



Stadt Bern
Präsidialdirektion

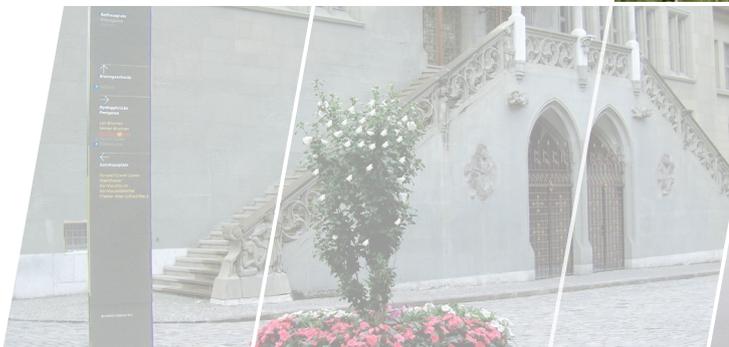
Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2013



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



Februar 2014

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 75 31
E-Mail: statistik@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik

Bearbeitung: Michael Matter, Telefon 031 321 75 41, E-Mail: michael.matter@bern.ch

Preis: CHF 12.–

Copyright: Statistik Stadt Bern, Bern, 2014
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 2013

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

*280 vollendete und weitere
901 in Bau befindliche Woh-
nungen in Neubauten*

Im Jahr 2013 sind 470 Wohnungen bauvollendet worden: 280 Einheiten entfallen auf Neubauten, 190 Wohnungen auf Umbauten. Von den 203 vollendeten Abgängen wurden zwei Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 201 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 267 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31.12.2013 auf 931 Wohnungen: 901 Wohnungen fallen auf Neubauten und die 30 Einheiten entsprechen dem Umbaureinzuwachs. Im Jahr 2013 wurden Baubewilligungen für 547 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 335 Neubauwohnungen und 212 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 162 Wohnungen in Abbruchobjekten und 183 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 202 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2013

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Bauvollendungen								
Neubauten	37	280	12	59	83	77	45	4
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	2	190	11	36	32	47	36	28
Abgang	-3	-201	-35	-38	-89	-22	-7	-10
Abbrüche	-1	-2	-	-	-2	-	-	-
Reinzuwachs	35	267	-12	57	24	102	74	22
In Bau befindlich²								
Neubauten	85	901	74	172	289	288	72	6
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	6	149	15	52	37	25	12	8
Abgang	-2	-104	-21	-40	-34	-4	-4	-1
Abbrüche	-2	-15	-	-12	-3	-	-	-
Reinzuwachs	87	931	68	172	289	309	80	13
Baubewilligungen								
Neubauten	36	335	6	61	118	112	33	5
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	1	212	8	78	30	67	14	15
Abgang	-4	-183	-18	-25	-121	-8	-3	-8
Abbrüche	-28	-162	-23	-41	-75	-20	-1	-2
Reinzuwachs	5	202	-27	73	-48	151	43	10

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: 16. Januar 2014)

1089 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen

Wohnungspotential

Per 31. 12. 2012 waren 1151 Wohnungen¹ als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2013 neu bewilligten Wohnungszugängen (+ 547) und -abgängen (-345) ergibt sich ein Total von 1353 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um total 264 Wohnungen reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. 12. 2013 gegenüber dem Vorjahreswert um 62 Einheiten auf 1089 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Gut zwei Fünftel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Vierzimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, stellen wir fest, dass Ende 2013 gut zwei Fünftel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen zu den Vierzimmerwohnungen zu zählen sind. Je gut ein Fünftel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen entfallen auf die Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

¹ Das Wohnungspotential Ende 2012 unterscheidet sich vom Wert des Vorjahresberichts aufgrund rückwirkender Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2013

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2012 ¹	117	1 151	58	214	292	408	148	31
Anstieg ² des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 5	+ 202	-27	+ 73	-48	+ 151	+ 43	+ 10
Total	122	1 353	31	287	244	559	191	41
Rückgang ² des Potentials durch Bauvollendungen	-35	-267	+ 12	-57	-24	- 102	-74	-22
Rückgang ² des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	+ 2	+ 3	+ 1	+ 3	-2	+ 1	- 1	+ 1
Wohnungspotential Ende 2013 ¹	89	1 089	44	233	218	458	116	20

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 2013

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Wohnungszuwachs

60% aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während rund 60% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen gut 40% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 470 Neuzugänge auf 280 Einheiten (Vorjahr 234) in Neubauten und 190 Wohnungen (Vorjahr 103) auf An-, Auf- oder Umbauten. 203 Wohnungen (Vorjahr 109) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2013 ein Reinzuwachs von 267 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 39 Wohnungen höher liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Annähernd ein Drittel aller Neubauwohnungen haben drei Zimmer

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 280 Neubauwohnungen auf 20 Mehrfamilienhäuser mit Total 168 Einheiten, zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit 97 Wohnungen sowie 15 Einfamilienhäuser verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet nehmen die Dreizimmerwohnungen mit einem Anteil von rund 30% den Spitzenplatz gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen ein. Mit rund 28% folgen die Vierzimmerwohnungen.

Umnutzungen haben nur Einfluss auf Reinzuwachs bei Gebäuden

23 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. Ebenso viele Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Die Umnutzungen haben im Jahr 2013 keinen Einfluss auf den Wohnungsreinzuwachs. Wenn wir nur die von Umnutzungen betroffenen Umbauten begutachten, ist im Vorjahr ein Reinzuwachs um 21 Wohnungen auf reine Umnutzungen zurückzuführen. Im Berichtsjahr beeinflussen hingegen die Umnutzungen den Gebäudereinzuwachs: Zwei Gebäude ohne Wohnnutzung sind in Gebäude mit Wohnnutzung umgenutzt worden. Drei Wohn- und Geschäftshäuser sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgebaut worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch Umnutzungen eine Abnahme von einem Gebäude.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2013

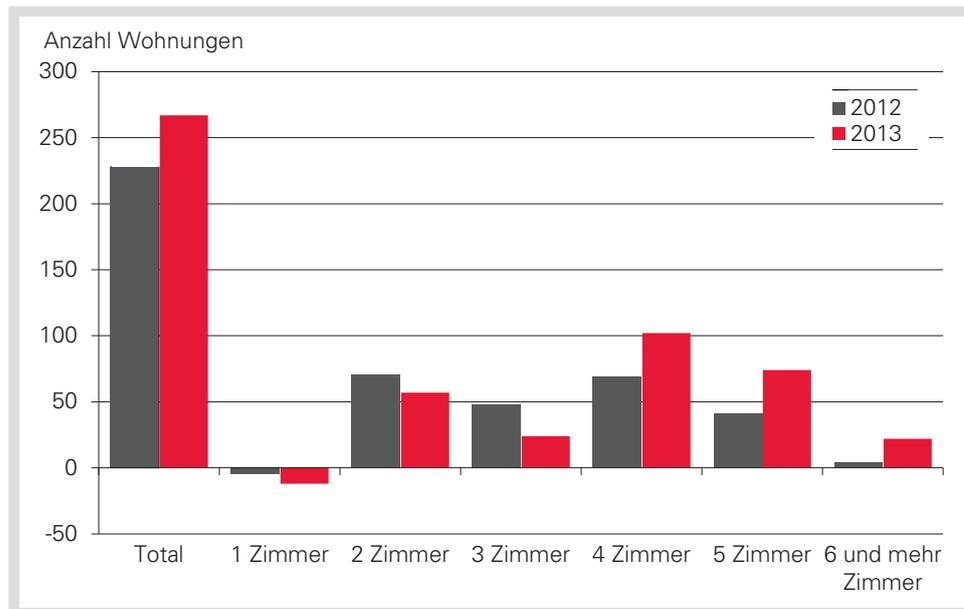
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						2012	
			1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	15	15	–	1	6	6	1	1	4	4
Mehrfamilienhäuser	20	168	5	21	47	54	38	3	26	179
Wohn- und Geschäftshäuser	2	97	7	37	30	17	6	–	3	51
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	37	280	12	59	83	77	45	4	33	234
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	190	11	36	32	47	36	28	...	103
davon Umnutzungen ¹	2	23	1	5	7	4	4	2	3	42
Zugang Total	39	470	23	95	115	124	81	32	36	337
Abgang durch										
Abbrüche	1	2	–	–	2	–	–	–	2	21
Umbauten und Umnutzungen	...	201	35	38	89	22	7	10	...	88
davon Umnutzungen ¹	3	23	1	3	8	7	2	2	6	21
Abgang Total	4	203	35	38	91	22	7	10	8	109
Reinzuwachs 2013	35	267	– 12	57	24	102	74	22	...	...
2012	...	...	– 5	71	48	69	41	4	28	228

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: 16. Januar 2014)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2012 und 2013



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

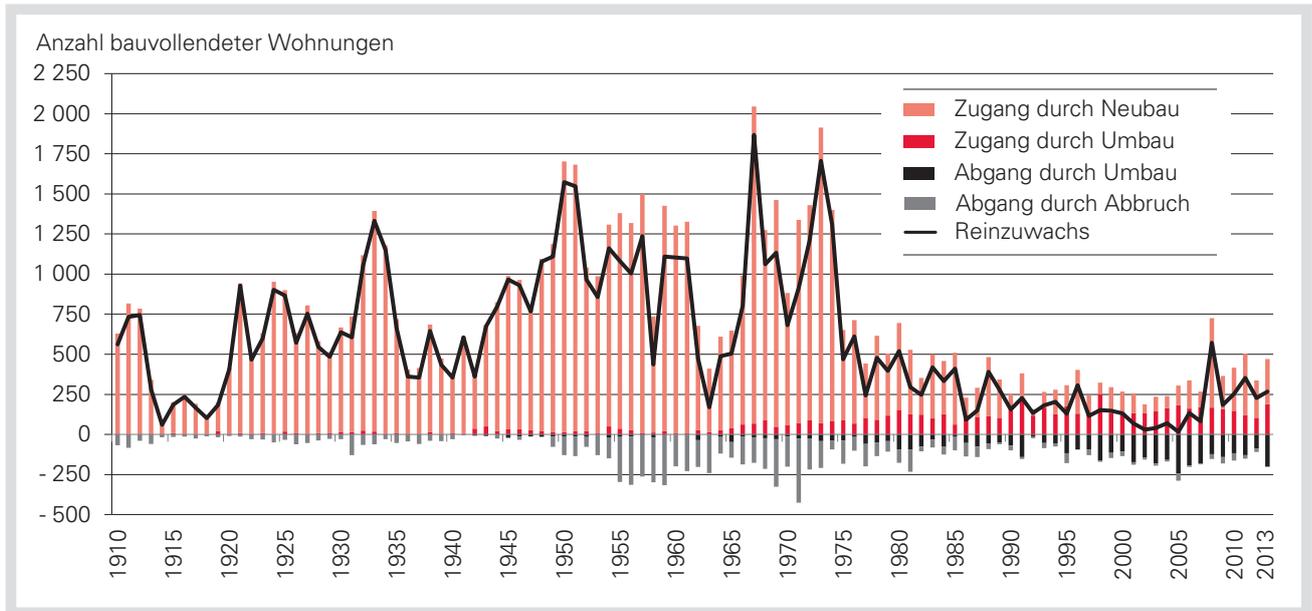
Höchste je gemessene Zunahme an Neubauten im Jahr 1967

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 272 Neubauwohnungen im Jahr 1996, sank der Wert neu vollendeter Wohnungen bis ins Jahr 2002 auf 57 Einheiten. Erst im Jahre 2008 haben wir wiederum einen bedeutenden Anstieg auf 556 neu erbaute Wohnungen, womit der Wert von 1980 um 15 Neubauwohnungen übertroffen wurde. Während sich der Neubauzuwachs ab 2009 zwischen 200 und 400 Einheiten eingependelt hat, hat sich dieser in der Periode von 1997 bis 2007 auf einem tieferen Niveau – zwischen 50 und 180 Neubauwohnungen – bewegt.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

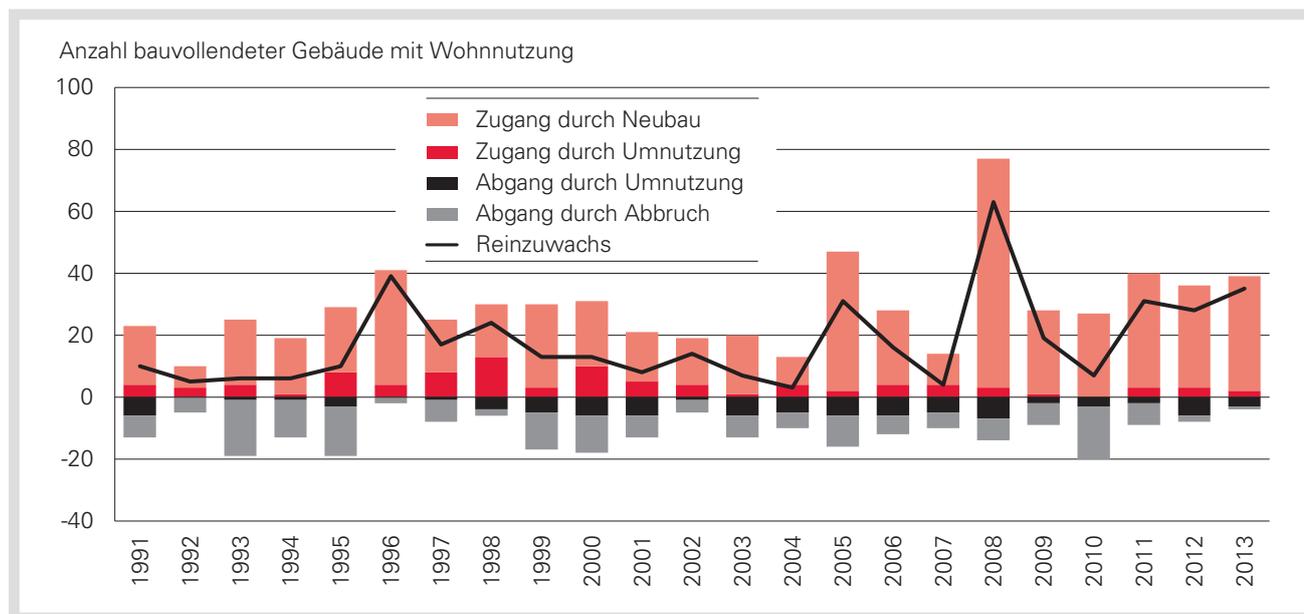
Seit 1991 sind 578 neue Gebäude entstanden sowie 178 Wohngebäude abgebrochen worden

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 23 Jahren insgesamt 578 Neubauten erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum auf der Minusseite 178 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 94 Gebäude dazugewonnen und 85 Gebäude durch Umnutzung in Gebäude ohne Wohnnutzung aufgelöst worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis dato einen Gebäudereinzuwachs von 409 Bauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 63 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 2004 mit drei Gebäuden den tiefsten Wert verzeichnet (siehe Grafik 3).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991 bis 1995» 37 Gebäude, «1996 bis 2000» 106 Gebäude, «2001 bis 2005» 63 Gebäude, «2006 bis 2010» 109 Gebäude. Für die Berichtsjahre 2011 bis 2013 liegt ein Gebäudereinzuwachs von 94 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Bauvollendete Neubauten

Juristische Personen haben am meisten Neubauten vollendet

Bauherren der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 248 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch natürliche Personen wurden 22 Neubauwohnungen gebaut. Die Kategorie «Gemeinde» hat insgesamt zehn Einheiten neu erstellt. Während die natürlichen Personen vier Wohnungen weniger als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» 40 Neubauwohnungen mehr zur Vollendung als im Vorjahr. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch bei der Anzahl vollendeter Gebäude beobachten: Die Kategorie «andere juristische Personen» hat vier Neubauten mehr als im Vorjahr errichtet. Die Kategorie «natürliche Personen» hat zwei Gebäude weniger vollendet als im Vorjahr.

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1085 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2013 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von gut 1085 Tagen (Vorjahr rund 1520 Tage) errechnen. Im Jahr 2013 sind 37 Neubauten und im Vorjahr deren 33 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4). Bereits im Jahr 2011 wurden 37 neue Gebäude erstellt – ebenso viele wie im Berichtsjahr, aber mit einer etwas tieferen Entstehungsdauer von rund 1010 Tagen.

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2013

Bauherr	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2012	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	2	10	–	–	–	2	8	–	–	–
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Andere juristische Personen	30	248	12	56	79	63	34	4	26	208
Natürliche Personen	5	22	–	3	4	12	3	–	7	26
Total 2013	37	280	12	59	83	77	45	4	...	...
2012	...	...	–	49	79	79	27	–	33	234

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Am meisten Neubauwohnungen zwischen 2006 und 2010

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass in den Jahren 2006 bis 2010 mit 1306 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von rund 33% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. Bereits an zweiter Stelle folgt der angebrochene Fünfjahresabschnitt seit 2011 mit 897 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von gut 22% auf sich vereint. Mit einem Anteil von rund 19% hält der Zeitraum «1996 bis 2000» den dritten Platz inne. Ebenso lässt sich an der Anzahl neu erstellter Gebäude ablesen, dass der Gebäudezuwachs zwischen 2006 und 2010 im Vergleich zu den vorangehenden Bauperioden am höchsten ist. Die zusammengefassten Bauperioden «1996 bis 2000» und «2001 bis 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 4,5 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 bis 2015» derzeit nur die Berichtsjahre 2011 bis 2013 umfasst und zu erwarten ist, dass diese Kategorie in den kommenden Jahren weiter steigen wird: Zusammen mit den im Jahr 2013 bereits in Bau befindlichen 901 Neubauwohnungen (siehe Tabelle 10) werden schon rund 1800 Einheiten erreicht. Mehr als die Hälfte aller seit 1991 erstellten Neubauwohnungen sind in den letzten acht 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 bis 1995	86	593	15	140	179	190	52	17
1996 bis 2000	119	747	25	77	240	308	83	14
2001 bis 2005	104	467	17	46	96	210	79	19
2006 bis 2010	162	1 306	37	159	416	483	200	11
2011 bis 2013 ¹	107	897	33	171	288	303	95	7
Total	578	4 010	127	593	1 219	1 494	509	68

Statistik Stadt Bern

¹ Aktuelle Fünfjahresperiode «2011 bis 2015» umfasst nur die Berichtsjahre 2011 bis 2013; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Zahl der 5 und mehr Zimmerwohnungen bis Ende 2010 stetig gestiegen

In den letzten 23 Jahren sind am meisten Vier- und Dreizimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen gut 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 bis 2015» zeigt folgendes Bild: Zählen wir die 78 bereits in Bau befindlichen Neubauwohnungen mit 5 und mehr Zimmern zu den bereits vollendeten dazu, erhalten wir 180 grössere Wohnungen (Vorperiode 211 Wohnungen).

Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

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

Während im Jahr 2013 die Wohnungszugänge der An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) nur gut zwei Fünftel aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind gut 99% der Abgänge auf Umbauten zurückzuführen; rund 1% 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 31 Wohnungen wird bei der Bauherrenkategorie «Gemeinde» der tiefste Reinzuwachs an bauvollendeten Umbauten registriert. Im Berichtsjahr weist mit plus 18 die Kategorie «andere juristische Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf. Werden alle Bauherrenkategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von minus elf Wohnungen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 735 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines Umbaus für die Jahre 2013 und 2012 ergibt rund 735 bzw. rund 660 Tage. Letztmals wurde im Jahr 1998 mit 135 betroffenen Gebäuden eine ähnlich hohe Anzahl wohnungswirksam umgebaut und abgeschlossen.

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2013

Bauherr	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2012 Wohnungen
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	-4	-4	-4	4	-	-	-	-2
Gemeinde	-31	-13	-1	-39	12	10	-	-8
Baugenossenschaften	6	2	4	-1	1	-	-	-7
Andere juristische Personen	18	-10	12	1	8	7	-	-
Natürliche Personen	-	1	-13	-22	4	12	18	32
Reinzuwachs 2013	-11	-24	-2	-57	25	29	18	...
2012	...	-5	22	-14	-7	15	4	15

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

57% aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Baujahr vor 1947

Mit 108 Wohnungen sind rund 57% des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei rund zwei Fünftel der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970». Die restlichen aufgerundeten 4% verteilen sich auf die Bauperioden «1971 bis 1975» und «1976

bis 1980». Während im Berichtsjahr auch Wohnungszugänge durch Umbauten in Gebäuden der Bauperiode «1976 bis 1980» stattfanden, waren im Vorjahr nur Gebäude mit Bauperioden vor 1976 zu verzeichnen (siehe Tabelle 7).

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

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 110 Wohnungen sind rund 55% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 67-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei rund 37% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970» und bei gut 8% verteilen sich die Gebäude auf die Bauperioden «1971 bis 1975» und «1976 bis 1980». Das Vorjahr weist fünf Abgänge bei Gebäuden mit Baujahren zwischen 2006 und 2012 auf. Diese Abgänge sind entweder auf nachträgliche Wohnungsumnutzungen in Kindertagesstätten bei kürzlich vollendeten Neubauten zurückzuführen oder sie wurden in ein Tageszentrum für Menschen mit Hirnverletzung bzw. in eine Arztpraxis umgewandelt.

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2013

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2012
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	108	9	14	8	33	19	25	86
1947 bis 1970	75	2	18	23	12	17	3	16
1971 bis 1975	4	–	4	–	–	–	–	1
1976 bis 1980	3	–	–	1	2	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011 bis 2013	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2013	190	11	36	32	47	36	28	...
2012	...	6	32	22	14	20	9	103

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2013

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2012
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	110	18	28	33	17	5	9	62
1947 bis 1970	74	9	8	52	2	2	1	18
1971 bis 1975	8	8	–	–	–	–	–	2
1976 bis 1980	9	–	2	4	3	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	1
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	2
2011 bis 2013	–	–	–	–	–	–	–	3
Total 2013	201	35	38	89	22	7	10	...
2012	...	11	10	36	21	5	5	88

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2013 das Total des Reinzuwachses aufgrund von Umbauten um elf Wohnungen abgenommen hat. Im Jahr 2012 wird hingegen das Reinzuwachstotal aufgrund der Umbauten um 15 Wohnungen erhöht (siehe auch Tabellen 3 und 6).

In 50 Gebäuden entstanden als Reinzuwachs 45 neue Wohnungen im Dachgeschoss

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 131 Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rängen fest: In 50 Gebäuden wurden neue Wohnungen im Dachgeschoss eingebaut oder bestehende Wohnungen durch Einbezug des Dachgeschosses vergrößert. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 45 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 31 Gebäuden sind zwei oder mehr als zwei Wohnungen zusammengelegt worden. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 63 Wohnungen aufgelöst worden. An acht Gebäuden wurde ein Anbau realisiert. Im Vorjahr wurden insgesamt 78 Gebäude umgebaut. Für das Vorjahr beobachten wir folgende wichtigsten Umbauarten: In 24 Gebäuden wurde der Dachgeschossausbau vollendet (Reinzuwachs +15 Wohnungen), in 16 Gebäuden Wohnungen zusammengelegt (Reinzuwachs – 21 Wohnungen) sowie in acht Gebäuden ein Anbau realisiert, der die Wohnung in der Zimmerzahl und/oder der Wohnfläche beeinflusste. Büro-, Dienstleistungs- und Botschaftsräume sind in sieben Gebäuden in 32 zusätzliche Wohnungen umgenutzt worden.

Gebäudeabbrüche

Zwei Wohnungen in abgebrochenen Gebäuden

Nur Wohnungen in einem Gebäude mit Bauperiode vor 1947 sind im Jahr 2013 abgebrochen worden. Das Total der abgebrochenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf ein Zehntel zurückgegangen. Die zwei abgebrochenen Gebäude des Vorjahres entstammen im Unterschied zum Berichtsjahr aus der Bauperiode «1947 bis 1970» (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2013

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Abgänge 2012	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Abbrüche										
vor 1947	1	2	–	–	2	–	–	–	–	–
1947 bis 1970	–	–	–	–	–	–	–	–	2	21
1971 bis 1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011 bis 2013	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2013	1	2	–	–	2	–	–	–	...	...
2012	...	...	–	–	17	3	1	–	2	21

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Letztmals im Jahr 2010 mehr als 15 Gebäude abgebrochen

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2013 gut 460 Tage (ein Gebäude), im Jahr 2012 rund 195 Tage (zwei Gebäude). In den letzten 23 Jahren fanden diverse Gebäudeabbrüche statt. Über 15 Gebäude abgebrochen wurden letztmals im Berichtsjahr 2010 (17 Gebäude) sowie in den Jahren 1995 (16 Gebäude) und 1993 (18 Gebäude).

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

901 Neubauwohnungen
in 85 in Bau befindlichen
Gebäuden

Per Ende 2013 befinden sich 901 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 85 in Bau befindliche Gebäude. Ein Reinzuwachs von 931 Wohnungen (Vorjahr 902) ergibt sich aus den 30 dazugezählten Wohnungen, welche in An-, Auf- und Umbau sowie Umnutzung oder in Abbruch befindlich sind (149 Zugänge minus 119 Abgänge). Wie bereits bei den diesjährig vollendeten Neuzugängen stellen wir bei den in Bau befindlichen Wohnungen fest, dass sich der Grossteil der Neubauwohnungen auf die Drei- und Vierzimmerwohnungen verteilen. Während die diesjährigen, vollendeten Drei- und Vierzimmerwohnungen rund drei Fünftel des Neubauzugangs ausmachen, entfallen mehr, nämlich rund zwei Drittel aller in Bau befindlichen Neubauwohnungen auf Einheiten mit drei oder vier Zimmern. Gemessen am Total aller in Bau befindlichen Zugangswohnungen liegen die Dreizimmerwohnungen mit gut 31% an erster Stelle, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit rund 30% (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim diesjährigen Reinzuwachs rund ein Drittel der Wohnungen auf Einheiten mit vier Zimmern, rund 7% mehr als bei Einheiten mit drei Zimmern.

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 59 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 2013

Zugang, Abgang Gebäudeart ¹	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2012	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	2	2	–	–	–	–	2	–	14	14
Mehrfamilienhäuser	75	779	74	137	237	256	69	6	59	692
Wohn- und Geschäftshäuser	8	120	–	35	52	32	1	–	10	217
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	85	901	74	172	289	288	72	6	83	923
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ²	6	149	15	52	37	25	12	8	9	202
Zugang Total	91	1 050	89	224	326	313	84	14	92	1 125
Abgang durch										
Abbrüche	2	15	–	12	3	–	–	–	–	–
Umbauten und Umnutzungen ²	2	104	21	40	34	4	4	1	11	223
Abgang Total	4	119	21	52	37	4	4	1	11	223
Reinzuwachs 2013	87	931	68	172	289	309	80	13	...	...
2012	...	...	61	193	235	285	108	20	81	902

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: 16. Januar 2014)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

335 bewilligte Neubauwohnungen in 36 neuen Gebäuden

2013 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 36 neue Gebäude mit insgesamt 335 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 43 Gebäude und 295 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 335 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 332 auf Mehrfamilienhäuser und die restlichen drei auf Einfamilienhäuser. Dazu kommen 212 Bewilligungen (Vorjahr 219) für Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Dem Umbauzugang von 212 Wohnungen steht im Berichtsjahr ein Abgang von 183 Einheiten (Vorjahr 215) gegenüber. Auch wurden die Abrisse von 28 Gebäuden (Vorjahr zwei) mit insgesamt 162 Wohnungen (Vorjahr 21) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 202 baubewilligten Wohnungen gegenüber 613 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir die Wohnungsgrössen aller Zugangswohnungen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Vierzimmerwohnungen bewilligt worden. Die Vierzimmerwohnungen machen dabei rund ein Drittel und die zweit platzierten Dreizimmerwohnungen gut 27% 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 67% zurückgegangen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um gut 5%.

Geringe Zahl an zurückgezogenen Baugesuchen mit Wohnungsänderungen

Die Baugesuche von einem Wohnungszugang durch Umbau und je zwei Wohnungsabgängen durch Umbauten und Abbrüchen sind im Jahr 2013 eingegangen und zurückgezogen worden. Im Jahr 2012 waren zwei im selben Jahr beschlossene Wohnungszugänge und drei -abgänge durch Umbauten von Rückzügen oder nicht umgesetzten Baubewilligungen betroffen. Berücksichtigen wir alle im Berichtsjahr zurückgezogenen Wohnungen, also auch jene die in den Vorjahren bewilligt und erst im Berichtsjahr zurückgezogen wurden, ermitteln wir vier Wohnungszugänge durch Umbauten und sieben -abgänge (zwei durch Abbrüche und fünf durch Umbauten) im Jahr 2013 und deren zwölf (drei Zugänge bei Neubauten und neun durch Umbauten) resp. vier Einheiten (Umbauabgänge) 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 26 Wohnungen neu bewilligt worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 17 Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2013

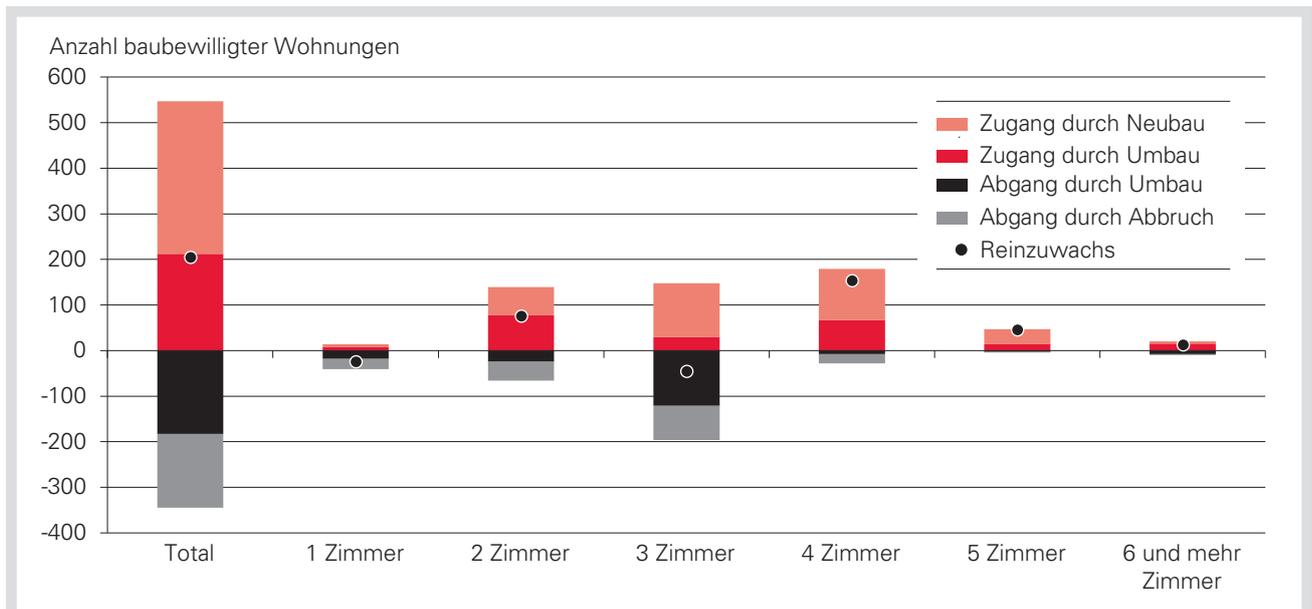
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2012	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	3	3	–	1	–	–	2	–	14	14
Mehrfamilienhäuser	33	332	6	60	118	112	31	5	59	537
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	6	79
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	36	335	6	61	118	112	33	5	79	630
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	1	212	8	78	30	67	14	15	4	219
Zugang Total	37	547	14	139	148	179	47	20	83	849
Abgang durch										
Abbrüche	28	162	23	41	75	20	1	2	2	21
Umbauten und Umnutzungen ¹	4	183	18	25	121	8	3	8	5	215
Abgang Total	32	345	41	66	196	28	4	10	7	236
Reinzuwachs 2013	5	202	–27	73	–48	151	43	10	...	...
2012	...	...	–9	143	138	249	75	17	76	613

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: 16. Januar 2014)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2013



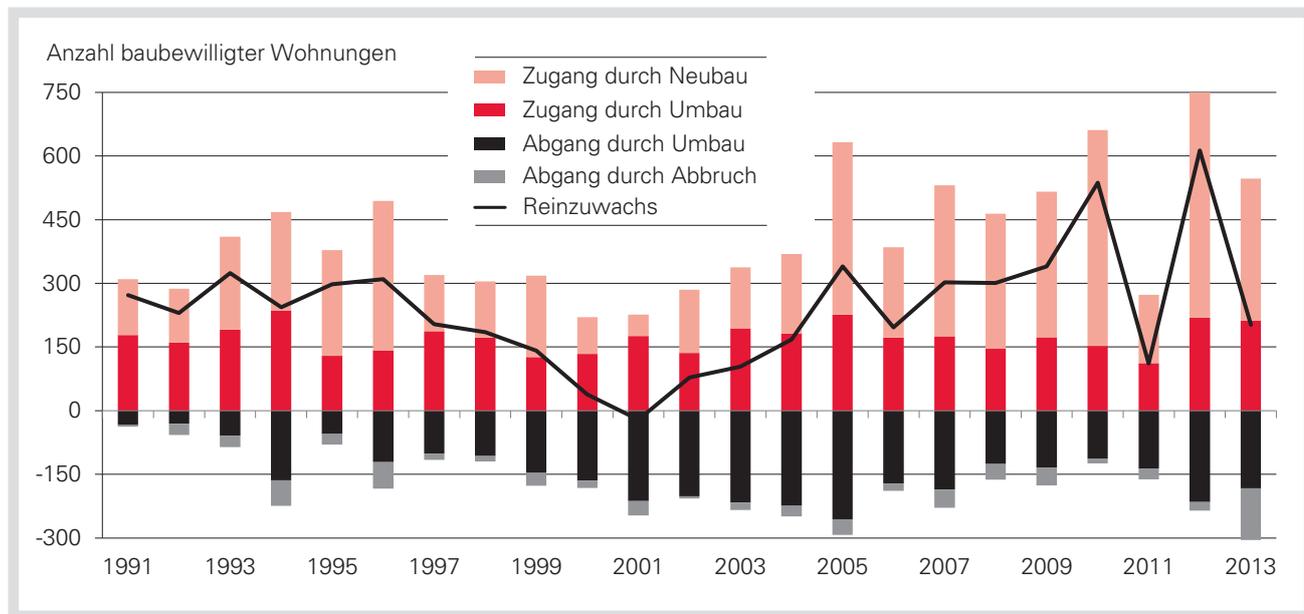
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 16. Januar 2014)

Unterschiedlicher Verlauf des Reinzuwachses je nach Status (Stand Baubewilligung oder -vollendung)

Vergleichen wir die Grafik 5 mit der Grafik 2 stellen wir fest, dass im Zeitraum 1991 bis 2013 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 neun Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen. Im darauffolgenden Jahr wurden 73 Neubau- und Umbauzugänge gegenüber Total 25 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: 16. Januar 2014)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

*Grosse Diskrepanz
zwischen Wohnungs- und
Personenzuwachs Ende
2011*

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2005 (+ 16) den tiefsten und im Jahr 2008 (+ 572) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig aber stetig gewachsen. Im Unterschied zum Wohnungsbestand hat die Wohnbevölkerung im Jahre 2004 (– 167) abgenommen. 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 6,6‰ an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 10,2‰. 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	73 155	131	1.8	126 752	285	2.3
2001	73 224	69	0.9	126 661	–91	–0.7
2002	73 255	31	0.4	127 330	669	5.3
2003	73 296	41	0.6	127 519	189	1.5
2004	73 367	71	1.0	127 352	–167	–1.3
2005	73 383	16	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 516	133	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 597	81	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 169	572	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 353	184	2.5	130 289	871	6.7
2010	74 607	254	3.4	131 702	1 413	10.8
2011	74 959	352	4.7	133 656	1 954	14.8
2012	75 187	228	3.0	137 818	1 226	9.0
2013	75 454	267	3.6	137 980	162	1.2

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnbevölkerungsbegriff bis 2011 nach wirtschaftlichem Wohnsitz (Wohnbevölkerung 2012 nach wirtschaftlichem Wohnsitz: 134 675)

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 16. Januar 2014); 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 und validiert 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 GWRs (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 16. Januar 2014

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 16. Januar 2014.

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 BERN-MOBIL, ewb, Stadtbauten Bern (Rückführung der Stadtbauten Bern in die Stadt Bern ist auf den 1. Januar 2014 erfolgt) und städtischer Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowie die Burger-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, Kirchengemeinden) 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 Bauabschläge und Rückzüge werden somit nicht berücksichtigt. Die Dauer bei Neubauten, Umbauten sowie Abbrüchen errechnet sich aus der Differenz des Bauvollendungsdatums und des Datums der Baueingabe aller Bauprojekte im Durchschnitt der entsprechenden Kategorie. Bei der Beurteilung dieser Durchschnittswerte müssen folgende Fakten berücksichtigt werden: Die Dauer der einzelnen Bauprojekte kann durch

Einsprachen und/oder Projektänderungen während des Baus beeinflusst werden. Ein von der Stadt Bern bewilligter Bauentscheid kann zudem mittels einer Beschwerde an die nächst höhere Instanz – der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) als zweite Behörde – 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.

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.

Wohnbevölkerung

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