



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2018



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



Bern, Februar 2019

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, 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, 2019 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 2018

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

Wohnungsreinzuwachs von 148 Wohnungen

Im Jahr 2018 sind 257 Wohnungen bauvollendet worden: 45 Einheiten entfallen auf Neubauten, 212 Wohnungen auf Umbauten. Von den 109 vollendeten Abgängen wurden 31 Wohnungen durch Gebäudeabbruch und 78 Einheiten durch Umbauten aufgelöst. Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr ein Wohnungsreinzuwachs von 148 Wohnungen. Der zu erwartende Reinzuwachs aufgrund der in Bau befindlichen Einheiten beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf 450 Wohnungen: 235 Wohnungen in Neubauten stehen den 215 Einheiten gegenüber, welche dem Umbaureinzuwachs kombiniert mit den wegfallenden Wohnungen aus abgebrochenen Gebäuden entsprechen. Im Jahr 2018 wurden Baubewilligungen für 204 Wohnungszugänge in Neu- und Umbauten erteilt: 99 Neubauwohnungen und 105 Wohnungen in Umbauten. Die bewilligten Abgänge bilden sich aus 49 Wohnungen in Abbruchobjekten und 47 Einheiten in Umbauten. Der Saldo aus den bewilligten Zu- und Abgängen beträgt 108 Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2018

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Bauvollendungen								
Neubauten	6	45	23	6	3	5	3	5
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	11	212	33	69	63	24	16	7
Abgang	-4	-78	-14	-12	-20	-18	-7	-7
Abbrüche	-6	-31	-13	-3	-9	-4	-1	-1
Reinzuwachs	7	148	29	60	37	7	11	4
in Bau befindlich								
Neubauten	22	235	31	24	67	76	27	10
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	7	405	49	168	77	45	48	18
Abgang	-1	-133	-43	-26	-26	-23	-8	-7
Abbrüche	-8	-57	-20	-6	-25	-4	-2	-
Reinzuwachs	20	450	17	160	93	94	65	21
Baubewilligungen								
Neubauten	11	99	48	11	9	13	13	5
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	7	105	12	46	25	8	5	9
Abgang	-3	-47	-4	-11	-21	-3	-2	-6
Abbrüche	-5	-49	-38	-4	-4	-1	-	-2
Reinzuwachs	10	108	18	42	9	17	16	6

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: 8.1.2019)

469 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Wohnungspotential

Per 31. Dezember 2017 waren 508 Wohnungen als Wohnungspotential erfasst, die bewilligt, jedoch noch nicht vollendet wurden. Zusammen mit den im Jahr 2018 neu bewilligten Wohnungszugängen (+204) und -abgängen (–96) ergibt sich ein Total von 616 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um Total 147 Wohnungen reduziert sich das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahreswert um 39 Einheiten auf 469 baubewilligten Wohnungen, welche noch nicht als vollendet registriert sind.

35 % aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2018 mehr als ein Drittel aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf die Zweizimmerwohnungen entfallen.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2018

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2017	18	508	13	180	133	98	61	23
Veränderung ¹ des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 10	+ 108	+ 18	+ 42	+ 9	+ 17	+ 16	+ 6
Total	28	616	31	222	142	115	77	29
Veränderung ¹ des Potentials durch Bauvollendungen	– 7	– 148	– 29	– 60	– 37	– 7	– 11	– 4
Veränderung ¹ des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	–	+ 1	+ 1	–	–	–	–	–
Wohnungspotential Ende 2018	21	469	3	162	105	108	66	25

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2018

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8.1.2019)

Wohnungszuwachs

18 % aller vollendeten Zugänge sind Neubauwohnungen

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehende Wohnungen zusammen. Während 18 % aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen 82 % aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die insgesamt 257 Neuzugänge auf 45 Wohnungen (Vorjahr: 487) in Neubauten und 212 Wohnungen (Vorjahr: 178) in An-, Auf- oder Umbauten. 109 Wohnungen (Vorjahr: 122) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2018 ein Reinzuwachs von 148 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 395 Wohnungen tiefer liegt (siehe Tabelle 3 und Grafik 1).

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2018

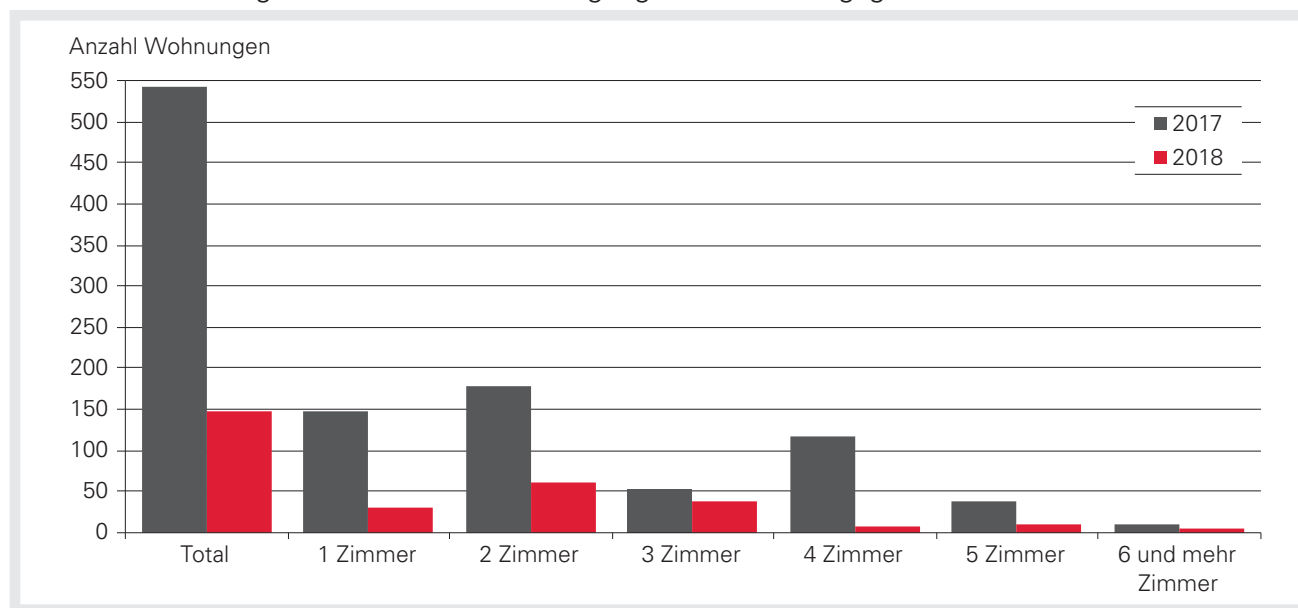
	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2017 Gebäude	2017 Wohnungen
			1	2	3	4	5	6 und mehr		
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	–	–	1	1	1
Mehrfamilienhäuser	5	44	23	6	3	5	3	4	21	252
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	8	234
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	6	45	23	6	3	5	3	5	30	487
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	11	212	33	69	63	24	16	7	2	178
darunter Umnutzungen	10	106	18	28	38	13	7	2	2	57
Total Zugang	17	257	56	75	66	29	19	12	32	665
Abgang durch Abbrüche	6	31	13	3	9	4	1	1	2	6
Umbauten und Umnutzungen ¹	4	78	14	12	20	18	7	7	3	116
darunter Umnutzungen	4	22	11	–	3	5	2	1	3	19
Total Abgang	10	109	27	15	29	22	8	8	5	122
Reinzuwachs 2018	7	148	29	60	37	7	11	4	...	...
2017	...	...	147	177	53	118	38	10	27	543

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, Aufbauen über Flachdächer, Dachgeschossausbau) ein Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8. 1. 2019)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang nach Wohnungsgrösse 2017 und 2018



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8. 1. 2019)

Mehr als die Hälfte aller Neubauwohnungen haben ein Zimmer

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass sich im Berichtsjahr die insgesamt 45 Neubauwohnungen auf 1 Einfamilienhaus und 5 Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen verteilen. Nach Wohnungsgrösse betrachtet weisen die Einzimmerwohnungen mit über 50% den grössten Anteil gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen auf.

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

In diesem Abschnitt betrachten wir die Umnutzungen losgelöst von den An-, Auf- und Umbauten. 106 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 22 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2018 ist somit ein Reinzuwachs um 84 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 38 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 10 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 4 Gebäude sind in reine Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen ein Zuwachs um 6 Gebäude. Zusätzlich ist in einem Gebäude ohne Wohnnutzung eine Attikawohnung eingebaut worden. Im Vorjahr hingegen verzeichnen wir durch die Umnutzungen eine Abnahme um 1 Gebäude.

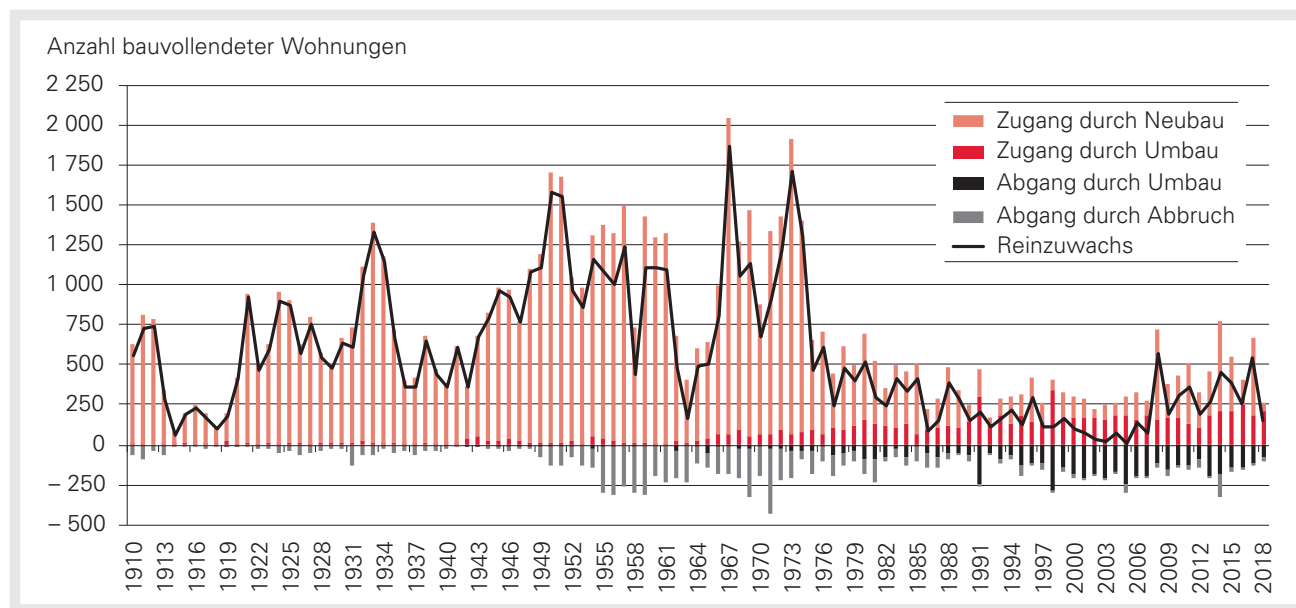
Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

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. Die Aufzeichnungen seit 1910 zeigen beim reinen Neubauwohnungszuwachs die höchsten gemessenen Werte für das Jahr 1967 mit einem Anstieg um 1977 Einheiten. 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 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. Das Berichtsjahr weist 45 Wohnungen in Neubauten auf.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8. 1. 2019)

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 2018 liegen die 31 abgebrochenen Wohnungen oberhalb der durchschnittlichen Entwicklung der letzten 15 Jahre (im Schnitt 21 Wohnungen pro Jahr), wenn das Jahr 2014 nicht berücksichtigt wird.

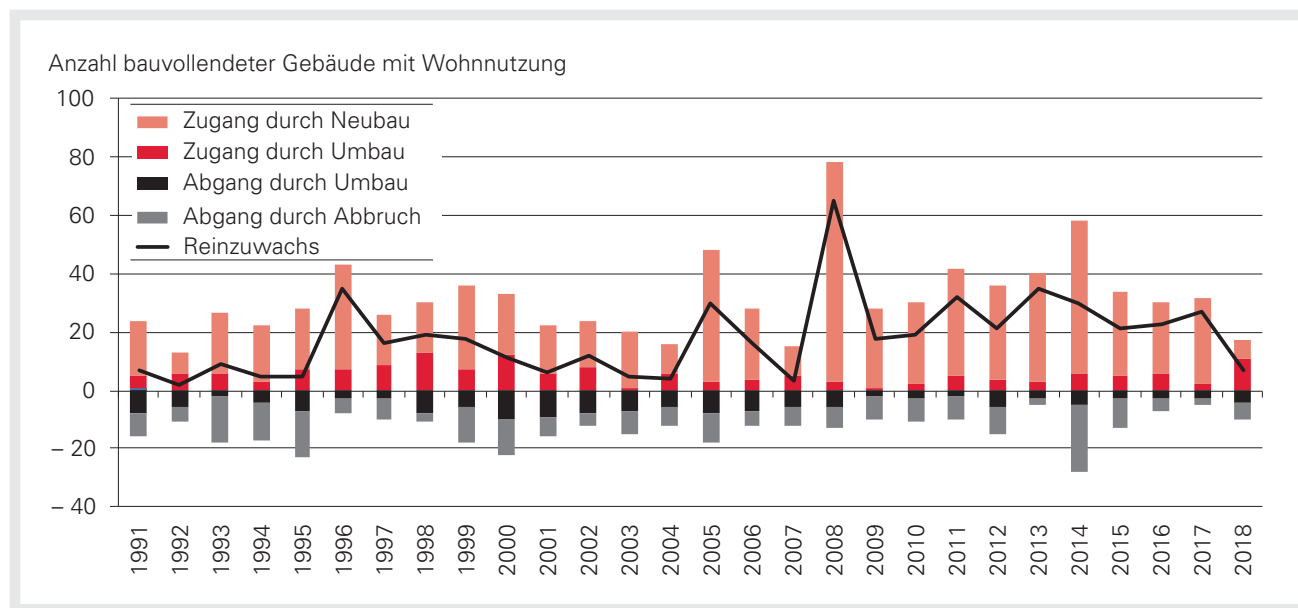
Seit 1991 sind 724 neue Gebäude entstanden und 230 Wohngebäude abgebrochen worden

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 28 Jahren insgesamt 724 Neubauten erstellt wurden (siehe Tabelle 5), sind im erwähnten Zeitraum 230 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 155 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 148 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 501 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 65 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 1992 mit 2 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» 99 Gebäude, «2001–2005» 57 Gebäude, «2006–2010» 121 Gebäude und «2011–2015» 139 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 57 Gebäuden vor, mehr als 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: 8. 1. 2019)

Bauvollendete Neubauten

Die Kategorie «Gemeinde» hat im Jahr 2018 am meisten Neubauwohnungen vollendet

Bauherrschaften der Kategorie «Gemeinde» liessen im Berichtsjahr 41 Wohnungen in Neubauten erstellen (siehe Tabelle 4). Durch die Kategorie «natürliche Personen» wurden 3 Neubauwohnungen gebaut. Die Kategorie «Gemeinde» und die Kategorie «natürliche Personen» haben 58 bzw. 78 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr errichtet. Die Kategorie «Gemeinde» liess am meisten Gebäude vollenden; jedoch 4 Gebäude weniger als im Vorjahr. Die Kategorie «natürliche Personen» hat im Vergleich zum Vorjahr 10 Neubauten weniger erstellt. Die Kategorie «Bund, Kanton» vollendete 2018 1 Gebäude mit 1 Wohnung (Vorjahr: keine).

Entstehungsdauer der Neubauten liegt im Schnitt bei 1295 Tagen

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2018 vollendeten Neubauten ein Mittelwert von 1295 Tagen (Vorjahr: 1368 Tage) errechnen. Im Jahr 2018 sind 6 Neubauten und im Vorjahr deren 30 erstellt worden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 4: Erstellte Neubauten mit Wohnungen nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2018

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2017	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Neubauten										
Bund, Kanton	1	1	–	–	–	–	–	1	–	–
Gemeinde	4	41	23	6	2	3	3	4	8	99
Baugenossenschaften	–	–	–	–	–	–	–	–	2	89
andere juristische Personen	–	–	–	–	–	–	–	–	9	218
natürliche Personen	1	3	–	–	1	2	–	–	11	81
Total 2018	6	45	23	6	3	5	3	5	...	...
2017	...	...	112	153	91	99	29	3	30	487

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8. 1. 2019)

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 32 % an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1321 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 23 % auf sich vereint. Mit einem Anteil von 13 % 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 klar höher lag. Der angebrochene Fünfjahresabschnitt «2016–2020» weist im Mittel 11,6 Wohnungen pro Neubau aus, d. h. durchschnittlich 2 Wohnungen mehr als in Neubauten der Jahre 2011 bis 2015. Die Ende 2018 noch in Bau befindlichen 235 Neubauwohnungen in 22 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
2016–2018 ¹	60	695	135	184	158	156	52	10
Total	724	5 658	284	1 044	1 694	1 929	617	90

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

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

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8.1.2019)

Am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut

In den letzten 28 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. 8,9 % liegt der Anteil dieser grossen Wohnungen an allen Bauvollendungen in den Perioden «2011–2015» sowie «2016–2018» unterhalb von 10 %. Die Entwicklung der näheren Zukunft für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2016–2020» zeigt folgendes Bild: Zurzeit sind 37 Neubauwohnungen mit fünf und mehr Zimmern in Bau, dies entspricht einem Anteil von 15,7 %.

Bedeutender Zuwachs an Einzimmerwohnungen ab Bauperiode «2016–2018»

Bis Ende 2015 schwankt die Zahl der neu erbauten Wohnungen mit einem Zimmer von Bauperiode zu Bauperiode zwischen 17 und 40 Einheiten. Mit 135 Einzimmerwohnungen weist die Bauperiode «2016–2018» mehr neue Einheiten auf, als die zwanzig vergangenen Jahre zusammen.

Bauvollendete Umbauten und Umnutzungen

Zuwachs von 134 Wohnungen durch Umbauten

Während im Jahr 2018 die Wohnungszugänge durch An-, Auf- und Umbauten (inkl. Umnutzungen) 82 % aller neu erstellten Einheiten ausmachen, sind 72 % der Abgänge auf solche Umbauten zurückzuführen; die übrigen 28 % 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 51 die Kategorie «andere juristische Personen» den höchsten Reinzuwachs bei Umbauprojekten auf, gefolgt von den «natürlichen Personen» mit plus 40 Einheiten. Werden alle Bauherrschaftskategorien kumuliert, ergibt sich ein Reinzuwachs von plus 134 Wohnungen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 682 Tagen

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 682 bzw. 674 Tage für die Jahre 2018 und 2017. Im Berichtsjahr waren 78 Wohngebäude von Umbauten betroffen (Vorjahr: 70 Gebäude).

Tabelle 6: Wohnungsreinzuwachs bzw. -rückgang bei Umbauten nach Bauherrschaft und Wohnungsgrösse 2018

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungen 2017
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Zu- und Abgang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
Bund, Kanton	38	4	11	17	3	3	–	– 2
Gemeinde	2	–	3	– 1	– 1	2	– 1	– 1
Baugenossenschaften	3	–	–	2	– 1	2	–	8
andere juristische Personen	51	6	19	19	9	–	– 2	42
natürliche Personen	40	9	24	6	– 4	2	3	15
Reinzuwachs 2018	134	19	57	43	6	9	–	...
2017	...	35	28	– 38	21	9	7	62

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8.1.2019)

52 % aller Wohnungszugänge durch Umbau in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947»

Mit 110 Wohnungen sind 52 % des Zuganges aller an-, auf- oder umgebauten und umgenutzten Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «vor 1947» realisiert worden. Bei 27 % der umgebauten Wohnungen entfällt der Zugang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970». Mit 8 % liegen weitere Einheiten in Gebäuden der Bauperiode «1976–1980». Mit 9 Wohnungen sind 4 % umgebaute Einheiten in Gebäuden mit Bauperiode «1981–1985» realisiert worden. Die zwei Bauperioden «1971–1975» sowie «1991–1995» vereinen mit je 8 umgebauten Wohnungen 8 % auf sich. Die restlichen 1 % des Wohnungszugangs (3 Wohnungen) entfallen auf die Bauperiode «1986–1990». Während im Vorjahr Wohnungszugänge durch Umbauten in Gebäuden mit Bauperioden vor 1991 stattfanden, waren im Berichtsjahr Gebäude mit Bauperioden bis 1995 vertreten (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohnungszugang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2018

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungszugänge 2017
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	110	13	38	36	10	9	4	76
1947–1970	58	6	19	17	9	5	2	88
1971–1975	8	1	4	1	2	–	–	–
1976–1980	16	2	6	4	2	2	–	5
1981–1985	9	6	1	1	–	–	1	5
1986–1990	3	–	1	1	1	–	–	4
1991–1995	8	5	–	3	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2018	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2018	212	33	69	63	24	16	7	...
2017	...	37	43	26	43	13	16	178

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8.1.2019)

68% 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 53 Wohnungen sind 68% aller umgebauten und umgenutzten Einheiten in 72-jährigen oder älteren Gebäuden aufgelöst worden. Bei 27% der Wohnungen entfällt der Abgang auf Gebäude mit Bauperiode «1947–1970» und bei 4% der Wohnungen auf Gebäude mit Bauperiode «1971–1975». Die restlichen 1% des Wohnungsabgangs (1 Wohnung) entfallen auf die Bauperiode «1981–1985».

Tabelle 8: Wohnungsabgang durch bauvollendete Umbauten nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2018

	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Wohnungsabgänge 2017
	Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen								
vor 1947	53	3	12	15	13	6	4	57
1947–1970	21	10	–	3	5	1	2	57
1971–1975	3	1	–	2	–	–	–	1
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	1
1981–1985	1	–	–	–	–	–	1	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2018	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2018	78	14	12	20	18	7	7	...
2017	...	2	15	64	22	4	9	116

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8.1.2019)

*Zunahme infolge Umbau-
reinzuwachs mehr als dop-
pelt so hoch wie im Vorjahr*

Die Gegenüberstellung der Tabellen 7 und 8 zeigt, dass im Jahr 2018 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 134 Einheiten erfahren. Im Jahr 2017 bewirkt der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 62 Wohnungen (siehe auch Tabellen 3 und 6).

*Im Dachgeschoss von
24 Gebäuden entstan-
den als Reinzuwachs 34
zusätzliche Wohnungen*

Gruppieren wir die vollendeten An-, Auf- und Umbauten nach Umbauart, stellen wir für die Total 78 betroffenen Gebäude folgende Verteilung in den ersten Rängen fest: In 24 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 34 zusätzliche Wohnungen entstanden. In 11 Gebäuden sind Büroräume in Wohnungen umgenutzt worden. Dabei sind 49 neue Wohnungen entstanden. In 5 weiteren Gebäuden sind Gewerberäumlichkeiten in Wohnungen umgenutzt worden. Dadurch sind 27 zusätzliche Wohnungen entstanden.

Gebäudeabbrüche

*Tiefstwerte der Ab-
brüche im Jahr 2013
zu verzeichnen*

Nur Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode vor «1971–1975» sind im Jahr 2018 abgebrochen worden. Den 17 Wohnungen in fünf 72-jährigen oder älteren Gebäuden stehen 6 Wohnungen bei zwei Gebäudeabbrüchen des Vorjahres gegenüber. Im Berichtsjahr entstammt zusätzlich ein Abbruchobjekt mit 14 Wohnungen der Bauperiode «1947–1970» (siehe Tabelle 9). 2013 ist die geringste Zahl an Wohnungen – insgesamt zwei Gebäude mit 3 Wohnungen – seit 1991 abgebrochen worden.

*Dauer der Gebäude-
abbrüche im Schnitt
bei 627 Tagen*

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2018 627 Tage (6 Gebäude), im Jahr 2017 308 Tage (2 Gebäude).

Tabelle 9: Abgang durch bauvollendete Abbrüche nach Bauperiode und Wohnungsgrösse 2018

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						Abgänge 2017	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Abbrüche										
vor 1947	5	17	–	3	9	3	1	1	2	6
1947–1970	1	14	13	–	–	1	–	–	–	–
1971–1975	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1976–1980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1981–1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1986–1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991–1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1996–2000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2001–2005	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2006–2010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2011–2015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2016–2018	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total 2018	6	31	13	3	9	4	1	1	...	...
2017	...	...	–	4	–	2	–	–	2	6

Statistik Stadt Bern

Baujahr des Gebäudes

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8.1.2019)

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

*235 Neubauwohnungen
in 22 in Bau befindlichen
Gebäuden*

Per Ende 2018 befinden sich 235 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 22 in Bau befindliche Gebäude. Zusammen mit dem Anstieg um 215 Wohnungen aufgrund von An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen oder von Abbrüchen (405 Zugänge minus 190 Abgänge) ergibt dies einen Reinzuwachs von 450 Wohnungen (Ende Vorjahr: 440). Bei den in Bau befindlichen Neubauwohnungen liegen die Vierzimmerwohnungen anteilmässig mit 32 % an erster Stelle, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit 29 % (siehe Tabelle 10). Nach Wohnungsgrösse betrachtet entfallen beim Reinzuwachs 36 % der Wohnungen auf Einheiten mit zwei Zimmern, je 21 % werden bei Einheiten mit drei sowie vier Zimmern notiert.

*In Bau befindliche
Umnutzungen weiter-
hin auf hohem Niveau*

Ende Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 240 Wohnungen in Bau (Ende Vorjahr: 274 Einheiten). Dem gegenüber stehen 11 in Bau befindliche Einheiten (Ende Vorjahr: 24 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 10: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2018

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						2017	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang durch Neubauten										
Einfamilienhäuser	4	4	–	–	–	–	2	2	1	1
Mehrfamilienhäuser	16	180	30	16	46	61	19	8	16	139
Wohn- und Geschäftshäuser	1	50	1	7	21	15	6	–	1	50
andere Gebäude mit Wohnungen	1	1	–	1	–	–	–	–	–	–
Total Neubauten	22	235	31	24	67	76	27	10	18	190
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	7	405	49	168	77	45	48	18	12	439
Total Zugang	29	640	80	192	144	121	75	28	30	629
Abgang durch										
Abbrüche	8	57	20	6	25	4	2	–	10	55
Umbauten und Umnutzungen ¹	1	133	43	26	26	23	8	7	3	134
Total Abgang	9	190	63	32	51	27	10	7	13	189
Reinzuwachs 2018	20	450	17	160	93	94	65	21	...	...
2017	...	...	–3	167	116	79	62	19	17	440

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: 8.1.2019)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

99 bewilligte Neubauwohnungen in 11 Gebäuden

2018 hat das Bauinspektorat der Stadt Bern für 11 neue Gebäude mit insgesamt 99 neuen Wohnungen Baubewilligungen erteilt; das sind 4 Gebäude und 20 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahr. Von diesen 99 bewilligten Wohnungen in Neubauten entfallen 95 auf Mehrfamilienhäuser und 4 auf Einfamilienhäuser. Dazu kommen 105 bewilligte Wohnungen in An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen (Vorjahr: 355). Diesem Umbauzugang steht im Berichtsjahr ein Abgang von 47 Einheiten (Vorjahr: 132) gegenüber. Auch wurden die Abbrüche von 5 Gebäuden (Vorjahr: 3) mit insgesamt 49 Wohnungen (Vorjahr: 7) bewilligt. Daraus resultiert ein Reinzuwachs von insgesamt 108 baubewilligten Wohnungen gegenüber 295 Einheiten im Vorjahr. Wenn wir die Wohnungsgrössen aller Zugangswohnungen betrachten, sind im Berichtsjahr am meisten Einzimmerwohnungen bewilligt worden. Die Einzimmerwohnungen machen dabei 29% des bewilligten Totals aller Zugangswohnungen aus, gefolgt von den Zweizimmerwohnungen mit 28% (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 63% gesunken ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um 8%.

Zurückgezogene Baugesuche mit Wohnungsänderungen

Im Jahr 2018 sind keine Baugesuche eingegangen, die bereits im gleichen Jahr zurückgezogen wurden. Im Jahr 2017 waren 3 im selben Jahr bewilligte Wohnungszugänge und 3 -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 1 Wohnungsabgang durch Umbauten im Jahr 2018. Im Vorjahr waren 5 (Zugänge durch Umbauten) bzw. 8 Einheiten (Abgänge durch Umbauten) von Rückzügen betroffen. 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 42 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 42 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 3 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

Tabelle 11: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2018

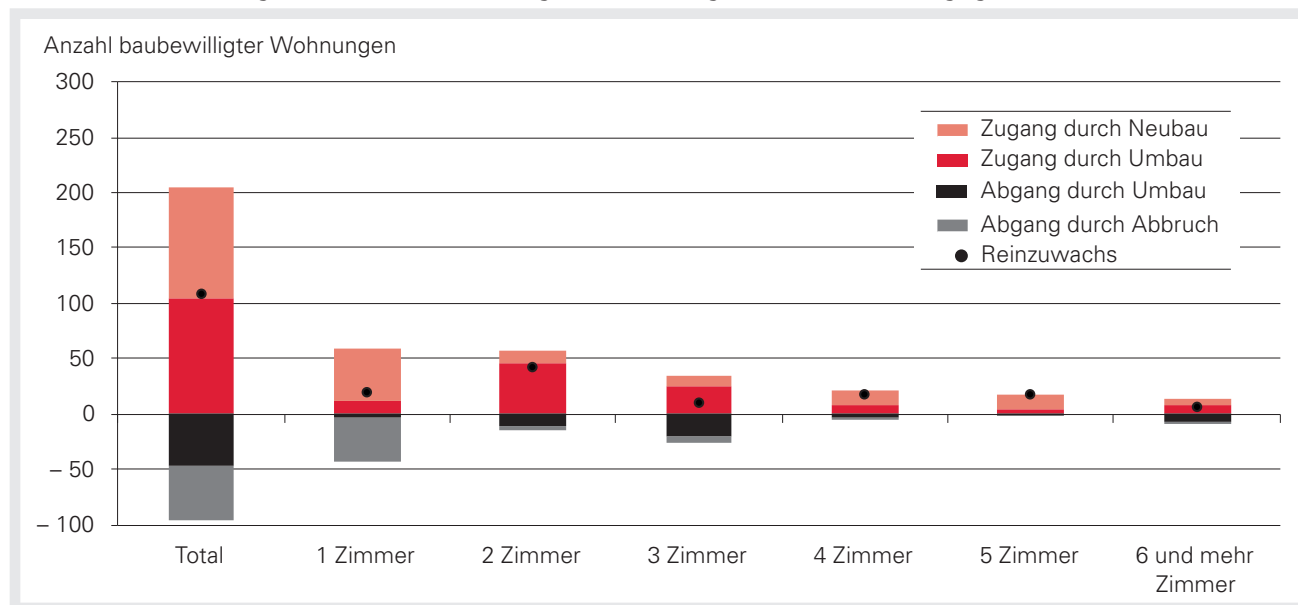
	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2017	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen	
Zugang durch Neubauten											
Einfamilienhäuser	4	4	–	–	–	–	2	2	–	–	
Mehrfamilienhäuser	7	95	48	11	9	13	11	3	6	78	
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	
Total Neubauten	11	99	48	11	9	13	13	5	7	79	
Zugang durch An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	7	105	12	46	25	8	5	9	9	355	
Total Zugang	18	204	60	57	34	21	18	14	16	434	
Abgang durch											
Abbrüche	5	49	38	4	4	1	–	2	3	7	
Umbauten und Umnutzungen ¹	3	47	4	11	21	3	2	6	4	132	
Total Abgang	8	96	42	15	25	4	2	8	7	139	
Reinzuwachs 2018	10	108	18	42	9	17	16	6	...	...	
2017	...	...	– 6	122	93	36	46	4	9	295	

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: 8. 1. 2019)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2018



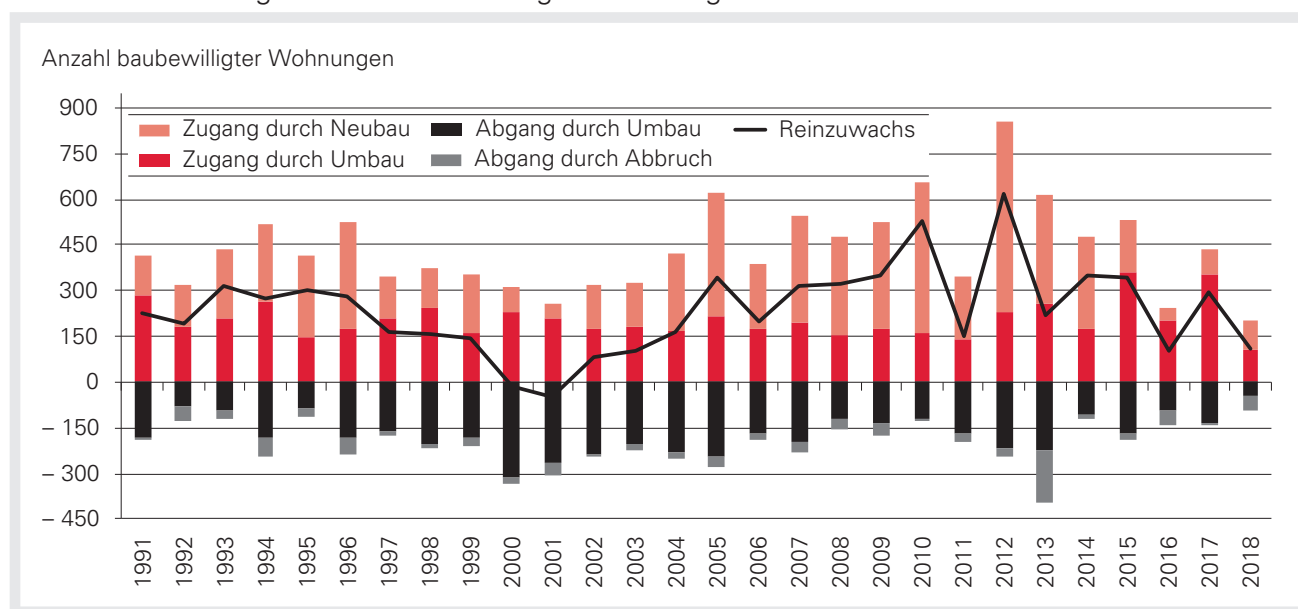
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 8. 1. 2019)

Der Verlauf des Reinzuwachses von Baubewilligungen und -vollendungen unterscheidet sich

Der Vergleich von Grafik 5 mit der Grafik 2 verdeutlicht, dass sich im Zeitraum von 1991 bis 2018 der Verlauf des bewilligten vom vollendeten Reinzuwachs unterscheidet: 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: 8. 1. 2019)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

*Diskrepanz zwischen
Wohnungs- und
Personenzuwachs*

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2018 (+148) den tiefsten und im Jahr 2017 (+543) 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 23,6‰ an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 32,7‰. 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	73 020	93	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 088	68	0.9	126 661	- 91	- 0.7
2002	73 120	32	0.4	127 330	669	5.3
2003	73 143	23	0.3	127 519	189	1.5
2004	73 215	72	1.0	127 352	- 167	- 1.3
2005	73 226	11	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 360	134	1.8	127 882	461	3.6
2007	73 439	79	1.1	128 345	463	3.6
2008	74 014	575	7.8	129 418	1 073	8.4
2009	74 200	186	2.5	130 289	871	6.7
2010	74 507	307	4.1	131 702	1 413	10.8
2011	74 862	355	4.8	133 656	1 954	14.8
2012	75 054	192	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 323	269	3.6	137 980	162	1.2
2014	75 772	449	6.0	139 089	1 109	8.0
2015	76 161	389	5.1	140 567	1 478	10.6
2016	76 411	250	3.3	141 660	1 093	7.8
2017	76 954	543	7.1	142 479	819	5.8
2018	77 102	148	1.9	142 493	14	0.1

Statistik Stadt Bern

Referenzjahr: Jahresende

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

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Wohnbau-Datenbank: 8.1.2019);
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 8. Januar 2019

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 8. Januar 2019.

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 – 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 dank 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