



Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2015



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



Inhaltsverzeichnis

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

Zeichenerklärung

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

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 7531 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon 031 321 7541, michael.matter@bern.ch	
Layout	Michael Matter	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, Bern, 2016 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle erwünscht	

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten. Der Gemeinderat der Stadt Bern, das Bauinspektorat und das Stadtplanungsamt haben den Bericht einen Arbeitstag vor der Publikation erhalten.

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2015

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

281 vollendete und weitere
738 in Bau befindliche Woh-
nungen in Neubauten

Im Jahr 2015 sind 486 Wohnungen bauvollendet worden: 281 Einheiten entfallen auf Neubauten, 205 Wohnungen auf Umbauten. Von den 155 vollendeten Abgängen wurden 19 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 136 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 331 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf 799 Wohnungen: 738 Wohnungen fallen auf Neubauten und die 61 Einheiten entsprechen dem Umbaureinzuwachs kombiniert mit den wegfallenden Wohnungen aus abgebrochenen Gebäuden. Im Jahr 2015 wurden Baubewilligungen für 321 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 108 Neubauwohnungen und 213 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 20 Wohnungen in Abbruchobjekten und 91 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 210 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2015

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Bauvollendungen								
Neubauten	21	281	4	72	97	97	9	2
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	5	205	22	77	31	52	13	10
Abgang	-3	-136	-10	-13	-86	-14	-7	-6
Abbrüche	-10	-19	-2	-4	-10	-1	-	-2
Reinzuwachs	13	331	14	132	32	134	15	4
in Bau befindlich²								
Neubauten	62	738	111	178	188	188	62	11
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	2	216	20	98	38	18	17	25
Abgang	-2	-137	-13	-22	-72	-11	-7	-12
Abbrüche	-3	-18	-	-13	-4	-1	-	-
Reinzuwachs	59	799	118	241	150	194	72	24
Baubewilligungen								
Neubauten	9	108	-	25	44	34	5	-
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	6	213	50	60	43	19	20	21
Abgang	-5	-91	-16	-14	-34	-13	-6	-8
Abbrüche	-5	-20	-1	-4	-11	-4	-	-
Reinzuwachs	5	210	33	67	42	36	19	13

Statistik Stadt Bern

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

² ab 1.1.2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

856 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen

Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2014 waren 984 Wohnungen¹ als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2015 neu bewilligten Wohnungszugängen (+321) und -abgängen (-111) ergibt sich ein Total von 1194 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 338 Wohnungen reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2015 gegenüber dem Vorjahreswert um 128 Einheiten auf 856 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Rund ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2015 rund ein Drittel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf die Zweizimmerwohnungen entfällt. Gut ein Viertel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind zu den Vierzimmerwohnungen zu zählen.

¹ Das Wohnungspotential Ende 2014 unterscheidet sich vom Wert des Vorjahresberichts aufgrund rückwirkender Eintragungen (z. B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2015

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2014 ¹	64	984	116	342	101	333	72	20
Anstieg ² des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 5	+ 210	+ 33	+ 67	+ 42	+ 36	+ 19	+ 13
Total	69	1 194	149	409	143	369	91	33
Rückgang ² des Potentials durch Bauvollendungen	- 13	- 331	- 14	- 132	- 32	- 134	- 15	- 4
Rückgang ² des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	-	- 7	+ 1	-	- 1	- 7	- 1	+ 1
Wohnungspotential Ende 2015¹	56	856	136	277	110	228	75	30

Statistik Stadt Bern

¹ ab 1.1.2003 bis Referenzjahr baubewilligt und noch nicht bauvollendet

² Reinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2015

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Wohnungszuwachs

58% aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während rund 58% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen gut 42% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die insgesamt 486 Neuzugänge auf 281 Wohnungen (Vorjahr 566) in Neubauten und 205 Wohnungen (Vorjahr 203) in An-, Auf- oder Umbauten. 155 Wohnungen (Vorjahr 317) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2015 ein Reinzuwachs von 331 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 121 Wohnungen tiefer liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Je ein Drittel aller Neubauwohnungen haben drei oder vier Zimmer

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 281 Neubauwohnungen auf neunzehn Mehrfamilienhäuser mit Total 129 Wohnungen sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit 152 Wohnungen verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet weisen die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit je gut einem Drittel die grössten Anteile gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf. Mit gut 25% folgen die Zweizimmerwohnungen.

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

70 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 16 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2015 ist somit ein Reinzuwachs um 54 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr Reinzuwachs von 32 Wohnungen). Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr beeinflussen die Umnutzungen den Gebäudereinzuwachs: Im Berichtsjahr sind fünf Gebäude (Vorjahr vier) ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. Drei Gebäude (Vorjahr fünf) sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäude-reinzuwachs durch Umnutzungen eine Zunahme von zwei Gebäuden im Jahr 2015, jedoch eine Abnahme von einem Gebäude im Vorjahr.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2015

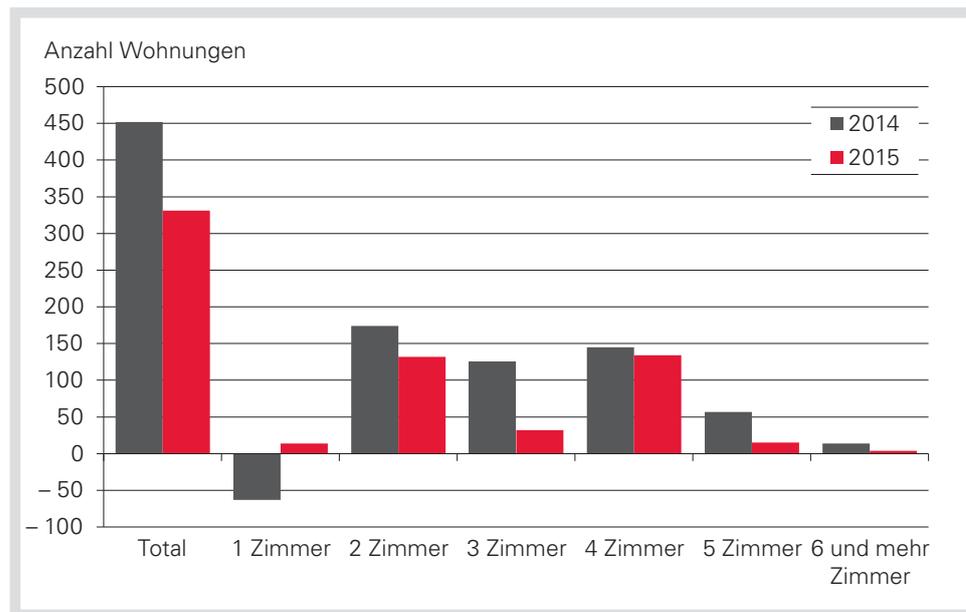
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2014	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3
Mehrfamilienhäuser	19	129	2	21	75	31	–	–	40	383
Wohn- und Geschäftshäuser	2	152	2	51	22	66	9	2	9	180
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	21	281	4	72	97	97	9	2	52	566
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	205	22	77	31	52	13	10	...	203
darunter Umnutzungen ¹	5	70	10	32	17	8	3	–	4	45
Total Zugang	26	486	26	149	128	149	22	12	56	769
Abgang durch										
Abbrüche	10	19	2	4	10	1	–	2	23	141
Umbauten und Umnutzungen	...	136	10	13	86	14	7	6	...	176
darunter Umnutzungen ¹	3	16	–	1	11	–	3	1	5	13
Total Abgang	13	155	12	17	96	15	7	8	28	317
Reinzuwachs 2015	13	331	14	132	32	134	15	4	...	...
2014	...	...	–63	174	125	145	57	14	28	452

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2014 und 2015



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

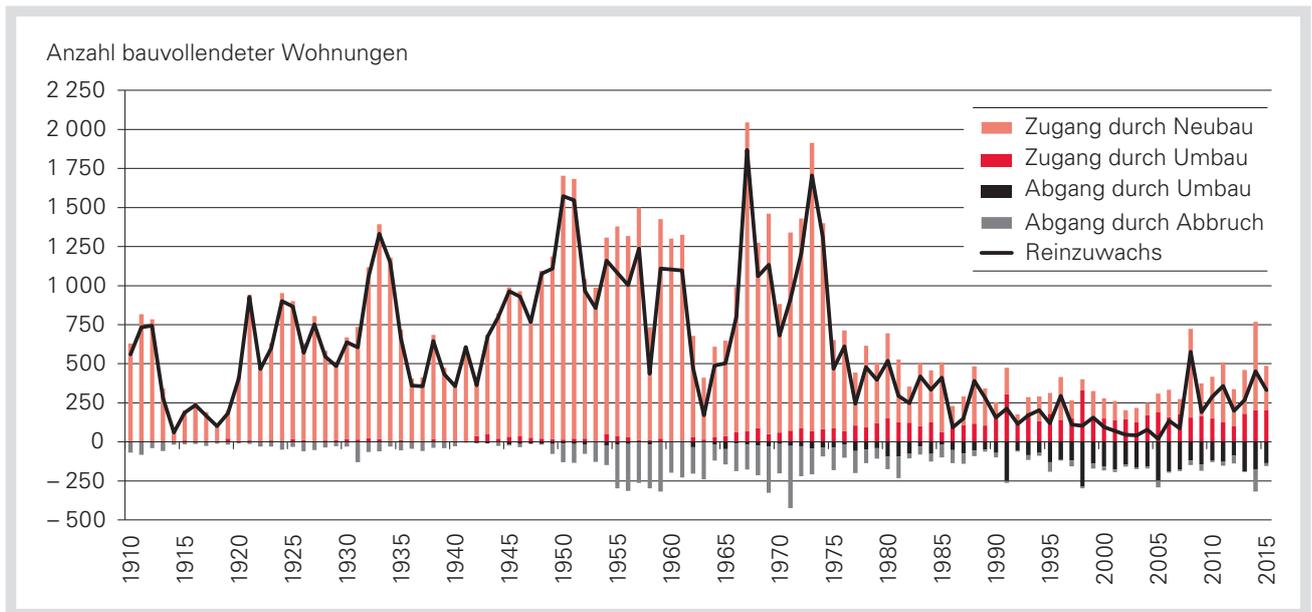
Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

