



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2014



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



Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

Seite

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit	3
Wohnungszuwachs	4
Bauvollendete Neubauten	8
Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen	10
Gebäudeabbrüche	12
In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	13
Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	14
Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	17
Erläuterungen zur Wohnbaustatistik	18
Glossar und Definitionen	19

Zeichenerklärung

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

Impressum

Herausgeber:	Statistik Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach, 3000 Bern 8, Telefon 031 321 7531 E-Mail: statistik@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik
Bearbeitung:	Michael Matter, Telefon 031 321 7541, E-Mail: michael.matter@bern.ch
Layout, Umschlag, Titelfotos:	Walter Hofmann
Fotos Umschlag:	Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank
Preis:	CHF 12.–
Copyright:	Statistik Stadt Bern, Bern, 2015 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle erwünscht

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten.

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2014

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

457 vollendete und weitere
730 in Bau befindliche Woh-
nungen in Neubauten

Im Jahr 2014 sind 638 Wohnungen bauvollendet worden: 457 Einheiten entfallen auf Neubauten, 181 Wohnungen auf Umbauten. Von den 283 vollendeten Abgängen wurden 130 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 153 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 355 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31. 12. 2014 auf 756 Wohnungen: 730 Wohnungen fallen auf Neubauten und die 26 Einheiten entsprechen dem Umbaureinzuwachs kombiniert mit den wegfallenden Wohnungen aus abgebrochenen Gebäuden. Im Jahr 2014 wurden Baubewilligungen für 482 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 290 Neubauwohnungen und 192 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 17 Wohnungen in Abbruchobjekten und 134 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 331 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2014

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Bauvollendungen								
Neubauten	38	457	3	173	165	91	24	1
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	5	181	14	56	45	37	20	9
Abgang	-4	-153	-43	-40	-51	-11	-6	-2
Abbrüche	-22	-130	-13	-27	-70	-18	-1	-1
Reinzuwachs	17	355	-39	162	89	99	37	7
In Bau befindlich²								
Neubauten	77	730	11	118	224	277	82	18
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	3	216	15	83	34	51	19	14
Abgang	-2	-156	-21	-24	-84	-10	-9	-8
Abbrüche	-7	-34	-11	-16	-6	-1	-	-
Reinzuwachs	71	756	-6	161	168	317	92	24
Baubewilligungen								
Neubauten	16	290	107	111	34	22	16	-
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	3	192	18	93	26	24	16	15
Abgang	-3	-134	-20	-11	-75	-13	-7	-8
Abbrüche	-10	-17	-1	-3	-6	-3	-1	-3
Reinzuwachs	6	331	104	190	-21	30	24	4

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist – im Gegensatz zu den Wohnungen – nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «mit Wohnnutzung» zu «ohne Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben.

² Ab 1. Januar 2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

1061 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen

Wohnungspotential

Per 31. 12. 2013 waren 1103 Wohnungen¹ als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2014 neu bewilligten Wohnungszugängen (+482) und -abgängen (-151) ergibt sich ein Total von 1434 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 373 Wohnungen reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. 12. 2014 gegenüber dem Vorjahreswert um 42 Einheiten auf 1061 baubewilligte Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Gut ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Vierzimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, stellen wir fest, dass Ende 2014 je rund ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen zu den Vier- und Zweizimmerwohnungen zu zählen sind.

¹ Das Wohnungspotential Ende 2013 unterscheidet sich vom Wert des Vorjahresberichts aufgrund rückwirkender Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2014

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2013 ¹	87	1 103	-42	324	223	449	118	31
Anstieg ² des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+6	+331	+104	+190	-21	+30	+24	+4
Total	93	1 434	62	514	202	479	142	35
Rückgang ² des Potentials durch Bauvollendungen	-17	-355	+39	-162	-89	-99	-37	-7
Rückgang ² des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	-2	-18	+5	-6	-12	-5	-1	+1
Wohnungspotential Ende 2014¹	74	1 061	106	346	101	375	104	29

Statistik Stadt Bern

¹ Ab 1. Januar 2003 bis Referenzjahr baubewilligt und noch nicht bauvollendet

² Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzgl. Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2014

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Wohnungszuwachs

72% aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während rund 72% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen gut 28% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 638 Neuzugänge auf 457 Einheiten (Vorjahr 280) in Neubauten und 181 Wohnungen (Vorjahr 181) auf An-, Auf- oder Umbauten. 283 Wohnungen (Vorjahr 194) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2014 ein Reinzuwachs von 355 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 88 Wohnungen höher liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Annähernd zwei Fünftel aller Neubauwohnungen haben zwei Zimmer

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 457 Neubauwohnungen auf 26 Mehrfamilienhäuser mit Total 274 Einheiten, 9 Wohn- und Geschäftshäuser mit 180 Wohnungen sowie 3 Einfamilienhäuser verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet nehmen die Zweizimmerwohnungen mit einem Anteil von rund 38% den Spitzenplatz gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen ein. Mit gut 36% folgen die Dreizimmerwohnungen.

