Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

Statistikdienste

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2011

Kurzbericht

Februar 2012

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

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	10
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
r	Korrigierter Wert gegenüber der Vorjahresausgabe

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, 2012
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

1. Kennzahlen der Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2011 sind 420 Wohnungen bauvollendet worden. 134 Wohnungen wurden abgebrochen oder durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 286 Wohnungen. Im Jahr 2011 wurden Baubewilligungen für 237 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 133 Neubauwohnungen und 104 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 26 Wohnungen in Abbruchobjekten und 117 Einheiten in Umbauten. Aus den bewilligten Zu- und Abgängen ermitteln wir 94 Wohnungen mit Baubewilligung. Per 31. 12. 2011 befinden sich 713 Wohnungen in Bau (siehe Tabelle 9). Bei weiteren 143 bereits bewilligten Einheiten wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Das Wohnungspotenzial beläuft sich somit auf gesamthaft 856 Wohnungen.

Per 31. 12. 2010 waren 1047[1] Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2011 neu bewilligten Wohnungszu- (+ 237) und -abgängen (–143) ergibt sich ein Total von 1141 Wohnungen (siehe Tabelle 1). Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. 12. 2011 um 191 Einheiten auf 856 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, stellen wir fest, dass Ende 2011 rund ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen zu den Dreizimmerwohnungen zu zählen sind. Gut ein Viertel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen entfällt auf die Vierzimmerwohnungen.

Tabelle 1: Wohnungspotential Ende 2011

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2010[1]	137	1 047	75	196	344	291	121	20
Im Referenzjahr 2011 baubewilligt (Reinzuwachs)[2]	+ 11	+ 94	– 29	+ 32	+ 41	+ 18	+ 22	+ 10
Total	148	1 141	46	228	385	309	143	30
Im Referenzjahr 2011 bauvollendete Wohnungen (Reinzuwachs)[2]	– 23	– 286	+ 12	– 47	– 115	– 92	– 43	– 1
Im Referenzjahr 2011 zurückgezogene Wohnungen (Reinzuwachs)[2]	– 2	+ 1	–	+ 1	+ 4	–	– 3	– 1
Wohnungspotential Ende 2011[1]	123	856	58	182	274	217	97	28

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: 13. Januar 2012)

2. Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während rund 76% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen gut 24% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 420 Neuzugänge auf 319 (Vorjahr 266) Einheiten in Neubauten und 101 (Vorjahr 139) Wohnungen auf An-, Auf- oder Umbauten. 134 Einheiten (Vorjahr 151) sind durch Abbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert ein Reinzuwachs für das Jahr 2011 von 286 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 32 Wohnungen höher liegt (siehe Tabelle 2 und Grafik 1).

Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 319 Neubauwohnungen auf 28 Mehrfamilienhäuser mit Total 276 Einheiten sowie je ein Wohn- und Geschäftshaus mit 41 Wohnungen, ein Einfamilienhaus und ein anderes Gebäude mit einer Wohnung verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet nehmen die Dreizimmerwohnungen mit einem Anteil von 37% den

1 Das Wohnungspotential Ende 2010 unterscheidet sich vom Wert des Vorjahresberichts aufgrund rückwirkender Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

Spitzenplatz gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen ein. Mit rund 31% belegen die Vierzimmerwohnungen den zweiten Platz. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Dreizimmerwohnungen vom zweiten auf den ersten Platz vorgestossen und haben die Vierzimmerwohnungen auf den zweiten Platz verwiesen. An dritter Stelle platzieren sich die Zweizimmerwohnungen mit rund 24%.

