



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2016



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



Bern, Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

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

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, aus statistischen Gründen nicht aufgeführt oder nicht anwendbar
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, 2017 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle erwünscht	

Die aktuell vorliegenden Werte zu vorangehenden Jahren können sich von jenen der Berichterstattung des Vorjahres unterscheiden. Die Ursache sind rückwirkende Eintragungen (z.B. nachträglich registrierte Bauvollendungen für das entsprechende Jahr).

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 2016

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

116 vollendete und weitere
652 in Bau befindliche Woh-
nungen in Neubauten

Im Jahr 2016 sind 394 Wohnungen bauvollendet worden: 116 Einheiten entfallen auf Neubauten, 278 Wohnungen auf Umbauten. Von den 192 vollendeten Abgängen wurden 13 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 179 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 202 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf 647 Wohnungen: 652 Wohnungen in Neubauten stehen den minus 5 Einheiten gegenüber, welche dem Umbaureinzuwachs kombiniert mit den wegfallenden Wohnungen aus abgebrochenen Gebäuden entsprechen. Im Jahr 2016 wurden Baubewilligungen für 204 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 64 Neubauwohnungen und 140 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 44 Wohnungen in Abbruchobjekten und 73 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 87 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2016

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Bauvollendungen								
Neubauten	20	116	–	21	46	31	16	2
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	5	278	30	109	62	28	21	28
Abgang	– 3	– 179	– 20	– 24	– 88	– 25	– 7	– 15
Abbrüche	– 3	– 13	–	–	–	– 12	–	– 1
Reinzuwachs	19	202	10	106	20	22	30	14
in Bau befindlich²								
Neubauten	53	652	111	162	150	168	46	15
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	3	173	22	51	24	44	14	18
Abgang	– 2	– 114	– 5	– 15	– 66	– 17	– 5	– 6
Abbrüche	– 10	– 64	– 3	– 19	– 35	– 6	– 1	–
Reinzuwachs	44	647	125	179	73	189	54	27
Baubewilligungen								
Neubauten	8	64	20	6	13	19	–	6
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	6	140	7	36	34	24	17	22
Abgang	– 1	– 73	– 12	– 4	– 26	– 20	– 4	– 7
Abbrüche	– 8	– 44	– 4	8	– 25	– 5	– 2	–
Reinzuwachs	5	87	11	30	– 4	18	11	21

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: 13.1.2017)

835 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen

Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2015 waren 948 Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die seit 2003 bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2016 neu bewilligten Wohnungszugängen (+204) und -abgängen (-117) ergibt sich ein Total von 1035 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 200 Wohnungen reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahreswert um 113 Einheiten auf 835 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

Je gut ein Viertel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Vier- und Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2016 je gut ein Viertel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf die Vier- und Zweizimmerwohnungen entfallen.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2016

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6+
Wohnungspotential Ende 2015 ¹	60	948	177	299	138	224	84	26
Veränderung ² des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 5	+ 87	+ 11	+ 30	- 4	+ 18	+ 11	+ 21
Total	65	1 035	188	329	134	242	95	47
Veränderung ² des Potentials durch Bauvollendungen	- 19	- 202	- 10	- 106	- 20	- 22	- 30	- 14
Veränderung ² des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	+ 1	+ 2	- 1	- 2	+ 2	+ 5	-	- 2
Wohnungspotential Ende 2016 ¹	47	835	177	221	116	225	65	31

Statistik Stadt Bern

¹ ab 1.1.2003 bis Referenzjahr baubewilligt und noch nicht bauvollendet

² Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzgl. Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2016

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

Wohnungszuwachs

29% aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während gut 29% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen rund 71% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die insgesamt 394 Neuzugänge auf 116 Wohnungen (Vorjahr 281) in Neubauten und 278 Wohnungen (Vorjahr 214) in An-, Auf- oder Umbauten. 192 Wohnungen (Vorjahr 166) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2016 ein Reinzuwachs von 202 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 127 Wohnungen tiefer liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

*Zwei Fünftel aller Neubau-
wohnungen haben drei Zim-
mer*

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 116 Neubauwohnungen auf sieben Einfamilienhäuser mit Total 7 Wohnungen sowie dreizehn Mehrfamilienhäuser mit 109 Wohnungen verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet weisen die Dreizimmerwohnungen mit rund zwei Fünfteln den grössten Anteil gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf. Mit gut einem Viertel folgen die Vierzimmerwohnungen.

*Umnutzungen haben Ein-
fluss auf Reinzuwachs bei
Wohnungen und Gebäuden*

43 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 7 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2016 ist somit ein Reinzuwachs um 36 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr Reinzuwachs von 56 Wohnungen). Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr beeinflussen die Umnutzungen den Gebäudereinzuwachs: Im Berichtsjahr sind 5 Gebäude (Vorjahr 5) ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 3 Gebäude (Vorjahr 3) sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch Umnutzungen eine Zunahme um 2 Gebäude im Berichtsjahr sowie Vorjahr.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2016

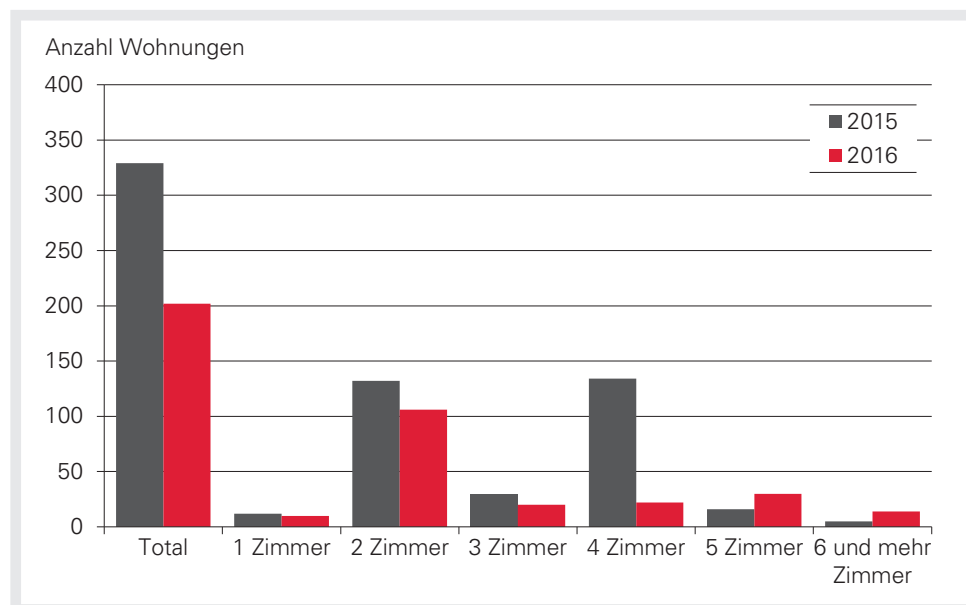
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2015	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	7	7	–	–	3	3	–	1	–	–
Mehrfamilienhäuser	13	109	–	21	43	28	16	1	19	129
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	2	152
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	20	116	–	21	46	31	16	2	21	281
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	278	30	109	62	28	21	28	...	214
darunter Umnutzungen ¹	5	43	5	7	8	7	9	7	5	72
Total Zugang	25	394	30	130	108	59	37	30	26	495
Abgang durch Abbrüche	3	13	–	–	–	12	–	1	11	22
Umbauten und Umnutzungen	...	179	20	24	88	25	7	15	...	144
darunter Umnutzungen ¹	3	7	–	–	4	2	–	1	3	16
Total Abgang	6	192	20	24	88	37	7	16	14	166
Reinzuwachs 2016	19	202	10	106	20	22	30	14	...	...
2015	...	...	12	132	30	134	16	5	12	329

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: 13.1.2017)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2015 und 2016



