



Stadt Bern
Präsidialdirektion

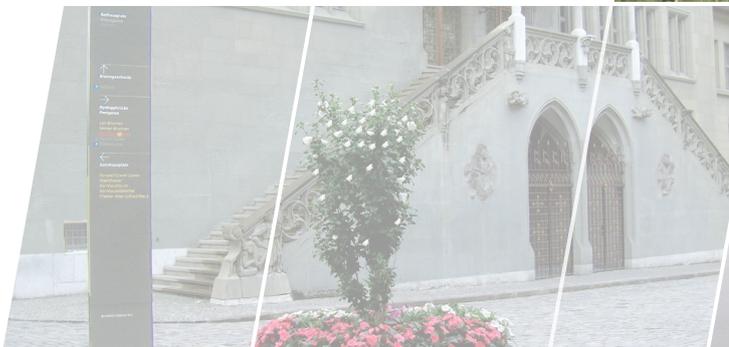
Abteilung Stadtentwicklung

Statistikdienste

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2012



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



März 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erläuterungen zur Wohnbaustatistik	3
1. Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit	4
2. Wohnungszuwachs	6
3. Bauvollendete Neubauten	7
4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen	9
5. Wohnungsabbrüche	11
6. In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	12
7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	13
8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	15
Glossar und Definitionen	16

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

Die Statistikdienste der Stadt Bern sind der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und haben sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten.

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2012

Erläuterungen 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 Neubauesiedlungen werden in den hier veröffentlichten Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

Aufgrund rückwirkender Eintragungen in der Datenbank können sich die aktuellen Daten von den in früheren Berichten publizierten Werten unterscheiden. Daher wird bei den publizierten Grafiken und Tabellen der Datenstand der verwendeten Datenbank angegeben – die Auswertungen für den vorliegenden Bericht beruhen auf dem Datenstand der Datenbank vom 14. Januar 2013.

1. Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2012 sind 326 Wohnungen bauvollendet worden: 225 Einheiten entfallen auf Neubauten, 101 Wohnungen auf Umbauten. Von den 104 vollendeten Abgängen wurden 21 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 83 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 222 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs der in Bau

befindlichen Einheiten beläuft sich per 31.12.2012 auf 870 Wohnungen. Im Jahr 2012 wurden Baubewilligungen für 579 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 406 Neubauwohnungen und 173 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 36 Wohnungen in Abbruchobjekten und 183 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 360 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2012

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Bauvollendungen								
Neubauten	31	225	–	47	76	76	26	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Zugang	...	101	5	31	22	15	19	9
Abgang	...	– 83	– 10	– 12	– 28	– 23	– 4	– 6
Abbrüche	– 2	– 21	–	–	– 17	– 3	– 1	–
Reinzuwachs	29	222	– 5	66	53	65	40	3
In Bau befindlich¹								
Neubauten	90	884	85	197	281	241	74	6
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Zugang	...	190	9	55	36	41	33	16
Abgang	...	– 204	– 25	– 57	– 105	– 9	– 3	– 5
Abbrüche	–	–	–	–	–	–	–	–
Reinzuwachs	90	870	69	195	212	273	104	17
Baubewilligungen								
Neubauten	79	406	5	122	151	107	21	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Zugang	...	173	8	42	30	50	27	16
Abgang	...	– 183	– 20	– 38	– 96	– 19	– 5	– 5
Abbrüche	– 4	– 36	–	– 12	– 20	– 3	– 1	–
Reinzuwachs	75	360	– 7	114	65	135	42	11

¹ Ab 1. Januar 2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Wohnungspotential

Per 31. 12. 2011 waren 873¹ Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2012 neu bewilligten Wohnungszugängen (+ 579) und -abgängen (–219) ergibt sich ein Total von 1233 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. 12. 2012 um 230 Einheiten

auf 1003 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, stellen wir fest, dass Ende 2012 rund ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen zu den Vierzimmerwohnungen zu zählen sind. Rund ein Viertel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen entfällt auf die Dreizimmerwohnungen.