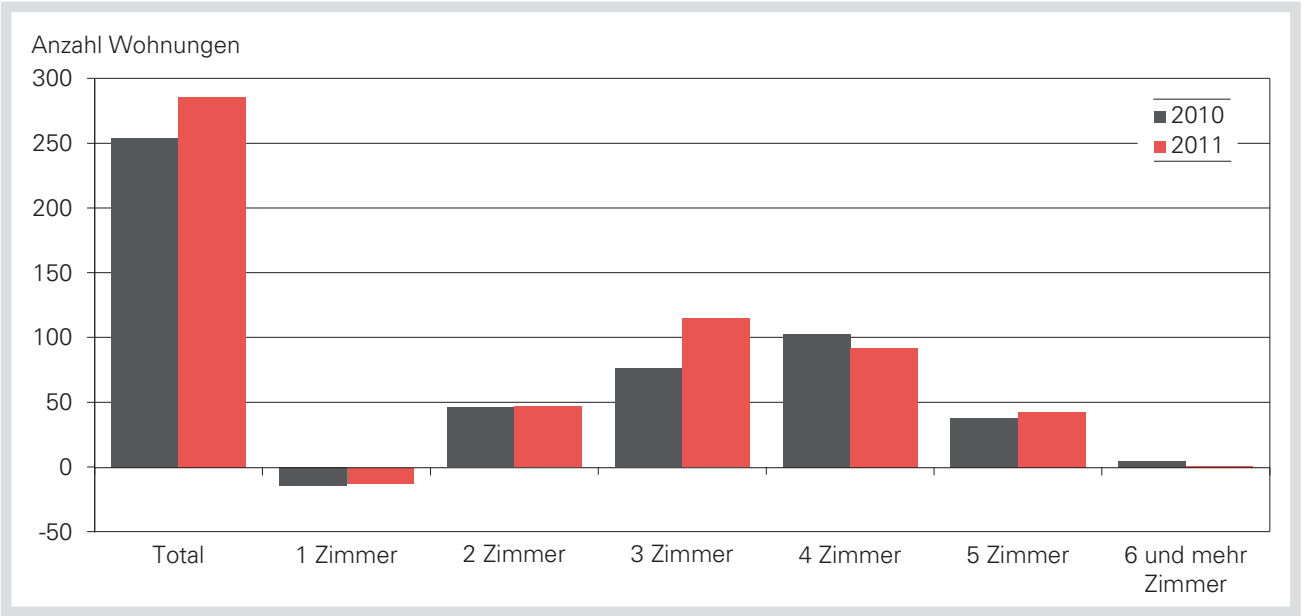
Nach einem Reinzuwachs um 21 Wohnungen im Vorjahr, ist im Berichtsjahr ein Rückgang um 3 Wohnungen auf Umnutzungen zurückzuführen.

Tabelle 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2011

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2010	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	–	1	–	1	1
Mehrfamilienhäuser	28	276	5	66	103	89	11	2	24	243
Wohn- und Geschäftshäuser	1	41	2	9	15	9	6	–	4	22
Andere Gebäude mit Wohnungen	1	1	–	1	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	31	319	7	76	118	98	18	2	29	266
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	. . .	101	12	9	30	12	30	8	. . .	139
davon Umnutzungen	. . .	16	9	–	1	2	4	–	. . .	40
Zugang Total	. . .	420	19	85	148	110	48	10	. . .	405
Abgang durch										
Abbrüche	8	22	2	7	5	4	–	4	16	43
Umbauten und Umnutzungen	. . .	112	29	31	28	14	5	5	. . .	108
davon Umnutzungen	. . .	19	3	3	8	2	2	1	. . .	19
Abgang Total	8	134	31	38	33	18	5	9	16	151
Reinzuwachs 2011	23	286	– 12	47	115	92	43	1	. . .	. . .
2010	. . .	. . .	– 14	46	76	103	38	5	13	254

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang in der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse 2010 und 2011



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

3. Bauvollendete Neubauten

Bauherren der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 144 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 3). Annähernd so viele Neubauwohnungen wurden durch natürliche Personen (124 Wohnungen) gebaut. Baugenossenschaften vollendeten 51 Einheiten in Neubauten. Während die natürlichen Personen 93 Wohnungen und die Baugenossenschaften deren 36 mehr als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» 76 Neubauwohnungen weniger zur Vollendung als im Vorjahr.

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2011 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von gut 990 Tagen (Vorjahr gut 1250 Tage) errechnen. Im Jahr 2011 sind 31 Neubauten und im Vorjahr deren 29 erstellt worden (siehe Tabellen 2 und 3).

Tabelle 3: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2011

Bauherr	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2010	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Baugenossenschaften	6	51	2	8	25	16	–	–	1	15
Andere juristische Personen	11	144	4	48	34	41	16	1	22	220
Natürliche Personen	14	124	1	20	59	41	2	1	6	31
Total 2011	31	319	7	76	118	98	18	2	. . .	. . .
2010	. . .	. . .	3	29	97	107	27	3	29	266

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 zeigt auf, dass in den Jahren 2006 bis 2010 mit 1318 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von gut 38% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «1996 bis 2000» mit 804 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil über gut 23% 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 3,9 Wohnungen, während in den anderen, abgeschlossenen Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,5 bis 7,8 klar höher lag. Zu beachten ist, dass die aktuelle Fünfjahresperiode «2011 bis 2015» derzeit nur das Berichtsjahr 2011 umfasst und zu erwarten ist, dass diese Kategorie in den kommenden Jahren weiter steigen wird: Zusammen mit den im Jahr 2011 bereits in Bau befindlichen 686 Neubauwohnungen wird schon die Tausendermarke überschritten.

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	572	12	135	166	191	53	15
1996 bis 2000	123	804	25	102	262	317	86	12
2001 bis 2005	114	446	19	50	90	173	92	22
2006 bis 2010	196	1 318	37	167	401	500	200	13
2011	31	319	7	76	118	98	18	2
Total	537	3 459	100	530	1 037	1 279	449	64

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

In den letzten 21 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 die angebrochene Fünfjahresperiode «2011 bis 2015» zeigt folgendes Bild: Zählen wir die 70 bereits in Bau befindlichen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern zu den bereits vollendeten dazu, erhalten wir 90 grössere Wohnungen.

4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Während im Jahr 2011 die Wohnungszugänge der An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) nur rund einen Viertel aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind gut fünf von sechs Abgängen auf Umbauten zurückzuführen; rund 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 minus 13 Wohnungen wird bei der Bauherrenkategorie «Baugenossenschaften» der tiefste Reinzuwachs an bauvollendeten Umbauten registriert. Die Kategorie «andere juristische Personen» hingegen weist wohl Zu- und Abgänge bei Umbauprojekten auf, welche sich jedoch im Total des Reinzuwachses gegenseitig zahlenmässig aufheben. Die Kategorie «andere juristische Personen» verzeichnet seit 2003 je den höchsten Reinzuwachs (2008: +32) und den stärksten Rückgang (2005: –65) bei An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen.

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines Umbaus für die Jahre 2011 und 2010 ergibt rund 510 (75 Gebäude) bzw. 560 Tage (73 Gebäude).

Tabelle 5: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2011

Bauherr	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2010 Wohnungen
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	– 4	2	–	– 7	–	–	1	– 3
Baugenossenschaften	– 13	– 5	– 11	2	2	–	– 1	–
Andere juristische Personen	–	– 1	– 1	1	–	1	–	17
Natürliche Personen	6	– 13	– 10	6	– 4	24	3	17
Reinzuwachs 2011	– 11	– 17	– 22	2	– 2	25	3	. . .
2010	. . .	– 17	30	3	– 1	13	3	31

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

Mit 70 Wohnungen sind mehr als zwei Drittel des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei rund 19% der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970». Die restlichen aufgerundeten 12% fallen auf die Bauperiode «1971 bis 1975». Im Berichtsjahr verzeichnen wir nur Gebäude der Bauperioden vor 1971 (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 71 Wohnungen sind etwas weniger als zwei Drittel aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 65-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei rund 13% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947

Tabelle 6: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2011

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2010
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	70	3	8	19	7	26	7	76
1947 bis 1970	19	9	1	3	1	4	1	63
1971 bis 1975	12	–	–	8	4	–	–	–
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2011	101	12	9	30	12	30	8	. . .
2010	. . .	11	47	40	13	17	11	139

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

bis 1970» und bei gut 22% stammt das Gebäude aus der Bauperiode «1971 bis 1975». In der Bauperiode «2001 bis 2005» sind keine Zugänge und zwei Abgänge zu verzeichnen. In Gebäuden mit Baujahr nach 2005 wurden noch nie Umbauten registriert. Hingegen sind in früheren Berichtsjahren zusätzliche Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1996 bis 2000» entstanden: 2005 (+2, Baujahr 1996), 2007 (+1, Baujahr 1998) und 2009 (+6, Baujahr 1998).

Die Gegenüberstellung der Tabellen 6 und 7 zeigt, dass im Jahr 2011 das Total des Reinzuwachses aufgrund Umbauten um 11 Wohnungen vermindert wird. Im Jahr 2010 nahm hingegen das Reinzuwachstotal aufgrund der Umbauten um 31 Wohnungen zu (siehe auch Tabellen 2 und 5).

Tabelle 7: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2011

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2010
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	71	17	18	20	11	2	3	60
1947 bis 1970	14	–	3	4	3	2	2	47
1971 bis 1975	25	11	10	4	–	–	–	1
1976 bis 1980	–	–	–	–	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	2	1	–	–	–	1	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2011	112	29	31	28	14	5	5	. . .
2010	. . .	28	17	37	14	4	8	108

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

5. Wohnungsabbrüche

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperioden vor 1971 sind im Jahr 2011 abgebrochen worden; fünf der acht abgebrochenen Gebäude wurden vor 1947 gebaut; in ihnen befanden sich rund 73% aller durch Abbruch abgehenden Wohnungen. Im Berichtsjahr sind Wohnungen in Gebäuden abgebrochen oder aufgelöst worden, die ein Baujahr vor 2006 aufgewiesen haben (siehe Tabellen 7 und 8).

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2011 gut 780 Tage (8 Gebäude), im Jahr 2010 gut 600 Tage (16 Gebäude).

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2011

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Abgänge 2010	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Abbrüche										
vor 1947	5	16	2	5	4	1	–	4	13	40
1947 bis 1970	3	6	–	2	1	3	–	–	3	3
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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2011	8	22	2	7	5	4	–	4	. . .	. . .
2010	. . .	. . .	–	13	24	3	2	1	16	43

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

6. In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

Die in Bau befindlichen Wohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 190 Einheiten auf 713 Wohnungen verringert. Per Ende 2011 befinden sich 686 Neubauwohnungen und 27 An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (156 Zugänge abzüglich 129 Abgänge) in Bau. Mit dem Abbruch von Wohngebäuden ist zurzeit nicht begonnen worden, obwohl im Berichtsjahr Abbruchbewilligungen von vier Gebäuden mit Total 26 Wohnungen erteilt worden sind. Die Neubauwohnungen verteilen sich auf 75 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 Neubauwohnungen auf die Drei- und Vierzimmerwohnungen verteilen. Während die diesjährigen, vollendeten Drei- und Vierzimmerwohnungen mehr als zwei Drittel des Neubautenzugangs ausmachen, entfallen etwas weniger, nämlich mehr als drei Fünftel, aller in Bau befindlichen Neubauwohnungen auf Einheiten mit drei oder vier Zimmern. Gemessen am Total aller in Bau befindlichen Wohnungen liegen die Dreizimmerwohnungen mit gut 32% an erster Stelle, dicht gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit rund 27% (siehe Tabelle 9). Bei den An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen handelt es sich bei rund jeder zweiten von fünf Zugangswohnungen um eine Zweizimmereinheit. Hingegen fällt rund jede vierte Zweizimmerwohnung durch Umbau weg.

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 41 Wohnungen in Bau. Dem gegenüber stehen 19 in Bau befindliche Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 9: In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2011

Gebäudeart[1]	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2010	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Neubauten										
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	–	–	2	1	1	1
Mehrfamilienhäuser	67	640	74	100	215	194	50	7	82	803
Wohn- und Geschäftshäuser	5	43	–	6	16	11	10	–	5	82
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen sowie Abbrüche	. . .	27	– 9	29	– 1	– 16	11	13	. . .	16
davon Abbrüche	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2011	75	713	65	135	230	189	73	21	. . .	. . .
2010	. . .	. . .	69	154	313	253	97	17	89	903

1 Ab 01.01.2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

2011 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 15 neue Gebäude mit insgesamt 133 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 21 Gebäude und 374 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 133 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 31 auf Mehrfamilien- sowie 99 auf Wohn- und Geschäftshäuser und die restlichen drei auf je ein Einfamilienhaus. Dazu kommen 104 (Vorjahr: 153) Bewilligungen für Wohnungen durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Insgesamt wurden Baubewilligungen für 237 Wohnungen erteilt, rund zwei Drittel weniger als im Vorjahr. Nach Wohnungsgrösse betrachtet sind, vor allem durch die Neubauten beeinflusst, im Berichtsjahr am meisten Dreizimmerwohnungen bewilligt worden. Die Dreizimmerwohnungen machen dabei gut 35% und die zweit platzierten Zweizimmerwohnungen gut 26% des bewilligten Totals aller Wohnungen aus. Die Vierzimmerwohnungen sind mit einem Anteil von rund 15% vertreten (siehe Tabelle 10 und Grafik 2). Zu berücksichtigen: Dem Umbauzugang von 104 Wohnungen steht im Berichtsjahr ein zu erwartender Abgang von 117 Einheiten gegenüber. Auch wurden die Abrisse von vier Gebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen bewilligt.

Die Baugesuche von fünf Wohnungszugängen (zwei bei Neubauten und drei durch Umbauten) sowie acht Wohnungsabgängen durch Umbauten sind im Jahr 2011 eingegangen und zurückgezogen worden. Im Jahr 2010 waren 45 im selben Jahr beschlossene Wohnungszu- und zwei -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 acht Wohnungszugängen (je vier bei Neubauten und durch Umbauten) und neun -abgängen durch Umbauten im Jahr 2011 und deren 87 resp. acht 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.

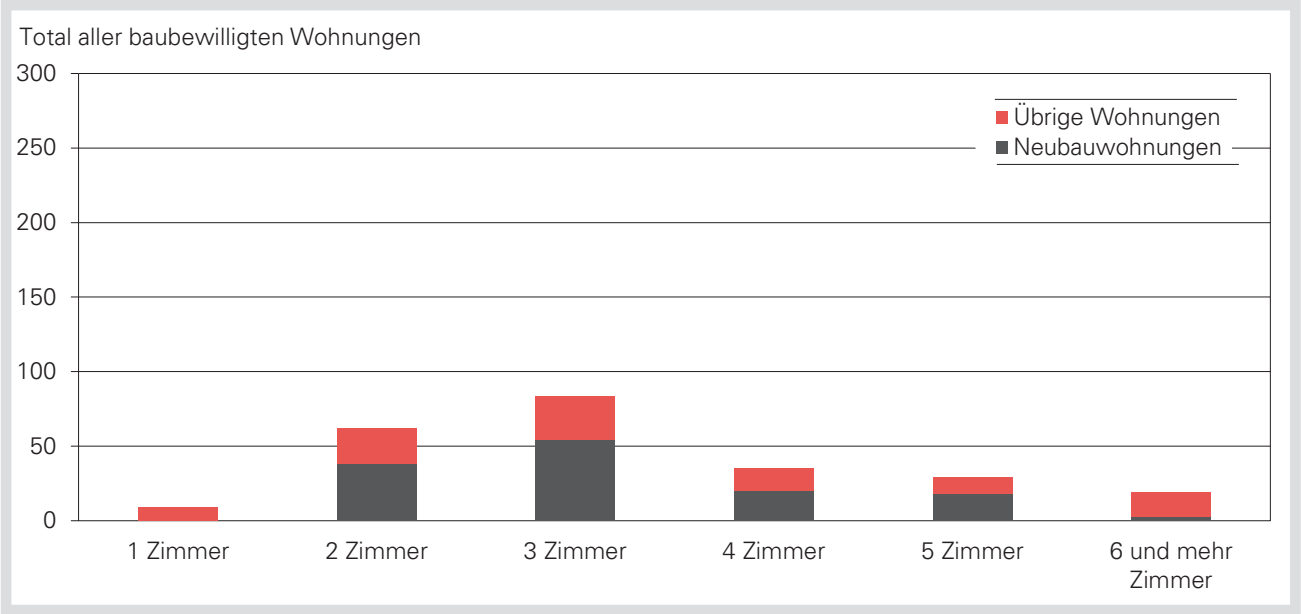
Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 17 Wohnungen neu bewilligt worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 25 Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 10: Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2011

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						2010	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Neubauten										
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	1	–	1	1	2	2
Mehrfamilienhäuser	6	31	–	2	7	8	12	2	31	421
Wohn- und Geschäftshäuser	6	99	–	36	46	12	5	–	3	84
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	. . .	104	9	24	29	15	11	16	. . .	153
Total 2011	15	237	9	62	83	35	29	19	. . .	. . .
2010	. . .	. . .	85	147	182	158	66	22	36	660

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

Grafik 2: Baubewilligte Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2011



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13. Januar 2012)

8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs in den Jahren 2003 und 2005 (+24/+23) den tiefsten und im Jahr 2008 (+570) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig aber stetig gewachsen. Im Unterschied zum Wohnungsbestand hat die Wohnbevölkerung in den Jahren 2001 (–91) und 2004 (–167) abgenommen. Ende 2011 ist die grösste Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs zu Tage getreten: Während der Wohnungsbestand um 286 Wohnungen resp. 3,8‰ gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 1954 Bewohner resp. 14,8 ‰ gestiegen (siehe Tabelle 11). Der Wohnungsbestand stieg zwischen 2002 und 2011 um 22,5‰ an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 49,7‰. 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	73 238	110	1.5	126 752	285	2.3
2001	73 341	103	1.4	126 661	– 91	– 0.7
2002	73 394	53	0.7	127 330	669	5.3
2003	73 418	24	0.3	127 519	189	1.5
2004	73 492	74	1.0	127 352	– 167	– 1.3
2005	73 515	23	0.3	127 421	69	0.5
2006	73 651	136	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 732	81	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 302	570	7.7	129 418	1 073	8.4
2009	74 503	201	2.7	130 289	871	6.7
2010	74 757	254	3.4	131 702	1 413	10.8
2011	75 043	286	3.8	133 656	1 954	14.8

Quellen: Bauinspektorat der Stadt Bern; Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 13. Januar 2012)

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 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.

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 13. Januar 2012.

Glossar und Definitionen

Bauherrenkategorien
In der Bauherrenkategorie «natürliche Personen» sind sowohl 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) 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 im ausgewiesenen Wohnungspotential die Wohnungsabgänge, die durch Abbrüche als auch durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen verursacht werden, mit berücksichtigt werden.