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

36 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 13 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2014 ist ein Reinzuwachs um 23 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen. Wenn wir nur die von Umnutzungen betroffenen Umbauten begutachten, hatten die Umnutzungen im Vorjahr keinen Einfluss auf den Wohnungsreinzuwachs. Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr beeinflussen die Umnutzungen den Gebäudereinzuwachs: Im Berichtsjahr sind 5 Gebäude (Vorjahr 2) ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 4 Gebäude (Vorjahr 3) sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgebaut worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch Umnutzungen eine Zunahme von einem Gebäude im Jahr 2014, jedoch eine Abnahme von einem Gebäude im Vorjahr.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2014

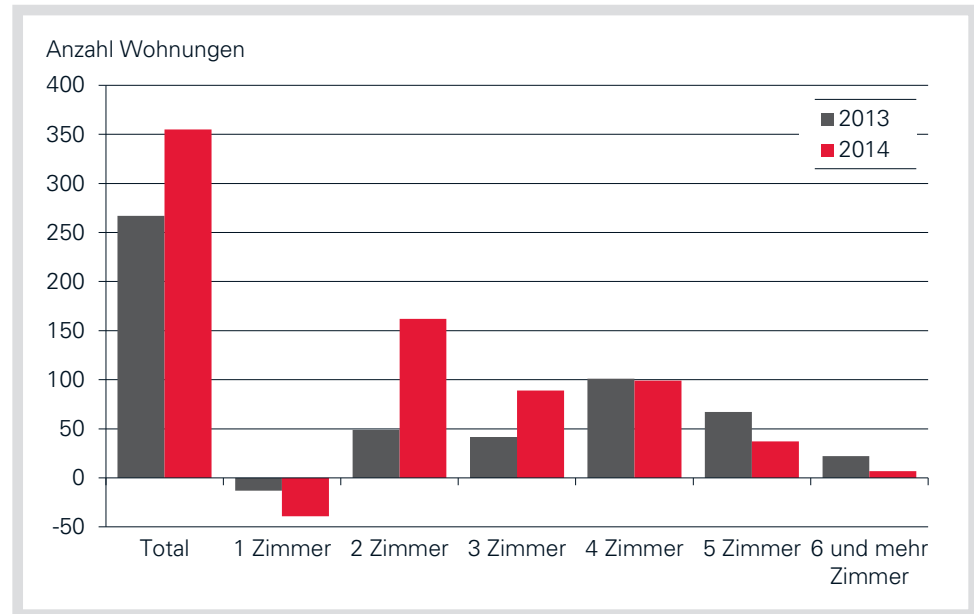
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2013	
			1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	–	–	3	–	15	15
Mehrfamilienhäuser	26	274	1	73	114	71	14	1	20	168
Wohn- und Geschäftshäuser	9	180	2	100	51	20	7	–	2	97
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	38	457	3	173	165	91	24	1	37	280
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	181	14	56	45	37	20	9	...	181
davon Umnutzungen ¹	5	36	1	5	16	11	3	–	2	23
Zugang Total	43	638	17	229	210	128	44	10	39	461
Abgang durch										
Abbrüche	22	130	13	27	70	18	1	1	2	3
Umbauten und Umnutzungen	...	153	43	40	51	11	6	2	...	191
davon Umnutzungen ¹	4	13	–	1	5	5	2	–	3	23
Abgang Total	26	283	56	67	121	29	7	3	5	194
Reinzuwachs 2014	17	355	–39	162	89	99	37	7	...	...
2013	...	...	–13	49	41	101	67	22	34	267

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist – im Gegensatz zu den Wohnungen – nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «mit Wohnnutzung» zu «ohne Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2013 und 2014



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

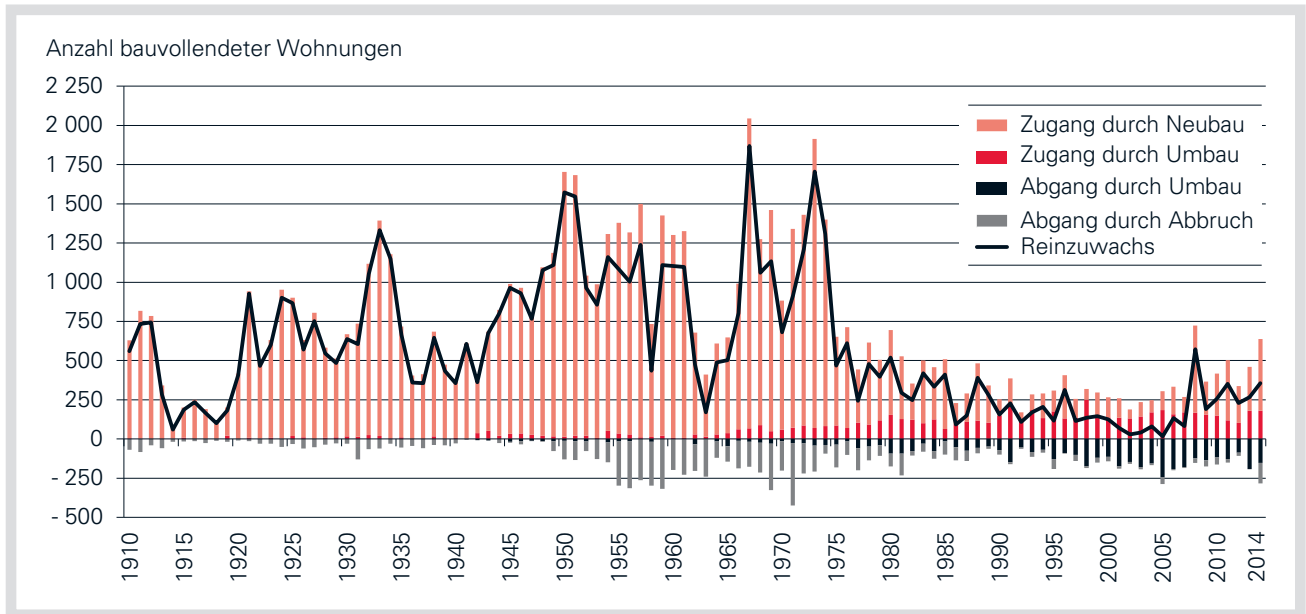
*Höchste je gemessene
Zunahme an Neubauten im
Jahr 1967*

Betrachten wir die letzten gut hundert Jahre, so stellen wir fest, dass in den 50er- und 70er-Jahren am meisten gebaut wurde. Was den reinen Neubauwohnungszuwachs betrifft, weisen wir für das Jahr 1967 mit 1977 Einheiten die höchste je gemessene Zunahme durch Neubauten seit 1910 nach. Auf dem zweiten Platz folgt das Jahr 1973 mit 1843 Neubauwohnungen. Auch in den Jahren 1950 und 1951 werden hohe Werte verzeichnet: Mit 1689 resp. 1662 neu erstellten Wohnungen liegen sie an dritter resp. vierter Stelle (siehe Grafik 2).

*Bedeutender Anstieg an
Neubauten im Jahr 2008*

Während bis und mit 1979 den Neubauten vor allem Abbrüche gegenüberstanden, bilden nach 1986 namentlich die gemeldeten Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten den negativen 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. Bis zum Jahr 1992 ist die Zahl der erstellten Neubauwohnungen mit zwischenzeitlichen Schwankungen nach unten und oben auf 40 Einheiten gesunken. Nach einem vorübergehenden Anstieg auf 274 Neubauwohnungen im Jahr 1996, sank der Wert neu vollendeter Wohnungen bis ins Jahr 2002 auf 58 Einheiten. Erst im Jahre 2008 haben wir wiederum einen bedeutenden Anstieg auf 556 neu erbauten Wohnungen, womit der Wert von 1980 um 15 Neubauwohnungen übertroffen wurde. Während sich der Neubauzuwachs in der Periode von 1997 bis 2007 zwischen 70 und 180 Einheiten eingependelt hat, hat sich dieser ab 2009 auf einem höheren Niveau – zwischen 200 und 460 Neubauwohnungen – bewegt.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Nach über 30 Jahren wieder mehr als hundert Wohnungen abgebrochen

Letztmals wurden 1981 über hundert Wohnungen abgebrochen. Mit 130 Einheiten sind im Berichtsjahr nach über dreissig Jahren erstmals wieder eine so grosse Zahl an Wohnungen abgebrochen worden, 9 Wohnungen weniger als 1981.

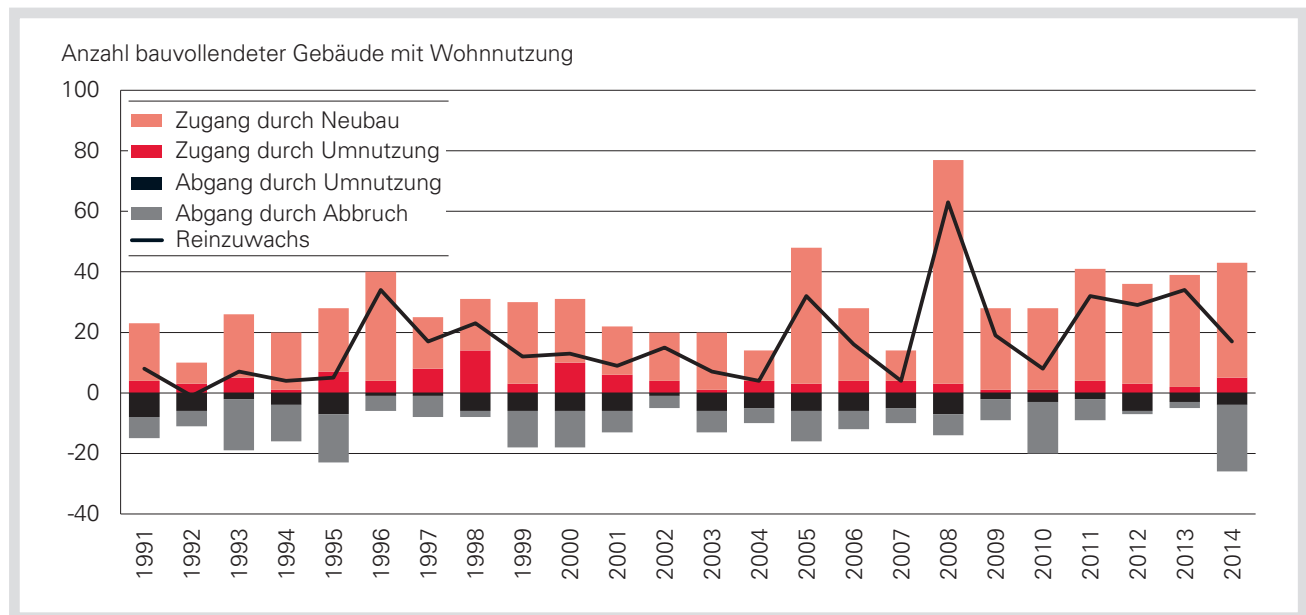
Seit 1991 sind 618 neue Gebäude entstanden sowie 202 Wohngebäude abgebrochen worden

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich nicht nur auf der Ebene des Wohnungszuwachses, sondern auch aus der Sicht des Gebäudezuwachses begutachten: Während in den letzten 24 Jahren insgesamt 618 Neubauten erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum auf der Minusseite 202 Bauten abgebrochen worden. Zusätzlich zu den Abbrüchen und Neubauten haben auch die Gebäudeumnutzungen einen Einfluss auf den Gebäudezuwachs: Einerseits sind in derselben Zeitspanne durch Umnutzungen 104 Gebäude dazugewonnen und 109 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude aufgelöst worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis dato ein Gebäudereinzuwachs von 411 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 63 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 1992 mit minus 1 Gebäude den tiefsten Wert verzeichnet (siehe Grafik 3).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 23 Gebäude, «1996–2000» 99 Gebäude, «2001–2005» 67 Gebäude, «2006–2010» 110 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2011–2014» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 112 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Bauvollendete Neubauten

