Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

Statistikdienste

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2010

Kurzbericht, März 2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kennzahlen der Wohnbautätigkeit	3
2. Wohnungszuwachs	3
3. Bauvollendete Neubauten	5
4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen	6
5. Wohnungsabbrüche	8
6. In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	8
7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	9
8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	11
Erläuterungen und Definitionen zur Wohnbaustatistik	11
Glossar und Definitionen	12

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

Impressum

Herausgeber: Statistikdienste der Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach 3000 Bern 8
Telefon 031 321 75 31, Telefax 031 321 75 39
E-Mail: statistikdienste@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: Statistikdienste der Stadt Bern, Bern, 2011
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

1. Kennzahlen der Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2010 sind 510 Wohnungen bauvollendet worden. 268 Wohnungen wurden abgebrochen oder durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 242 Wohnungen. Im Jahr 2010 wurden Baubewilligungen für 848 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 557 Neubauwohnungen und 291 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 18 Wohnungen in Abbruchobjekten und 266 Einheiten in Umbauten. Aus den bewilligten Zu- und Abgängen ermitteln wir 564 Wohnungen mit Baubewilligung. Per 31.12.2010 befinden sich 1000 Wohnungen in Bau (siehe Tabelle 9). Bei weiteren 211 bereits bewilligten Einheiten wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Das Wohnungspotenzial beläuft sich somit auf gesamthaft 1211 Wohnungen.

Per 31.12.2009 waren 934 Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2010 neu bewilligten Wohnungszu- (+ 848) und -abgängen (– 284) ergibt sich ein Total von 1498 Wohnungen (siehe Tabelle 1). Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge erhöht sich das Wohnungspotential per Stichtag 31.12.2010 um 277 Einheiten auf 1211 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, stellen wir fest, dass Ende 2010 rund ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen zu den Dreizimmerwohnungen zu zählen sind. Der Anteil von gut 26 % aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen entfällt auf die Vierzimmerwohnungen.

Tabelle 1: Wohnungspotential Ende 2010

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2009[1]	91	934	23	165	327	297	104	18
Im Referenzjahr 2010 baubewilligt (Reinzuwachs)[2]	+ 33	+ 564	+ 72	+ 129	+ 161	+ 133	+ 51	+ 18
Total	124	1 498	95	294	488	430	155	36
Am 31.12.2010 bauvollendete Wohnungen (Reinzuwachs)[2]	– 14	– 242	+ 16	– 41	– 71	– 100	– 41	– 5
Im Referenzjahr 2010 zurückgezogene Wohnungen (Reinzuwachs)[2]	– 1	– 45	– 1	– 14	– 16	– 12	– 2	–
Wohnungspotential Ende 2010[1]	109	1 211	110	239	401	318	112	31

1 Ab 01.01.2003 bis Referenzjahr baubewilligt und noch nicht bauvollendet
2 Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzgl. Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

2. Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehende Wohnungen zusammen. Während rund 52 % aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen gut 48 % aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 510 Neuzugänge auf 265 (Vorjahr 224) Einheiten in Neubauten und 245 (Vorjahr 408) Wohnungen auf An-, Auf- oder Umbauten. 268 Einheiten (Vorjahr 427) sind durch Abbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert ein Reinzuwachs für das Jahr 2010 von 242 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 37 Wohnungen höher liegt (siehe Tabelle 2 und Grafik 1).
Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 265 Neubauwohnungen auf 27 Mehrfamilienhäuser mit Total 260 Einheiten sowie je ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und ein Einfamilienhaus verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet nehmen die Vierzimmerwohnungen mit einem Anteil von gut 40 % den Spitzenplatz gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen ein. Mit gut 35 % belegen die Dreizim-