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

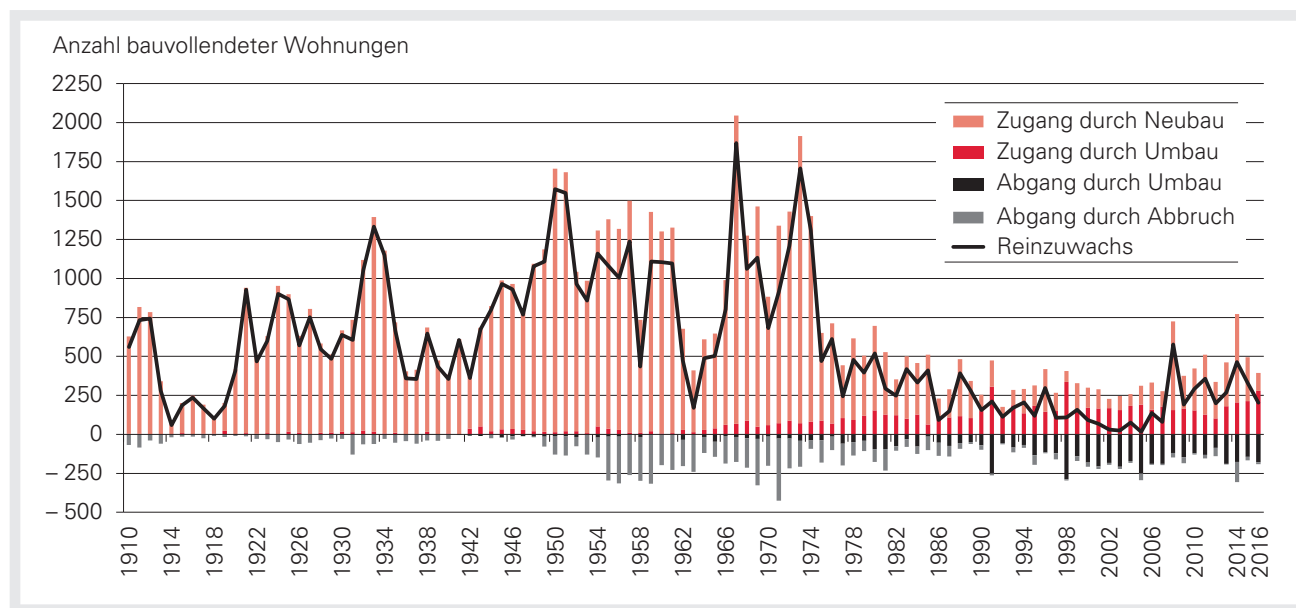
*Höchste je gemessene
Zunahme durch Neubau-
wohnungen im Jahr 1967*

Betrachten wir die letzten gut hundert Jahre (siehe Grafik 2), so stellen wir fest, dass in den 50er- und 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts 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 bzw. 1662 neu erstellten Wohnungen liegen sie an dritter bzw. 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 323 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: 13.1.2017)

Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014

Nach über 30 Jahren wurden 2014 mit 130 Einheiten erstmals wieder über 100 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgebrochen worden. Im Jahr 2016 liegen die 13 abgebrochenen Wohnungen auch unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung der letzten 15 Jahre (im Schnitt 20 Wohnungen pro Jahr), wenn das Jahr 2014 nicht berücksichtigt wird.

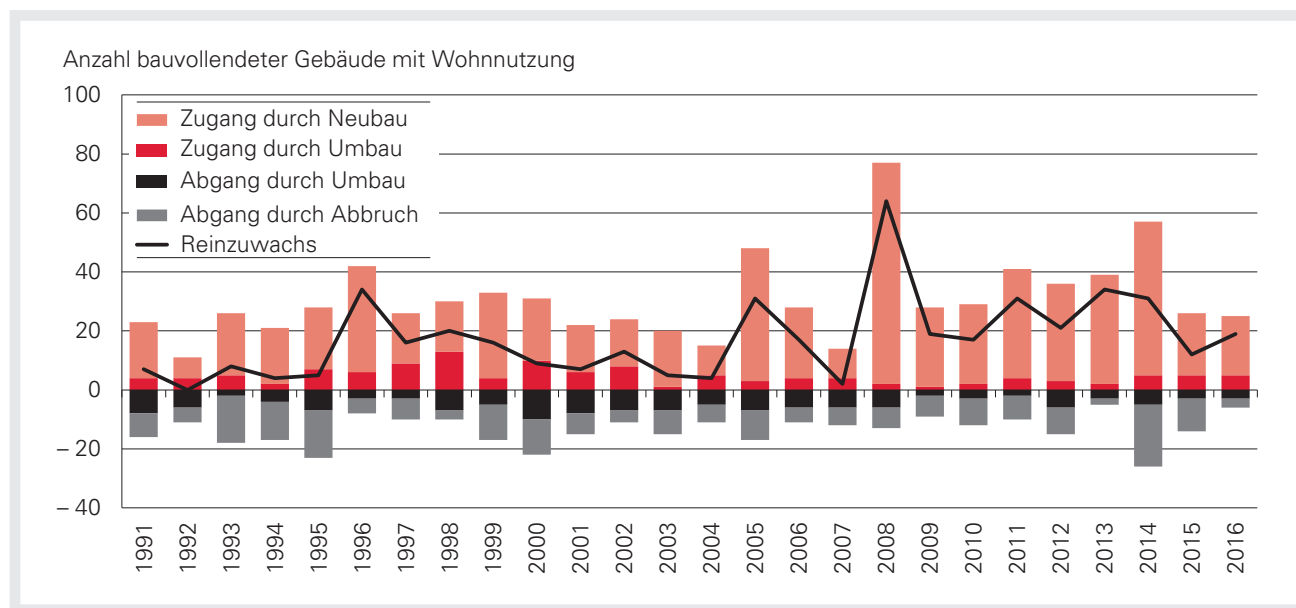
Seit 1991 sind 676 neue Gebäude entstanden und 220 Wohngebäude abgebrochen worden

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 26 Jahren insgesamt 676 Neubauten erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum 220 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 124 Gebäude dazugewonnen und 134 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute ein Gebäudereinzuwachs von 446 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 64 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 1992 mit keinem Gebäudezuwachs bzw. -rückgang den tiefsten Wert verzeichnet (siehe Grafik 3).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 24 Gebäude, «1996–2000» 95 Gebäude, «2001–2005» 60 Gebäude, «2006–2010» 119 Gebäude und «2011–2015» 129 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 19 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

Bauvollendete Neubauten

Sowohl im Jahr 2016 als auch im Vorjahr haben juristische Personen am meisten Neubauwohnungen vollendet

Bauherrschaften der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 93 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch natürliche Personen wurden 23 Neubauwohnungen gebaut. Während die natürlichen Personen 18 Wohnungen mehr als im Vorjahr errichteten, brachte die Kategorie «andere juristische Personen» 128 Neubauwohnungen weniger zur Vollendung als im Vorjahr. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich bei der Anzahl vollendeter Gebäude beobachten: Die Kategorie «andere juristische Personen» hat 5 Gebäude weniger vollendet als im Vorjahr. Die natürlichen Personen haben im Vergleich zum Vorjahr 8 Neubauten mehr erstellt.

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1225 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2016 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von 1225 Tagen (Vorjahr 1796 Tage) errechnen. Im Jahr 2016 sind 20 Neubauten und im Vorjahr deren 21 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2016

Bauherrschaft	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2015	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	–	4	55
andere juristische Personen	10	93	–	20	39	22	11	1	15	221
natürliche Personen	10	23	–	1	7	9	5	1	2	5
Total 2016	20	116	–	21	46	31	16	2	...	...
2015	...	...	4	72	97	97	9	2	21	281

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

*Am meisten Neubau-
wohnungen 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 35% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1321 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von gut 26% auf sich vereint. Mit einem Anteil von gut 15% 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 angrenzenden Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,4 und 8,1 klar höher lag. Die Ende 2016 noch in Bau befindlichen 652 Neubauwohnungen in 53 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
2016 ¹	20	116	–	21	46	31	16	2
Total	676	5 018	151	877	1 551	1 779	578	82

Statistik Stadt Bern

1 aktuelle Fünfjahresperiode «2016–2020» umfasst nur das Berichtsjahr 2016; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

Am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut

In den letzten 26 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen rund zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich.

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

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 Periode «2011–2015» unterhalb von 10%. Die Entwicklung der näheren Zukunft für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» zeigt folgendes Bild: Zurzeit sind 61 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 2016 die Wohnungszugänge durch An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) rund 71% aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind gut 93% der Abgänge auf solche Umbauten zurückzuführen; die übrigen rund 7% 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 56 die Kategorie «natürliche Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf, gefolgt von den «anderen juristischen Personen» mit plus 39 Einheiten. Werden alle Bauherrschaftskategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von plus 99 Wohnungen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 685 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von Baueingabe bis Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus für die Jahre 2016 und 2015 ergibt 685 bzw. 625 Tage. Im Berichtsjahr waren 127 Wohngebäude von Umbauten betroffen (Vorjahr 89 Gebäude).