¹ Das Wohnungspotential Ende 2011 unterscheidet sich vom Wert des Vorjahresberichts aufgrund rückwirkender Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2012

Merkmal	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2011 ¹	80	873	67	187	239	254	108	18
Anstieg ² des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+75	+360	–7	+114	+65	+135	+42	+11
Total	155	1 233	60	301	304	389	150	29
Rückgang ² des Potentials durch Bauvollendungen	–29	–222	+5	–66	–53	–65	–40	–3
Rückgang ² des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	–1	–8	–	–1	–1	–5	–1	–
Wohnungspotential Ende 2012 ¹	125	1 003	65	234	250	319	109	26

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 2012

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

2. Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während 69% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen 31% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 326 Neuzugänge auf 225 Einheiten (Vorjahr 382) in Neubauten und 101 Wohnungen (Vorjahr 126) auf An-, Auf- oder Umbauten. 104 Wohnungen (Vorjahr 155) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2012 ein Reinzuwachs von 222 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 131 Wohnungen tiefer liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 225 Neubauwohnungen auf

26 Mehrfamilienhäuser mit Total 185 Einheiten, zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit 37 Wohnungen und drei Einfamilienhäuser verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet teilen sich die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einem Anteil von je rund 34% den Spitzenplatz gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen. Mit rund 21% folgen die Zweizimmerwohnungen.

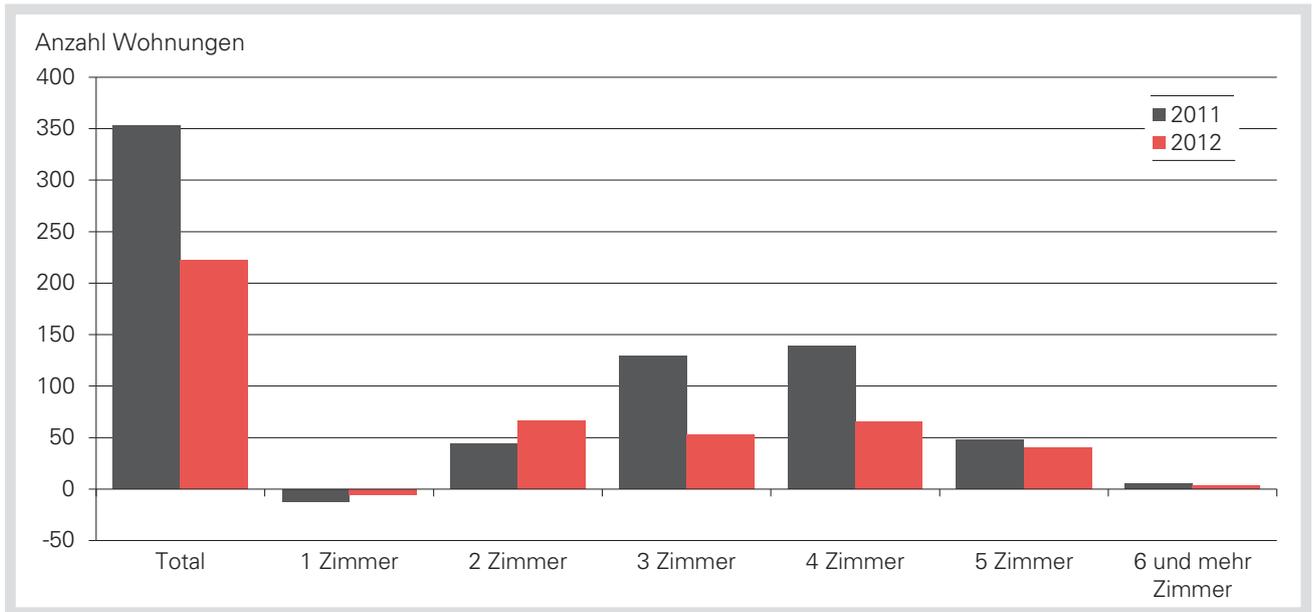
Von den 42 durch Umnutzung neu entstandenen Wohnungen entfallen 34 auf ehemalige Büro-, Dienstleistungs- oder Botschaftsräume, weitere fünf auf frühere Gewerberäume und drei auf einstige Praxen. 23 Wohnungen sind in eine Nichtwohnutzung überführt worden. Aus rund der Hälfte dieser umgewandelten Wohnungen sind Kindertagesstätten entstanden. Nach einem Rückgang um 11 Wohnungen im Vorjahr, ist im Berichtsjahr ein Reinzuwachs um 19 Wohnungen auf Umnutzungen zurückzuführen.

Tabelle 3: Wohnungszuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2012

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2011		
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen	
Zugang durch Neubauten											
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	–	–	3	–	1	1	
Mehrfamilienhäuser	26	185	–	22	64	76	23	–	29	305	
Wohn- und Geschäftshäuser	2	37	–	25	12	–	–	–	6	75	
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	
Neubauten Total	31	225	–	47	76	76	26	–	37	382	
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	101	5	31	22	15	19	9	...	126	
davon Umnutzungen	...	42	3	23	13	1	–	2	...	21	
Zugang Total	31	326	5	78	98	91	45	9	37	508	
Abgang durch											
Abbrüche	2	21	–	–	17	3	1	–	8	22	
Umbauten und Umnutzungen	...	83	10	12	28	23	4	6	...	133	
davon Umnutzungen	...	23	2	1	8	9	1	2	...	32	
Abgang Total	2	104	10	12	45	26	5	6	8	155	
Reinzuwachs 2012	29	222	– 5	66	53	65	40	3	...	...
2011	...	...	– 12	44	129	139	48	5	29	353

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2011 und 2012



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

3. Bauvollendete Neubauten

Bauherren der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 200 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch natürliche Personen wurden 25 Neubauwohnungen gebaut. Während die natürlichen Personen 106 Wohnungen und die Baugenossenschaften deren 51 weniger als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» genau gleich viel Neubauwohnungen zur Vollendung wie im Vorjahr.

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2012 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von gut 1560 Tagen (Vorjahr rund 1010 Tage) errechnen. Im Jahr 2012 sind 31 Neubauten und im Vorjahr deren 37 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2012

Bauherr	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2011	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	3	51	
Andere juristische Personen	25	200	–	47	69	63	21	19	200	
Natürliche Personen	6	25	–	–	7	13	5	15	131	
Total 2012	31	225	–	47	76	76	26	–	...	...
2011	...	...	7	76	129	144	23	3	37	382

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass in den Jahren 2006 bis 2010 mit 1317 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von gut 35% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Zeitraum «1996 bis 2000» mit 746 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 20% 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. 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 und 2012 umfasst und zu erwarten ist, dass diese Kategorie in den kommenden Jahren weiter steigen wird: Zusammen mit den im Jahr 2012 bereits in Bau befindlichen 884 Neubauwohnungen in 90 Gebäuden (siehe Tabelle 10) wird schon die Tausendermarke überschritten. Mehr als die Hälfte aller seit 1991 erstellten Neubauwohnungen sind in den letzten sieben 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	118	746	25	77	240	308	83	13
2001 bis 2005	104	473	17	48	95	185	105	23
2006 bis 2010	162	1 317	37	166	404	496	203	11
2011 bis 2012 ¹	68	607	7	123	205	220	49	3
Total	538	3 736	101	554	1 123	1 399	492	67

¹ Aktuelle Fünfjahresperiode «2011 bis 2015» umfasst nur die Berichtsjahre 2011 und 2012; sonst Fünfjahresperioden