Sowohl im Jahr 2014 als auch im Vorjahr haben juristische Personen am meisten Neubauten vollendet

Bauherrschaften der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 421 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch natürliche Personen wurden 34 Neubauwohnungen gebaut. Die Kategorie «Bund, Kanton» hat insgesamt 2 Einheiten neu erstellt. Während die natürlichen Personen 12 Wohnungen mehr als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» 173 Neubauwohnungen mehr zur Vollendung als im Vorjahr. Eine andersgeartete Entwicklung lässt sich bei der Anzahl vollendeter Gebäude beobachten: Die Kategorie «natürliche Personen» hat zwei Neubauten mehr als im Vorjahr errichtet. Die Kategorie «andere juristische Personen» hat genau gleich viele Gebäude vollendet wie im Vorjahr. Im Unterschied zum Vorjahr wurden im Berichtsjahr insgesamt nur ein Neubau mehr errichtet, jedoch rund 39% mehr Neubauwohnungen.

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1095 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2014 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von rund 1095 Tagen (Vorjahr gut 1085 Tage) errechnen. Im Jahr 2014 sind 38 Neubauten und im Vorjahr deren 37 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2014

Bauherrschaft	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2013	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	1	2	–	2	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	2	10
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Andere juristische Personen	30	421	3	157	161	87	13	–	30	248
Natürliche Personen	7	34	–	14	4	4	11	1	5	22
Total 2014	38	457	3	173	165	91	24	1	...	...
2013	...	...	12	59	83	77	45	4	37	280

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Am meisten Neubauwohnungen seit 1991 in den Jahren zwischen 2011 und 2014

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass beim angebrochenen Zeitraum «2011–2015» mit 1354 Einheiten bereits jetzt am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von gut 30% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1308 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von gut 29% auf sich vereint. Mit einem Anteil von rund 17% hält der Zeitraum «1996–2000» den dritten Platz inne. An der Anzahl neu erstellter Gebäude lässt sich eine andere Rangfolge ablesen: Der Gebäudezuwachs zwischen 2006 und 2010 ist im Vergleich zu den vorangehenden Bauperioden am höchsten und verfügt noch über 17 Gebäude mehr als die nachfolgend angebrochene Bauperiode ab 2011. Die zusammengefassten Bauperioden «1996–2000» und «2001–2005» liegen bei der Zahl der neuen Gebäude nicht so weit auseinander wie die Anzahl darin befindlicher Wohnungen: Tatsächlich umfasste in den Jahren 2001 bis 2005 ein Neubau durchschnittlich 4,4 Wohnungen, während in den anderen, abgeschlossenen Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,3 bis 8,1 klar höher lag. Zu beachten ist, dass die aktuelle Fünfjahresperiode «2011–2015» derzeit nur die Berichtsjahre von 2011 bis 2014 umfasst und zu erwarten ist, dass diese Kategorie im kommenden Jahr weiter steigen wird: Zusammen mit den im Jahr 2014 bereits in Bau befindlichen 730 Neubauwohnungen in 77 Gebäuden (siehe Tabelle 10) würden schon gut 2000 Wohnungen in über 200 Gebäuden erreicht. Nahezu jede dritte Neubauwohnung seit 1991 ist in den vergangenen vier Jahren entstanden.

Tabelle 5: 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+
Neubauten								
1991–1995	87	597	17	139	177	195	52	17
1996–2000	118	749	26	75	242	309	83	14
2001–2005	106	470	17	47	97	210	79	20
2006–2010	162	1 308	37	159	416	483	202	11
2011–2014 ¹	145	1 354	36	344	453	394	119	8
Total	618	4 478	133	764	1 385	1 591	535	70

Statistik Stadt Bern

¹ Aktuelle Fünfjahresperiode «2011–2015» umfasst nur die Berichtsjahre von 2011 bis 2014; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Zahl der 5 und mehr Zimmerwohnungen bis Ende 2010 stetig gestiegen

In den letzten 24 Jahren sind am meisten Vier- und Dreizimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen rund zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Die Zahl der neu vollendeten Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist bis Ende 2010 von Bauperiode zu Bauperiode stetig gewachsen. Die Entwicklung der näheren Zukunft für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2011–2015» zeigt folgendes Bild: Zählen wir die 100 bereits in Bau befindlichen Neubauwohnungen mit 5 und mehr Zimmern zu den bereits vollendeten dazu, erhalten wir 227 grössere Wohnungen.

Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Nur Differenzbetrag der Zu- und Abgänge der Umbauten sowie Umnutzungen ist für Reinzuwachs bedeutsam

Während im Jahr 2014 die Wohnungszugänge der An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) nur gut 28% aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind gut 54% der Abgänge auf Umbauten zurückzuführen; rund 46% entfallen auf Gebäudeabbrüche (siehe Tabelle 3). Da nur der Differenzbetrag der Zu- und Abgänge der Umbauten für den Reinzuwachs ausschlaggebend ist, sind in der Tabelle 6 die jeweiligen Werte miteinander verrechnet. Mit minus 9 Wohnungen wird bei der Bauherrschaftskategorie «Gemeinde» der tiefste Reinzuwachs an bauvollendeten Umbauten registriert. Im Berichtsjahr weist mit plus 21 die Kategorie «natürliche Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf. Werden alle Bauherrschaftskategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von plus 28 Wohnungen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 745 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus für die Jahre 2014 und 2013 ergibt rund 745 bzw. rund 735 Tage. Im Berichtsjahr waren 89 Wohngebäude (Vorjahr 120 Gebäude) durch Umbau betroffen. Letztmals wurde im Jahr 1998 mit 130 betroffenen Gebäuden eine ähnlich hohe Anzahl wohnungswirksam umgebaut und abgeschlossen wie im Jahr 2013.

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2014

Bauherrschaft	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2013 Wohnungen
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	1	–	2	–	–1	–	–	–4
Gemeinde	–9	2	–18	–16	11	11	1	–29
Baugenossenschaften	7	–1	6	3	–1	–1	1	6
Andere juristische Personen	8	–32	23	8	9	–1	1	18
Natürliche Personen	21	2	3	–1	8	5	4	–1
Reinzuwachs 2014	28	–29	16	–6	26	14	7	...
2013	...	–25	–9	–40	24	22	18	–10

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

55% aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Baujahr vor 1947

Mit 100 Wohnungen sind gut 55% des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei gut einem Drittel der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970». Die restlichen gut 9% verteilen sich auf die Bauperioden «1971–1975», «1976–1980» und «1981–1985». Während im Berichtsjahr auch Wohnungszugänge durch

Umbauten in Gebäuden der Bauperiode «1981–1985» stattfanden, waren im Vorjahr nur Gebäude mit Bauperioden vor 1981 zu verzeichnen (siehe Tabelle 7).

46% aller Wohnungsabgänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode «1947–1970»

Ein ähnliches Bild wie Tabelle 7 vermittelt Tabelle 8 mit den bauvollendeten Abgängen durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Dies war zu erwarten, geht doch bei Umbauten der Zugang von Wohnungen meist mit Abgängen einher. Mit 67 Wohnungen sind rund 44% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 68-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei rund 46% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970» und bei gut 10% verteilen sich die Gebäude auf die Bauperioden «1971–1975» und «1981–1985».

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2014

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2013
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	100	9	11	32	30	12	6	113
1947–1970	64	4	31	11	7	8	3	60
1971–1975	7	–	7	–	–	–	–	4
1976–1980	4	1	3	–	–	–	–	4
1981–1985	6	–	4	2	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2014	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2014	181	14	56	45	37	20	9	...
2013	...	11	37	30	46	29	28	181

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2014

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2013
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	67	1	26	28	7	4	1	121
1947–1970	70	27	14	23	3	2	1	53
1971–1975	15	14	–	–	1	–	–	8
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	9
1981–1985	1	1	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2014	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2014	153	43	40	51	11	6	2	...
2013	...	36	46	70	22	7	10	191

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2014 das Total des Reinzuwachses aufgrund von Umbauten um 28 Wohnungen zugenommen hat. Im Jahr 2013 wird hingegen das Reinzuwachstotal aufgrund der Umbauten um 10 Wohnungen verringert (siehe auch Tabellen 3 und 6).

In 43 Gebäuden entstanden als Reinzuwachs 41 neue Wohnungen im Dachgeschoss

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 89 Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rängen fest: In 43 Gebäuden wurden neue Wohnungen im Dachgeschoss eingebaut oder bestehende Wohnungen durch Einbezug des Dachgeschosses vergrössert. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 41 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 18 Gebäuden sind zwei oder mehr Wohnungen zusammengelegt worden. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 50 Wohnungen aufgelöst worden; wobei zu beachten ist, dass in 6 Gebäuden sowohl Wohnungen zusammengelegt als auch Dachgeschosse für zusätzlichen Wohnraum ausgebaut wurden. Büro-, Geschäfts- und Schulungsräume sind in 4 Gebäuden in 24 zusätzliche Wohnungen umgenutzt worden.

Gebäudeabbrüche

130 Wohnungen in abgebrochenen Gebäuden

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode vor 1971 sind im Jahr 2014 abgebrochen worden. Den 130 Wohnungen in 12 Gebäuden im Berichtsjahr stehen 3 Wohnungen in 2 Gebäudeabbrüchen des Vorjahres gegenüber. 1981 ist letztmals eine so grosse Zahl an Wohnungen – insgesamt 139 Einheiten in 43 Gebäuden – abgebrochen worden. Die beiden Abbruchobjekte des Vorjahres entstammten ebenfalls den Bauperioden «vor 1947» und «1947–1970» (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2014

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Abgänge 2013	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge-bäude	Woh-nungen
Abbrüche										
vor 1947	16	93	13	27	46	6	1	–	1	2
1947–1970	6	37	–	–	24	12	–	1	1	1
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2014	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2014	22	130	13	27	70	18	1	1	...	...
Total 2013	...	...	–	1	2	–	–	–	2	3

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

2014 mehr als 20 Gebäude abgebrochen wie letztmals im Jahr 1986

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2014 rund 635 Tage (22 Gebäude). 1986 sind letztmals über 20 Gebäude – 24 an der Zahl – abgebrochen worden.

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

*730 Neubauwohnungen
in 77 in Bau befindlichen
Gebäuden*

Per Ende 2014 befinden sich 730 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 77 in Bau befindliche Gebäude. Ein Reinzuwachs von 756 Wohnungen (Ende Vorjahr 944) ergibt sich aus den 26 dazugezählten Wohnungen, welche in An-, Auf- und Umbau sowie Umnutzung oder in Abbruch befindlich sind (216 Zugänge minus 190 Abgänge). Im Unterschied zu den diesjährigen vollendeten Neuzugängen stellen wir bei den in Bau befindlichen Wohnungen fest, dass sich der Grossteil der Neubauwohnungen auf die Vier- und Dreizimmerwohnungen verteilen. Die im laufenden Jahr an erster Stelle stehenden, vollendeten Zweizimmerwohnungen in Neubauten sind auf dem dritten Platz zu finden. Gemessen am Total aller in Bau befindlichen Zugangswohnungen liegen die Vierzimmerwohnungen mit rund 35% an erster Stelle, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit gut 27% (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim diesjährigen Reinzuwachs gut zwei Fünftel der Wohnungen auf Einheiten mit vier Zimmern, rund ein Fünftel mehr als bei Einheiten mit drei Zimmern.

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 60 Wohnungen in Bau. Dem gegenüber stehen 12 in Bau befindliche Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 10: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2014

Zugang, Abgang Gebäudeart ¹	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2013		
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen	
Zugang durch Neubauten											
Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	2
Mehrfamilienhäuser	75	577	9	67	202	211	72	16	73	580	
Wohn- und Geschäftshäuser	2	153	2	51	22	66	10	2	10	329	
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Neubauten Total	77	730	11	118	224	277	82	18	85	911	
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ²	3	216	15	83	34	51	19	14	8	218	
Zugang Total	80	946	26	201	258	328	101	32	93	1 129	
Abgang durch											
Abbrüche	7	34	11	16	6	1	–	–	3	26	
Umbauten und Umnutzungen ²	2	156	21	24	84	10	9	8	5	159	
Abgang Total	9	190	32	40	90	11	9	8	8	185	
Reinzuwachs 2014	71	756	–6	161	168	317	92	24	...	...
2013	...	...	–28	267	301	298	84	22	85	944

Statistik Stadt Bern

¹ Ab 1. Januar 2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

² Die Anzahl Gebäude ist – im Gegensatz zu den Wohnungen – nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «mit Wohnnutzung» zu «ohne Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

290 bewilligte Neubauwohnungen in 16 neuen Gebäuden

2014 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 16 neue Gebäude mit insgesamt 290 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 21 Gebäude und 48 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 290 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 141 auf Mehrfamilienhäuser und 148 auf Wohn- und Geschäftshäuser. Ein Gebäude ist ein Einfamilienhaus. Dazu kommen 192 Bewilligungen (Vorjahr 244) für Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Dem Umbauzugang von 192 Wohnungen steht im Berichtsjahr ein Abgang von 134 Einheiten (Vorjahr 199) gegenüber. Auch wurden die Abbrüche von 10 Gebäuden (Vorjahr 30) mit insgesamt 17 Wohnungen (Vorjahr 167) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 331 baubewilligten Wohnungen gegenüber 216 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir die Wohnungsgrössen aller Zugangswohnungen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Die Zweizimmerwohnungen machen dabei gut 42% und die zweitplatzierten Einzimmerwohnungen rund 26% des bewilligten Totals aller Zugangswohnungen aus (siehe Tabelle 11 und Grafik 4). Bei Vorjahresvergleichen gilt grundsätzlich zu beachten, dass die Bautätigkeit einerseits den Bauzyklen Planen – Bauen – Wohnen untersteht und andererseits je nach Anzahl Bauprojekte 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 11) und des Wohnungspotentials (siehe Tabelle 2 auf Seite 4) zeigt dies beispielhaft: Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen um gut 53% gestiegen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um rund 4%.

Geringe Zahl an zurückgezogenen Baugesuchen mit Wohnungsveränderungen

Die Baugesuche von 30 Wohnungszugängen durch Umbauten sowie Neubauten und 7 Wohnungsabgängen durch Umbauten sowie Abbrüchen sind im Jahr 2014 eingegangen und zurückgezogen worden. Im Jahr 2013 waren 10 im selben Jahr beschlossene Wohnungszugänge und 9 -abgänge durch Umbauten und Abbrüchen von Rückzügen oder Verlängerungsbewilligungen betroffen. Berücksichtigen wir alle im Berichtsjahr zurückgezogenen Wohnungen, also auch jene die in den Vorjahren bewilligt und erst im Berichtsjahr zurückgezogen wurden, sprechen wir von 31 Wohnungszugängen durch Umbauten sowie Neubauten und 12 -abgängen (5 durch Abbrüche und 7 durch Umbauten) im Jahr 2014 und deren 14 (Umbauzugänge) resp. 13 Einheiten (11 Abgänge durch Umbauten und 2 durch Abbrüche) im Vorjahr. Die in den ausgewiesenen Jahren bewilligten Wohnungen bleiben in der Tabelle 11 enthalten, auch wenn im Berichtsjahr oder später ein Rückzug oder ein Bauabschlag erfolgte bzw. das Bauprojekt nicht ausgeführt oder die Bewilligung später verlängert wurde.

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 27 Wohnungen neu bewilligt worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 10 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2014

