



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2019



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



Bern, Februar 2020

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	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, E-Mail: 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, 2020 Abdruck für nicht kommerzielle Zwecke unter Angabe der Quelle erlaubt	

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 2019

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

Wohnungszuwachs von 243 Wohnungen

Im Jahr 2019 sind 243 Wohnungen bauvollendet worden: 177 Einheiten entfallen auf Neubauten, 225 Wohnungen auf Umbauten. Von den 159 vollendeten Abgängen wurden 17 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 142 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungszuwachs von 243 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf 972 Wohnungen: 492 Wohnungen in Neubauten stehen den 480 Einheiten gegenüber, welche dem Umbaureinzuwachs kombiniert mit den wegfallenden Wohnungen aus abgebrochenen Gebäuden entsprechen. Im Jahr 2019 wurden Baubewilligungen für 431 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 141 Neubauwohnungen und 290 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 74 Wohnungen in Abbruchobjekten und 14 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 343 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2019

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Bauvollendungen								
Neubauten	14	177	50	31	36	36	18	6
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	8	225	29	71	44	25	33	23
Abgang	-3	-142	-35	-35	-32	-20	-14	-6
Abbrüche	-8	-17	-2	-3	-5	-6	-1	-
Reinzuwachs	11	243	42	64	43	35	36	23
in Bau befindlich								
Neubauten	36	492	54	98	172	109	50	9
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	6	592	77	232	131	80	52	20
Abgang	-1	-108	-11	-32	-29	-19	-9	-8
Abbrüche	-3	-4	-	-	-1	-1	-2	-
Reinzuwachs	38	972	120	298	273	169	91	21
Baubewilligungen								
Neubauten	18	141	31	21	22	38	25	4
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	8	290	35	98	77	40	22	18
Abgang	-4	-74	-13	-15	-18	-14	-7	-7
Abbrüche	-9	-14	-2	-3	-3	-2	-3	-1
Reinzuwachs	13	343	51	101	78	62	37	14

Statistik Stadt Bern

1 Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

1082 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2018 waren 1009 Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2019 neu bewilligten Wohnungszugängen (+431) und -abgängen (–88) ergibt sich ein Total von 1352 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 270 Wohnungen erhöht sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahreswert um 73 Einheiten auf 1082 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

60% aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2019 60% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen entfallen.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2019

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2018	49	1 009	114	298	287	191	88	31
Veränderung ¹ des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 13	+ 343	+ 51	+ 101	+ 78	+ 62	+ 37	+ 14
Total	62	1 352	165	399	365	253	125	45
Veränderung ¹ des Potentials durch Bauvollendungen	– 11	– 243	– 42	– 64	– 43	– 35	– 36	– 23
Veränderung ¹ des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	–	– 27	– 18	– 8	– 1	– 1	–	+ 1
Wohnungspotential Ende 2019	51	1 082	105	327	321	217	89	23

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2019

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Wohnungszuwachs

44% aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehende Wohnungen zusammen. Während 44% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen 56% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die insgesamt 402 Neuzugänge auf 177 Wohnungen (Vorjahr: 45) in Neubauten und 225 Wohnungen (Vorjahr: 231) in An-, Auf- oder Umbauten. 159 Wohnungen (Vorjahr: 176) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2019 ein Reinzuwachs von 243 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 143 Wohnungen höher liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2019

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2018	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen	
Zugang	22	402	79	102	80	61	51	29	17	276	
Neubauten	14	177	50	31	36	36	18	6	6	45	
Einfamilienhäuser	5	5	–	–	–	–	2	3	1	1	
Mehrfamilienhäuser	6	122	49	24	15	21	10	3	5	44	
Wohn- und Geschäftshäuser	3	50	1	7	21	15	6	–	–	–	
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	8	225	29	71	44	25	33	23	11	231	
darunter Umnutzungen	7	71	11	33	11	6	4	6	10	110	
Abgang	11	159	37	38	37	26	15	6	21	176	
Abbrüche	8	17	2	3	5	6	1	–	16	87	
Umbauten und Umnutzungen ¹	3	142	35	35	32	20	14	6	5	89	
darunter Umnutzungen	3	13	4	–	5	1	–	3	5	24	
Reinzuwachs 2019	11	243	42	64	43	35	36	23	...	...	
2018	...	...	17	49	16	7	9	2	–4	100	

Statistik Stadt Bern

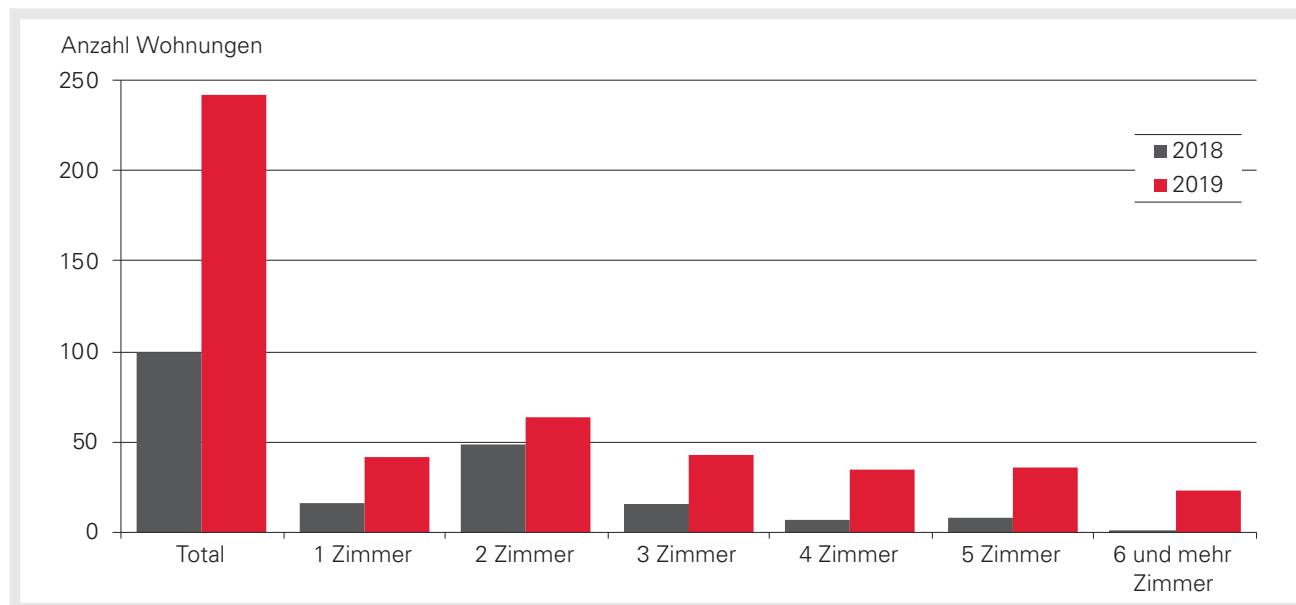
¹ Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

28% aller Neubau-
wohnungen haben
ein Zimmer

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 177 Neubauwohnungen auf 5 Einfamilienhäuser, 6 Mehrfamilienhäuser mit 122 Wohnungen und 3 Wohn- und Geschäftshäuser mit 50 Wohnungen verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet weisen die Einzimmerwohnungen mit über 28% den grössten Anteil gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf.

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2018 und 2019



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

In diesem Abschnitt betrachten wir die Umnutzungen losgelöst von den An-, Auf- und Umbauten. 71 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 13 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2019 ist somit ein Reinzuwachs um 58 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 86 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 7 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 ein Zuwachs um 4 Gebäude. Zusätzlich sind in einem Gebäude ohne Wohnnutzung 5 Attikawohnungen eingebaut worden.

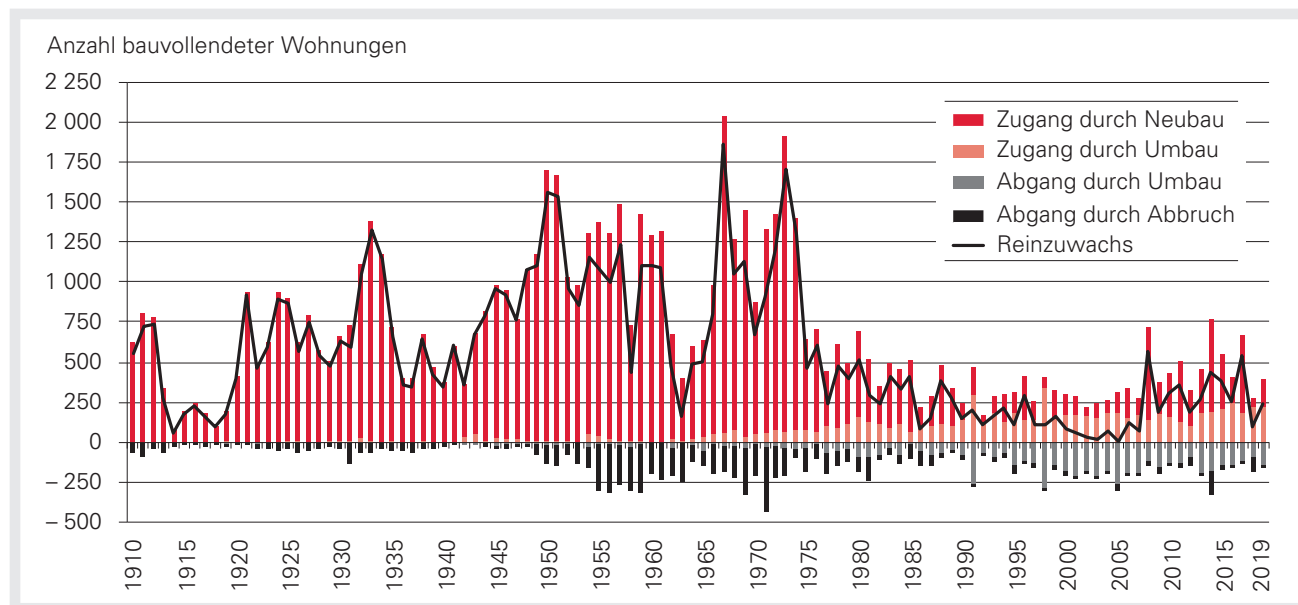
Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

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. Die Aufzeichnungen seit 1910 zeigen beim reinen Neubauwohnungszuwachs für das Jahr 1967 mit einem Anstieg um 1777 Einheiten den höchsten Wert. 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.

Bedeutende Neubautätigkeit 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 111 Wohnungen jährlich belief, lag dieser durchschnittliche Jahreszuwachs von 2008 bis 2017 bei 349 Neubauwohnungen. Nach 2008 sticht das Jahr 2014 mit 566 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 3 Neubauwohnungen weniger als 2008, aber 25 Neubauwohnungen mehr als 1980. Auch das Jahr 2017 weist mit 487 Neubauwohnungen einen hohen Wert auf, jedoch um 79 bzw. 82 Neubauwohnungen tiefer als in den Jahren 2014 bzw. 2008. Das Berichtsjahr weist 177 Wohnungen in Neubauten auf.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

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 2019 liegen die 17 abgebrochenen Wohnungen unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung der letzten 15 Jahre (im Schnitt 25 Wohnungen pro Jahr), wenn das Jahr 2014 nicht berücksichtigt wird.

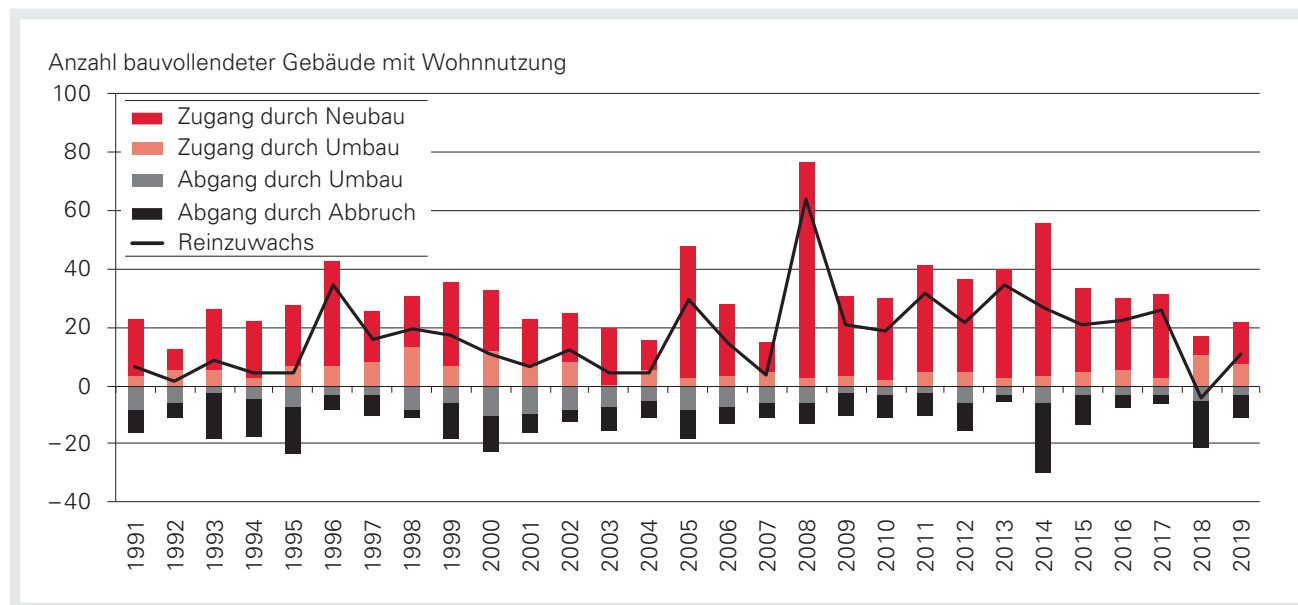
Seit 1991 sind 736 neue Gebäude entstanden und 249 Wohngebäude abgebrochen worden

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich nicht nur auf der Ebene des Wohnungszuwachses, sondern auch aus der Sicht des Gebäudezuwachses betrachten: Während in den letzten 29 Jahren insgesamt 736 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum 249 Bauten abgebrochen worden. Zusätzlich zu den Abbrüchen und Neubauten haben auch die Gebäudeumnutzungen einen Einfluss auf den Gebäudezuwachs: Einerseits sind in derselben Zeitspanne durch Umbauten bzw. Umnutzungen 169 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 152 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 504 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 64 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 2018 mit minus 4 Gebäuden den tiefsten Wert verzeichnet (siehe Grafik 3).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 28 Gebäude, «1996–2000» 100 Gebäude, «2001–2005» 60 Gebäude, «2006–2010» 123 Gebäude und «2011–2015» 137 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 56 Gebäuden vor, doppelt so hoch wie im Fünfjahresschritt «1991–1995».

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Bauvollendete Neubauten

Die Kategorie «Baugenossenschaften» hat im Jahr 2019 am meisten Neubauwohnungen vollendet

Bauherrschaften der Kategorie «Baugenossenschaften» liessen im Berichtsjahr 73 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch die Kategorie «andere juristische Personen» wurden 68 Neubauwohnungen erbaut. Die Kategorien «Baugenossenschaften» sowie «andere juristische Personen» hatten im Vorjahr keine Neubauten vollendet. Die Kategorie «natürliche Personen» liess am meisten Gebäude erstellen; 5 Gebäude mehr als im Vorjahr. Die Kategorie «Gemeinde» hat im Vergleich zum Vorjahr 3 Neubauten bzw. 16 Wohnungen weniger gebaut. Die Kategorie «Bund, Kanton» hat im Berichtsjahr keine Neubauten vollendet (Vorjahr: 1 Gebäude mit 1 Wohnung).

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 959 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2019 vollendeten 14 Neubauten ein Mittelwert von 959 Tagen (Vorjahr 1295 Tage für 6 Neubauten) errechnen (siehe Tabellen 3 und 4). Letztmals wurde im Jahr 2002 der Mittelwert von 1000 Tagen (934 Tage für 16 Neubauten) für die Vollendung der Neubauten unterschritten.

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2019

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2018	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Wohn- ungen
Neubauten										
Bund, Kanton	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1
Gemeinde	1	25	23	2	–	–	–	–	4	41
Baugenossenschaften	4	73	1	11	25	21	12	3	–	–
andere juristische Personen	3	68	26	16	10	13	3	–	–	–
natürliche Personen	6	11	–	2	1	2	3	3	1	3
Total 2019	14	177	50	31	36	36	18	6	...	...
2018	...	...	23	6	3	5	3	5	6	45

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Am meisten Neubauwohnungen 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 31 % an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1323 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 23 % auf sich vereint. Mit einem Anteil von 15 % hält der Zeitraum «2016–2019» den dritten Platz inne. An der Anzahl neu erstellter Gebäude lässt sich eine vergleichbare Rangfolge ablesen: Der Gebäudezuwachs zwischen 2011 und 2015 ist im Vergleich zu den vorangehenden Bauperioden am höchsten und verfügt über 24 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. Der angebrochene Fünfjahresabschnitt «2016–2020» weist im Mittel 11,9 Wohnungen pro Neubau auf, d. h. durchschnittlich 2,3 Wohnungen mehr als in Neubauten der Jahre 2011 bis 2015. Die Ende 2019 noch in Bau befindlichen 492 Neubauwohnungen in 36 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 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	465	11	48	97	208	78	23
2006–2010	163	1 323	34	173	415	491	198	12
2011–2015	187	1 797	40	425	606	559	151	16
2016–2019 ¹	73	872	185	183	226	198	64	16
Total	736	5 832	327	1 046	1 768	1 966	628	97

Statistik Stadt Bern

1 aktuelle Fünfjahresperiode «2016–2020» umfasst nur die Berichtsjahre 2016, 2017, 2018 und 2019; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische in Neubauten seit 1991

Zwischen 1991 und 2019 sind in Neubauten insgesamt 14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische erstellt worden. Gemäss Wohnungsdefinition werden diese nicht als Wohnung gezählt und sind deshalb in den Jahren 2001 (7 Wohneinheiten), 2008 (4 Wohneinheiten) und 2013 (3 Wohneinheiten) in der Wohnbaustatistik nicht weiter betrachtet.

Am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut

In den letzten 29 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 % bzw. 9,2 % liegt der Anteil dieser grossen Wohnungen an allen Bauvollendungen in den Perioden «2011–2015» sowie «2016–2019» unterhalb von 10 %.

Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Zuwachs von 83 Wohnungen durch Umbauten

Während im Jahr 2019 die Wohnungszugänge durch An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) 56 % aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind 89 % der Abgänge auf solche Umbauten zurückzuführen; die übrigen 11 % 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 43 die Kategorie «andere juristische Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf, gefolgt von den «natürlichen Personen» mit plus 35 Einheiten. Die Kategorie «Baugenossenschaften» weist mit minus 14 Wohnungen einen negativen Reinzuwachs auf. Werden alle Bauherrschafskategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von plus 83 Wohnungen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 771 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 771 bzw. 699 Tage für die Jahre 2019 und 2018. Im Berichtsjahr waren 107 Gebäude von Umbauten betroffen (Vorjahr: 94 Gebäude).

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2019

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungen 2018
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	2	1	1	–	–	–	–	38
Gemeinde	17	1	1	6	4	5	–	2
Baugenossenschaften	– 14	– 20	2	1	– 6	8	1	3
andere juristische Personen	43	9	28	1	6	– 1	–	55
natürliche Personen	35	3	4	4	1	7	16	44
Reinzuwachs 2019	83	– 6	36	12	5	19	17	...
2018	...	29	51	46	8	8	–	142

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

63 % aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947»

Mit 142 Wohnungen sind 63 % des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei 14 % der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970». Mit 18 % liegen weitere Einheiten in Gebäuden der Bauperiode «1971–1975». Mit 8 Wohnungen sind 4 % umgebaute Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «1976–1980» verwirklicht worden. Die restlichen 1 % des Wohnungszugangs (3 Wohnungen) entfallen auf die Bauperiode «1991–1995» (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2019

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2018
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	142	17	42	27	17	21	18	127
1947–1970	32	4	12	6	4	3	3	71
1971–1975	40	7	14	7	2	9	1	8
1976–1980	8	–	1	4	2	–	1	8
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	9
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	3	1	2	–	–	–	–	8
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2019	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2019	225	29	71	44	25	33	23	...
2018	...	43	68	71	26	16	7	231

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

63% aller Wohnungsabgänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947»

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 89 Wohnungen sind 63% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 73-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei 8% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970» und bei 26% der Wohnungen auf Gebäude mit Bauperiode «1971–1975». Die restlichen 3% des Wohnungsabgangs (4 Wohnungen) entfallen auf die Bauperiode «1976–1980».

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2019

Baujahr des Gebäudes	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2018
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	89	9	30	28	9	7	6	64
1947–1970	12	–	4	1	3	4	–	21
1971–1975	37	26	–	2	8	1	–	3
1976–1980	4	–	1	1	–	2	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	1
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2019	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2019	142	35	35	32	20	14	6	...
2018	...	14	17	25	18	8	7	89

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Umbaureinzuwachs über zwei Fünftel tiefer als im Vorjahr

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2019 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 83 Einheiten erfahren. Im Jahr 2018 bewirkt der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 142 Wohnungen (siehe auch Tabellen 3 und 6).

Im Dachgeschoss von 31 Gebäuden entstanden als Reinzuwachs 28 zusätzliche Wohnungen

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 107 betroffenen Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rängen fest: In 31 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 28 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 9 Gebäuden sind Büroräume in Wohnungen umgenutzt worden. Dabei sind 34 neue Wohnungen entstanden. In 8 weiteren Gebäuden sind Gewerberäumlichkeiten in Wohnungen umgenutzt worden. Dadurch sind 20 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 4 weiteren Gebäuden sind durch Aufstockung 22 zusätzliche Wohnungen entstanden.

Gebäudeabbrüche

Tiefstwerte der Abbrüche im Jahr 2013 zu verzeichnen

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode vor «1976–1980» sind im Jahr 2019 abgebrochen worden. Den 15 Wohnungen in sechs 73-jährigen oder älteren Gebäuden stehen 52 entsprechende Wohnungen bei elf Gebäudeabbrüchen des Vorjahres gegenüber. Im Berichtsjahr entstammen zusätzlich je ein Abbruchobjekt mit je einer Wohnung den Bauperioden «1947–1970» sowie «1971–1975» (siehe Tabelle 9). 2013 ist die geringste Zahl an Wohnungen – insgesamt zwei Gebäude mit 3 Wohnungen – seit 1991 abgebrochen worden.

Dauer der Gebäudeabbrüche im Schnitt bei 535 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2019 535 Tage (8 Gebäude), im Jahr 2018 781 Tage (16 Gebäude).

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2019

Baujahr des Gebäudes	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Abgänge 2018	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Abbrüche										
vor 1947	6	15	2	3	4	5	1	–	11	52
1947–1970	1	1	–	–	1	–	–	–	5	35
1971–1975	1	1	–	–	–	1	–	–	–	–
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2019	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2019	8	17	2	3	5	6	1	–	...	...
2018	...	...	35	8	33	6	2	3	16	87

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

492 Neubauwohnungen
in 36 in Bau befindlichen
Gebäuden

Per Ende 2019 befinden sich 492 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 36 in Bau befindliche Gebäude. Zusammen mit dem Anstieg um 480 Wohnungen aufgrund von An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen oder von Abbrüchen (592 Zugänge minus 112 Abgänge) ergibt dies einen Reinzuwachs von 972 Wohnungen (Ende Vorjahr: 819). Bei den in Bau befindlichen Neubauwohnungen liegen die Dreizimmerwohnungen anteilmässig mit 35 % an erster Stelle, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit 22 % (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim Reinzuwachs 31 % der Wohnungen auf Einheiten mit zwei Zimmern, 28 % werden bei Einheiten mit drei Zimmern notiert.

Anstieg in Bau befindlicher
Umnutzungen um 160 auf
425 Wohnungen

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 425 Wohnungen in Bau (Ende Vorjahr: 265 Einheiten). Dem gegenüber stehen 7 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 2019

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2018	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang	42	1 084	131	330	303	189	102	29	40	999
Neubauten	36	492	54	98	172	109	50	9	31	521
Einfamilienhäuser	9	9	–	–	–	–	9	–	5	5
Mehrfamilienhäuser	24	404	46	65	140	109	35	9	20	387
Wohn- und Geschäftshäuser	2	78	8	32	32	–	6	–	5	128
andere Gebäude mit Wohnungen	1	1	–	1	–	–	–	–	1	1
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	6	592	77	232	131	80	52	20	9	478
Abgang	4	112	11	32	30	20	11	8	3	180
Abbrüche	3	4	–	–	1	1	2	–	1	2
Umbauten und Umnutzungen ¹	1	108	11	32	29	19	9	8	2	178
Reinzuwachs 2019	38	972	120	298	273	169	91	21	...	...
2018	...	...	100	234	239	137	85	24	37	819

Statistik Stadt Bern

¹ Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

141 bewilligte Neubauwohnungen in 18 Gebäuden

2019 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 18 neue Gebäude mit insgesamt 141 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 5 Gebäude und 70 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr. Von diesen 141 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 132 auf Mehrfamilienhäuser und 9 auf Einfamilienhäuser. Dazu kommen 290 bewilligte Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (Vorjahr: 248). Diesem Umbauzugang steht im Berichtsjahr ein Umbauabgang von 74 Einheiten (Vorjahr: 95) gegenüber. Auch wurden die Abbrüche von 9 Gebäuden (Vorjahr: 7) mit insgesamt 14 Wohnungen (Vorjahr: 55) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 343 baubewilligten Wohnungen gegenüber 309 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir beim Zugang die Wohnungsgrössen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden: Die Zweizimmerwohnungen machen dabei 28% des bewilligten Totals aller Wohnungen aus, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit 23% (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 11 % gestiegen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Anstieg um 7%.

Zurückgezogene Baugesuche

Im Jahr 2019 eingegangene Baugesuche von 29 Wohnungszugängen und 2 -abgängen durch Umbauten sind noch im gleichen Jahr zurückgezogen wurden. Im Jahr 2018 waren 3 im selben Jahr bewilligte Wohnungszugänge und 3 -abgänge durch Umbauten von Rückzügen betroffen. Im Berichtsjahr wurden keine Baugesuche zurückgezogen, welche in den Vorjahren bewilligt wurden. Im 2018 waren 5 (Zugänge durch Umbauten) bzw. 6 Einheiten (Abgänge durch Umbauten) von Rückzügen betroffen, welche in vorangehenden Jahren bewilligt wurden. 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 180 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 180 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 13 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2019

	Anzahl Gebäude		Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2018	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen	
Zugang	26	431	66	119	99	78	47	22	32	459	
Neubauten	18	141	31	21	22	38	25	4	23	211	
Einfamilienhäuser	9	9	–	–	–	–	9	–	5	5	
Mehrfamilienhäuser	9	132	31	21	22	38	16	4	8	101	
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	10	105	
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	8	290	35	98	77	40	22	18	9	248	
Abgang	13	88	15	18	21	16	10	8	12	150	
Abbrüche	9	14	2	3	3	2	3	1	7	55	
Umbauten und Umnutzungen ¹	4	74	13	15	18	14	7	7	5	95	
Reinzuwachs 2019	13	343	51	101	78	62	37	14	...	...	
2018	...	...	45	118	50	66	21	9	20	309	

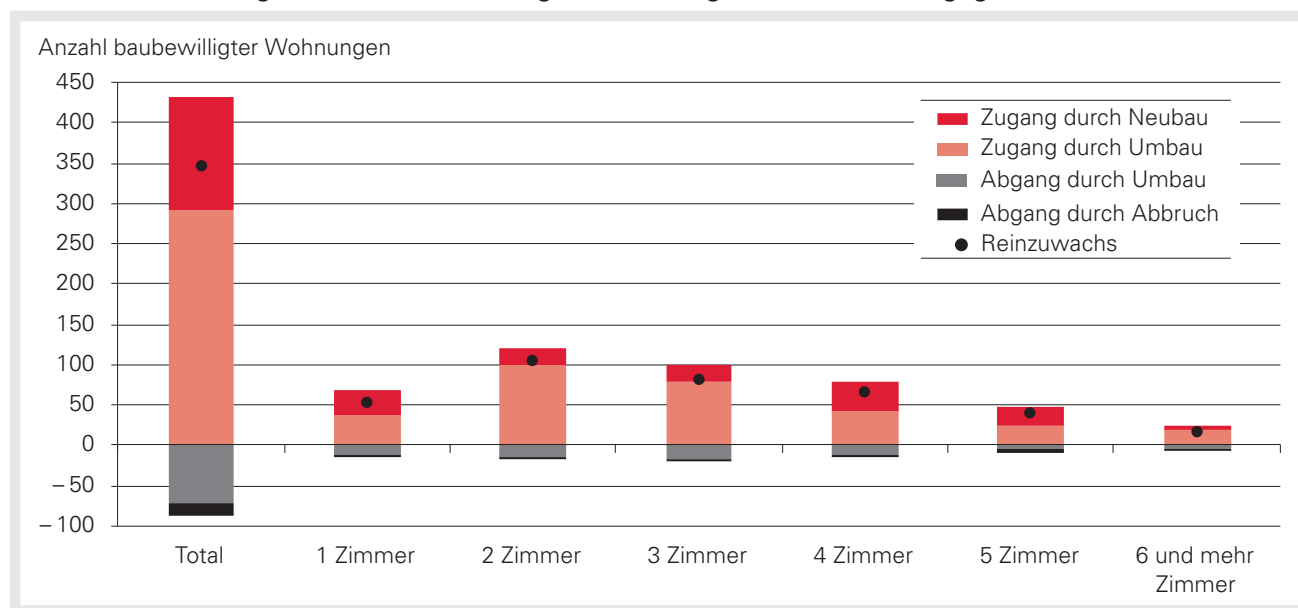
Statistik Stadt Bern

erteilte Baugesuche, ungeachtet späterer Verfügungen oder des Bauverlaufs

¹ Die Anzahl Gebäude ist nur betroffen, wenn Umnutzungen eine Änderung der Gebäudeart von «ohne Wohnnutzung» zu «mit Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2019



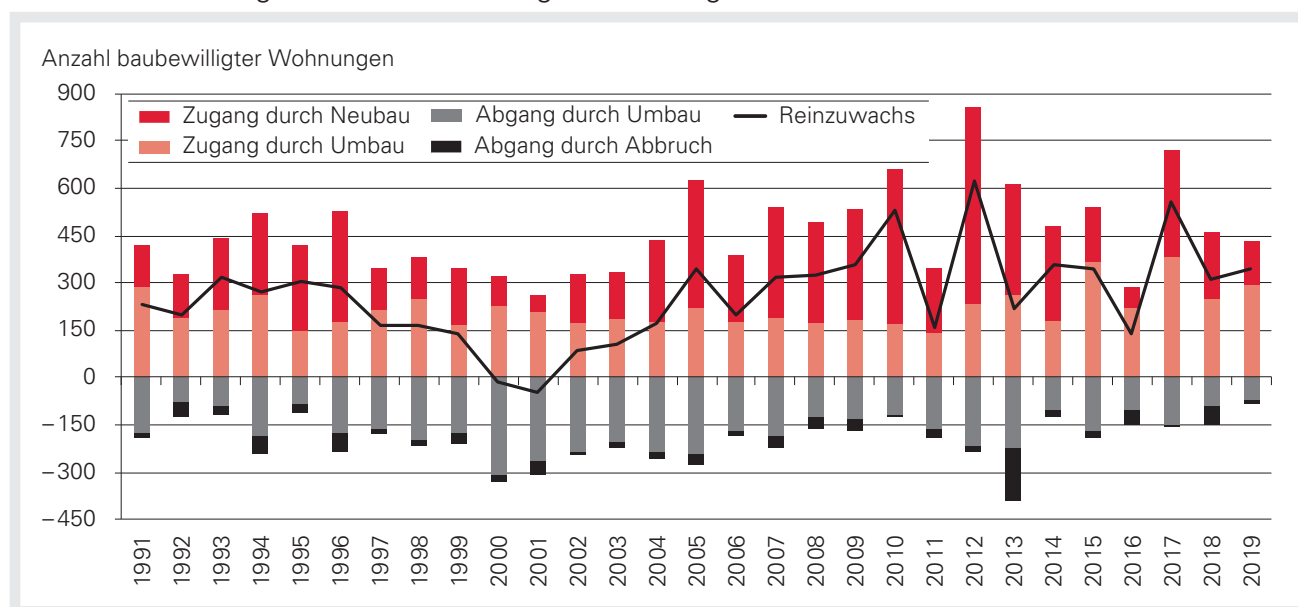
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 10.1.2020)

Reinzuwachs von Baubewilligungen und -vollendungen sind zeitlich verschoben

Der Vergleich von Grafik 5 mit der Grafik 2 verdeutlicht den zeitversetzten Verlauf des bewilligten und vollendeten Reinzuwachses von 1991 bis 2019: Stellen wir hohe Werte der Baubewilligungen hohen Werten der Bauvollendungen gegenüber, so zeigt sich, dass die beiden Reihen zeitverschoben um 3 bis 5 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 Jahr 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: 10.1.2020)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

*Bevölkerung wächst stärker
als Wohnungen*

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungszuwachs im Jahr 2018 (+100) den tiefsten und im Jahr 2017 (+541) 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. Wohnungszuwachs und Personenzuwachs fielen jedoch unterschiedlich aus: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 20,1% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 30,1%. 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

	Wohnungen			Wohnbevölkerung ¹		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 023	93	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 085	62	0.8	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 118	33	0.5	127 330	669	5.3
2003	73 140	22	0.3	127 519	189	1.5
2004	73 213	73	1.0	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 222	9	0.1	127 421	69	0.5
2006	73 356	134	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 437	81	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 012	575	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 202	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 509	307	4.1	131 702	1 413	10.8
2011	74 868	359	4.8	133 656	1 954	14.8
2012	75 061	193	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 330	269	3.6	137 980	162	1.2
2014	75 776	446	5.9	139 089	1 109	8.0
2015	76 165	389	5.1	140 567	1 478	10.6
2016	76 417	252	3.3	141 660	1 093	7.8
2017	76 958	541	7.1	142 479	819	5.8
2018	77 058	100	1.3	142 493	14	0.1
2019	77 301	243	3.2	143 278	785	5.5

Statistik Stadt Bern

Referenz: Jahresende

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

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 10.1.2020);
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 10. Januar 2020

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 10. Januar 2020.

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 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 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 – weitergezogen 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 Abwärtswohnung). Gebäude ohne Wohnungen werden zwar als Neubauten erfasst, fliessen aber nicht in den Bericht mit ein.

Der Bestand an Gebäuden mit Wohnzweck ändert sich von Jahr zu Jahr nicht nur wegen Neubauten und Abbrüchen, sondern auch durch Gebäudeumbauten bzw. -umnutzungen. Umnutzungen von Gebäuden mit Wohnnutzung in Gebäude ohne Wohnungen als auch Umnutzungen umgekehrter Art fliessen in den Gebäudebestand mit ein. Ebenfalls kann aus einem Gebäude ohne Wohnungen durch Umbau (z. B. Aufstockung, Aufbauten über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

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 75 31
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik