



Stadt Bern



Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen  
und Statistik (Austa)

## Statistik Stadt Bern

### Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2017



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



Bern, Februar 2018

## 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, 2018 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 2017

## Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

*475 vollendete und weitere  
191 in Bau befindliche Woh-  
nungen in Neubauten*

Im Jahr 2017 sind 626 Wohnungen bauvollendet worden: 475 Einheiten entfallen auf Neubauten, 151 Wohnungen auf Umbauten. Von den 107 vollendeten Abgängen wurden 3 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 104 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 519 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf 383 Wohnungen: 191 Wohnungen in Neubauten stehen den plus 192 Einheiten gegenüber, welche dem Umbaureinzuwachs kombiniert mit den wegfallenden Wohnungen aus abgebrochenen Gebäuden entsprechen. Im Jahr 2017 wurden Baubewilligungen für 283 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 66 Neubauwohnungen und 217 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 7 Wohnungen in Abbruchobjekten und 57 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 219 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2017

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
<b>Bauvollendungen</b>								
Neubauten	26	475	112	145	91	95	29	3
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	2	151	20	41	25	42	8	15
Abgang	-3	-104	-2	-13	-64	-15	-2	-8
Abbrüche	-1	-3	-	-2	-	-1	-	-
<b>Reinzuwachs</b>	<b>24</b>	<b>519</b>	<b>130</b>	<b>171</b>	<b>52</b>	<b>121</b>	<b>35</b>	<b>10</b>
<b>in Bau befindlich</b>								
Neubauten	20	191	6	25	63	71	17	9
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	7	397	61	152	65	53	51	15
Abgang	-1	-147	-79	-18	-14	-24	-8	-4
Abbrüche	-11	-58	-4	-11	-32	-8	-3	-
<b>Reinzuwachs</b>	<b>15</b>	<b>383</b>	<b>-16</b>	<b>148</b>	<b>82</b>	<b>92</b>	<b>57</b>	<b>20</b>
<b>Baubewilligungen</b>								
Neubauten	4	66	-	10	24	25	7	-
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>								
Zugang	3	217	12	84	39	37	36	9
Abgang	-3	-57	-23	-1	-4	-21	-4	-4
Abbrüche	-3	-7	-2	-3	-	-1	-1	-
<b>Reinzuwachs</b>	<b>1</b>	<b>219</b>	<b>-13</b>	<b>90</b>	<b>59</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>5</b>

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> 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: 5.1.2018)

436 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen

## Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2016 waren 732 Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2017 neu bewilligten Wohnungszugängen (+283) und -abgängen (–64) ergibt sich ein Total von 951 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 515 Wohnungen reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahreswert um 296 Einheiten auf 436 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

36% aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2017 mehr als ein Drittel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf die Zweizimmerwohnungen entfallen.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2017

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2016	35	732	150	235	86	180	55	26
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 1	+ 219	– 13	+ 90	+ 59	+ 40	+ 38	+ 5
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>951</b>	<b>137</b>	<b>325</b>	<b>145</b>	<b>220</b>	<b>93</b>	<b>31</b>
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch Bauvollendungen	– 24	– 519	– 130	– 171	– 52	– 121	– 35	– 10
Veränderung <sup>1</sup> des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	–	+ 4	+ 1	+ 3	–	–	–	–
<b>Wohnungspotential Ende 2017</b>	<b>12</b>	<b>436</b>	<b>8</b>	<b>157</b>	<b>93</b>	<b>99</b>	<b>58</b>	<b>21</b>

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2017

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

## Wohnungszuwachs

76% aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während 76% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen 24% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die insgesamt 626 Neuzugänge auf 475 Wohnungen (Vorjahr 163) in Neubauten und 151 Wohnungen (Vorjahr 247) in An-, Auf- oder Umbauten. 107 Wohnungen (Vorjahr 160) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2017 ein Reinzuwachs von 519 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 269 Wohnungen höher liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2017

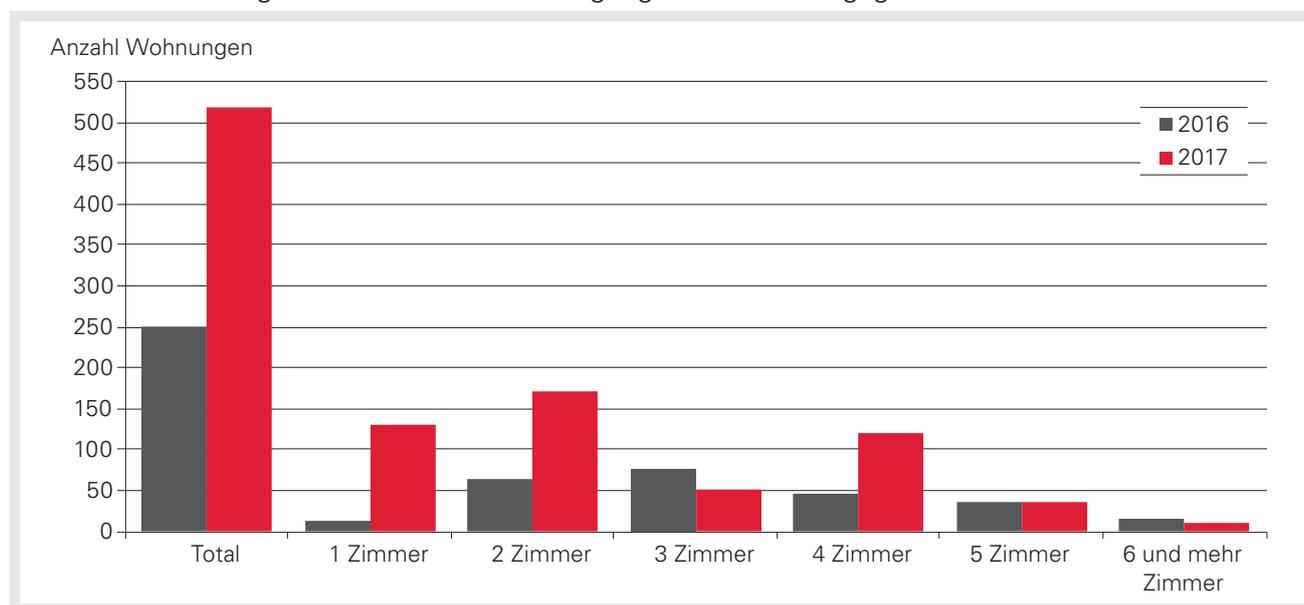
	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2016	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	1	–	–	7	7
Mehrfamilienhäuser	17	240	76	38	55	56	13	2	16	145
Wohn- und Geschäftshäuser	8	234	36	107	36	38	16	1	1	11
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	26	475	112	145	91	95	29	3	24	163
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen	...	151	20	41	25	42	8	15	...	247
darunter Umnutzungen <sup>1</sup>	2	35	11	3	7	7	4	3	5	44
Total Zugang	28	626	132	186	116	137	37	18	29	410
Abgang durch Abbrüche	1	3	–	2	–	1	–	–	4	14
Umbauten und Umnutzungen	...	104	2	13	64	15	2	8	...	146
darunter Umnutzungen <sup>1</sup>	3	12	1	2	3	4	1	1	3	8
Total Abgang	4	107	2	15	64	16	2	8	7	160
Reinzuwachs 2017	24	519	130	171	52	121	35	10	...	...
2016	...	...	12	63	78	46	35	16	22	250

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> 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: 5.1.2018)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2016 und 2017



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*Rund ein Drittel aller  
Neubauwohnungen  
haben zwei Zimmer*

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 475 Neubauwohnungen auf 1 Einfamilienhaus, 17 Mehrfamilienhäuser mit 240 Wohnungen sowie 8 Wohn- und Geschäftshäuser mit 234 Wohnungen verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet weisen die Zweizimmerwohnungen mit rund einem Drittel den grössten Anteil gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf. Mit rund einem Viertel folgen die Einzimmerwohnungen.

*Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden*

In diesem Absatz betrachten wir die Umnutzungen losgelöst von den An-, Auf- und Umbauten: 35 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 12 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2017 ist somit ein Reinzuwachs um 23 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr Reinzuwachs von 36 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 2 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 3 Gebäude sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen eine Abnahme um 1 Gebäude im Berichtsjahr. Im Vorjahr hingegen verzeichnen wir durch die Umnutzungen einen Zuwachs um 2 Gebäude.

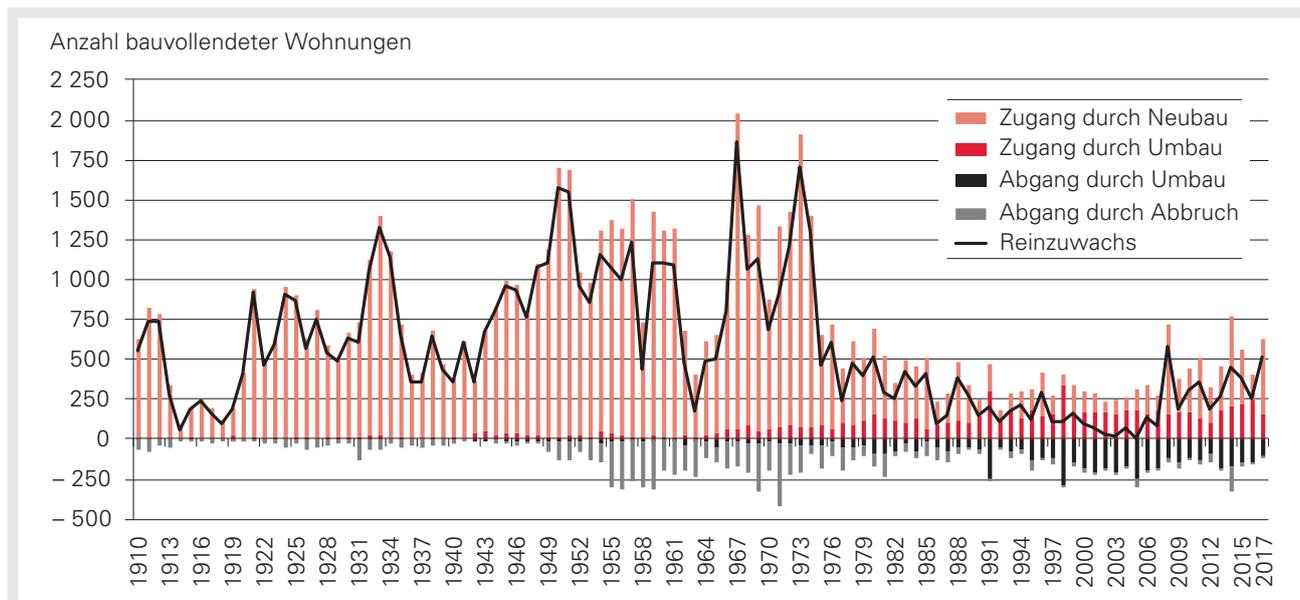
*Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967*

Betrachten wir die letzten gut hundert Jahre (siehe Grafik 2), so stellen wir fest, dass in den 50er- und 70er-Jahren 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 Neubauwohnungen 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 348 Neubauwohnungen. Nach 2008 sticht das Jahr 2014 mit 566 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 3 Neubauwohnungen weniger als 2008. Das Berichtsjahr liegt 94 Wohnungen unter dem Höchststand von 2008.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

### Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014

Nach über 30 Jahren wurden 2014 mit 145 Einheiten erstmals wieder über 100 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgebrochen worden. Im Jahr 2017 liegen die 3 abgebrochenen Wohnungen auch unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung der letzten 14 Jahre (im Schnitt 20 Wohnungen pro Jahr), wenn das Jahr 2014 nicht berücksichtigt wird.

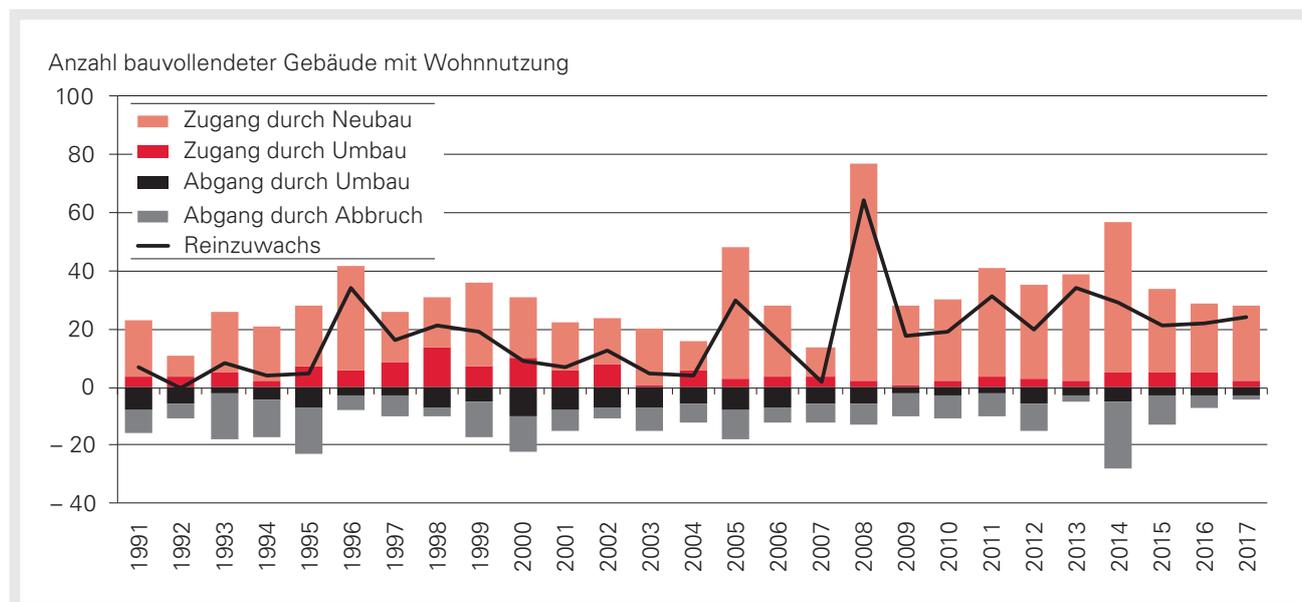
### Seit 1991 sind 714 neue Gebäude entstanden und 223 Wohngebäude abgebrochen worden

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 27 Jahren insgesamt 714 Neubauten erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum 223 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 131 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 140 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute ein Gebäudereinzuwachs von 482 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» 99 Gebäude, «2001–2005» 59 Gebäude, «2006–2010» 119 Gebäude und «2011–2015» 135 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 46 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

### Bauvollendete Neubauten

*Sowohl im Jahr 2017 als auch im Vorjahr haben juristische Personen am meisten Neubauwohnungen vollendet*

Bauherrschaften der Kategorie «andere juristische Personen» liessen im Berichtsjahr 218 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch die Kategorie «Gemeinde» wurden 99 Neubauwohnungen gebaut. Sowohl die Kategorie «Gemeinde» als auch die Kategorie «andere juristische Personen» haben mit 52 bzw. mit 125 Einheiten mehr Neubauwohnungen als im Vorjahr errichtet. «Andere juristische Personen» liessen auch am meisten Gebäude vollenden; jedoch 1 Gebäude weniger als im Vorjahr. Die Kategorie «Gemeinde» hat im Vergleich zum Vorjahr 4 Neubauten mehr erstellt.

*Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1413 Tagen*

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2017 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von 1413 Tagen (Vorjahr 1274 Tage) errechnen. Im Jahr 2017 sind 26 Neubauten und im Vorjahr deren 24 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2017

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2016	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gemeinde	8	99	6	14	23	37	16	3	4	47
Baugenossenschaften	2	89	60	12	11	5	1	–	–	–
andere juristische Personen	9	218	46	106	27	27	12	–	10	93
natürliche Personen	7	69	–	13	30	26	–	–	10	23
Total 2017	26	475	112	145	91	95	29	3	...	...
2016	...	...	–	25	64	52	20	2	24	163

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*Am meisten Neubauwohnungen seit 1991 in den Jahren 2011 bis 2015*

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass im Zeitraum «2011–2015» mit 1797 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von 32% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1321 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 24% auf sich vereint. Mit einem Anteil von 14% 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 23 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 deutlich höher lag. Die Ende 2017 in Bau befindlichen 191 Neubauwohnungen in 20 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

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Neubauten								
1991–1995	87	612	17	142	182	201	54	16
1996–2000	120	763	40	75	242	309	83	14
2001–2005	106	470	17	47	97	210	77	22
2006–2010	164	1 321	35	171	410	493	200	12
2011–2015	187	1 797	40	425	605	560	151	16
2016–2017 <sup>1</sup>	50	638	112	170	155	147	49	5
Total	714	5 601	261	1 030	1 691	1 920	614	85

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

<sup>1</sup> aktuelle Fünfjahresperiode «2016–2020» umfasst nur die Berichtsjahre 2016 und 2017; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*Am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut*

In den letzten 27 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 9,3% 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 26 Neubauwohnungen mit fünf und mehr Zimmern in Bau, dies entspricht einem Anteil von 9,7%.

*Bedeutender Zuwachs an Einzimmerwohnungen ab Bauperiode «2016–2017»*

Bis Ende 2015 schwankt die Zahl der neu erbauten Wohnungen mit einem Zimmer von Bauperiode zu Bauperiode zwischen 17 und 40 Einheiten. Mit 17,6% liegt der Anteil dieser Einzimmerwohnungen an allen Bauvollendungen einzig in der Bauperiode «2016–2017» oberhalb von 10%. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern derselben Periode ist rund halb so hoch.

## Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

*Zuwachs von 47 Wohnungen durch Umbauten*

Während im Jahr 2017 die Wohnungszugänge durch An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) 24% aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind 97% der Abgänge auf solche Umbauten zurückzuführen; die übrigen 3% 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 26 die Kategorie «andere juristische Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf, gefolgt von den «natürlichen Personen» mit plus 16 Einheiten. Werden alle Bauherrschafskategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von plus 47 Wohnungen.

*Dauer der Umbauten im Schnitt bei 732 Tagen*

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 732 bzw. 680 Tage für die Jahre 2017 und 2016. Im Berichtsjahr waren 65 Wohngebäude von Umbauvollendungen betroffen (Vorjahr 134 Gebäude).

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs resp. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2017

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungen 2016
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	-2	-	-	-	-2	-	-	3
Gemeinde	-1	-1	-1	-1	1	-	1	-
Baugenossenschaften	8	2	26	-44	24	-	-	2
andere juristische Personen	26	12	6	1	5	1	1	40
natürliche Personen	16	5	-3	5	-1	5	5	56
Reinzuwachs 2017	47	18	28	-39	27	6	7	...
2016	...	13	38	14	6	15	15	101

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*46% aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode vor «1947–1970»*

Mit 68 Wohnungen sind 45% des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei 46% der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970». Die zwei Bauperioden «1976–1980» sowie «1981–1985» vereinen mit je 5 umgebauten Wohnungen 7% auf sich. Mit 3% liegen die restlichen Einheiten in Gebäuden der Bauperiode «1986–1990». Während im Vorjahr Wohnungszugänge durch Umbauten in Gebäuden mit Bauperioden vor 2006 stattfanden, waren im Berichtsjahr Gebäude mit Bauperioden bis 1990 vertreten (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2017

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2016
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	68	6	9	17	14	7	15	138
1947–1970	69	11	27	3	28	–	–	80
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	13
1976–1980	5	–	3	1	–	1	–	13
1981–1985	5	1	–	4	–	–	–	–
1986–1990	4	2	2	–	–	–	–	2
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	1
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2017	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2017	151	20	41	25	42	8	15	...
2016	...	34	67	63	30	23	30	247

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*52% 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 48 Wohnungen sind gut 46% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 71-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei rund 52% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970» und mit je 1 abnehmender Wohnung liegen rund 1% in je einem Gebäude mit der Bauperiode «1971–1975» sowie «1976–1980». Im Vorjahr waren auch Wohnungsabgänge in Gebäuden mit Bauperioden vor 1991 zu verzeichnen.

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2017

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2016
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	48	2	9	15	13	2	7	92
1947–1970	54	–	3	49	1	–	1	52
1971–1975	1	–	1	–	–	–	–	–
1976–1980	1	–	–	–	1	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	2
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2017	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2017	104	2	13	64	15	2	8	...
2016	...	21	29	49	24	8	15	146

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*Zunahme um 47 Wohnungen infolge Umbau-reinzuwachs*

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2017 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 47 Einheiten erfahren. Im Jahr 2016 bewirkt der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 101 Wohnungen (siehe auch Tabellen 3 und 6).

*Im Dachgeschoss von 29 Gebäuden entstanden als Reinzuwachs 20 zusätzliche Wohnungen*

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 65 betroffenen Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rängen fest: In 29 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 20 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 7 Gebäuden sind Büroräume in Wohnungen umgenutzt worden. Dabei sind 14 neue Wohnungen entstanden. In 7 weiteren Gebäuden sind Grosswohnungen in zwei oder mehrere Wohnungen aufgeteilt worden. Dadurch sind 9 zusätzliche Wohnungen entstanden.

## Gebäudeabbrüche

*Tiefstwerte der Abbrüche in den Jahren 2017 und 2013 zu verzeichnen*

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» sind im Jahr 2017 abgebrochen worden. Den 3 Wohnungen in einem Gebäude im Berichtsjahr stehen 14 Wohnungen bei vier Gebäudeabbrüchen des Vorjahres gegenüber. Die vier Abbruchobjekte des Vorjahres entstammen der Bauperiode «1947–1970» (siehe Tabelle 9). 2013 ist letztmals eine so geringe Zahl an Wohnungen – insgesamt zwei Gebäude mit 3 Wohnungen – abgebrochen worden, was dem tiefsten Wert seit 1991 entspricht.

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2017

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ...	Zimmer(n)						Abgänge 2016	
			Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude
Abbrüche										
vor 1947	1	3	–	2	–	1	–	–	–	–
1947–1970	–	–	–	–	–	–	–	–	4	14
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2017	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2017	1	3	–	2	–	1	–	–	...	...
2016	...	...	1	–	–	12	–	1	4	14

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

## In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

191 Neubauwohnungen  
in 20 in Bau befindlichen  
Gebäuden

Per Ende 2017 befinden sich 191 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 20 in Bau befindliche Gebäude. Zusammen mit dem Anstieg um 192 Wohnungen aufgrund von An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen oder von Abbrüchen (397 Zugänge minus 205 Abgänge) ergibt dies einen Reinzuwachs von 383 Wohnungen (Ende Vorjahr 597). Bei den in Bau befindlichen Neubauwohnungen liegen die Vierzimmerwohnungen anteilmässig mit 37 % an erster Stelle, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit 33%. 14% entfallen auf Einheiten mit fünf und mehr Zimmern (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim diesjährigen Reinzuwachs 39% der Wohnungen auf Einheiten mit zwei Zimmern, 24% werden bei Einheiten mit vier Zimmern notiert. Die Einzimmerwohnungen nehmen um 16 Wohnungen ab.

Mehr Umnutzungen in Bau  
befindlich als im Vorjahr

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 238 Wohnungen in Bau (Ende Vorjahr 72 Einheiten). Dem gegenüber stehen 21 in Bau befindliche Einheiten (Ende Vorjahr 14 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 10: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2017

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2016	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1
Mehrfamilienhäuser	19	141	5	18	42	56	11	9	31	310
Wohn- und Geschäftshäuser	1	50	1	7	21	15	6	–	8	234
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Total Neubauten</b>	<b>20</b>	<b>191</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>63</b>	<b>71</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>40</b>	<b>545</b>
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	7	397	61	152	65	53	51	15	5	280
<b>Total Zugang</b>	<b>27</b>	<b>588</b>	<b>67</b>	<b>177</b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>68</b>	<b>24</b>	<b>45</b>	<b>825</b>
Abgang durch										
Abbrüche	11	58	4	11	32	8	3	–	8	49
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	1	147	79	18	14	24	8	4	3	179
<b>Total Abgang</b>	<b>12</b>	<b>205</b>	<b>83</b>	<b>29</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>228</b>
Reinzuwachs 2017	15	383	– 16	148	82	92	57	20	...	...
2016	...	...	117	214	43	150	47	26	34	597

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> 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: 5.1.2018)

## Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

### *66 bewilligte Neubauwohnungen in vier Gebäuden*

2017 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 4 neue Gebäude mit insgesamt 66 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 3 Gebäude weniger, aber 25 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahr. Von diesen 66 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen alle auf Mehrfamilienhäuser. Dazu kommen 217 bewilligte Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (Vorjahr 216). Diesem Umbauzugang steht im Berichtsjahr ein Abgang von 57 Einheiten (Vorjahr 137) gegenüber. Auch wurden die Abbrüche von 3 Gebäuden (Vorjahr 9) mit insgesamt 7 Wohnungen (Vorjahr 45) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 219 baubewilligten Wohnungen gegenüber 75 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir die Wohnungsgrössen aller Zugangswohnungen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Die Zweizimmerwohnungen machen dabei einen Drittel des bewilligten Totals aller Zugangswohnungen aus, gefolgt von den Drei- und Vierzimmerwohnungen mit je gut einem Fünftel (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 292% gestiegen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um 60%.

### *Zurückgezogene Baugesuche mit Wohnungsveränderungen*

Im Jahr 2017 sind keine Baugesuche eingegangen, die bereits im gleichen Jahr zurückgezogen wurden. Im Jahr 2016 waren 4 im selben Jahr bewilligte Wohnungszugänge und 2 -abgänge durch Umbauten von Rückzügen betroffen. Berücksichtigen wir alle im Berichtsjahr zurückgezogenen Baugesuche, also auch jene die in den Vorjahren bewilligt und erst im Berichtsjahr zurückgezogen wurden, sprechen wir vom Wegfall von 4 Wohnungsabgängen durch Umbauten im Jahr 2017. Im Vorjahr waren es deren 27 (Zugänge durch Umbauten) bzw. 30 Einheiten (29 Abgänge durch Umbauten und 1 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 178 Wohnungen*

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 178 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 8 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2017

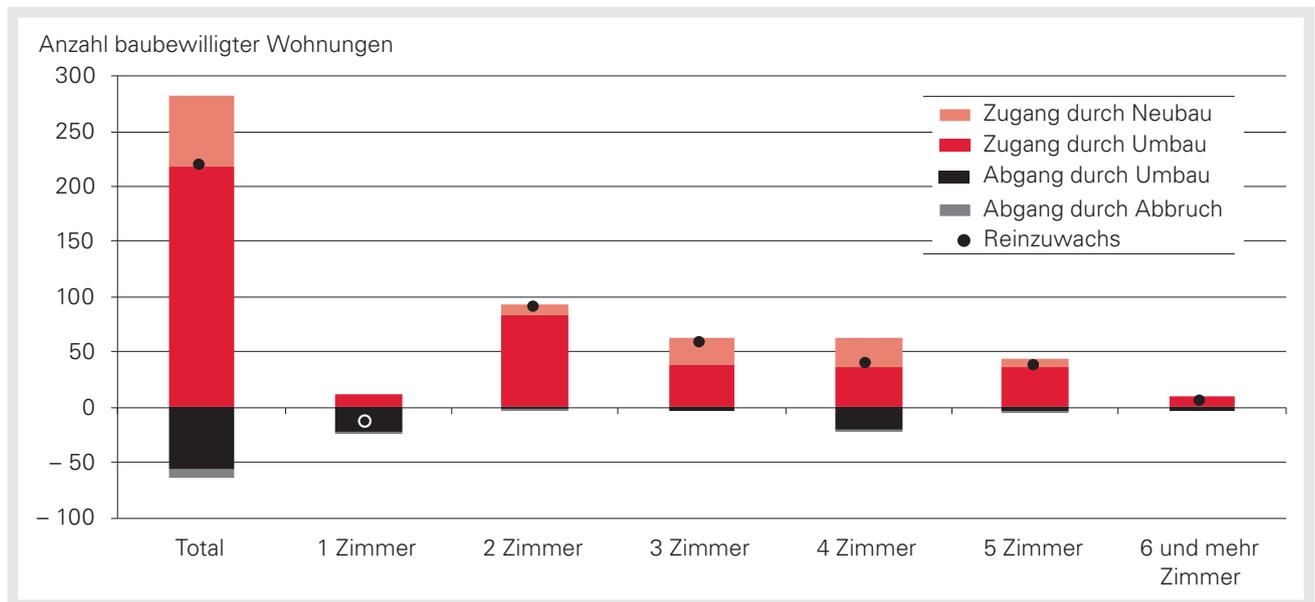
	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2016	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Mehrfamilienhäuser	4	66	-	10	24	25	7	-	6	40
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
andere Gebäude mit Wohnungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Neubauten	4	66	-	10	24	25	7	-	7	41
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	3	217	12	84	39	37	36	9	6	216
Total Zugang	7	283	12	94	63	62	43	9	13	257
Abgang durch										
Abbrüche	3	7	2	3	-	1	1	-	9	45
Umbauten und Umnutzungen <sup>1</sup>	3	57	23	1	4	21	4	4	2	137
Total Abgang	6	64	25	4	4	22	5	4	11	182
Reinzuwachs 2017	1	219	- 13	90	59	40	38	5	...	...
2016	...	...	- 15	41	-	19	11	19	2	75

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> 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: 5.1.2018)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2017



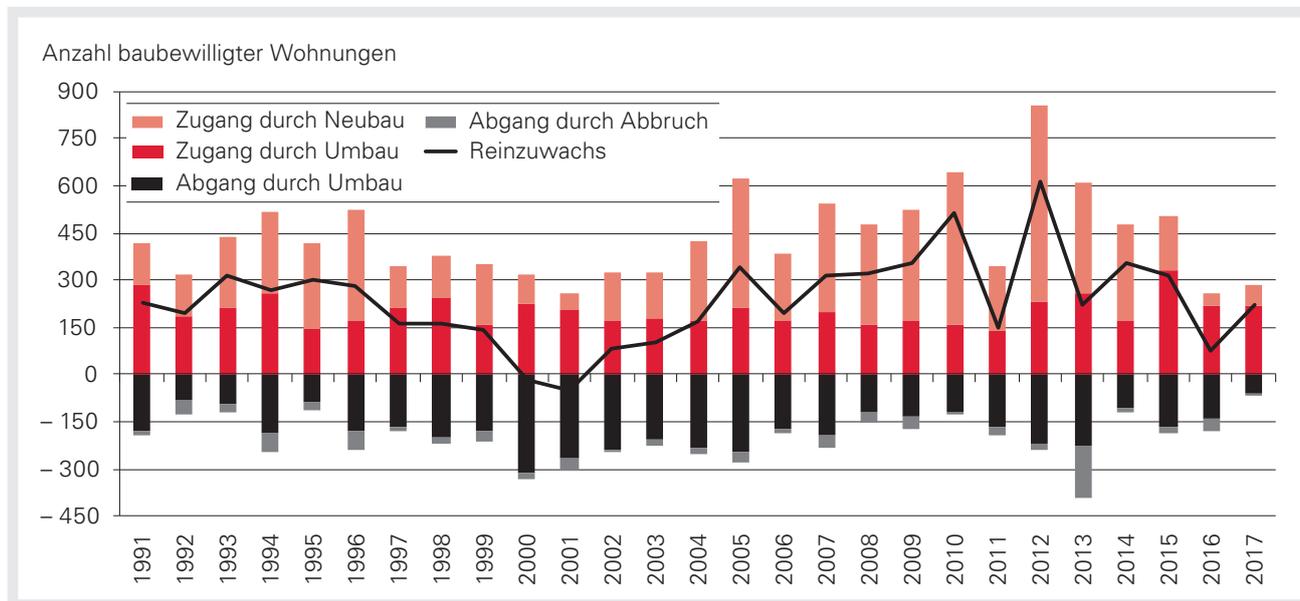
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

*Der Verlauf des Reinzuwachses von Baubewilligungen und -vollendungen unterscheidet sich*

Der Vergleich von Grafik 5 mit der Grafik 2 verdeutlicht, dass im Zeitraum von 1991 bis 2017 der Verlauf des bewilligten Reinzuwachses gegenüber dem vollendeten unterschiedlich ist: Stellen wir hohe Werte der Baubewilligungen hohen Werten der Bauvollendungen gegenüber, so zeigt sich, dass die beiden Reihen zeitverschieben 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, 2014 und 2017. Diese Entwicklung wird auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahre 2010 wurden z. B. Total 106 Zugänge gegenüber Total 8 Einheiten aus Wohnungsabgängen zurückgezogen. Im Jahr 2012 wurden Total 82 Zugänge gegenüber Total 18 Einheiten aus Wohnungsabgängen zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5.1.2018)

## Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

### Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Personenzuwachs

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2009 (+186) 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: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 25,0% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 33,8%. 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

	Wohnungen			Wohnbevölkerung		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand <sup>1</sup>	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 017	93	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 085	68	0.9	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 117	32	0.4	127 330	669	5.3
2003	73 140	23	0.3	127 519	189	1.5
2004	73 212	72	1.0	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 223	11	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 357	134	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 436	79	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 012	576	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 198	186	2.5	130 289	871	6.7
2010	74 505	307	4.1	131 702	1 413	10.8
2011	74 860	355	4.8	133 656	1 954	14.8
2012	75 052	192	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 321	269	3.6	137 980	162	1.2
2014	75 770	449	6.0	139 089	1 109	8.0
2015	76 159	389	5.1	140 567	1 478	10.6
2016	76 409	250	3.3	141 660	1 093	7.8
2017	76 928	519	6.8	142 479	819	5.8

Statistik Stadt Bern

Referenzjahr: Jahresende

<sup>1</sup> Wohnbevölkerungsbegriff bis 2011 nach wirtschaftlichem Wohnsitz (Wohnbevölkerung 2011 nach aktuellem Wohnsitzbegriff: 136592)

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 5. 1. 2018);  
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. Wohnungsänderungen 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 5. Januar 2018*

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 5. Januar 2018.

## 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 Bauherrschaftskategorie «Gemeinde» finden sich die Gemeinde Bern mit ihren Direktionen und deren Gemeindeunternehmen wie BERNMOBIL, Energie Wasser Bern und städtischer Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowie die Burgergemeinde. Zunftgesellschaften, die gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz eine Gemeinde sind, befinden sich ebenfalls in dieser Kategorie.

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