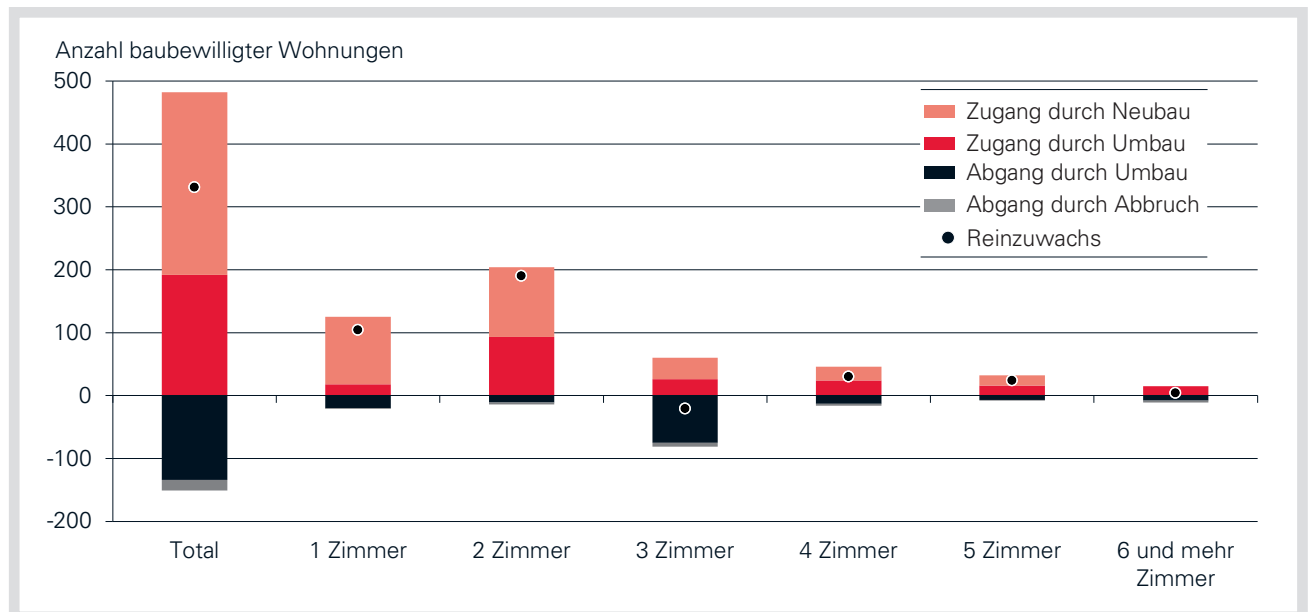
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2013	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	–	1	–	3	3
Mehrfamilienhäuser	9	141	71	32	27	9	2	–	34	335
Wohn- und Geschäftshäuser	6	148	36	79	7	13	13	–	–	–
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	16	290	107	111	34	22	16	–	37	338
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	3	192	18	93	26	24	16	15	1	244
Zugang Total	19	482	125	204	60	46	32	15	38	582
Abgang durch										
Abbrüche	10	17	1	3	6	3	1	3	30	167
Umbauten und Umnutzungen ¹	3	134	20	11	75	13	7	8	4	199
Abgang Total	13	151	21	14	81	16	8	11	34	366
Reinzuwachs 2014	6	331	104	190	–21	30	24	4	...	...
2013	...	...	–29	75	–48	164	41	13	4	216

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist – im Gegensatz zu den Wohnungen – nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «mit Wohnnutzung» zu «ohne Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2014



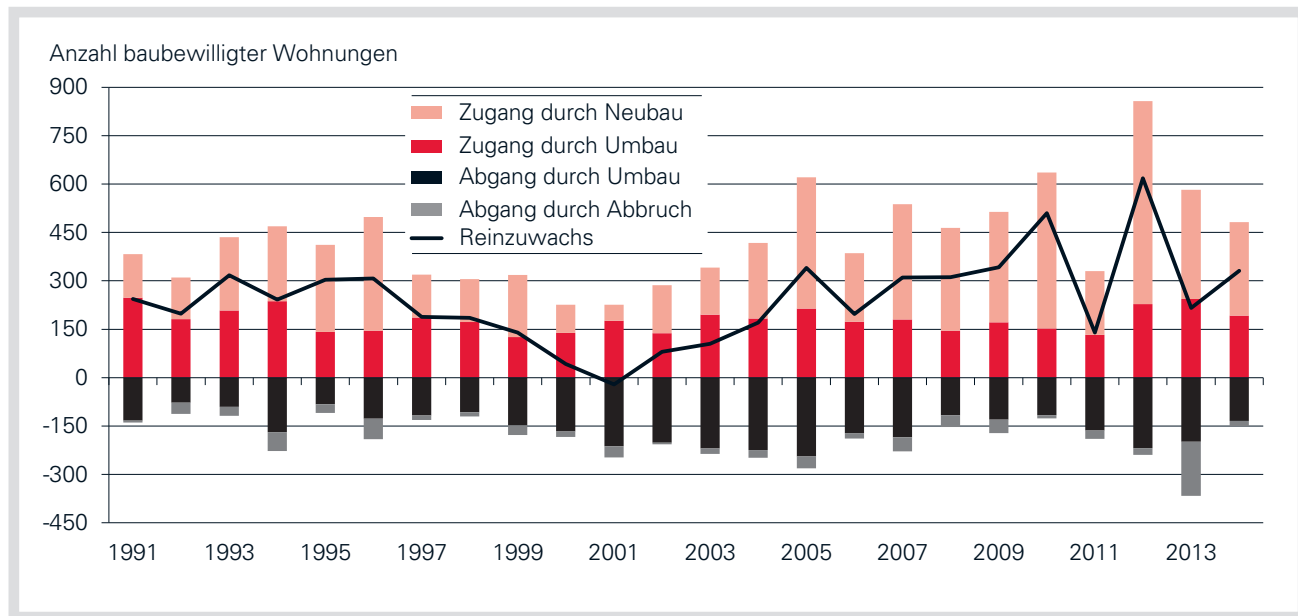
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Der Verlauf des Reinzuwachses von Baubewilligungen und -vollendungen unterscheidet sich

Vergleichen wir die Grafik 5 mit der Grafik 2 stellen wir fest, dass im Zeitraum von 1991 bis 2014 der Verlauf des bewilligten Reinzuwachses gegenüber dem vollendeten unterschiedlich ist: Stellen wir einige Höhepunkte der Baubewilligungen einigen Höhepunkten der Bauvollendungen gegenüber, stellen wir fest, dass der Verlauf von der Baueingabe resp. Baubewilligung bis zur Vollendung ungefähr 3 bis 4 Jahre dauert. Dies entspricht auch in etwa der Entstehungsdauer, wie wir sie im Zusammenhang mit den bauvollendeten Neubauten festgestellt haben. Während z. B. beim Reinzuwachs der baubewilligten Wohnungen in den Jahren 1993, 2005, 2010 und 2012 ein hoher Wert anzutreffen ist, liegt jener der Bauvollendungen z. B. in den Jahren 1996 und 2008. Diese unterschiedliche Entwicklung wird auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahre 2010 wurden z. B. 106 nicht ausgeführte Neubau- und Umbauzugänge gegenüber Total 9 Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen. Im darauffolgenden Jahr wurden 72 Neubau- und Umbauzugänge gegenüber Total 22 Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2015)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Grösste Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs Ende 2011

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2005 (+17) den tiefsten und im Jahr 2008 (+572) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig aber stetig gewachsen. In den letzten zehn Jahren war dies ebenfalls bei der Bevölkerung zu beobachten. Ende 2011 ist eine grosse Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs zu Tage getreten: Während der Wohnungsbestand um 352 Wohnungen resp. 4,7% gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 1954 Bewohner resp. 14,8% gestiegen (siehe Tabelle 12).

In den letzten drei Jahren stieg der Wohnungsbestand um 11,4% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 18,3%. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von 3 oder mehr Zimmern betrifft.

Tabelle 12: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand seit 2000

Referenzjahr (Jahresende)	Wohnungen			Wohnbevölkerung		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand ¹	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 084	125	1.7	126 752	285	2.3
2001	73 154	70	1.0	126 661	-91	-0.7
2002	73 184	30	0.4	127 330	669	5.3
2003	73 225	41	0.6	127 519	189	1.5
2004	73 305	80	1.1	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 322	17	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 456	134	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 539	83	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 111	572	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 301	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 556	255	3.4	131 702	1 413	10.8
2011	74 908	352	4.7	133 656	1 954	14.8
2012	75 137	229	3.1	137 818	1 226	9.0
2013	75 404	267	3.6	137 980	162	1.2
2014	75 759	355	4.7	139 089	1 109	8.0

Statistik Stadt Bern

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

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 14. Januar 2015); Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank; Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten, Ordipro

Erläuterungen zur Wohnbaustatistik

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

Die von Statistik Stadt Bern geführte Wohnbaustatistik enthält Angaben zu baubewilligten Neubauten, Umbauten (inkl. Umnutzungen) und Abbrüchen und dient einer approximativen Fortschreibung des Wohnungsbestandes, ausgehend von der Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungszählung 1990. Eine Revision kann erfolgen, sobald die im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung 2000 und der jährlichen Baustatistik erhobenen Angaben zu den Gebäuden und Wohnungen bereinigt im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) vorliegen.

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

Der Wohnbaustatistik zugrunde liegen Meldungen sowie Angaben aus der Datenbank des Bauinspektorates der Stadt Bern. Bauvollendungen von umgebauten und neu erstellten Wohnungen werden mittels einer Statusmeldung seitens des Bauinspektorates bzw. dessen Datenbank oder des GWR's (Bauprojekt-Anzeigen) in die Wohnbaustatistik überführt. Wohnungsveränderungen durch Um- und Neubauten werden zudem im GWR vom Bauinspektorat unter Wohnungs- resp. Plausibilitätsstatus mit dem Vermerk «projektiert», «im Bau» oder «aufgehoben» veröffentlicht und finden so Eingang in die Baustatistik. Bei Neubauten ist darauf hinzuweisen, dass diese oft bereits bewohnt werden, bevor der Bau als vollendet gilt (z. B. bei noch nicht vollendeten Umgebungsarbeiten). Bereits bewohnte, jedoch im Bauvollendungsstatus noch offene, unabgeschlossene Neubausiedlungen werden in den hier veröffentlichten Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

Datenstand der Datenbank vom 14. Januar 2015

Aufgrund rückwirkender Eintragungen in der Wohnbaustatistik-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 2015.

Glossar und Definitionen

Bauherrenkategorien

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

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

Unter der Erstellerkategorie «Gemeinde» finden sich die Gemeinde Bern mit ihren Direktionen und deren Gemeindeunternehmen wie BERNMOBIL, ewb, Stadtbauten Bern (Rückführung der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung Bern ist auf den 1. Januar 2014 erfolgt) und städtischer Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowie die Bürger-gemeinde. Zunftgesellschaften, die gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz eine Gemeinde sind, befinden sich ebenfalls in dieser Kategorie.

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

Bewilligte Gebäude und Wohnungen

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

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 Ein-

sprachen und/oder Projektänderungen während des Baus beeinflusst werden. Ein von der Stadt Bern bewilligter Bauentscheid kann zudem mittels einer Beschwerde an die nächst höhere Instanz – der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) als zweite Behörde – weiter gezogen 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 Bauherren 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 Abwärtswohnung). Gebäude ohne Wohnungen werden zwar als Neubauten erfasst, fliessen aber nicht in den Bericht mit ein.

Der Bestand an Gebäuden mit Wohnzwecken ändert sich von Jahr zu Jahr nicht nur dank Neubauten und Abbrüchen, sondern auch durch Gebäudeumnutzungen. Umnutzungen von Gebäuden mit Wohnnutzung in Gebäude ohne Wohnungen als auch Umnutzungen umgekehrter Art fliessen in den Gebäudebestand mit ein.

Umnutzung

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

Wohnbevölkerung

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

Wohnung

Als Wohnung wird die Gesamtheit der Räume bezeichnet, die laut Baubewilligung zur Unterbringung einer oder mehrerer Privathaushaltungen

bestimmt und mit einer Küche oder Kochnische versehen ist.

Wohnungsgrösse

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

Wohnungspotential

Das Wohnungspotential setzt sich aus baubewilligten und noch nicht bauvollendeten Wohnungen in Neu- und Umbauten zusammen, soweit sie seit 2003 eine Statusveränderung erfahren haben. Im ausgewiesenen Wohnungspotential werden die Wohnungsabgänge, die durch Abbrüche als auch durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen verursacht werden, mit berücksichtigt.