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

Bedeutender Anstieg an Neubauten in den Jahren 2008 und 2014

Während bis und mit 1979 den Neubauten vor allem Abbrüche gegenüberstanden, bilden nach 1986 namentlich die gemeldeten Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten den 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 47 Einheiten gesunken. Nach einem vorübergehenden Anstieg auf 274 Neubauwohnungen im Jahr 1996, sank der Wert neu vollendeter Wohnungen bis ins Jahr 2002 auf 58 Einheiten. Erst im Jahre 2008 beobachten wir wiederum einen bedeutenden Anstieg auf 569 neu erbaute Wohnungen, womit der Wert von 1980 um 28 Neubauwohnungen übertroffen wurde. Während sich der Neubauzuwachs in der Periode von 1998 bis 2007 im Mittel auf 112 Wohnungen jährlich belief, lag dieser durchschnittliche Jahreszuwachs ab 2008 bei 349 Neubauwohnungen. Nach 2008 sticht das Jahr 2014 mit 566 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 3 Neubauwohnungen weniger als 2008.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

*Viele Wohnungsabbrüche
im Jahr 2014*

Nach über 30 Jahren wurden 2014 mit 141 Einheiten erstmals wieder über 100 Wohnungen abgebrochen. Davor wurden 1981 letztmals annähernd viele Wohnungen abgebrochen. Im Jahr 2015 entsprechen die 19 abgebrochenen Wohnungen der durchschnittlichen Entwicklung der übrigen letzten Jahre.

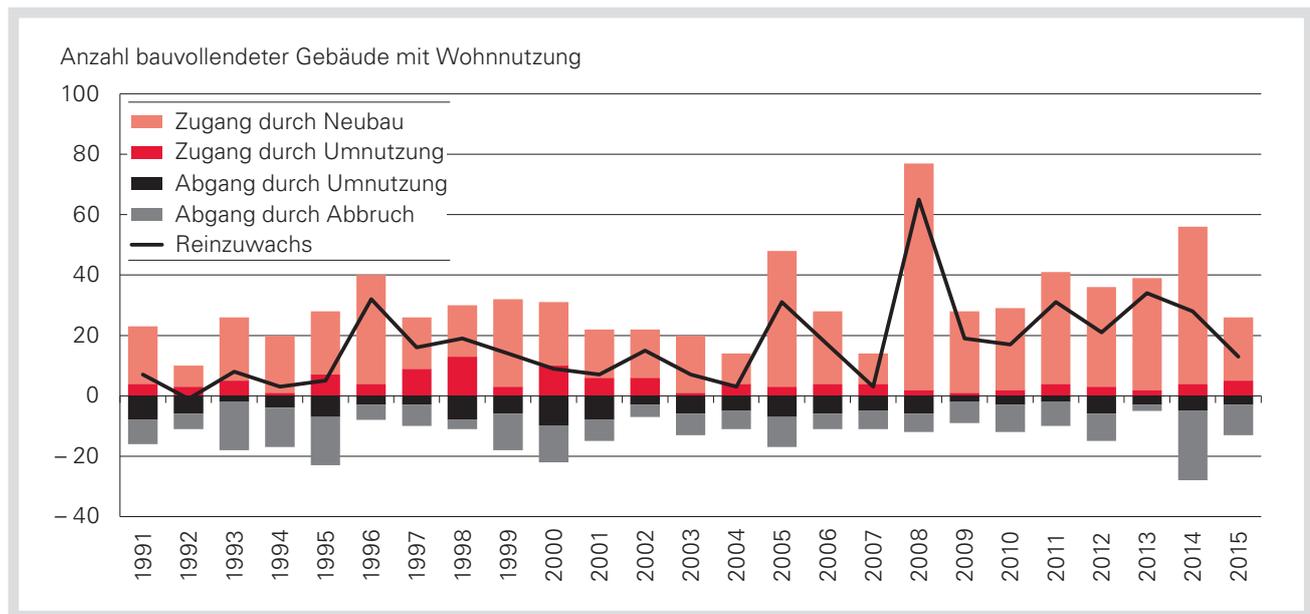
*Seit 1991 sind 656 neue
Gebäude entstanden
und 216 Wohngebäude
abgebrochen worden*

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich nicht nur auf der Ebene des Wohnungszuwachses, sondern auch aus der Sicht des Gebäudezuwachses begutachten: Während in den letzten 25 Jahren insgesamt 656 Neubauten erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum 216 Bauten abgebrochen worden. Zusätzlich zu den Abbrüchen und Neubauten haben auch die Gebäudeumnutzungen einen Einfluss auf den Gebäudezuwachs: Einerseits sind in derselben Zeitspanne durch Umnutzungen 110 Gebäude dazugewonnen und 127 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute ein Gebäudereinzuwachs von 423 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 65 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 1992 mit minus 1 Gebäude den tiefsten Wert verzeichnet (siehe Grafik 3).

*Gebäudereinzuwachs in
Fünfjahresschritten*

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 22 Gebäude, «1996–2000» 90 Gebäude, «2001–2005» 63 Gebäude, «2006–2010» 121 Gebäude und «2011–2015» 127 Gebäude.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Bauvollendete Neubauten

Sowohl im Jahr 2015 als auch im Vorjahr haben juristische Personen am meisten Neubauten vollendet

Bauherrschaften der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 221 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch Baugenossenschaften wurden 55 Neubauwohnungen gebaut. Während die Baugenossenschaften 55 Wohnungen mehr als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» 309 Neubauwohnungen weniger zur Vollendung als im Vorjahr. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich bei der Anzahl vollendeter Gebäude beobachten: Die Kategorie «andere juristische Personen» hat 29 Gebäude weniger vollendet als im Vorjahr. Die Baugenossenschaften haben im Vergleich zum Vorjahr 4 Neubauten mehr erstellt.

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1796 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2015 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von 1796 Tagen (Vorjahr 1063 Tage) errechnen. Im Jahr 2015 sind 21 Neubauten und im Vorjahr deren 52 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2015

Bauherrschaft	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2014	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	1	2
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Baugenossenschaften	4	55	–	19	28	8	–	–	–	–
andere juristische Personen	15	221	2	52	69	87	9	2	44	530
natürliche Personen	2	5	2	1	–	2	–	–	7	34
Total 2015	21	281	4	72	97	97	9	2	...	...
2014	...	...	3	182	198	135	41	7	52	566

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Am meisten Neubauwohnungen seit 1991 in den Jahren zwischen 2011 und 2015

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass im Zeitraum «2011–2015» mit 1744 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von rund 36% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1321 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von rund 27% auf sich vereint. Mit einem Anteil von rund 16% hält der Zeitraum «1996–2000» den dritten Platz inne. An der Anzahl neu erstellter Gebäude lässt sich dieselbe Rangfolge ablesen: Der Gebäudezuwachs zwischen 2011 und 2015 ist im Vergleich zu den vorangehenden Bauperioden am höchsten und verfügt über siebzehn Gebäude mehr als die Bauperiode «2006–2010». Die Bauperioden «1996–2000» und «2001–2005» liegen bei der Zahl der neuen Gebäude nicht so weit auseinander wie die Anzahl darin befindlicher Wohnungen: Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den Jahren von 2001 bis 2005 ein Neubau durchschnittlich 4,4 Wohnungen umfasste, während in den anderen Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,4 und 8,1 klar höher lag. Die Ende 2015 noch in Bau befindlichen 738 Neubauwohnungen in 62 Gebäuden (siehe Tabelle 10) sind bei dieser Betrachtung nicht enthalten und werden dem Jahr ihrer Vollendung zugerechnet.

Tabelle 5: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauperiode und Wohnungsgrösse seit 1991

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Neubauten								
1991–1995	87	604	17	141	176	200	54	16
1996–2000	120	763	40	75	242	309	83	14
2001–2005	106	470	17	47	97	210	77	22
2006–2010	163	1 321	37	168	407	494	203	12
2011–2015	180	1 744	40	425	583	535	145	16
Total	656	4 902	151	856	1 505	1 748	562	80

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bis Ende 2010 stetig gestiegen

In den letzten 25 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen 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 bis Ende 2010 von Bauperiode zu Bauperiode stetig gewachsen. Mit 9,2% liegt der Anteil dieser grossen Wohnungen an allen Bauvollendungen einzig in der soeben zu Ende gehenden Periode «2011–2015» unterhalb von 10%. Die Entwicklung der näheren Zukunft für den künftig angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» zeigt folgendes Bild: Zurzeit sind 73 Neubauwohnungen mit fünf und mehr Zimmern in Bau.

Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

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

Während im Jahr 2015 die Wohnungszugänge durch An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) gut 42% aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind rund 88% der Abgänge auf solche Umbauten zurückzuführen; die übrigen gut 12% entfallen auf Gebäudeabbrüche (siehe Tabelle 3). Da nur der Differenzbetrag der Zu- und Abgänge der Umbauten für den Reinzuwachs ausschlaggebend ist, sind in der Tabelle 6 die jeweiligen Werte miteinander verrechnet. Im Berichtsjahr weist mit plus 38 die Kategorie «andere juristische Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf, gefolgt von den natürlichen Personen mit plus 24 Einheiten. Werden alle Bauherrschafskategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von plus 69 Wohnungen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 623 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus für die Jahre 2015 und 2014 ergibt 623 bzw. 771 Tage. Im Berichtsjahr wurden 81 Wohngebäude (Vorjahr 94 Gebäude) umgebaut.

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschafft und Wohnungsgrösse 2015

Bauherrschafft	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungen 2014
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	7	–	4	2	2	– 1	–	1
Gemeinde	1	–	1	–	–	–	–	– 9
Baugenossenschaften	–	–	22	– 47	24	1	–	7
andere juristische Personen	38	10	25	1	2	1	– 1	6
natürliche Personen	24	2	12	– 11	10	6	5	22
Reinzuwachs 2015	69	12	64	– 55	38	6	4	...
2014	...	– 44	21	– 30	28	17	8	27

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

55% aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947»

Mit 113 Wohnungen sind gut 55% des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei rund zwei Fünftel der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970». Mit rund 5% liegen die restlichen Einheiten in Gebäuden der Bauperiode «1971–1975». Während im Vorjahr auch Wohnungszugänge durch Umbauten in Gebäuden der Bauperioden «1976–1980» und «1981–1985» stattfanden, waren im Berichtsjahr nur Gebäude mit Bauperioden vor 1976 zu verzeichnen (siehe Tabelle 7).

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

Ein ähnliches Bild wie Tabelle 7 vermittelt Tabelle 8 mit den bauvollendeten Abgängen durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Dies war zu erwarten, geht doch bei Umbauten der Zugang von Wohnungen oft mit Abgängen einher. Mit 59 Wohnungen sind gut 43% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 69-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei gut 46% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970» und bei gut 10% liegen die Wohnungen in Gebäuden der Bauperiode «1971–1975». Im Vorjahr war zusätzlich ein Wohnungsabgang in einem Gebäude der Bauperiode «1981–1985» zu verzeichnen.

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2015

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2014
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	113	19	38	20	18	9	9	115
1947–1970	82	2	37	11	27	4	1	71
1971–1975	10	1	2	–	7	–	–	7
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	4
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	6
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2015	205	22	77	31	52	13	10	...
2014	...	16	65	49	39	24	10	203

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2015

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2014
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen vor 1947	59	2	11	29	7	5	5	71
1947–1970	63	1	2	57	–	2	1	89
1971–1975	14	7	–	–	7	–	–	15
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	1
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2015	136	10	13	86	14	7	6	...
2014	...	60	44	52	11	7	2	176

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Zunahme um 69 Wohnungen infolge Umbau-reinzuwachs

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2015 das Total des Reinzuwachses aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) um 69 Wohnungen zugenommen hat. Im Jahr 2014 wurde das Reinzuwachs-total aufgrund der Umbauten um 27 Wohnungen vergrössert (siehe auch Tabellen 3 und 6).

In 30 Gebäuden entstanden als Reinzuwachs 26 neue Wohnungen im Dach-geschoss

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 81 Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rän-gen fest: In 30 Gebäuden wurden neue Wohnungen im Dachgeschoss ein-gebaut oder bestehende Wohnungen durch Einbezug des Dachgeschosses vergrössert. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 26 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 13 Gebäuden sind zwei oder mehr Wohnungen zusammengelegt worden. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 22 Wohnungen aufgelöst worden; wobei zu beachten ist, dass in 2 Gebäuden sowohl Wohnungen zusammengelegt als auch Dach-geschosse für zusätzlichen Wohnraum ausgebaut wurden.

Gebäudeabbrüche

Rückgang der Abbrüche nach Höchstwert im 2014

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode vor 1971 sind im Jahr 2015 abgebrochen worden. Den 19 Wohnungen in 10 Gebäuden im Berichtsjahr stehen 141 Wohnungen in 23 Gebäudeabbrüchen des Vorjahres gegen-über. 1981 ist letztmals eine so grosse Zahl an Wohnungen – insgesamt 139 Einheiten in 43 Gebäuden – abgebrochen worden. Die 23 Abbruch-objekte des Vorjahres entstammen ebenfalls den Bauperioden «vor 1947» und «1947–1970» (siehe Tabelle 9). Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2015 725 Tage (10 Gebäude), im Jahr 2014 636 Tage (23 Gebäude).

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2015

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Abgänge 2014	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge-bäude	Woh-nungen
Abbrüche										
vor 1947	6	11	1	2	5	1	–	2	17	104
1947–1970	4	8	1	2	5	–	–	–	6	37
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2015	10	19	2	4	10	1	–	2	...	...
2014	...	...	22	29	70	18	1	1	23	141

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

*738 Neubauwohnungen
in 62 in Bau befindlichen
Gebäuden*

Per Ende 2015 befinden sich 738 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 62 in Bau befindliche Gebäude. Ein Reinzuwachs von 799 Wohnungen (Ende Vorjahr 677) ergibt sich aus den 61 dazugezählten Wohnungen, welche in An-, Auf- und Umbau sowie Umnutzung oder in Abbruch befindlich sind (216 Zugänge minus 155 Abgänge). Mit je gut 25% entfallen über die Hälfte aller in Bau befindlichen Neubauwohnungen auf Einheiten mit drei oder vier Zimmern, dicht gefolgt von den Zweizimmerwohnungen mit gut 24%. Beim in Bau befindlichen Wohnungszuwachs liegen die Zweizimmerwohnungen anteilmässig mit rund 29% an erster Stelle, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit rund 24% (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim diesjährigen Reinzuwachs rund ein Drittel der Wohnungen auf Einheiten mit zwei Zimmern, rund ein Viertel wird bei Einheiten mit vier Zimmern notiert.

*Kaum Umnutzungen in Bau
befindlich*

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 18 Wohnungen in Bau. Dem gegenüber stehen 9 in Bau befindliche Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 10: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2015

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2014	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	6	6	–	–	2	3	–	1	–	–
Mehrfamilienhäuser	51	552	75	84	164	170	49	10	59	479
Wohn- und Geschäftshäuser	5	180	36	94	22	15	13	–	3	167
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	62	738	111	178	188	188	62	11	62	646
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	2	216	20	98	38	18	17	25	5	213
Total Zugang	64	954	131	276	226	206	79	36	67	859
Abgang durch Abbrüche	3	18	–	13	4	1	–	–	6	23
Umbauten und Umnutzungen ¹	2	137	13	22	72	11	7	12	4	159
Total Abgang	5	155	13	35	76	12	7	12	10	182
Reinzuwachs 2015	59	799	118	241	150	194	72	24	...	...
2014	...	...	3	160	166	270	60	18	57	677

Statistik Stadt Bern

ab 1.1.2003 bis Referenzjahr in Bau befindlich

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

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

108 bewilligte Neubau- wohnungen in 9 Gebäuden

2015 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 9 neue Gebäude mit insgesamt 108 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 14 Gebäude und 190 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 108 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 78 auf Mehrfamilienhäuser und 29 auf Wohn- und Geschäftshäuser. 1 Gebäude ist ein Einfamilienhaus. Dazu kommen 213 bewilligte Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (Vorjahr 201). Diesem Umbauzugang steht im Berichtsjahr ein Abgang von 111 Einheiten (Vorjahr 159) gegenüber. Auch wurden die Abbrüche von fünf Gebäuden (Vorjahr neun) mit insgesamt 20 Wohnungen (Vorjahr 15) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 210 baubewilligten Wohnungen gegenüber 340 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir die Wohnungsgrößen aller Zugangswohnungen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Drei- und Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Die Dreizimmerwohnungen machen dabei gut 27% und die Zweizimmerwohnungen gut 26% des bewilligten Totals aller Zugangswohnungen aus (siehe Tabelle 11 und Grafik 4). Bei Vorjahresvergleichen gilt grundsätzlich zu beachten, dass die Bautätigkeit einerseits den Bauzyklen Planen – Bauen – Wohnen untersteht und andererseits je nach Anzahl an Bauprojekten sowie je nach Raumgehalt einzelner Bauprojekte die Unterschiede von Jahr zu Jahr stark variieren und sich entsprechend in den ausgewiesenen Baubewilligungswerten der Gebäude- und Wohnungsanzahl spiegeln können. Die Gegenüberstellung der Werte der baubewilligten Wohnungen (siehe Tabelle 11) und des Wohnungspotentials (siehe Tabelle 2 auf Seite 4) zeigt dies beispielhaft: Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen um gut 38% gesunken ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um nur gut 13%.

Geringe Zahl an zurückge- zogenen Baugesuchen mit Wohnungsveränderungen

Im Jahr 2015 eingegangene Baugesuche zu 7 Wohnungszugängen durch Umbauten sowie Neubauten und 7 Wohnungsabgängen durch Umbauten sowie Abbrüchen sind noch im gleichen Jahr zurückgezogen worden. Im Jahr 2014 waren 33 im selben Jahr bewilligte Wohnungszugänge und 8 -abgänge durch Umbauten und Abbrüchen von Rückzügen oder Verlängerungsbewilligungen betroffen. Berücksichtigen wir alle im Berichtsjahr zurückgezogenen Wohnungen, also auch jene die in den Vorjahren bewilligt und erst im Berichtsjahr zurückgezogen wurden, sprechen wir von 15 Wohnungszugängen durch Umbauten sowie Neubauten und 9 -abgängen (2 durch Abbrüche und 7 durch Umbauten) im Jahr 2015. Im Vorjahr waren es deren 34 (Umbauzugänge) resp. 13 Einheiten (7 Abgänge durch Umbauten und 6 durch Abbrüche). Die in den ausgewiesenen Jahren bewilligten Gebäude und Wohnungen bleiben in der Tabelle 11 enthalten, auch wenn im Berichtsjahr oder später eine Rückzugs-, Nichteintretens- oder Sistierungsverfügung oder ein Bauabschlag erfolgte bzw. das Bauprojekt nicht ausgeführt oder die Bewilligung später verlängert wurde.

Bewilligte Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 102 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 102 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen 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 2015

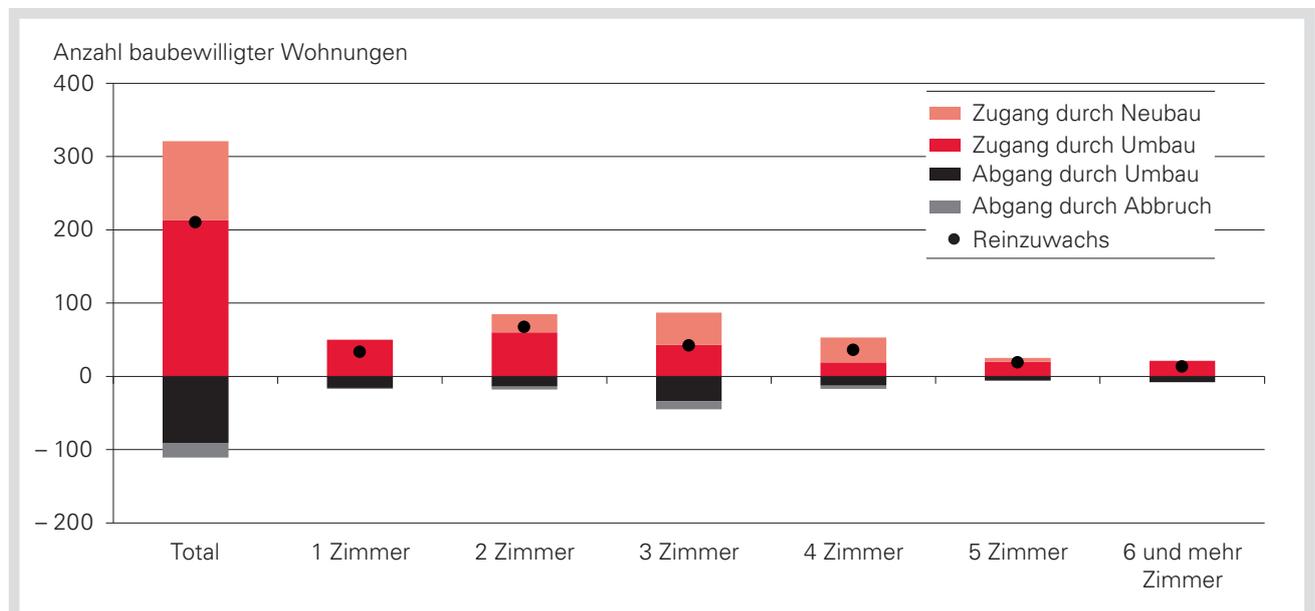
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2014	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	1	–	–	7	7
Mehrfamilienhäuser	7	78	–	13	33	28	4	–	9	141
Wohn- und Geschäftshäuser	1	29	–	12	11	5	1	–	7	150
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	9	108	–	25	44	34	5	–	23	298
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	6	213	50	60	43	19	20	21	2	201
Total Zugang	15	321	50	85	87	53	25	21	25	499
Abgang durch Abbrüche	5	20	1	4	11	4	–	–	9	15
Umbauten und Umnutzungen ¹	5	91	16	14	34	13	6	8	6	144
Total Abgang	10	111	17	18	45	17	6	8	15	159
Reinzuwachs 2015	5	210	33	67	42	36	19	13	...	...
2014	...	...	106	190	– 19	38	21	4	10	340

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2015



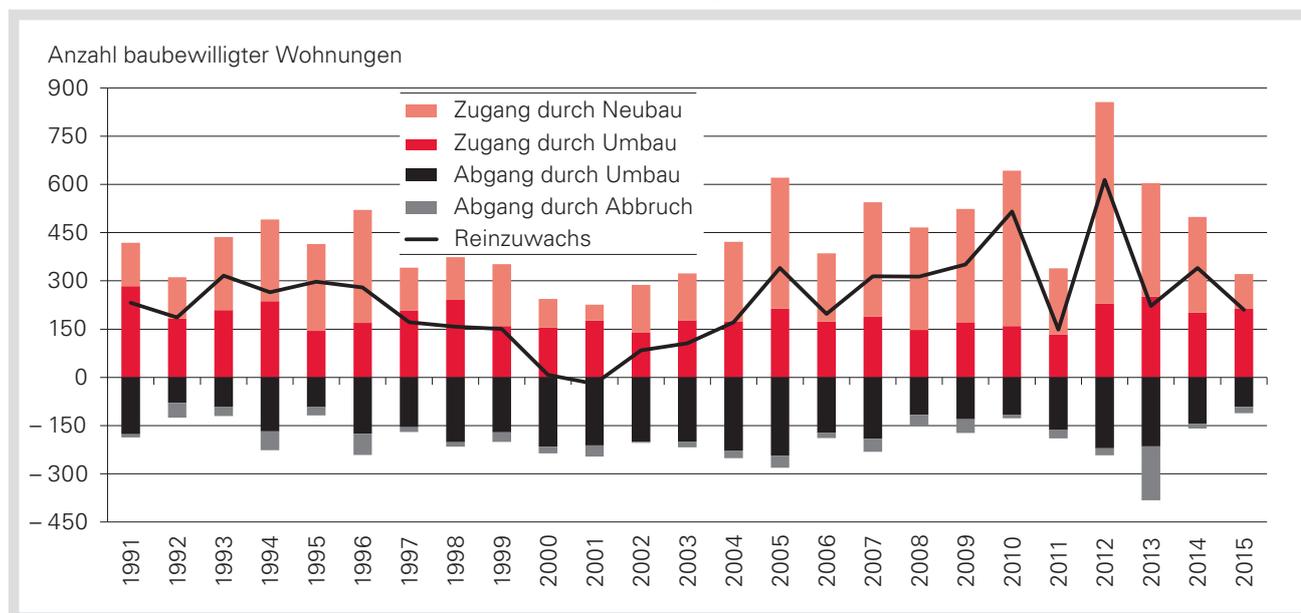
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Die Verläufe des Reinzuwachses von Baubewilligungen und -vollendungen unterscheiden sich

Vergleichen wir die Grafik 5 mit der Grafik 2 stellen wir fest, dass im Zeitraum von 1991 bis 2015 der Verlauf des bewilligten Reinzuwachses gegenüber dem vollendeten unterschiedlich ist: Stellen wir hohe Werte der Baubewilligungen hohen Werten der Bauvollendungen gegenüber, so stellen wir fest, dass die beiden Reihen zeitverschoben um 3 bis 4 Jahre einen ähnlichen Verlauf aufweisen. Dies entspricht auch in etwa der Entstehungsdauer, wie wir sie im Zusammenhang mit den bauvollendeten Neubauten festgestellt haben. Während z. B. beim Reinzuwachs der baubewilligten Wohnungen in den Jahren 1993, 2005, 2010 und 2012 ein hoher Wert anzutreffen ist, liegt jener der Bauvollendungen z. B. in den Jahren 1996, 2008 und 2014. Diese Entwicklung wird auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahre 2010 wurden z. B. 106 nicht ausgeführte Neubau- und Umbaugänge gegenüber Total 9 Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen. Im darauffolgenden Jahr wurden 80 Neubau- und Umbaugänge gegenüber Total 22 Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 11.1.2016)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2007 (+87) den tiefsten und im Jahr 2008 (+576) den höchsten Wert verzeichnet hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig aber stetig gewachsen. In den letzten zehn Jahren war dies ebenfalls bei der Bevölkerung zu beobachten. Zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs tritt eine Diskrepanz zu Tage: Während im Berichtsjahr der Wohnungsbestand um 331 Wohnungen resp. 4,4‰ gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 1478 Bewohner resp. 10,6‰ gestiegen (siehe Tabelle 12). In den letzten vier Jahren stieg der Wohnungsbestand um 16,7‰ an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 29,1‰. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von drei oder mehr Zimmern betrifft.

Tabelle 12: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand seit 2000

Referenzjahr (Jahresende)	Bestand	Wohnungen		Bestand ¹	Wohnbevölkerung	
		Entwicklung gegenüber Vorjahr			Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 001	95	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 070	69	0.9	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 115	45	0.6	127 330	669	5.3
2003	73 156	41	0.6	127 519	189	1.5
2004	73 235	79	1.1	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 253	18	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 389	136	1.9	127 882	461	3.6
2007	73 476	87	1.2	128 345	463	3.6
2008	74 052	576	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 242	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 530	288	3.9	131 702	1 413	10.8
2011	74 887	357	4.8	133 656	1 954	14.8
2012	75 085	198	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 353	268	3.6	137 980	162	1.2
2014	75 805	452	6.0	139 089	1 109	8.0
2015	76 136	331	4.4	140 567	1 478	10.6

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnbevölkerungsbegriff bis 2011 nach wirtschaftlichem Wohnsitz (Wohnbevölkerung 2011 nach aktuellem Wohnsitzbegriff: 136592)

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 11.1.2016);
 Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank;
 Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten, Ordipro

Erläuterungen zur Wohnbaustatistik

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

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

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

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

Datenstand der Datenbank vom 11. Januar 2016

Aufgrund rückwirkender Eintragungen in der Wohnbaustatistik-Datenbank können sich die aktuellen Daten von den in früheren Berichten publizierten Werten unterscheiden. Daher wird bei den publizierten Grafiken und Tabellen der Datenstand der verwendeten Datenbank angegeben – die Auswertungen für den vorliegenden Bericht beruhen auf dem Datenstand der Datenbank vom 11. Januar 2016.

Glossar und Definitionen

Bauherrschaftskategorien

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

Bei der Bauherrschaftsaufteilung 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 Bürgergemeinde. Zunftgesellschaften, die gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz eine Gemeinde sind, befinden sich ebenfalls in dieser Kategorie.

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

Bewilligte Gebäude und Wohnungen

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



Dauer

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

Gebäude

Es werden nur jene Gebäude gezählt, die eine Wohnnutzung aufweisen wie z. B. reine Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie andere Gebäude mit Wohnungen (z. B. Schulhaus mit Abwärtswohnung). Gebäude ohne Wohnungen werden zwar als Neubauten erfasst, fliessen aber nicht in den Bericht mit ein.

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

Umnutzung

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

Wohnbevölkerung

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

Wohnung

Als Wohnung wird die Gesamtheit der Räume bezeichnet, die laut Baubewilligung zur Unterbringung einer oder mehrerer Privathaushaltungen bestimmt und mit einer Küche oder Kochnische versehen ist.

Wohnungsgrösse

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

Wohnungspotential

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



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

Statistik Stadt Bern
Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8
Tel. 031 321 7531
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik