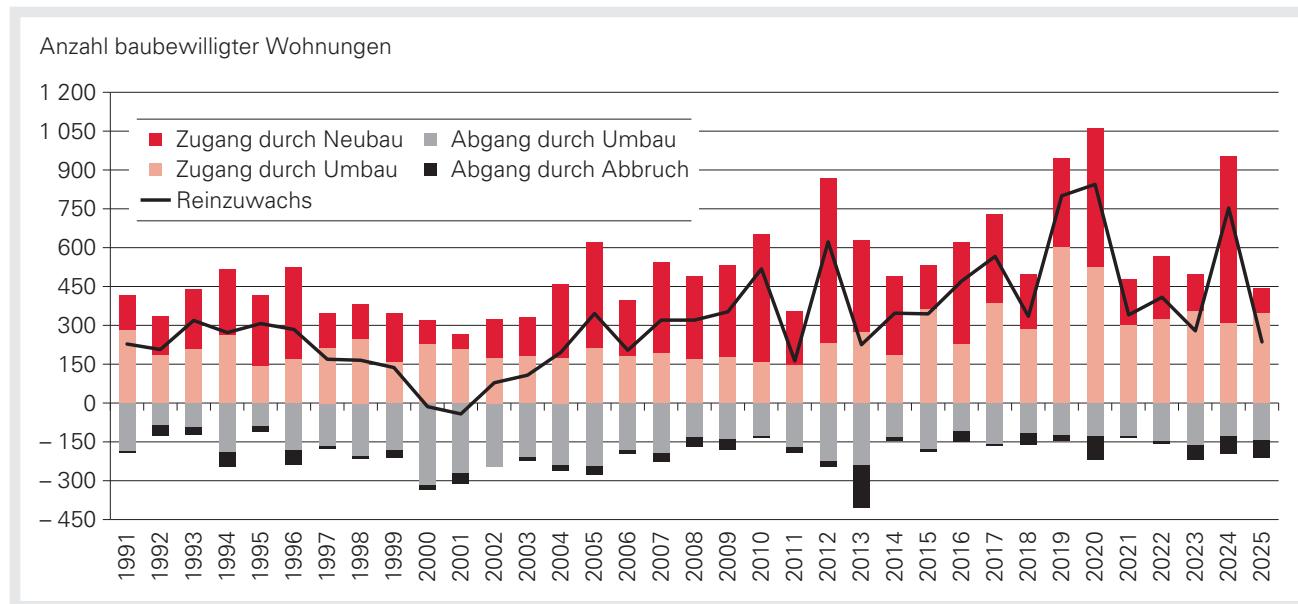
*Bauzyklus Planen, Bauen,  
Wohnen*

Bei Vorjahresvergleichen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass die Bau-tätigkeit 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 bau-bewilligten Wohnungen um gut das Dreifache gesunken ist, verharrete das diesjährige Wohnungspotential auf dem Vorjahresniveau.

*Reinzuwachs von Bau-  
bewilligungen und -voll-  
endungen sind zeitlich  
verschoben*

Der Vergleich von Grafik 5 mit der Grafik 2 verdeutlicht den zeitversetzten Verlauf des bewilligten und vollendeten Reinzuwachses von 1991 bis 2025. 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 2005, 2010, 2012, 2017, 2019, 2020 und 2024 ein hoher Wert anzutreffen ist, gilt dies für die Bauvollendungen z. B. in den Jahren 2008, 2014, 2017, 2020, 2022 und 2023. Diese Entwicklung wird aber auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahr 2021 wurden z. B. 300 bewilligte Wohnungszugänge sowie 9 Wohnungsabgänge zurückgezogen. Im Jahr 2025 wurden 120 Zugänge gegenüber 1 Abgang zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 16.1.2026)

## Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

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

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2024 (+96 Wohnungen) den tiefsten und im Jahr 2023 (+632) 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 44,8‰ zu. Der Wohnungsbestand stieg um 45,7‰. In den letzten fünf Jahren stieg der Wohnungsbestand um 23,4‰ an. Das Bevölkerungswachstum betrug im selben Zeitraum 25,5‰. 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	73 057	94	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 125	68	0.9	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 165	40	0.5	127 330	669	5.3
2003	73 181	16	0.2	127 519	189	1.5
2004	73 287	106	1.4	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 299	12	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 433	134	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 523	90	1.2	128 345	463	3.6
2008	74 103	580	7.9	129 418	1 073	8.4
2009	74 293	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 567	274	3.7	131 702	1 413	10.8
2011	74 922	355	4.8	133 656	1 954	14.8
2012	75 146	224	3.0	137 818	1 226	9.0
2013	75 385	239	3.2	137 980	162	1.2
2014	75 871	486	6.4	139 089	1 109	8.0
2015	76 311	440	5.8	140 567	1 478	10.6
2016	76 530	219	2.9	141 660	1 093	7.8
2017	77 065	535	7.0	142 479	819	5.8
2018	77 226	161	2.1	142 493	14	0.1
2019	77 478	252	3.3	143 278	785	5.5
2020	77 976	498	6.4	143 222	- 56	- 0.4
2021	78 369	393	5.0	143 154	- 68	- 0.5
2022	78 951	582	7.4	144 447	1 293	9.0
2023	79 583	632	8.0	145 873	1 426	9.9
2024	79 679	96	1.2	146 455	582	4.0
2025	79 797	118	1.5	146 867	412	2.8

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: 16.1.2026);  
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 Bauinspektoraltes zugrunde*

Der Wohnbaustatistik zugrunde liegen Meldungen sowie Angaben aus der Datenbank des Bauinspektoraltes der Stadt Bern. Bauvollendungen werden mittels einer Statusmeldung seitens des Bauinspektoraltes bzw. dessen Datenbank oder des GWRs in die Wohnbaustatistik überführt. Wohnungsveränderungen durch Um- und Neubauten werden zudem im GWR vom Bauinspektoralte registriert und finden so Eingang in die Baustatistik. Neubauten werden oft bereits bewohnt, bevor der Bau als vollendet gilt (z. B. bei noch nicht behobenen Mängeln, noch nicht vollendeten Umgebungsarbeiten usw.). Bereits bewohnte, jedoch im Bauvollendungsstatus noch unabgeschlossene Neubausiedlungen werden in den Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

*Datenstand der Datenbank vom 16. Januar 2026*

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 16. Januar 2026.

## Glossar und Definitionen

### **Abbruch**

In der von Statistik Stadt Bern geführten Baustatistik werden ab Beginn des Abbruchs oder deren Vorarbeiten (z. B. Schadstoffentfernung, Trennung und Wiederverwendung recycelfähiger Bauteile usw.) die abgebrochenen Gebäude bzw. deren Wohnungen als bauvollendet betrachtet. D. h. das Bauvollendungsdatum wird mit dem Datum des Baubeginns gleichgesetzt, da die entsprechenden Wohnungen künftig nicht mehr als bewohnbar betrachtet werden können: Sie fallen aus dem Bestand weg und stehen für die Berechnung der Wohnungsbelegung nicht mehr zur Verfügung. Somit können über in Abbruch befindliche Gebäude und deren Wohnungen in den Tabellen 1 und 5 dieses Berichtes keine Aussagen gemacht werden. Nur bei einem geringen Anteil der Bau gesuche, welche Ersatzneubauten betreffen, liegen detailliertere Informationen zu Schadstoffsanierungsbeginn, Abbruchbeginn, Aushubbeginn bzw. Neubaubeginn vor.

### **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 Mehrfachaufführung 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 und Umbauten errechnet sich aus der Differenz des Bauvollendungsdatums und des Datums der Baueingabe aller Bauprojekte im Durchschnitt der entsprechenden Kategorie. Bei Abbrüchen wird in der vorliegenden Statistik die Vollendung per Beginn des Abbruchs angenommen. Bei der Beurteilung dieser Durchschnittswerte müssen folgende Fak-

ten bzw. Einschränkungen berücksichtigt werden: Die Dauer eines Baubewilligungsverfahrens ist von vielen Faktoren abhängig. Unvollständige oder fehlerhafte Baugesuchunterlagen führen oft zu Verzögerungen. Wird für ein Bauvorhaben eine Ausnahme beansprucht, muss diese unter Umständen von einer Fachkommission geprüft werden. Liegen gegen ein Bauvorhaben Einsprachen vor, müssen diese vor dem Bauentscheid geprüft und den Gesuchstellern zur Stellungnahme unterbreitet werden. Wird ein Baugesuch vollständig und ohne Mängel (fehlerfrei) eingereicht, dauert ein Verfahren im Idealfall rund 3 Monate. Eine allgemein verbindliche Aussage zur Dauer eines Baubewilligungsverfahrens ist nicht möglich.

Ein von der Stadt Bern bewilligter Bauentscheid kann von direkt betroffenen Personen (Einspracheberechtigte) mittels einer Beschwerde an die nächsthöhere Instanz – der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) als zweite Behörde – weitergezogen werden, sofern sie ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des Entscheids haben. Ein vom BVD gefällter Entscheid kann zudem ans kantonale Verwaltungsgericht und deren Entscheid ans Bundesgericht weitergezogen werden. Allein das Beschwerdeverfahren der BVD dauert durchschnittlich 6 Monate.

Die Dauer der einzelnen Bauprojekte kann ferner durch Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben beeinflusst werden, da diese wiederum das Baubewilligungsverfahren durchlaufen müssen. Des Weiteren haben auch die Art und Komplexität des Bauprojekts einen Einfluss auf die Dauer (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Siedlung). Die Materialverfügbarkeit sowie die Witterung sind weitere Einflussfaktoren.

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 Dreieinhalfzimmerwohnung 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.