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

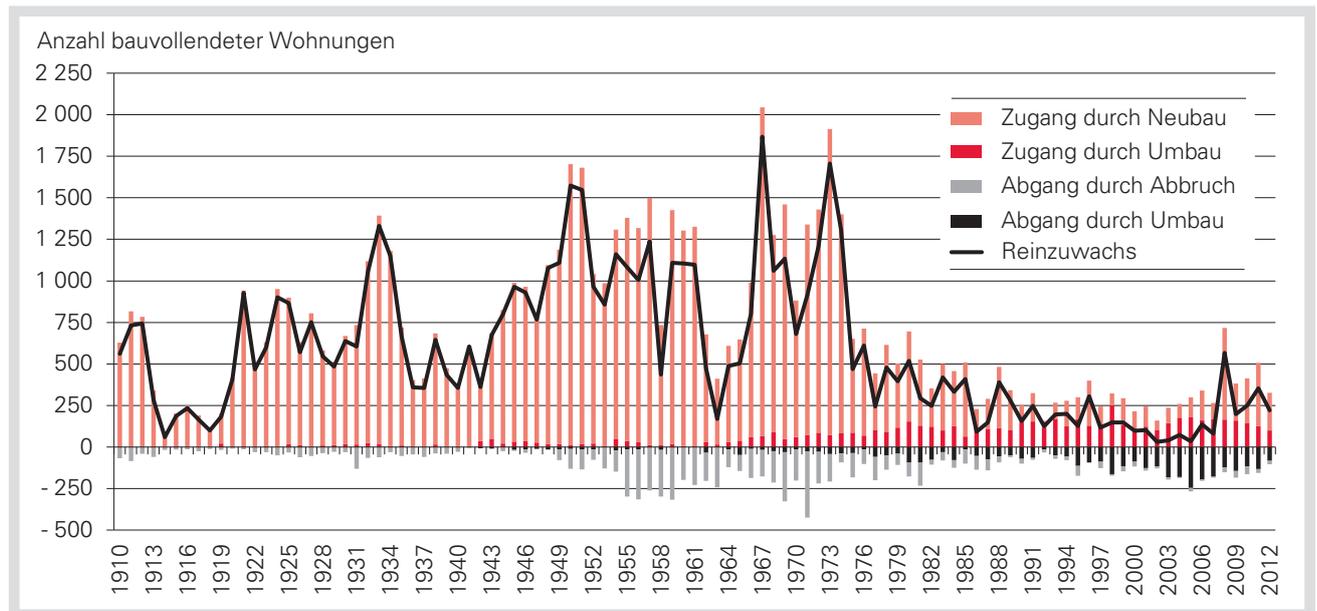
In den letzten 22 Jahren sind am meisten Vier- und Dreizimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen gut zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Die Zahl der neu vollendeten Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist bis Ende 2010 von Bauperiode zu Bauperiode stetig gewachsen. Die Entwicklung der näheren Zukunft für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2011 bis 2015» zeigt folgendes Bild: Zählen wir die 80 bereits in Bau befindlichen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern zu den bereits vollendeten dazu, erhalten wir 132 grössere Wohnungen (Vorperiode 214 Wohnungen).

Werfen wir unseren Blick rund hundert Jahre zurück, 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 verzeich-

net: Mit 1689 resp. 1662 neu erstellten Wohnungen liegen sie an dritter resp. vierter Stelle (siehe Grafik 2).

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 an neu erbauten Wohnungen (+ 551), welcher den Wert von 1980 um zehn Neubauwohnungen übertrifft.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

4. Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Während im Jahr 2012 die Wohnungszugänge der An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) nur rund ein Drittel aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind rund vier von fünf Abgängen auf Umbauten zurückzuführen; gut 20% fallen 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 10 Wohnungen wird bei der Bauherrenkategorie «Gemeinde» der tiefste Rein-

zuwachs an bauvollendeten Umbauten registriert. Im Berichtsjahr weist mit plus 36 die Kategorie «natürliche Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf. Dies ist der höchste je gemessene Reinzuwachs bei Umbauarbeiten der letzten zehn Jahre. Die Kategorie «andere juristische Personen» hingegen verzeichnet seit 2003 den stärksten Rückgang (2005: – 64) bei An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen.

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines Umbaus für die Jahre 2012 und 2011 ergibt gut 660 (73 Gebäude) bzw. gut 580 Tage (89 Gebäude).

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherr und Wohnungsgrösse 2012

Bauherr	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2011 Wohnungen
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	- 2	-	-	1	- 2	- 1	-	-
Gemeinde	- 10	-	- 2	- 5	- 2	-	- 1	- 3
Baugenossenschaften	- 7	- 4	1	- 2	- 5	3	-	- 26
Andere juristische Personen	1	- 1	-	- 3	2	3	-	5
Natürliche Personen	36	-	20	3	- 1	10	4	17
Reinzuwachs 2012	18	- 5	19	- 6	- 8	15	3	...
2011	...	- 17	- 25	5	- 1	25	6	- 7

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Mit 84 Wohnungen sind mehr als vier Fünftel des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei 15% der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970». Die restlichen 2% verteilen sich je zur Hälfte auf die Bauperioden «1971 bis 1975» und «1976 bis 1980». Während im Vorjahr auch Wohnungszugänge durch Umbauten in Gebäuden der Bauperiode «1991 bis 1995» stattfanden, waren im Berichtsjahr nur Gebäude mit Bauperioden vor 1981 zu verzeichnen (siehe Tabelle 7).

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 55 Wohnungen sind etwas weniger als zwei Drittel aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 66-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei gut 19% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947 bis 1970» und bei gut 7% stammt das Gebäude aus der Bauperiode «1976 bis 1980». Die vier Abgänge zwischen 2006 und 2012 sind im Berichtsjahr entweder auf nachträgliche Wohnungsumnutzungen in Kindertagesstätten bei kürzlich vollendeten Neubauten zurückzuführen oder sie wurden in ein Tageszentrum für Menschen mit Hirnverletzung umgewandelt. Die zwei Wohnungen des Vorjahres wurden in «nichtstörende Arbeitsnutzung» umgenutzt.

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2012

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2011
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	84	5	27	20	12	13	7	90
1947 bis 1970	15	–	4	1	3	5	2	20
1971 bis 1975	1	–	–	–	–	1	–	12
1976 bis 1980	1	–	–	1	–	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	4
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011 bis 2012	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2012	101	5	31	22	15	19	9	...
2011	...	13	12	39	17	33	12	126

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2012

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2011
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	55	5	10	22	10	4	4	83
1947 bis 1970	16	5	–	2	7	–	2	24
1971 bis 1975	2	–	–	–	2	–	–	24
1976 bis 1980	6	–	2	2	2	–	–	–
1981 bis 1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986 bis 1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991 bis 1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996 bis 2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001 bis 2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006 bis 2010	1	–	–	–	1	–	–	2
2011 bis 2012	3	–	–	2	1	–	–	–
Total 2012	83	10	12	28	23	4	6	...
2011	...	30	37	34	18	8	6	133

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2012 das Total des Reinzuwachses aufgrund von Umbauten um 18 Wohnungen zugenommen hat. Im Jahr 2011 wird hingegen das Reinzuwachstotal aufgrund der Umbauten um sieben Wohnungen vermindert (siehe auch Tabellen 3 und 6).

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 76 Gebäude folgende Verteilung fest: In 24 Gebäuden wurden neue Wohnungen im Dachgeschoss eingebaut oder bestehende Wohnungen durch Einbezug des Dachgeschosses vergrössert. In 13 Gebäuden sind zwei oder mehr als

zwei Wohnungen zusammengelegt worden. An neun Gebäuden wurde ein Anbau realisiert. Büro-, Dienstleistungs- und Botschaftsräume sind in sieben Gebäuden in Wohnungen umgenutzt worden. In weiteren fünf Gebäuden wurden Wohnungen in Kindertagesstätten umgewandelt. In vier Gebäuden wurden Gewerberäumlichkeiten in Wohnungen umgenutzt. In den restlichen 14 Gebäuden sind unter anderem Mauern durchbrochen, Attikageschosse abgebrochen und neu aufgebaut oder Grosswohnungen in mehrere Kleinwohnungen aufgeteilt worden. Im Vorjahr wurde in 46 Gebäuden der Dachgeschossausbau vollendet sowie in 19 Gebäuden Wohnungen zusammengelegt.

5. Wohnungsabbrüche

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperioden vor 1971 sind im Jahr 2012 und 2011 abgebrochen worden, wobei sich das Total der abgebrochenen Wohnungen in den zwei Jahren kaum verändert hat. Die zwei abgebrochenen Gebäude des Berichtsjahres entstammen der Bauperiode «1947 bis 1970». Fünf der acht abgebrochenen Gebäude

des Vorjahres wurden vor 1947 gebaut; in ihnen befanden sich rund 73% aller durch Abbruch abgehenden Wohnungen (siehe Tabelle 9).

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2012 gut 190 Tage (2 Gebäude), im Jahr 2011 gut 820 Tage (8 Gebäude).

Tabelle 9: Wohnungsabgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2012

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							Abgänge 2011	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Gebäude	Wohnungen
Abbrüche										
vor 1947	–	–	–	–	–	–	–	–	5	16
1947 bis 1970	2	21	–	–	17	3	1	–	3	6
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 2012	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2012	2	21	–	–	17	3	1	–	...	...
2011	...	...	2	7	5	4	–	4	8	22

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

6. In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

Per Ende 2012 befinden sich 884 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 90 in Bau befindliche Gebäude. Ein Reinzuwachs von 870 Wohnungen (Vorjahr 707) ergibt sich aus den 14 abgezogenen Wohnungen, welche in An-, Auf- und Umbau sowie Umnutzung befindlich sind (190 Zugänge minus 204 Abgänge). Mit dem Abbruch von Wohngebäuden ist zurzeit nicht begonnen worden, obwohl im Berichtsjahr Abbruchbewilligungen von vier Gebäuden mit Total 36 Wohnungen erteilt worden sind. 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 Vierzimmer-

wohnungen mehr als zwei Drittel des Neubauzugangs ausmachen, entfallen weniger, nämlich rund 56% aller in Bau befindlichen Wohnungen auf Einheiten mit drei oder vier Zimmern. Gemessen am Total aller in Bau befindlichen Wohnungen liegen die Vierzimmerwohnungen mit gut 31% an erster Stelle, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit gut 24% (siehe Tabelle 10). Bei den An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen handelt es sich bei rund einer von fünf Zugangswohnungen um eine Dreizimmereinheit. Hingegen fällt gut jede zweite Dreizimmerwohnung durch Umbau weg.

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 21 Wohnungen in Bau. Dem gegenüber stehen 13 in Bau befindliche Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 10: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2012

Zugang, Abgang Gebäudeart ¹	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2011	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	14	14	–	–	6	6	1	1	2	2
Mehrfamilienhäuser	73	787	79	168	244	222	69	5	54	559
Wohn- und Geschäftshäuser	3	83	6	29	31	13	4	–	5	120
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	90	884	85	197	281	241	74	6	61	681
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	190	9	55	36	41	33	16	...	145
Zugang Total	90	1 074	94	252	317	282	107	22	61	826
Abgang durch										
Abbrüche	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Umbauten und Umnutzungen	...	204	25	57	105	9	3	5	...	119
Abgang Total	–	204	25	57	105	9	3	5	–	119
Reinzuwachs 2012	90	870	69	195	212	273	104	17	...	...
2011	...	...	70	154	196	194	81	12	61	707

¹ Ab 1. Januar 2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

7. Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

2012 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 79 neue Gebäude mit insgesamt 406 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 64 Gebäude und 210 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahr. Von diesen 406 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 392 auf Mehrfamilienhäuser und die restlichen 14 auf Einfamilienhäuser. Dazu kommen 173 Bewilligungen (Vorjahr 113) für Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Dem Umbauzugang von 173 Wohnungen steht im Berichtsjahr ein Abgang von 183 Einheiten (Vorjahr 133) gegenüber. Auch wurden die Abrisse von vier Gebäuden (Vorjahr vier) mit insgesamt 36 Wohnungen (Vorjahr 26) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 360 baubewilligten Wohnungen; rund zweieinhalb Mal mehr als im Vorjahr. Nach bereinigter Wohnungsgrösse betrachtet sind, vor allem durch die Neubauten beeinflusst, im Berichtsjahr am meisten Vierzimmerwohnungen bewilligt worden. Die Vierzimmerwohnungen machen dabei gut 37% und die zweit platzierten Zweizimmerwohnungen rund 32% des bewilligten Totals aller Wohnungen aus. Die Dreizimmerwohnungen sind mit einem Anteil von gut 18% vertreten (siehe Tabelle 11 und Grafik 3).

Die Baugesuche von zwei Wohnungszugängen sowie zwei Wohnungsabgängen durch Umbauten sind im Jahr 2012 eingegangen und zurückgezogen worden. Im Jahr 2011 waren 68 im selben Jahr beschlossene Wohnungszugänge und 24 -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 zwölf Wohnungszugängen (drei bei Neubauten und neun durch Umbauten) und drei -abgängen durch Umbauten im Jahr 2012 und deren 71 resp. 25 Einheiten im Vorjahr. Die in den ausgewiesenen Jahren festgelegten Einheiten bleiben in den Werten der Tabelle 11 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.

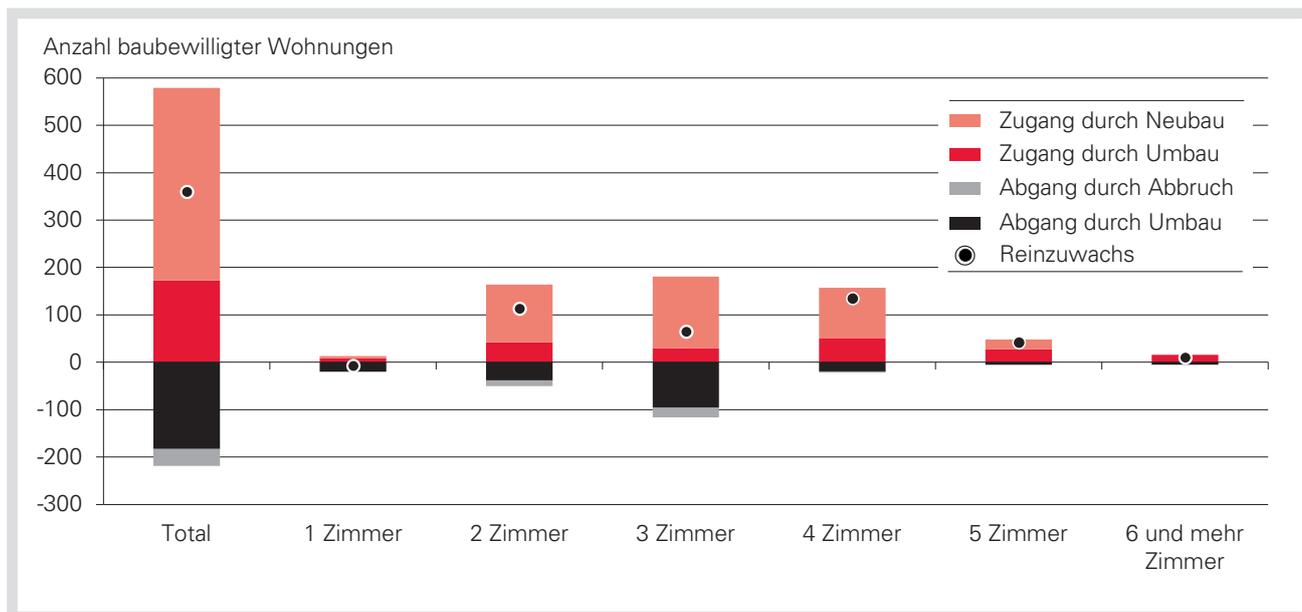
Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 29 Wohnungen neu bewilligt worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 23 Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2012

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit . . . Zimmer(n)							2011	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	14	14	–	–	5	6	3	–	2	2
Mehrfamilienhäuser	65	392	5	122	146	101	18	–	7	42
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	6	152
Andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neubauten Total	79	406	5	122	151	107	21	–	15	196
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	173	8	42	30	50	27	16	...	113
Zugang Total	79	579	13	164	181	157	48	16	15	309
Abgang durch										
Abbrüche	4	36	–	12	20	3	1	–	4	26
Umbauten und Umnutzungen	...	183	20	38	96	19	5	5	...	133
Abgang Total	4	219	20	50	116	22	6	5	4	159
Reinzuwachs 2012	75	360	–7	114	65	135	42	11	...	...
2011	...	...	–28	41	55	44	26	12	11	150

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Grafik 3: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2012

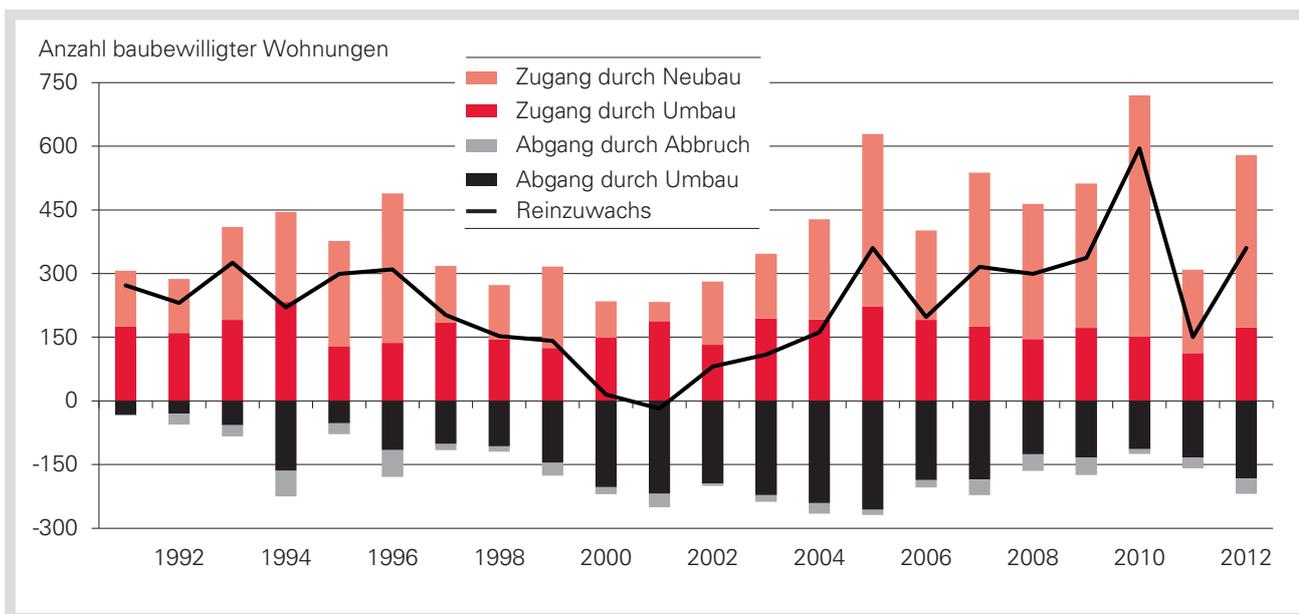


Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

Vergleichen wir die Grafik 4 mit der Grafik 2 stellen wir fest, dass im Zeitraum 1991 bis 2012 der Verlauf des bewilligten Reinzuwachses gegenüber dem vollendeten unterschiedlich ist: Während z. B. der höchste Reinzuwachs der baubewilligten Wohnungen im Jahre 2010 anzutreffen ist, ist jener der Bauvollendungen zwei Jahre früher anzutref-

fen. Diese unterschiedliche Entwicklung erklärt sich unter anderem durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte. Im Jahre 2010 wurden z. B. 107 nicht ausgeführte Neubau- und Umbauzugänge gegenüber Total neun Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen.

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

8. Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs in den Jahren 2003 und 2005 (+41/+34) den tiefsten und im Jahr 2008 (+566) 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 353 Wohnungen resp. 4,7 % gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 1954 Bewohner resp. 14,8 % gestiegen (siehe Tabelle 12). Der Wohnungsbestand stieg zwischen 2003 und 2012 um 26,1 % an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 56,1 %. 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	73 140	99	1.4	126 752	285	2.3
2001	73 242	102	1.4	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 272	30	0.4	127 330	669	5.3
2003	73 313	41	0.6	127 519	189	1.5
2004	73 386	73	1.0	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 420	34	0.5	127 421	69	0.5
2006	73 557	137	1.9	127 882	461	3.6
2007	73 638	81	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 204	566	7.7	129 418	1 073	8.4
2009	74 402	198	2.7	130 289	871	6.7
2010	74 652	250	3.4	131 702	1 413	10.8
2011	75 005	353	4.7	133 656	1 954	14.8
2012	75 227	222	3.0	134 675	1 019	7.6

¹ Wohnbevölkerungsbegriff nach wirtschaftlichem Wohnsitz

Quellen: Bauinspektorat der Stadt Bern; Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 14. Januar 2013)

Glossar und Definitionen

Bauherrenkategorien

In der Bauherrenkategorie «natürliche Personen» sind sowohl Einzel- bzw. Privatpersonen als auch Mieter- und Eigentümergemeinschaften, Einzel-firmen sowie Personengesellschaften enthalten. Bei der Bauherrenaufteilung wurden die juristischen Personen in folgende zwei Gruppen aufgeteilt: Baugenossenschaften und übrige juristische Personen.

Unter der Erstellerkategorie «Gemeinde» finden sich die Gemeinde Bern mit ihren Direktionen und deren Gemeindeunternehmen wie BERNMOBIL, ewb, Stadtbauten Bern 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, 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 Mehrfachauf-führung ist auch aufgrund eines Verlängerungsgesuchs einer nicht umgesetzten Baubewilligung und erfolgter Verlängerungsbewilligung möglich.

Dauer

Die Dauer der einzelnen Bauprojekte umfasst den Zeitraum von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, wobei die Bauvollendung als Referenzdatum gilt. Die Bauabschlüsse und Rückzüge werden somit nicht berücksichtigt. Die Dauer bei Neubauten, Umbauten sowie Abbrüchen errechnet sich aus der Differenz des Bauvollendungsdatums und des Datums der Baueingabe aller Bauprojekte im Durchschnitt der entsprechenden Kategorie. Bei der Beurteilung dieser Durchschnittswerte müssen folgende Fakten berücksichtigt werden: Die Dauer der einzelnen Bauprojekte kann durch 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 mehrerer Privathaushaltungen bestimmt und mit 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. 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.