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2016

Bauherrschaft	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungen 2015
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	3	–	2	3	–2	–	–	7
Gemeinde	–1	–	1	–	–1	–	–1	1
Baugenossenschaften	2	–	–	–	2	–	–	2
andere juristische Personen	39	7	50	–24	–5	7	4	38
natürliche Personen	56	3	32	–5	9	7	10	22
Reinzuwachs 2016	99	10	85	–26	3	14	13	...
2015	...	10	65	–56	39	7	5	70

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

47% aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode vor 1947

Mit 131 Wohnungen sind gut 47% des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei gut zwei Fünfteln der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970». Die zwei Bauperioden «1971–1975» sowie «1976–1980» vereinen mit je 13 umgebauten Wohnungen rund 5% auf sich. Mit gut 1% liegen die restlichen Einheiten in

Gebäuden der Bauperioden «1986–1990» sowie «2001–2005». Während im Vorjahr Wohnungszugänge durch Umbauten in Gebäuden mit Bauperioden vor 1976 stattfanden, waren im Berichtsjahr Gebäude mit Bauperioden vor 1981, «1986–1990» sowie «2001–2005» vertreten (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2016

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2015
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	131	13	33	30	22	12	21	121
1947–1970	118	12	69	26	5	1	5	83
1971–1975	13	–	–	2	1	8	2	10
1976–1980	13	5	6	2	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	2	–	–	2	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	1	–	1	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2016	278	30	109	62	28	21	28	...
2015	...	22	79	31	53	15	14	214

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

53% aller Wohnungsabgänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode vor «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 83 Wohnungen sind gut 46% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 70-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei rund 53% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970» und bei gut 1% liegen die Wohnungen in Gebäuden der Bauperiode «1986–1990». Im Vorjahr waren nur Wohnungsabgänge in Gebäuden mit Bauperioden vor 1976 zu verzeichnen.

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2016

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2015
	Total	1	2	3	4	5	6+	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	83	7	14	39	9	6	8	66
1947–1970	94	13	10	49	15	1	6	64
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	14
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	2	–	–	–	1	–	1	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2016	179	20	24	88	25	7	15	...
2015	...	12	14	87	14	8	9	144

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

Zunahme um 99 Wohnungen infolge Umbau-reinzuwachses

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2016 das Total des Reinzuwachses aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) um 99 Wohnungen zugenommen hat. Im Jahr 2015 wird das Reinzuwachs-total aufgrund der Umbauten um 70 Wohnungen vergrössert (siehe auch Tabellen 3 und 6).

Im Dachgeschoss von 63 Gebäuden entstanden als Reinzuwachs 60 zusätzliche Wohnungen

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 127 Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rängen fest: In 63 Gebäuden wurden neue Wohnungen durch Einbezug des Dachgeschosses eingebaut oder bestehende Wohnungen durch Einbezug des Dachgeschosses vergrössert. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 60 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 20 Gebäuden sind zwei oder mehr Wohnungen zusammengelegt worden. Dabei sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge 26 Wohnungen aufgelöst worden; wobei zu beachten ist, dass in 2 Gebäuden sowohl Wohnungen zusammengelegt als auch Dachgeschosse für zusätzlichen Wohnraum ausgebaut wurden.

Gebäudeabbrüche

Tiefstwert der Abbrüche im Jahr 2013 zu verzeichnen

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–1970» sind im Jahr 2016 abgebrochen worden. Den 13 Wohnungen in drei Gebäuden im Berichtsjahr stehen 22 Wohnungen bei elf Gebäudeabbrüchen des Vorjahres gegenüber. Die elf Abbruchobjekte des Vorjahres entstammen den Bauperioden vor 1971 und «1981–1985» (siehe Tabelle 9). 2013 ist letztmals eine so geringe Zahl an Gebäuden – insgesamt zwei Gebäude mit 3 Wohnungen – abgebrochen worden, was dem tiefsten Wert seit 1991 entspricht. Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2016 1074 Tage (3 Gebäude), im Jahr 2015 693 Tage (11 Gebäude).

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2016

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2015	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge-bäude	Woh-nungen
Abbrüche										
vor 1947	–	–	–	–	–	–	–	–	6	11
1947–1970	3	13	–	–	–	12	–	1	4	8
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–	1	3
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2016	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2016	3	13	–	–	–	12	–	1	...	...
2015	...	...	2	5	11	2	–	2	11	22

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

*652 Neubauwohnungen
in 53 in Bau befindlichen
Gebäuden*

Per Ende 2016 befinden sich 652 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 53 in Bau befindliche Gebäude. Ein Reinzuwachs von 647 Wohnungen (Ende Vorjahr 809) ergibt sich aus dem Rückgang um 5 Wohnungen; aufgrund von An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen oder von Abbrüchen (173 Zugänge minus 178 Abgänge). Bei den in Bau befindlichen Neubauwohnungen liegen die Vierzimmerwohnungen anteilmässig mit gut 25% an erster Stelle, dicht gefolgt von den Zweizimmerwohnungen mit rund 25%. Mit je gut 25% entfallen über die Hälfte des in Bau befindlichen Wohnungszuwachses auf Einheiten mit zwei oder vier Zimmern, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit gut 21% (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim diesjährigen Reinzuwachs gut 29% der Wohnungen auf Einheiten mit vier Zimmern, rund 28% werden bei Einheiten mit zwei Zimmern notiert.

*Weniger Umnutzungen in
Bau befindlich als im Vorjahr*

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 35 Wohnungen in Bau (Ende Vorjahr 53 Einheiten). Dem gegenüber stehen 13 in Bau befindliche Einheiten (Ende Vorjahr 18 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 10: Zuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2016

Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)								2015	
		Total	1	2	3	4	5	6+		Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten											
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	1	–	–		6	6
Mehrfamilienhäuser	48	486	75	74	136	153	33	15		49	549
Wohn- und Geschäftshäuser	4	165	36	88	14	14	13	–		4	165
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–
Total Neubauten	53	652	111	162	150	168	46	15		59	720
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	3	173	22	51	24	44	14	18		8	287
Total Zugang	56	825	133	213	174	212	60	33		67	1 007
Abgang durch Abbrüche	10	64	3	19	35	6	1	–		2	15
Umbauten und Umnutzungen ¹	2	114	5	15	66	17	5	6		8	183
Total Abgang	12	178	8	34	101	23	6	6		10	198
Reinzuwachs 2016	44	647	125	179	73	189	54	27		...	...
2015	...	...	135	243	165	169	75	22		57	809

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: 13.1.2017)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

64 bewilligte Neubau- wohnungen in 8 Gebäuden

2016 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 8 neue Gebäude mit insgesamt 64 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 6 Gebäude und 106 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 64 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 63 auf Mehrfamilienhäuser. 1 Gebäude ist ein Einfamilienhaus. Dazu kommen 140 bewilligte Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (Vorjahr 324). Diesem Umbauzugang steht im Berichtsjahr ein Abgang von 73 Einheiten (Vorjahr 162) gegenüber. Auch wurden die Abbrüche von acht Gebäuden (Vorjahr fünf) mit insgesamt 44 Wohnungen (Vorjahr 20) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 87 baubewilligten Wohnungen gegenüber 312 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir die Wohnungsgrößen aller Zugangswohnungen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Dreizimmerwohnungen bewilligt worden. Die Dreizimmerwohnungen machen dabei gut 23% des bewilligten Totals aller Zugangswohnungen aus, gefolgt von den Vier- und Zweizimmerwohnungen mit je gut einem Fünftel (siehe Tabelle 11 und Grafik 4). Bei Vorjahresvergleichen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass einerseits die Bautätigkeit den Bauzyklen Planen – Bauen – Wohnen unterliegt 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 gegenüber dem Vorjahr um gut 72% gesunken ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um rund 12%.

Zurückgezogene Bau- gesuche mit Wohnungs- veränderungen

Im Jahr 2016 eingegangene Baugesuche von 4 Wohnungszugängen und 2 -abgängen durch Umbauten sind noch im gleichen Jahr zurückgezogen worden. Im Jahr 2015 waren 7 im selben Jahr bewilligte Wohnungszugänge und 7 -abgänge durch Umbauten 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 27 Wohnungszugängen und 29 -abgängen durch Umbauten im Jahr 2016. Im Vorjahr waren es deren 30 (21 Zugänge durch Neubauten und 9 durch Umbauten) bzw. 10 Einheiten (8 Abgänge durch Umbauten und 2 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 53 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 53 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 24 Einheiten, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Zuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2016

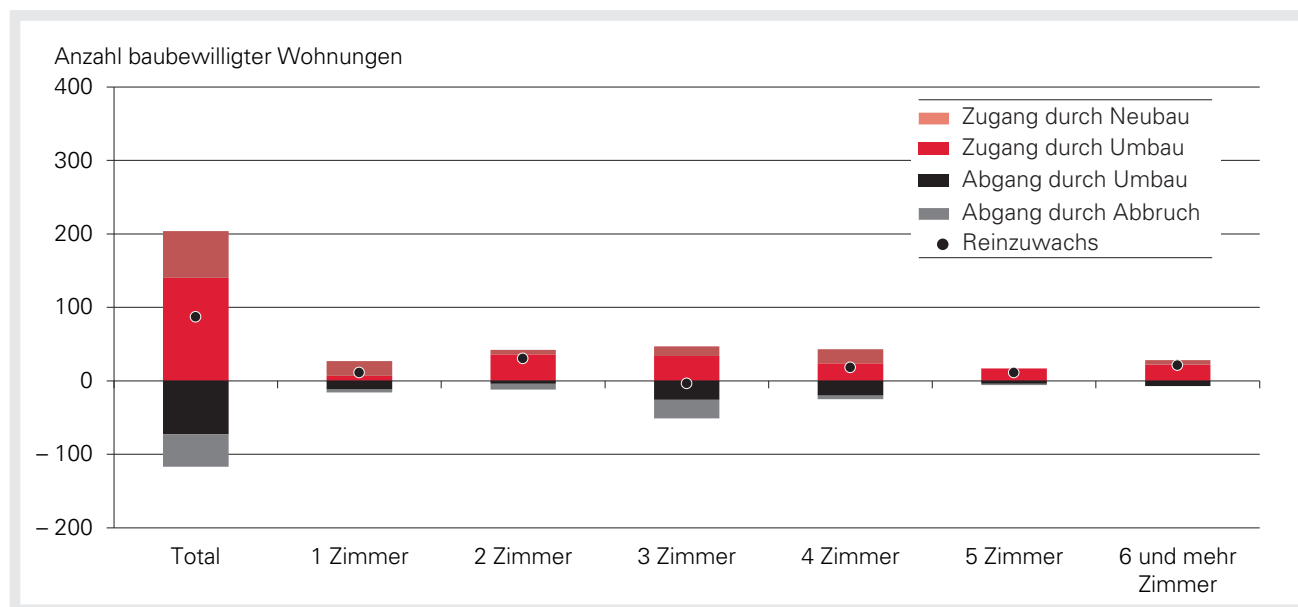
Zugang, Abgang Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2015	
		Total	1	2	3	4	5	6+	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	1	–	–	–	1	1
Mehrfamilienhäuser	7	63	20	6	12	19	–	6	11	90
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	2	79
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	8	64	20	6	13	19	–	6	14	170
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	6	140	7	36	34	24	17	22	9	324
Total Zugang	14	204	27	42	47	43	17	28	23	494
Abgang durch Abbrüche	8	44	4	8	25	5	2	–	5	20
Umbauten und Umnutzungen ¹	1	73	12	4	26	20	4	7	6	162
Total Abgang	9	117	16	12	51	25	6	7	11	182
Reinzuwachs 2016	5	87	11	30	–4	18	11	21	...	...
2015	...	...	67	88	68	51	26	12	12	312

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: 13.1.2017)

Grafik 4: Zuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2016



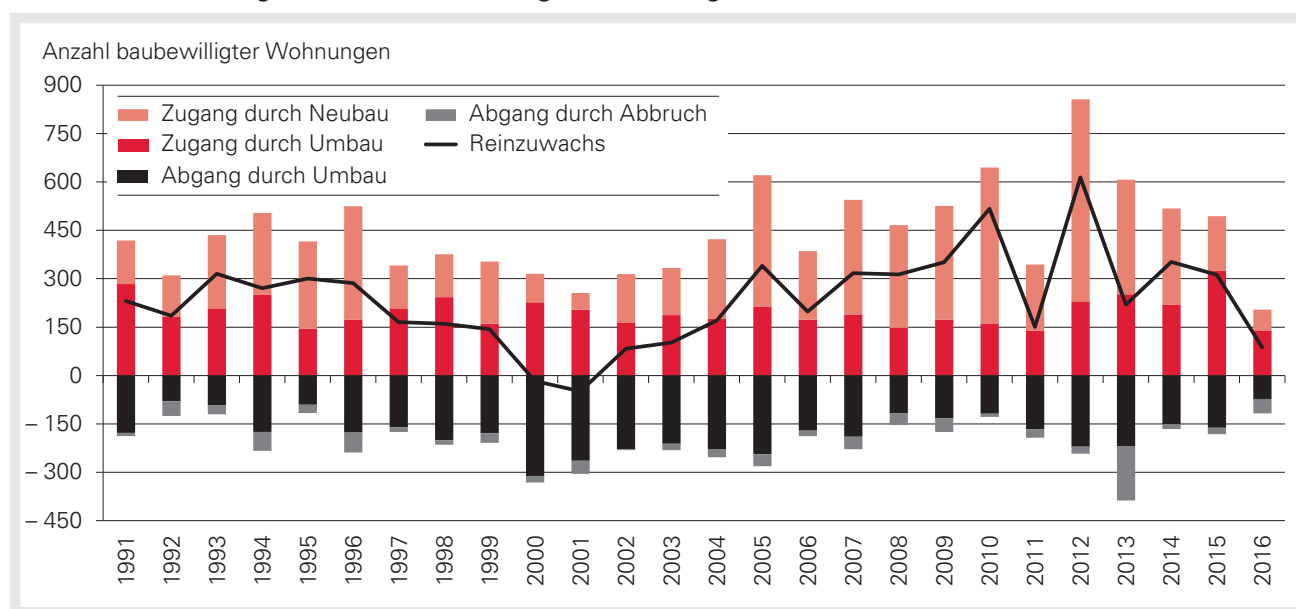
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 13.1.2017)

Der Verlauf des Reinzuwachses von Baubewilligungen und -vollendungen unterscheidet sich

Vergleichen wir die Grafik 5 mit der Grafik 2 stellen wir fest, dass im Zeitraum von 1991 bis 2016 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, gilt dies für die 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 Umbauzugänge gegenüber Total 9 Einheiten aus Wohnungsabgängen durch Abbrüche und Umbauten zurückgezogen. Im darauffolgenden Jahr wurden 80 Neubau- und Umbauzugänge 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: 13.1.2017)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungszuwachs im Jahr 2007 (+79) 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 Wohnungszuwachs und Personenzuwachs tritt eine Diskrepanz zu Tage: Während im Berichtsjahr der Wohnungsbestand um 202 Wohnungen bzw. 2,7% gewachsen ist, ist die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 1093 Bewohner bzw. 7,8% gestiegen (siehe Tabelle 12). In den letzten fünf Jahren stieg der Wohnungsbestand um 19,5% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 37,1%. 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)	Wohnungen			Wohnbevölkerung		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand ¹	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 010	93	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 078	68	0.9	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 109	31	0.4	127 330	669	5.3
2003	73 134	25	0.3	127 519	189	1.5
2004	73 210	76	1.0	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 227	17	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 364	137	1.9	127 882	461	3.6
2007	73 443	79	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 019	576	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 209	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 501	292	3.9	131 702	1 413	10.8
2011	74 858	357	4.8	133 656	1 954	14.8
2012	75 056	198	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 324	268	3.6	137 980	162	1.2
2014	75 788	464	6.2	139 089	1 109	8.0
2015	76 117	329	4.3	140 567	1 478	10.6
2016	76 319	202	2.7	141 660	1 093	7.8

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnbevölkerungsbegriff bis 2011 nach wirtschaftlichem Wohnsitz (Wohnbevölkerung 2011 nach aktuellem Wohnsitzbegriff: 136 592)

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 13.1.2017);
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 und nötige Verknüpfungen möglich sind.

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

Der Wohnbaustatistik zugrunde liegen Meldungen sowie Angaben aus der Datenbank des Bauinspektorates der Stadt Bern. Bauvollendungen von umgebauten und neu erstellten Wohnungen werden mittels einer Statusmeldung seitens des Bauinspektorates bzw. dessen Datenbank oder des GWRs (Bauprojekt-Anzeigen) in die Wohnbaustatistik überführt. Wohnungsveränderungen durch Um- und Neubauten werden zudem im GWR vom Bauinspektorat registriert und finden so Eingang in die Baustatistik. Neubauten werden oft bereits bewohnt, bevor der Bau als vollendet gilt (z. B. bei noch nicht vollendeten Umgebungsarbeiten). Bereits bewohnte, jedoch im Bauvollendungsstatus noch unabgeschlossene Neubausiedlungen werden in den Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

Datenstand der Datenbank vom 13. Januar 2017

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 13. Januar 2017.

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 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 AG, Kirchgemeinden) mit ein.

Bewilligte Gebäude und Wohnungen

Die ausgewiesene Anzahl bewilligter Gebäude bzw. 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 Bauherren vorliegt bzw. die Baukontrolleure 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 Abwartswohnung). 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 75 31
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik