



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2022



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



Bern, Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit	3
Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen	5
In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen	10
Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen	11
Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes	13
Erläuterungen zur Wohnbaustatistik	14
Glossar und Definitionen	15

Zeichenerklärung

–	Es kommt nichts vor (Wert genau Null).
0	Wert grösser Null und kleiner 0,5 (analog 0,0 bei Wert kleiner 0,05 usw.)
()	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
...	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Ein hochgestelltes r^(f) macht einen gegenüber der vorhergehenden Ausgabe korrigierten Wert ersichtlich.

Allfällige Unterschiede zwischen Gesamtsumme und addierten Einzelwerten oder Teilsummen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 75 31 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon: 031 321 75 41, 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, 2023 Abdruck 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 2022

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

576 Wohnungen mehr als
zu Beginn des Jahres

Per Ende 2022 wies die Stadt Bern 576 Wohnungen mehr auf als zu Beginn des Jahres. In diesem Zeitraum entstanden 686 zusätzliche Wohnungen – wovon 292 durch Neubau und 394 durch Umbau – und 110 Wohnungen verschwanden durch Abbrüche oder Umbauten. Der Reinzuwachs an sich in Bau befindenden Wohnungen beläuft sich Ende 2022 auf 1091 Wohnungen. Er resultiert aus 801 Neubauwohnungen und 455 Wohnungen, die im Zuge von Umbauten und Umnutzungen entstehen, abzüglich 165 Wohnungen, die durch Umnutzung oder Abbruch verloren gehen. Im Jahr 2022 verzeichnen wir einen Reinzuwachs von 396 baubewilligten Wohnungen, welcher sich aus 510 Wohnungszugängen und 114 Abgängen zusammensetzt.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2022

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Bauvollendungen								
Neubauten	24	292	19	47	98	119	9	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	5	394	207	101	42	25	15	4
Abgang	– 4	– 105	– 35	– 18	– 37	– 8	– 3	– 4
Abbrüche	– 4	– 5	–	– 1	–	– 3	– 1	–
Reinzuwachs	21	576	191	129	103	133	20	–
in Bau befindlich								
Neubauten	34	801	48	276	203	187	81	6
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	10	455	130	119	83	71	40	12
Abgang	– 2	– 160	– 53	– 23	– 37	– 20	– 10	– 17
Abbrüche	– 4	– 5	– 2	–	–	– 2	–	– 1
Reinzuwachs	38	1 091	123	372	249	236	111	–
Baubewilligungen								
Neubauten	12	238	63	101	38	27	7	2
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	6	272	44	91	59	44	25	9
Abgang	– 3	– 102	– 12	– 18	– 49	– 7	– 4	– 12
Abbrüche	– 10	– 12	– 2	– 1	– 2	– 4	– 1	– 2
Reinzuwachs	5	396	93	173	46	60	27	– 3

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: 10.1.2023)

Wohnungspotential

1419 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Ende 2022 belief sich das Wohnungspotential auf 1419 Wohnungen. Es errechnet sich wie folgt: Per 31. Dezember 2021 bildeten 1603 Wohnungen das Wohnungspotential der bewilligten, aber noch nicht vollendeten Wohnungen. Zusammen mit den im Jahr 2022 neu bewilligten Wohnungszugängen (+510) und -abgängen (-114) ergibt sich ein Total von 1999 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um total 580 Wohnungen sinkt das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahreswert um 184 Einheiten.

36% aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2022 36% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Zweizimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Drei- und Vierzimmerwohnungen mit je einem Fünftel.

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2022

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2021	58	1 603	311	469	340	361	112	10
Veränderung ¹ des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 5	+ 396	+ 93	+ 173	+ 46	+ 60	+ 27	- 3
Total	63	1 999	404	642	386	421	139	7
Veränderung ¹ des Potentials durch Bauvollendungen	- 21	- 576	- 191	- 129	- 103	- 133	- 20	-
Veränderung ¹ des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	-	- 4	-	- 1	+ 3	- 4	-	- 2
Wohnungspotential Ende 2022	42	1 419	213	512	286	284	119	5

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2022

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen

Wohnungsreinzuwachs

Wohnungsbestand ist
um 576 Wohnungen
gewachsen

Für das Jahr 2022 resultiert ein Reinzuwachs von 576 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 179 Wohnungen bzw. 45% höher liegt. Betrachten wir die einzelnen Wohnungsgrössen des Reinzuwachstotals, fällt auf, dass 56% auf die Ein- und Zweizimmerwohnungen entfallen und bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern keine anzahlmässige Veränderung stattfand.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2022

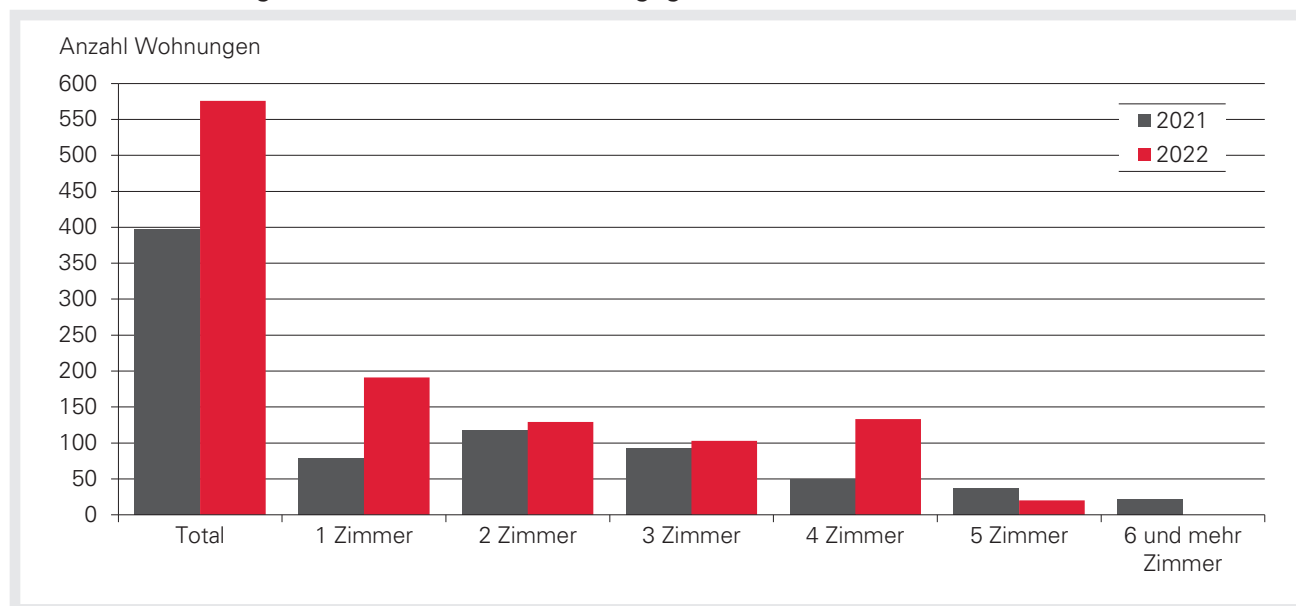
	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)								2021	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr		Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang	29	686	226	148	140	144	24	4		32	495
Neubauten	24	292	19	47	98	119	9	–		19	140
Einfamilienhäuser	4	4	–	–	–	–	4	–		12	12
Mehrfamilienhäuser	10	115	16	8	22	67	2	–		7	128
Wohn- und Geschäftshäuser	10	173	3	39	76	52	3	–		–	–
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	5	394	207	101	42	25	15	4		13	355
darunter Umnutzungen	5	292	197	63	20	10	1	1		11	230
Abgang	8	110	35	19	37	11	4	4		8	98
Abbrüche	4	5	–	1	–	3	1	–		6	20
Umbauten und Umnutzungen ¹	4	105	35	18	37	8	3	4		2	78
darunter Umnutzungen	4	26	16	1	3	4	–	2		2	17
Reinzuwachs 2022	21	576	191	129	103	133	20	–		...	...
2021	...	...	78	118	93	50	37	21		24	397

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: 10.1.2023)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs nach Wohnungsgrösse 2021 und 2022



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

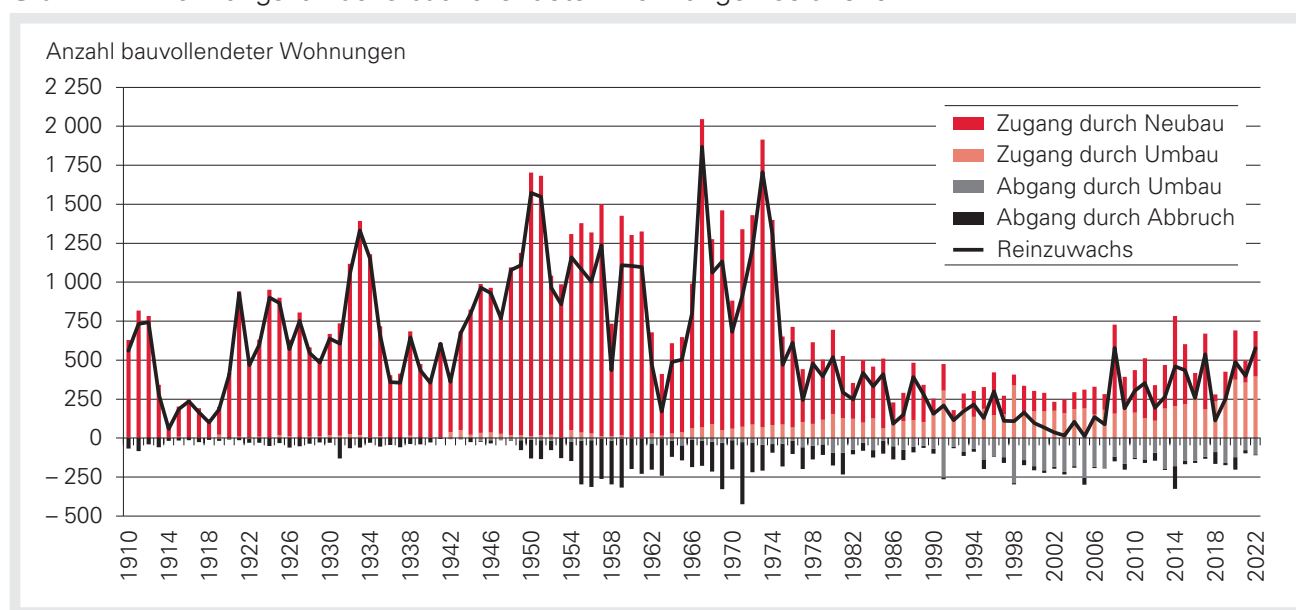
Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

Betrachten wir die Wohnbautätigkeit seit 1910 (siehe Grafik 2), so stellen wir fest, dass in den 50er- und 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts am meisten gebaut wurde. Die Aufzeichnungen zeigen beim reinen Neubauwohnungszuwachs für das Jahr 1967 mit einem Anstieg um 1977 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. Erst im Jahre 2008 beobachteten wir wiederum einen bedeutenden Anstieg auf 571 neu erbaute Wohnungen, womit der Wert von 1980 um 30 Neubauwohnungen übertroffen wurde. Nach 2008 sticht das Jahr 2014 mit 580 vollendeten Neubauwohnungen hervor, 9 Neubauwohnungen mehr als 2008, aber 39 Neubauwohnungen mehr als 1980. Auch das Jahr 2017 weist mit 487 Neubauwohnungen einen hohen Wert auf.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

Seit 1991 sind 846 neue Gebäude entstanden und 274 Wohngebäude abgebrochen worden

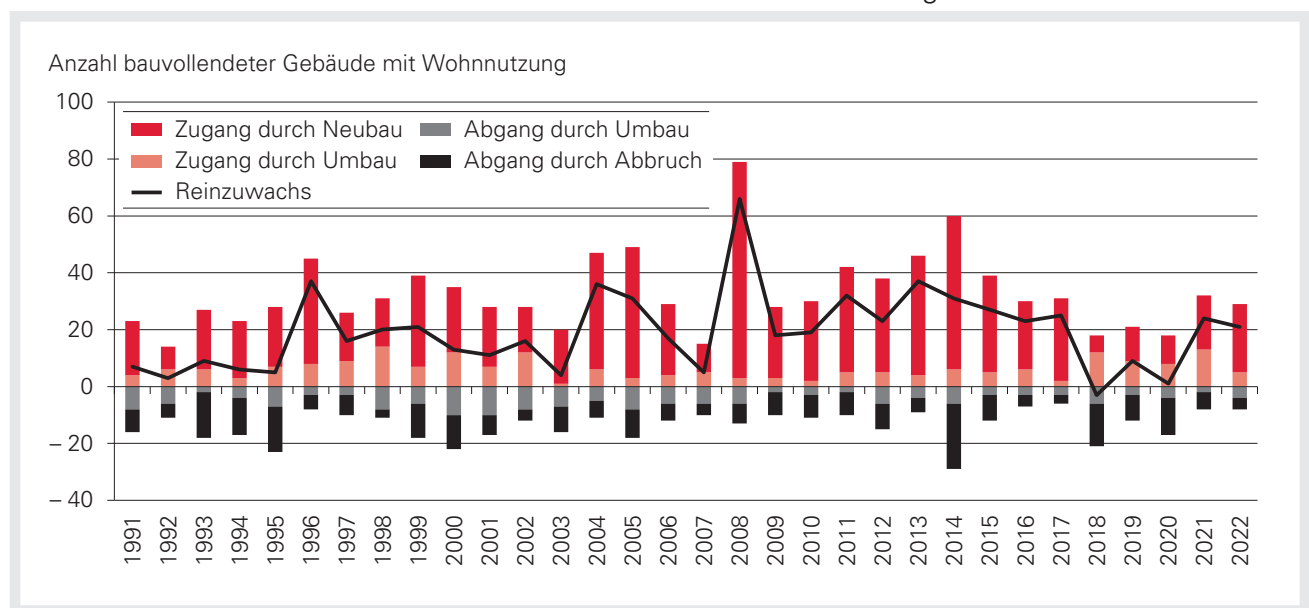
Gebäudereinzuwachs

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte lässt sich nicht nur auf der Ebene des Wohnungszuwachses, sondern auch aus der Sicht des Gebäudewachses betrachten: Während in den letzten 32 Jahren insgesamt 846 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 4 auf Seite 8), sind im erwähnten Zeitraum 274 Bauten abgebrochen worden. Zusätzlich zu den Abbrüchen und Neubauten haben auch die Gebäudeumnutzungen einen Einfluss auf den Zuwachs an Wohngebäuden: Seit 1991 sind durch Umbauten bzw. Umnutzungen 202 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 164 Gebäude durch Umnutzung in Nichtwohngebäude umgewandelt worden. Miteinander verrechnet ergibt dies bis heute einen Gebäudereinzuwachs von 610 Wohnbauten. Seit 1991 haben wir im Jahr 2008 mit einem Gebäudereinzuwachs von 66 Gebäuden den höchsten Wert und im Jahr 2018 mit minus 3 Gebäuden den tiefsten Wert zu verzeichnen (siehe Grafik 3).

Gebäudereinzuwachs in Fünfjahresschritten

Nach Bauperioden in Fünfjahresschritten sieht die Entwicklung des Gebäudereinzuwachses folgendermassen aus: «1991–1995» 30 Gebäude, «1996–2000» 107 Gebäude, «2001–2005» 98 Gebäude, «2006–2010» 125 Gebäude, «2011–2015» 150 Gebäude und «2016–2020» 55 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2021–2025» liegt ein Gebäudereinzuwachs von 45 Gebäuden vor.

Grafik 3: Gebäudewachstum bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

Entstehungsdauer der Neubauten im Schnitt bei 1259 Tagen

Am meisten Neubauwohnungen in den Jahren 2011 bis 2015

Bauvollendete Neubauten

Betrachten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für die im Jahr 2022 vollendeten 24 Neubauten ein Mittelwert von 1259 Tagen (Vorjahr: 848 Tage bei 19 Neubauten) errechnen. Vor 2021 wurde letztmals im Jahr 2019 der Mittelwert von 1000 Tagen (838 Tage bei 12 Neubauten) für die Vollendung der Neubauten unterschritten.

Ein Rückblick auf die Neubautätigkeit seit 1991 in Fünfjahresschritten zeigt auf, dass im Zeitraum «2011–2015» mit 1857 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was einem Anteil von 28% an den seit 1991 vollendeten Neubauwohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Fünfjahresabschnitt «2006–2010» mit 1327 Neubauwohnungen, welcher einen Anteil von 20% auf sich vereint. Mit einem Anteil von 18% hält der Zeitraum «2016–2020» 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 anderen Bauperioden am höchsten und verfügt über 36 Gebäude mehr als die Bauperiode «2006–2010». Die Bauperiode «2001–2005» liegt bei der Zahl der neuen Gebäude an dritter, bei der Zahl der neuen Wohnungen jedoch an letzter Stelle der Fünfjahresperioden zwischen 1991 und 2020. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den Jahren von 2001 bis 2005 ein Neubau durchschnittlich 3,5 Wohnungen umfasste, während beispielsweise in den angrenzenden Fünfjahresabschnitten dieser Wert mit 6,1 und 8,1 klar höher lag. Der Fünfjahresabschnitt «2016–2020» weist im Mittel 14,7 Wohnungen pro Neubau auf. Die Ende 2022 noch in Bau befindlichen 801 Neubauwohnungen in 34 Gebäuden (siehe Tabelle 5 auf Seite 10) sind bei dieser Betrachtung nicht enthalten und werden dem Jahr ihrer Vollendung zugerechnet.

Tabelle 4: 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
1991–1995	89	624	17	147	188	200	54	18
1996–2000	126	769	40	75	244	313	83	14
2001–2005	143	500	11	49	98	242	77	23
2006–2010	164	1 327	34	174	415	493	199	12
2011–2015	200	1 857	35	418	643	581	159	21
2016–2020	81	1 190	209	280	338	269	78	16
2021–2022 ¹	43	432	51	68	124	155	31	3
Total Neubauten	846	6 699	397	1 211	2 050	2 253	681	107

Statistik Stadt Bern

1 aktuelle Fünfjahresperiode «2021–2025» umfasst nur die Berichtsjahre 2021 und 2022; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische in Neubauten seit 1991

Zwischen 1991 und 2022 sind in Neubauten insgesamt 14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische erstellt worden. Gemäss Wohnungsdefinition werden diese nicht als Wohnung gezählt und werden 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 32 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen rund zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Mit 18% folgen an dritter Stelle die Zweizimmerwohnungen.

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. Obschon in der Periode «2011–2015» gesamthaft mehr neue Wohnungen als in der Periode «2006–2010» vollendet wurden, sank die Anzahl bei den Neubauwohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Ein Rückgang, welcher sich seither weiterzog.

Bedeutender Zuwachs an Einzimmerwohnungen in Bauperiode «2016–2020»

Mit 209 Einheiten weist die Bauperiode «2016–2020» mehr neue Einzimmerwohnungen auf als in den 25 vorangehenden Jahren zusammen.

Dauer der Umbauten im Schnitt bei 777 Tagen

Bauvollendete Umbauten

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 777 bzw. 705 Tage für die Jahre 2022 und 2021. Im Berichtsjahr waren 83 Gebäude von Bauvollendungen durch Umbauten betroffen (Vorjahr: 107 Gebäude).

Reinzuwachs von Umbauvollendungen ist 4% höher als im Vorjahr

Die Gegenüberstellung der bauvollendeten Zu- und Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zeigt, dass im Jahr 2022 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 289 Einheiten erfahren. Im Jahr 2021 bewirkte der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 277 Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

292 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 26 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2022 ist somit ein Reinzuwachs um 266 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 213 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 5 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 4 Gebäude mit Wohnnutzung sind in Gebäude ohne Wohnnutzung umgewandelt worden. Daraus resultiert im Gebäudereinzuwachs durch die Umnutzungen ein Zuwachs um 1 Gebäude mit Wohnnutzung.

Dauer der Gebäudeabbrüche im Schnitt bei 569 Tagen

Bauvollendete Abbrüche

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2022 569 Tage (4 Gebäude), im Jahr 2021 430 Tage (6 Gebäude).

Baujahre der im Jahr 2022 abgebrochenen Gebäude

Im Jahr 2022 sind 4 Gebäude mit Total 5 Wohnungen abgebrochen worden. Die Abbruchobjekte weisen folgende Baujahre auf: 1973, 1951, 1937 und 1923.

Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014

Im Jahr 2014 wurden 145 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgebrochen worden.

Wenige Wohnungsabbrüche in den Jahren 1996, 2007 und 2022

Seit 1991 wurden mit je 5 Wohnungen in den Jahren 1996, 2007 und 2022 am wenigsten Einheiten abgebrochen. Die Kriegsjahre 1942 und 1943 verzeichneten keine Abbrüche. 1947 war die geringste Zahl an Wohnungen – 1 Gebäude mit 1 Wohnung – abgebrochen worden.

In Bau befindliche Gebäude mit Wohnungen

34% des Reinzuwachses von in Bau befindlichen Wohnungen sind Zweizimmerwohnungen

34% der Wohnungen des Reinzuwachstotalen entfallen auf Einheiten mit zwei Zimmern. Die Drei- bis Vierzimmerwohnungen vereinen zusammen gut 44% aller in Bau befindlichen Wohnungen auf sich: 23% der Wohnungen entfallen auf Einheiten mit drei Zimmern und 22% werden bei vier Zimmern notiert. Die in Bau befindlichen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern lassen keine Veränderung der Anzahl erwarten (Reinzuwachs 0).

Rückgang in Bau befindlicher Umnutzungen um 213 auf 215 Wohnungen

Ende Berichtsjahr sind Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen in 215 Wohnungen im Gange gewesen (Ende Vorjahr: 428 Einheiten). Dem gegenüber stehen Arbeiten an 12 Wohnungen (Ende Vorjahr: 30 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 5: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2022

	Anzahl Gebäude	Total	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)							2021	
			1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen	
Zugang	44	1 256	178	395	286	258	121	18	60	1 671	
Neubauten	34	801	48	276	203	187	81	6	49	1 047	
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	–	1	2	–	4	4	
Mehrfamilienhäuser	23	309	–	73	68	106	58	4	29	409	
Wohn- und Geschäftshäuser	7	488	48	203	134	80	21	2	15	633	
andere Gebäude mit Wohnungen	1	1	–	–	1	–	–	–	1	1	
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	10	455	130	119	83	71	40	12	11	624	
Abgang	6	165	55	23	37	22	10	18	6	160	
Abbrüche	4	5	2	–	–	2	–	1	1	2	
Umbauten und Umnutzungen ¹	2	160	53	23	37	20	10	17	5	158	
Reinzuwachs 2022	38	1 091	123	372	249	236	111	–	...	...	
2021	...	...	260	450	340	344	115	2	54	1 511	

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: 10.1.2023)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

44% des Reinzuwachses von Baubewilligungen entfällt auf Zweizimmerwohnungen

Im Berichtsjahr sind am meisten Zweizimmerwohnungen bewilligt worden. Sie machen 44% des Totals aller bewilligten Wohnungen aus, gefolgt von den Einzimmerwohnungen mit 23%. Bei den Baubewilligungen für Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern fällt der Reinzuwachs mit minus 3 Wohnungen negativ aus.

Tabelle 6: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungsgrösse 2022

	Anzahl Gebäude	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)								2021	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr		Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang	18	510	107	192	97	71	32	11		27	426
Neubauten	12	238	63	101	38	27	7	2		12	132
Einfamilienhäuser	1	1	–	–	–	–	–	1		6	6
Mehrfamilienhäuser	5	24	–	5	8	7	3	1		5	114
Wohn- und Geschäftshäuser	6	213	63	96	30	20	4	–		1	12
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	6	272	44	91	59	44	25	9		15	294
Abgang	13	114	14	19	51	11	5	14		8	129
Abbrüche	10	12	2	1	2	4	1	2		6	8
Umbauten und Umnutzungen ¹	3	102	12	18	49	7	4	12		2	121
Reinzuwachs 2022	5	396	93	173	46	60	27	–3		...	...
2021	...	...	50	110	31	56	41	9		19	297

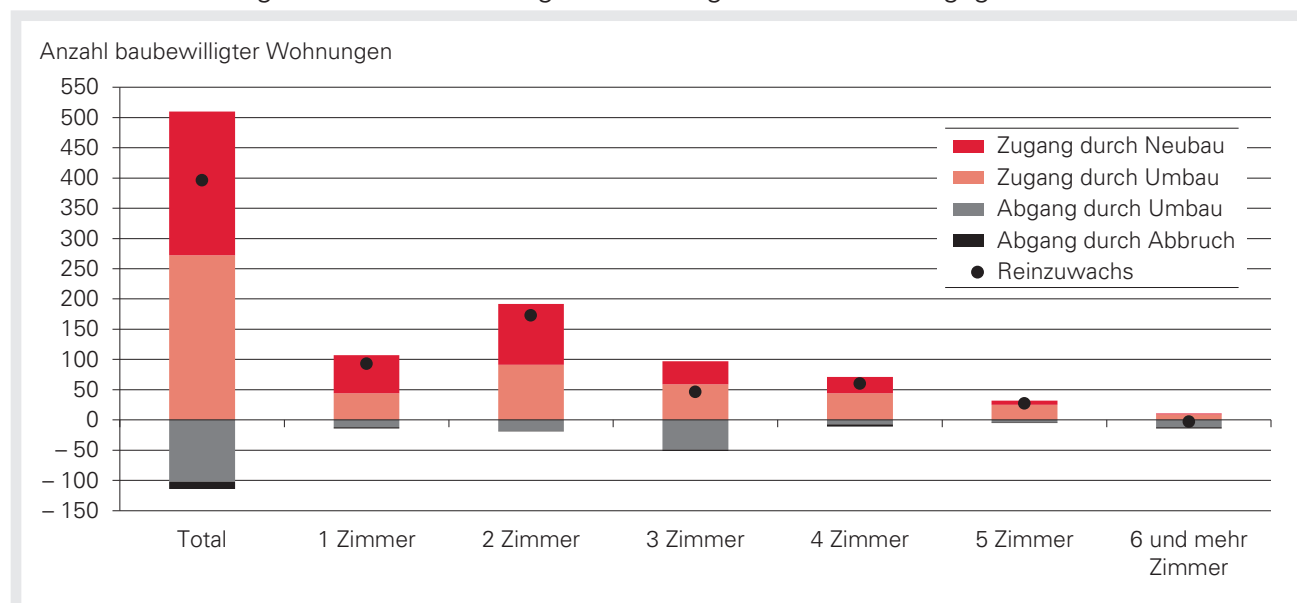
Statistik Stadt Bern

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: 10.1.2023)

Grifik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2022



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

Bewilligte Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 141 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 141 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 9 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

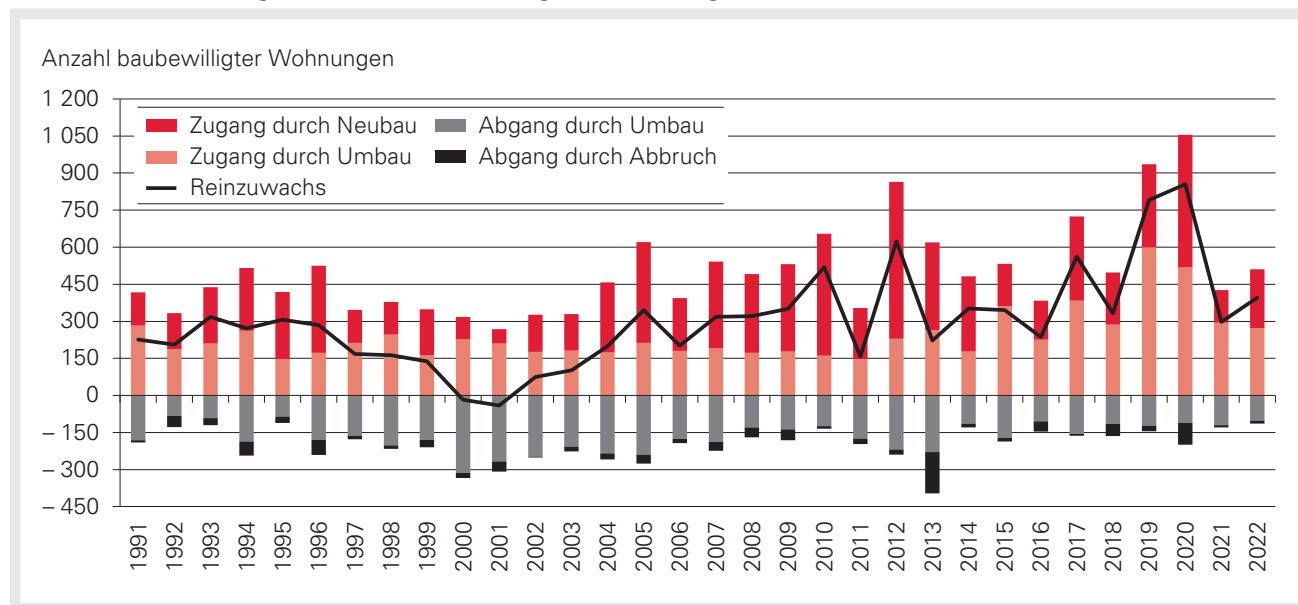
Bauzyklus Planen, Bauen, Wohnen

Bei Vorjahresvergleichen gilt es 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 6) und des Wohnungspotentials (siehe Tabelle 2 auf Seite 4) zeigt dies beispielhaft: Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen um ein Drittel gestiegen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen Rückgang um 11%.

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 2022. Die beiden Reihen weisen einen ähnlichen, um 3 bis 5 Jahre zeitverschobenen Verlauf auf. Dies entspricht auch in etwa der Entstehungsdauer. Während z. B. beim Reinzuwachs der baubewilligten Wohnungen in den Jahren 1993, 2005, 2010, 2012 und 2019 ein hoher Wert anzutreffen ist, gilt dies für die Bauvollendungen z. B. in den Jahren 1996, 2008, 2014, 2017 und 2022. Diese Entwicklung wird aber auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahr 2010 wurden z. B. Total 106 bewilligte Wohnungszugänge sowie Total 8 Wohnungsabgänge zurückgezogen. Im Jahr 2012 wurden Total 82 Zugänge gegenüber Total 12 Einheiten aus Wohnungsabgängen zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023)

Entwicklung des Wohnungs- und Bevölkerungsbestandes

*In den letzten 5 Jahren
wachsen Wohnungen
stärker als Bevölkerung*

Berücksichtigen wir die letzten zehn Jahre, stellen wir fest, dass der Wohnungszuwachs im Jahr 2018 (+113) den tiefsten und im Jahr 2022 (+576) den höchsten Wert aufgewiesen hat. Im letzten Dezennium ist der Wohnungsbestand unregelmässig, aber stetig gewachsen. In den letzten zehn Jahren war dies mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021 ebenfalls bei der Bevölkerung zu beobachten. In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerung um 48,1% zu. Der Wohnungsbestand stieg um 50,3%. Wohnungszuwachs und Personenzuwachs fielen jedoch unterschiedlich aus: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 23,7% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 13,8%. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wohnungszuwachses Wohnungen von einem bis drei Zimmern betrifft. In den Jahren 2020 und 2021 wurden bei der Bevölkerung, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, zweimal negative Wanderungssaldi verzeichnet. Dies entgegen den Wanderungsbewegungen in den Jahren vor der Pandemie: mit Ausnahme des Jahres 2018 war der Wanderungssaldo seit 2004 stets im positiven Bereich.

Tabelle 7: Wohnungs- und Bevölkerungsbestand seit 2000

	Wohnungen			Wohnbevölkerung ¹		
	Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr		Bestand	Entwicklung gegenüber Vorjahr	
		absolut	in ‰		absolut	in ‰
2000	73 046	96	1.3	126 752	285	2.3
2001	73 113	67	0.9	126 661	-91	-0.7
2002	73 149	36	0.5	127 330	669	5.3
2003	73 165	16	0.2	127 519	189	1.5
2004	73 269	104	1.4	127 352	-167	-1.3
2005	73 280	11	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 416	136	1.9	127 882	461	3.6
2007	73 503	87	1.2	128 345	463	3.6
2008	74 081	578	7.9	129 418	1 073	8.4
2009	74 271	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 574	303	4.1	131 702	1 413	10.8
2011	74 927	353	4.7	133 656	1 954	14.8
2012	75 121	194	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 386	265	3.5	137 980	162	1.2
2014	75 845	459	6.1	139 089	1 109	8.0
2015	76 280	435	5.7	140 567	1 478	10.6
2016	76 537	257	3.4	141 660	1 093	7.8
2017	77 075	538	7.0	142 479	819	5.8
2018	77 188	113	1.5	142 493	14	0.1
2019	77 439	251	3.3	143 278	785	5.5
2020	77 927	488	6.3	143 222	-56	-0.4
2021	78 324	397	5.1	143 154	-68	-0.5
2022	78 900	576	7.4	144 447	1 293	9.0

Statistik Stadt Bern

Referenz: Jahresende

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

Datenquellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 10.1.2023);
Polizeiinspektorat 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 werden mittels einer Statusmeldung seitens des Bauinspektorates bzw. dessen Datenbank oder des GWRs in die Wohnbaustatistik überführt. Wohnungsveränderungen durch Um- und Neubauten werden zudem im GWR vom Bauinspektorat registriert und finden so Eingang in die Baustatistik. Neubauten werden oft bereits bewohnt, bevor der Bau als vollendet gilt (z. B. bei noch nicht vollendeten Umgebungsarbeiten). Bereits bewohnte, jedoch im Bauvollendungsstatus noch unabgeschlossene Neubausiedlungen werden in den Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

Datenstand der Datenbank vom 10. Januar 2023

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 2023.

Glossar und Definitionen

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 Mehrfachaufführung 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 Bauabschläge 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 nächsthöhere 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 Personalwohnung). 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. Sowohl 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. Personen mit EDA-Ausweis) 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