



MEDIENMITTEILUNG VON STATISTIK STADT BERN

Nr. 13/2014

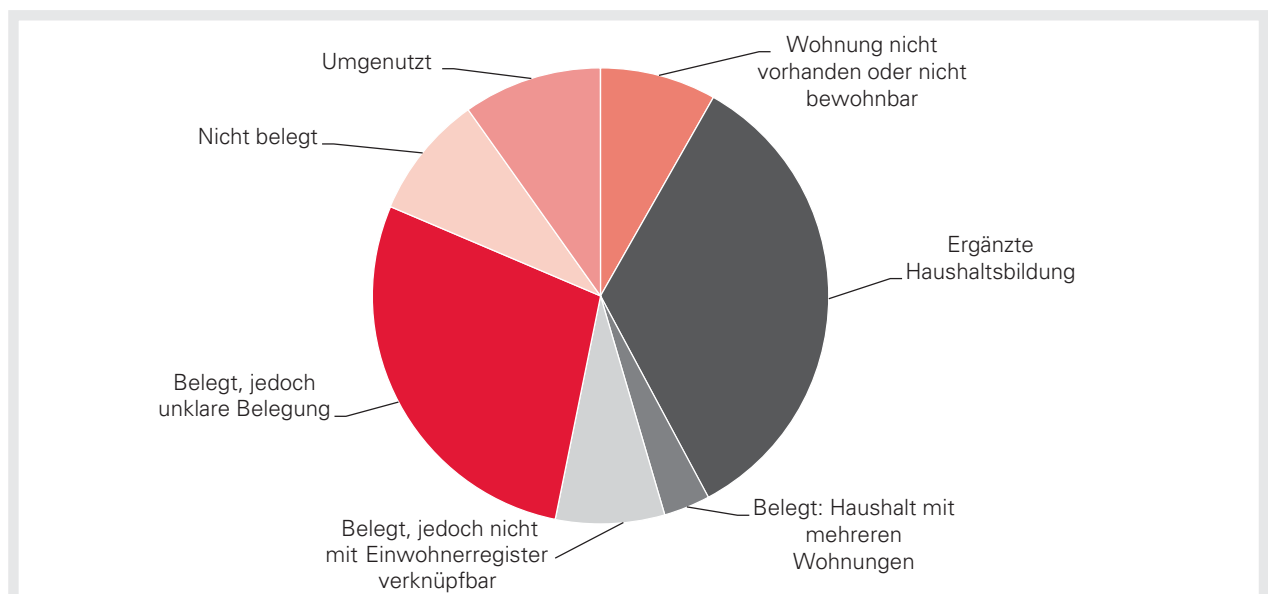
## Schätzung der Wohnungsnutzung in der Stadt Bern Ende 2013

### Art der Wohnungsbelegung bei 3000 bis 4000 Wohnungen unklar

**Bern, 22. Oktober 2014. In der Stadt Bern sind rund 77 000 Wohnungen registriert. In rund 12 000 dieser Wohnungen ist keine Person im Einwohnerregister gemeldet. Hiervon dürften rund 1000 Wohnungen nicht bewohnbar oder nicht mehr existent sein und über 1000 Einheiten dienen nicht mehr der Wohnnutzung. Bei rund 1000 Wohnungen wird ein Leerstand vermutet. Die restlichen Wohnungen werden als belegt eingeschätzt. Bei 3000 bis rund 4000 dieser belegten Wohnungen ist die Art der Belegung unklar; sie könnten also als Zweitwohnungen dienen. Dies zeigen Schätzungen, welche *Statistik Stadt Bern* aufgrund von Registerdaten und Ortsbegehungen vorgenommen hat.**

Gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) von Anfang 2014 zählt die Stadt Bern Ende 2013 rund 77 000 Wohnungen. Durch die Verknüpfung des GWRs mit den Daten der Einwohnerkontrolle ergibt sich, dass rund 62 000 Wohnungen durch Personen mit Hauptwohnsitz Stadt Bern bewohnt werden – teilweise zusammen mit Personen mit Nebenwohnsitz in der Stadt Bern. Weitere rund 3000 Wohnungen werden ausschliesslich durch Personen mit Nebenwohnsitz Stadt Bern belegt. Und rund 12 000 Wohnungen gelten als nicht belegt; der Anteil nicht belegter Wohnungen liegt also zwischen 15% und 16%.

Wohnungen, welchen keine Person zugeordnet ist, nach vermuteter Wohnungsnutzung Ende 2013 – Stadt Bern



Statistik Stadt Bern geht davon aus, dass rund 1000 der als nicht belegt vermuteten Wohnungen als nicht bewohnbar oder nicht (mehr) existent gelten dürften: Bei der Begehung vor Ort bestand in vereinzelt Gebäuden die Vermutung, dass mehr Wohnungen vorhanden als im GWR registriert sind. Rund sechsmal häufiger war jedoch anzunehmen, dass registrierte Wohnungen in Wirklichkeit nicht (mehr) vorhanden sind. Per Saldo weist das GWR so rund 500 bis 600 Wohnungen zuviel auf. Weitere 400 bis 500 Wohnungen befinden sich im Umbau und gelten somit als nicht bewohnbar.

Weiter schätzt Statistik Stadt Bern, dass im GWR um die 1200 Einheiten als Wohnung gezählt werden, welche nicht (mehr) der Wohnnutzung dienen. Das Bauinspektorat der Stadt Bern ist derzeit daran, die Umnutzungen in der Stadt Bern flächendeckend zu prüfen.

Die Hochrechnungen deuten darauf hin, dass etwas über 1000 Wohnungen als nicht bewohnt betrachtet werden können. Es gilt jedoch anzumerken, dass oft nur eine Wohnung an Klingel und Briefkasten angeschrieben wird, wenn z.B. ein Haushalt mehrere Wohnungen belegt; in diesem Fall würde die Wohnung als leer gezählt, obschon sie in Wirklichkeit als belegt zu gelten hätte.

Bei rund 4000 Wohnungen wird vermutet, dass diese inzwischen (zwischen Datenstand Ende 2013 und Ortsbegehung lagen ca. 4 Monate) als belegt zu gelten haben: In der Mehrzahl dieser Fälle deuten die vor Ort ermittelten Haushaltsbildungen darauf hin, dass im Register Personen mehrerer Haushalte als ein einziger Haushalt geführt wurden. In einzelnen Fällen gelang es, mit Personen, welche innerhalb des Hauses noch keiner Wohnung zugeordnet waren, einen Haushalt zu bilden. In rund einem Zehntel dieser 4000 dennoch belegten Wohnungen wohnen Mitglieder von Haushalten, welche mehrere Wohnungen belegen – die Registerharmonisierung sah bislang nicht vor, dass Personen mehreren Wohnungen zugeordnet werden können.

Mittels Register können nur jene Wohnungen als belegt erkannt werden, für welche auch Personen im Einwohnerregister enthalten sind. Diplomatinen, Diplomaten sowie internationale Funktionärinnen und Funktionäre sind jedoch bei der Einwohnerkontrolle in der Regel nicht meldepflichtig. In der Stadt Bern ist davon auszugehen, dass durch diese Personenkreise um die 500 Wohnungen belegt sind. Weitere rund 500 Wohnungen werden durch Kollektivhaushalte (Personen in Kollektivhaushalten müssen keiner Wohnung zugeordnet werden) belegt, sind Senioren-, Studenten-, Firmen-, Amts- respektive Abwartwohnungen oder gelten als Wohnungen von Appartements-Häusern.

Bei den verbleibenden 3000 bis 4000 Wohnungen wurde darauf geschlossen, dass sie bewohnt sind. Jedoch konnte nicht ermittelt werden, welcher Art diese Belegung ist. Diese Wohnungen können durchaus durch niedergelassene Personen bewohnt werden. Oder es kann sich auch um Zweitwohnungen (wie beispielsweise Ferienwohnungen) handeln.

Bei einem somit maximal angenommenen Zweitwohnungsbestand von 4000 Wohnungen und einem Bestand von rund 75 000 Wohnungen (77 000 Wohnungen gemäss GWR, abzüglich rund 2000 nicht vorhandener, nicht bewohnbarer und umgenutzter Wohnungen) ergibt sich für die Stadt Bern ein maximaler Zweitwohnungsanteil von rund 5%.

Wohnungen, welchen keine Person zugeordnet ist, nach vermuteter Wohnungsnutzung Ende 2013 – Stadt Bern

Vermutete Wohnungsnutzung	Vermutete Nutzung bei Wohnungen ohne zugeordnete Personen (95%-Konfidenzintervall)	
	absolut auf 100 gerundet	Anteil am Total der Wohnungen ohne zugeordnete Personen
Wohnung nicht vorhanden oder nicht bewohnbar	600 – 1 400	5% – 12%
Ergänzte Haushaltsbildung	3 300 – 4 200	28% – 36%
Belegt: Haushalt mit mehreren Wohnungen	200 – 600	2% – 5%
Belegt, jedoch nicht mit Einwohnerregister verknüpfbar	600 – 1 300	5% – 11%
Belegt, jedoch unklare Belegung	3 000 – 3 900	25% – 33%
Nicht belegt	800 – 1 300	7% – 11%
Umgenutzt	900 – 1 500	7% – 13%

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR); Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank

### Ausgangslage und Fragestellung

Im Jahr 2010 wurde die traditionelle Eidgenössische Volkszählung, welche letztmals Ende 2000 durchgeführt wurde, durch eine neue Volkszählung ersetzt, welche sich auf eine erhöhte Nutzung von Registerdaten stützt. Hierzu wurde unter anderem seitens Bundesamtes für Statistik (BFS) ein Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) aufgebaut. Seitens Gemeinden mussten die Einwohnerregisterdaten schweizweit harmonisiert werden; insbesondere sollte bis Ende 2012 für jede Person der Eidgenössische Gebäude- und Wohnungsidentifikator (EGID und EWID) aufgenommen werden. Diese Identifikatoren bilden das Bindeglied, mit welchem eine Person aus dem Einwohnerregister eindeutig einer Wohnung im GWR zugeordnet werden kann.

Wohnungen, welche von Personen mit Niederlassung in der Stadt Bern bewohnt werden, gelten als Erstwohnungen. Weiter gelten Wohnungen, welche zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden, als Erstwohnungen gleichgestellt; dies ist beispielsweise bei durch Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter belegte Wohnungen in der Regel der Fall.

Mittels Verknüpfung der im Einwohnerregister der Stadt Bern registrierten Einwohnerinnen, Einwohner, Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter mit den Wohnungen aus dem GWR können jene Wohnungen identifiziert werden, welchen keine Person zugeordnet ist.

Für eine korrekte Interpretation der Daten ist es für Statistik Stadt Bern wichtig einschätzen zu können, welcher Art diese Wohnungen ohne zugeordnete Person sind. Auch Planung und Politik (z.B. im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative) sind auf entsprechende Angaben angewiesen.

**Vorgehen**

Anfang 2014 hat Statistik Stadt Bern mit dem Einverständnis des BFS in einem ersten Schritt den provisorischen Datenbestand aus dem GWR mit jenem aus der Einwohnerkontrolle verknüpft und so jene Wohnungen ermittelt, welchen keine Person zugeordnet ist.

Danach wurden zur weiteren Abklärung die möglichen Einflussfaktoren zusammengestellt, welche zu einer (gemäss Register) nicht belegten Wohnung führen könnten. Hierbei wurden diverse Aspekte aufgrund vorhandener Information und Daten untersucht. Somit konnten Gebäude mit nicht belegten Wohnungen nach Verdachtsmomenten gruppiert werden. Diesen Verdachtsmomenten galt es schliesslich nachzugehen.

In fast 5900 Gebäuden befindet sich mindestens eine Wohnung, welcher keine Person zugeordnet ist. Um die Abklärungen mit einem vertretbaren Aufwand vornehmen zu können, wurde eine geschichtete Stichprobe der Gebäude gezogen: Insgesamt wurden 520 Gebäude mit insgesamt über 8000 Wohnungen (davon 2050 Wohnungen ohne zugeordnete Person) ausgewählt; hinzu kamen weitere 50 Gebäude, welche aufgrund verschiedener Auffälligkeiten ebenfalls einer genaueren Überprüfung unterzogen werden sollten.

Diese insgesamt 570 Gebäude wurden vor Ort aufgesucht. Von aussen, resp. anhand der Angaben an Briefkästen und Klingelbrett wurde versucht, die tatsächlichen Wohnungsbelegungen zu ermitteln. Die so gesammelten Vermutungen wurden in einer Datenbank erfasst, kategorisiert, hochgerechnet und bilden die Grundlage der hier präsentierten Einschätzung.

Dank diesem Vorgehen mussten weder die Bevölkerung noch Hauseigentümer resp. Hausverwaltungen für weitere Auskünfte befragt werden.

**Aussagekraft der Resultate**

Die erarbeiteten Resultate geben eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Fälle wieder. Sie bieten somit eine Hilfestellung beim Interpretieren der Angaben zu jenen Wohnungen der Stadt Bern, welchen keine Person im Einwohnerregister zugeordnet ist.

Sowohl die genaue Anzahl betroffener Wohnungen wie auch prozentgenaue Anteile stehen somit nicht zur Verfügung.

Wie oben erläutert, stützen sich die Auswertungen auf Einschätzungen der vor Ort angetroffenen Verhältnisse, welche meist keine weitere Verifizierung erfahren haben.

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten.

Das Stadtplanungsamt sowie die Abteilung Aussenbeziehungen und Statistik der Stadt Bern erhielten vorgängig Zugang zu den in dieser Medienmitteilung enthaltenen Angaben.

Die Generalsekretariate der Präsidialdirektion und der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik haben diese Medienmitteilung einen Arbeitstag vor Veröffentlichung erhalten.