1 Das Wohnungspotential Ende 2009 unterscheidet sich vom ausgewiesenen Potential des vorjährigen Kurzberichtes von 1251 aus folgenden Gründen: Einerseits werden neu die bewilligten resp. vollendeten Abgänge der Wohnungen bei Umbauten und Umnutzungen sowie Abbrüchen mit den baubewilligten resp. fertig erstellten Neubau- und Umbauwohnungen (Zugänge) verrechnet. Andererseits haben rückwirkende Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr) einen Einfluss auf die Werte.

merwohnungen den zweiten Platz. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Vierzimmerwohnungen vom zweiten auf den ersten Platz vorgestossen und haben die Dreizimmerwohnungen auf den zweiten Platz verwiesen. An dritter Stelle platzieren sich die Zwei- und Fünfzimmerwohnungen mit je rund 11 %. Die restlichen gut 2 % verteilen sich zu gleichen Teilen auf die Einzimmerwohnungen und Wohnungen mit Sechs- und mehr Zimmern.

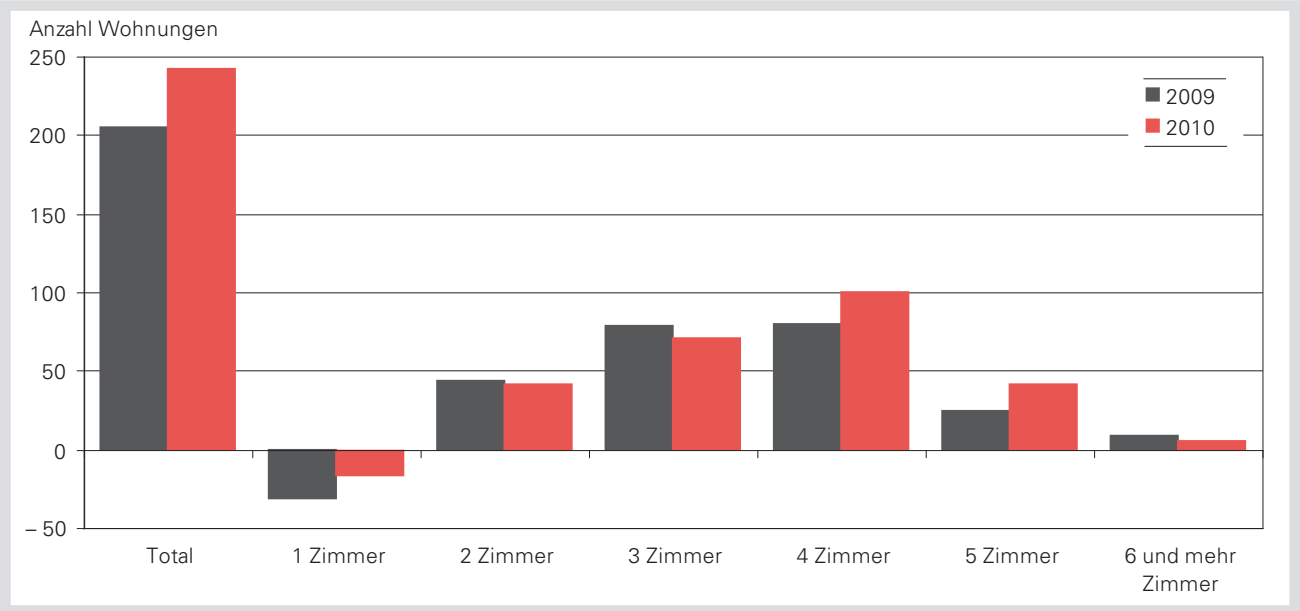
Der auf Umnutzungen zurückzuführende Reinzuwachs beträgt 15 Wohnungen; zehn mehr als im Vorjahr.

Tabelle 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2010

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2009	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	–	–	1	3	3
Mehrfamilienhäuser	27	260	3	29	92	107	27	2	35	221
Wohn- und Geschäftshäuser	1	4	–	–	2	–	2	–	–	–
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	29	265	3	29	94	107	29	3	38	224
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	. . .	245	18	73	85	34	21	14	. . .	408
davon Umnutzungen	. . .	34	4	16	6	3	3	2	. . .	40
Zugang Total	. . .	510	21	102	179	141	50	17	. . .	632
Abgang durch										
Abbrüche	15	42	–	13	23	3	2	1	7	40
Umbauten und Umnutzungen	. . .	226	37	48	85	38	7	11	. . .	387
davon Umnutzungen	. . .	19	1	2	8	3	1	4	. . .	35
Abgang Total	15	268	37	61	108	41	9	12	7	427
Reinzuwachs 2010	14	242	– 16	41	71	100	41	5	. . .	. . .
2009	. . .	. . .	– 31	44	79	80	24	9	31	205

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang in der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse 2009 und 2010



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

3. Bauvollendete Neubauten

Bauherren der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 219 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 3). Nicht annähernd so viele Neubauwohnungen wurden durch natürliche Personen (31 Wohnungen) und Baugenossenschaften (15 Wohnungen) vollendet. Während die natürlichen Personen 21 Wohnungen und die Baugenossenschaften deren 15 mehr als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» fünf Neubauwohnungen mehr zur Vollendung als im Vorjahr.

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die in den Jahren 2010 und 2009 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von gut je 1250 Tagen errechnen. Im Jahr 2010 sind 29 Neubauten und im Vorjahr deren 38 erstellt worden (siehe Tabelle 2).

Tabelle 3: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2010

Bauherr	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2009	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Baugenossenschaften	1	15	–	1	14	–	–	–	–	–
Andere juristische Personen	22	219	3	25	74	91	26	–	33	214
Natürliche Personen	6	31	–	3	6	16	3	3	5	10
Total 2010	29	265	3	29	94	107	29	3	. . .	. . .
2009	. . .	. . .	13	38	97	62	14	–	38	224

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 zeigt auf, dass in den Jahren 2006 bis 2010 mit 1278 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von rund 42 % an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «1996 bis 2000» mit 775 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil über gut 25 % auf sich vereint. 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. Hingegen liegen die zusammengefassten Bauperioden «1996 bis 2000» und «2001 bis 2005» 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 3,8 Wohnungen, während in den anderen Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,5 bis 7,9 klar höher lag (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Neubauwohnungen 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	73	574	12	137	167	183	60	15
1996 bis 2000	120	775	24	100	255	301	83	12
2001 bis 2005	116	445	15	46	94	171	93	26
2006 bis 2010	188	1 278	48	161	366	494	196	13
Total	497	3 072	99	444	882	1 149	432	66

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

In den letzten 20 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 fünf und mehr Zimmern ist von Bauperiode zu Bauperiode stetig gewachsen.

4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Während sich im Jahr 2010 die Wohnungszugänge noch einigermassen gleichmässig auf Neubauten und An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) verteilen, sind gut fünf von sechs Abgängen auf Umbauten zurückzuführen. Weniger als 16 % fallen auf Gebäudeabbrüche (siehe Tabelle 2). Da nur der Differenzbetrag der Zu- und Abgänge der Umbauten für den Reinzuwachs ausschlaggebend ist, sind in der Tabelle 5 die jeweiligen Werte miteinander verrechnet. Mit plus 12 Wohnungen wird bei der Bauherrenkategorie «natürliche Personen» der höchste Reinzuwachs an bauvollendeten Umbauten registriert, vier mehr als im Vorjahr. Die Kategorie «andere juristische Personen» hingegen weist einen Reinzuwachs von acht Wohnungen in Umbauprojekten auf, sieben Einheiten weniger als im Vorjahr. Die Kategorie «andere juristische Personen» verzeichnet seit 2003 je den höchsten Reinzuwachs (2008: + 29) und den stärksten Rückgang (2005: – 89) bei An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen.

Tabelle 5: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2010

Bauherr	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2009 Wohnungen
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	– 1
Gemeinde	– 1	–	–	–	–	– 1	–	– 2
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	1
Andere juristische Personen	8	– 18	23	– 3	3	6	– 3	15
Natürliche Personen	12	– 1	2	3	– 7	9	6	8
Reinzuwachs 2010	19	– 19	25	–	– 4	14	3	. . .
2009	. . .	– 32	18	– 3	19	10	9	21

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines Umbaus für die Jahre 2010 und 2009 ergibt 552 (63 Gebäude) bzw. 599 Tage (93 Gebäude).

Mit 146 Wohnungen sind rund drei Fünftel des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei gut 40 % der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970». Im Jahr 2010 verzeichnen nur Gebäude der Bauperioden vor 1971 Zugänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Im Vorjahr sind auch Wohnungen in Gebäuden mit Baujahren vor 2001 renoviert und als Umbauzugang registriert worden (siehe Tabelle 6).

Ein ähnliches Bild wie Tabelle 6 vermittelt Tabelle 7 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 142 Wohnungen sind gut drei Fünftel aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 64-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei rund 37 % der realisierten Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970». Im Unterschied zu keinen Zugängen durch Umbauten innerhalb Gebäuden von

Tabelle 6: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2010

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungs-zugänge 2009
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	146	9	36	57	20	13	11	205
1947 bis 1970	99	9	37	28	14	8	3	104
1971 bis 1975	–	–	–	–	–	–	–	53
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	1
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	15
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	30
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2010	245	18	73	85	34	21	14	. . .
2009	. . .	35	85	160	91	23	14	408

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

der Bauperiode «1971 bis 1975» befindet sich im Berichtsjahr bei den Umbauabgängen zusätzlich eine aufgelöste Einzimmerwohnung in Gebäuden dieser Alterskategorie.

Generell lässt sich seit 2006 folgendes beobachten: Während die Einheiten in Gebäuden mit Baujahr 2001 oder jünger keine Umbauten erfahren, werden Wohnungen in Gebäuden, die 13 Jahre oder mehr aufweisen, eher umgebaut. Je höher das Alter des Gebäudes ist, desto mehr Wohnungen werden renoviert und umgebaut. In Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» sind seit 2006 775 Wohnungen durch Zugänge vollendet und 777 Wohnungen durch Abgänge aufgelöst worden. Die Umbauten innerhalb Gebäude der Bauperiode «1947 bis 1970» spielen sich gegenüber der Periode «vor 1947» auf halb so hohen Niveau ab: Umbauzugang 347 Wohnungen, Umbauabgang 337 Wohnungen. In Gebäuden mit Bauperioden ab 1971 bis 2000 sind bedeutend geringere Mengen an Wohnungen vertreten: Zugang 130 Einheiten, Abgang 110 Einheiten.

Die Gegenüberstellung der Tabellen 6 und 7 zeigt, dass im Jahr 2010 durch Umbauten 19 Wohnungen zum Total des Reinzuwachses beitragen. Im Jahr 2009 nahm das Reinzuwachstotal aufgrund der Umbauten um 21 Wohnungen zu (siehe auch Tabellen 2 und 5).

Tabelle 7: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2010

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungs-abgänge 2009
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	142	14	29	67	22	4	6	210
1947 bis 1970	83	22	19	18	16	3	5	89
1971 bis 1975	1	1	–	–	–	–	–	49
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	15
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	24
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2010	226	37	48	85	38	7	11	. . .
2009	. . .	67	67	163	72	13	5	387

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

5. Wohnungsabbrüche

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperioden vor 1971 sind im Jahr 2010 abgebrochen worden; rund vier Fünftel der abgebrochenen Gebäude entstammen Bauten mit Baujahr «vor 1947», die rund 93 % aller durch Abbruch abgehenden Wohnungen beinhalten. Im Berichtsjahr sind nur Wohnungen in Gebäuden abgebrochen oder aufgelöst worden, die ein Baujahr vor 1976 aufgewiesen haben. Im Vorjahr sind bei Abbruch- oder Umbauabgängen noch Wohnungen in Gebäuden vor dem Baujahr 2001 betroffen gewesen (siehe Tabellen 7 und 8). Während sich die Zahl der abgebrochenen Wohnungen zum Vorjahr kaum unterscheidet (+2 Wohnungen), ist die Anzahl der abgebrochenen Gebäude mit deren 15 im Berichtsjahr mehr als doppelt so hoch wie 2009.

Seit 2006 sind in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» 58 Wohnungen (24 Gebäude) durch Abbrüche aufgelöst worden. Während die Abbrüche innerhalb der Bauperiode «1947 bis 1970» 66 Wohnungen (15 Gebäude) ausmachen, sind in Bauten mit Baujahren von 1971 bis 2000 nur zwei Gebäude mit Total drei Wohnungen abgebrochen worden.

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2010

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						Abgänge 2009	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Abbrüche										
vor 1947	12	39	–	12	23	3	1	–	2	6
1947 bis 1970	3	3	–	1	–	–	1	1	5	34
1971 bis 1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2010	15	42	–	13	23	3	2	1	. . .	. . .
2009	. . .	. . .	12	12	15	1	–	–	7	40

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2010 rund 509 Tage (15 Gebäude), im Jahr 2009 genau 407 Tage (sieben Gebäude).

6. In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

Die in Bau befindlichen Wohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 219 Einheiten auf 1000 Wohnungen erhöht. Per Ende 2010 befinden sich 960 Neubauwohnungen und 41 An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (332 Zugänge abzüglich 291 Abgänge) in Bau. Weiter zu berücksichtigen ist ein in Abbruch befindliches Gebäude mit einer Wohnung. Die Neubauwohnungen verteilen sich auf 94 in Bau befindliche Gebäude. Wie bereits bei den diesjährigen vollendeten Neuzugängen stellen wir bei den in Bau befindlichen Wohnungen fest, dass sich der Grossteil der Wohnungen auf die Drei- und Vierzimmerwohnungen verteilen. Während die diesjährigen, vollendeten Drei- und Vierzimmerwohnungen mehr als drei Viertel des Neubautenzugangs ausmachen, entfal-

len etwas weniger, nämlich gut drei Fünftel, aller in Bau befindlichen Wohnungen auf Einheiten mit drei oder vier Zimmern. Gemessen am Total aller in Bau befindlichen Wohnungen liegen die Dreizimmerwohnungen mit rund 34 % an erster Stelle, dies im Unterschied zu den vollendeten Neubauwohnungen mit drei Zimmern, die im Berichtsjahr nach den Vierzimmerwohnungen an zweiter Stelle stehen. Auf dem zweiten Platz folgen die Vierzimmerwohnungen mit gut 27 % (siehe Tabelle 9). Bei den An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen handelt es sich bei mehr als jeder dritten Zugangswohnung um eine Zweizimmereinheit. Ebenso fällt etwas mehr als jede dritte Zweizimmerwohnung durch Umbau weg.

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 65 Wohnungen in Bau. Dem gegenüber stehen 59 in Bau befindliche Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 9: In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2010

Gebäudeart[1]	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						2009	
		Total	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Neubauten									
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	1	–	1	1
Mehrfamilienhäuser	89	936	134	324	287	60	7	75	703
Wohn- und Geschäftshäuser	3	22	6	5	4	7	–	4	26
Andere Gebäude mit Wohnungen	1	1	–	–	–	1	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen sowie Abbrüche	. . .	40	22	8	– 20	17	19	. . .	51
davon Abbrüche	1	1	–	1	–	–	–	3	4
Total 2010	93	1 000	162	337	271	86	26	. . .	. . .
2009	. . .	. . .	145	314	246	71	15	77	781

1 Ab 01.01.2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

2010 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 40 neue Gebäude mit insgesamt 557 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind drei Gebäude weniger aber 220 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Von diesen 557 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 430 auf Mehrfamilien- sowie 126 auf Wohn- und Geschäftshäuser und eine auf ein Einfamilienhaus. Dazu kommen 291 (Vorjahr: 382) Bewilligungen für Wohnungen durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Insgesamt wurden Baubewilligungen für 848 Wohnungen erteilt, was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um rund 18 % entspricht. Nach Wohnungsgrösse betrachtet sind, vor allem durch die Neubauten beeinflusst, im Berichtsjahr am meisten Dreizimmerwohnungen bewilligt worden. Die Dreizimmerwohnungen machen dabei rund 34 % und die zweit platzierten Zweizimmerwohnungen rund 23 % des bewilligten Totals aller Wohnungen aus. Die Vierzimmerwohnungen sind mit einem Anteil von gut 20 % vertreten (siehe Tabelle 10 und Grafik 2). Zu berücksichtigen: Dem Umbauzugang von 291 Wohnungen steht ein zu erwartender Abgang von 266 Einheiten gegenüber. Auch wurden die Abrisse von sieben Gebäuden mit insgesamt 18 Wohnungen bewilligt.

Die Baugesuche von 48 Wohnungszugängen (44 bei Neubauten und vier durch Umbauten) sowie fünf Wohnungsabgängen durch Umbauten sind im Jahr 2010 eingegangen und zurückgezogen worden. Im Jahr 2009 waren zehn im selben Jahr beschlossene Wohnungszu- und -abgänge 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 55 Wohnungszugängen (47 bei Neubauten, acht durch Umbauten) und elf -abgängen (acht durch Umbauten, drei durch Abbrüche) im Jahr 2010 und deren 59 resp. 44 Einheiten im Vorjahr. Die in den ausgewiesenen Jahren festgelegten Einheiten bleiben in den Werten der Tabelle 10 als baubewilligte

Wohnungen enthalten, auch wenn im Berichtsjahr oder später ein Rückzug oder ein Bauabschlag erfolgte bzw. das Bauprojekt nicht ausgeführt oder die Bewilligung später verlängert wurde.

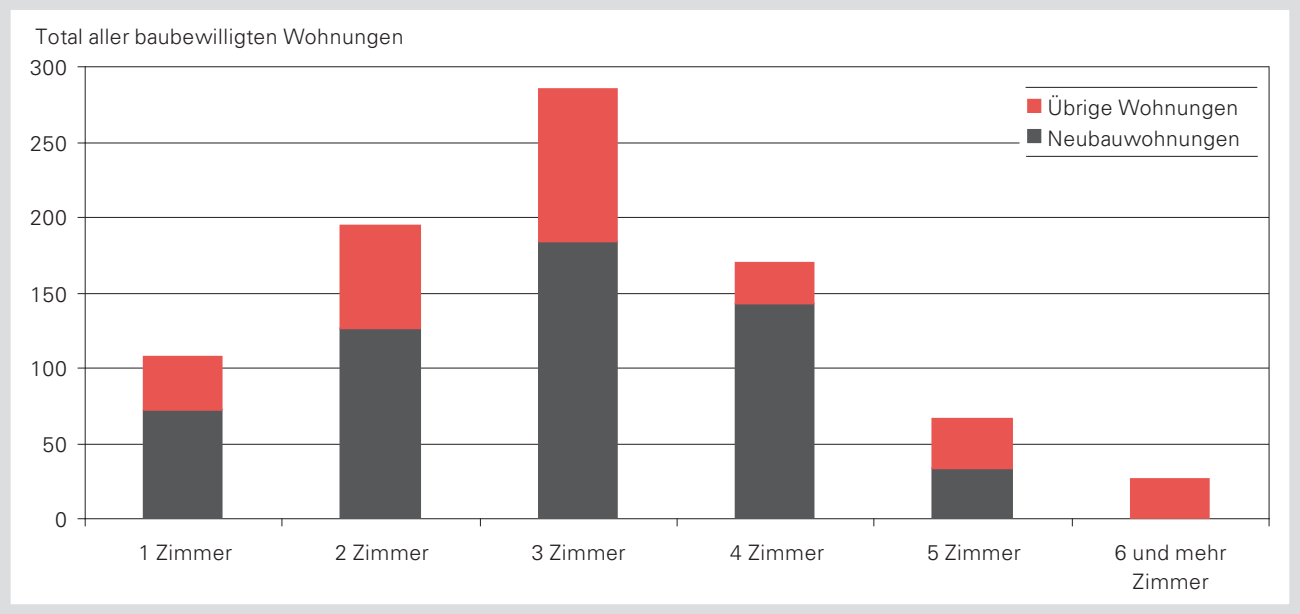
Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 57 Wohnungen neu bewilligt worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 47 Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 10: Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2010

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2009	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	–	1	–	1	1
Mehrfamilienhäuser	33	430	72	77	130	124	27	–	41	301
Wohn- und Geschäftshäuser	6	126	–	49	54	18	5	–	1	35
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	. . .	291	35	68	101	28	33	26	. . .	382
Total 2010	40	848	107	194	285	170	66	26	. . .	. . .
2009	. . .	. . .	60	178	221	190	56	14	43	719

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

Grafik 2: Baubewilligte Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2010



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2005 (– 4) den tiefsten und im Jahr 2008 (+ 523) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand mit einer Ausnahme unregelmässig aber stetig gewachsen. Im Unterschied zum Wohnungsbestand hat die Wohnbevölkerung in den Jahren 2001 (– 91) und 2004 (– 167) abgenommen. Ende 2010 ist die grösste Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs zu Tage getreten: Während der Wohnungsbestand um 242 Wohnungen resp. 3,3 ‰ gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 1413 Bewohner resp. 10,8 ‰ gestiegen (siehe Tabelle 11). Der Wohnungsbestand stieg zwischen 2001 und 2010 um 17,9 ‰ an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 39,8 ‰. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von 3 oder mehr Zimmern betrifft.

Tabelle 11: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand der Stadt Bern seit 2000

Referenzjahr (Jahresende)	Wohnungen			Wohnbevölkerung		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 201	101	1.4	126 752	285	2.3
2001	73 295	94	1.3	126 661	– 91	– 0.7
2002	73 344	49	0.7	127 330	669	5.3
2003	73 362	18	0.2	127 519	189	1.5
2004	73 433	71	1.0	127 352	– 167	– 1.3
2005	73 429	– 4	– 0.1	127 421	69	0.5
2006	73 562	133	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 638	76	1.0	128 345	463	3.6
2008	74 161	523	7.1	129 418	1 073	8.4
2009	74 366	205	2.8	130 289	871	6.7
2010	74 608	242	3.3	131 702	1 413	10.8

Quellen: Bauinspektorat der Stadt Bern; Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 17. Januar 2011)

Erläuterungen und Definitionen zur Wohnbaustatistik

Die 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 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 in die Wohnbaustatistik überführt. 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.
Aufgrund rückwirkender Eintragungen in der Datenbank können sich die aktuellen Daten von den in früheren Kurzberichten publizierten Werten unterscheiden. Daher wird bei den publizierten Grafiken und Tabellen der Datenstand der verwendeten Datenbank angegeben – die Auswertungen für den vorliegenden Kurzbericht beruhen auf dem Datenstand der Datenbank vom 17. Januar 2011.

Glossar und Definitionen

Bauherrenkategorien

In der Bauherrenkategorie «natürliche Personen» sind Einzel- bzw. Privatpersonen als auch Mieter- und Eigentümergemeinschaften, Einzelfirmen 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 und städtischer Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowie die Burgergemeinde. 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, Kirchgemeinden usw.) 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 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, 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 Abwartswohnung). Gebäude ohne Wohnungen werden zwar erfasst, fliessen aber nicht in den Bericht 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 mehrer 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 zusammen, soweit sie seit 2003 eine Statusveränderung erfahren haben. Zu beachten ist, dass neu im ausgewiesenen Wohnungspotential die Wohnungsabgänge, die durch Abbrüche als auch durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen verursacht werden, mit berücksichtigt werden.