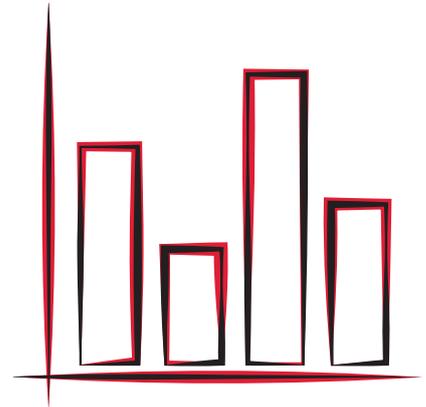




Statistik Stadt Bern

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2024



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 (†) 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	
Auskunft	Walter Eichhorn, Telefon: 031 321 75 43, E-Mail: walter.eichhorn@bern.ch	
Layout	Michael Matter	
Fotos/Grafiken	Laila Tiemann: Cover-Grafiken; Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2025 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 drei Arbeitstage vor der Publikation erhalten.

Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2024

Kennzahlen zur Wohnbautätigkeit

93 Wohnungen mehr als zu Beginn des Jahres

Per Ende 2024 wies die Stadt Bern 93 Wohnungen mehr auf als zu Beginn des Jahres. In diesem Zeitraum entstanden 195 zusätzliche Wohnungen, 3 durch Neubau und 192 durch Umbau und 102 Wohnungen verschwanden durch Abbrüche oder Umbauten.

Die in Bau befindlichen Wohnungen ergeben Ende 2024 einen Reinzuwachs von 1144 Wohnungen. Er resultiert aus 757 Neubauwohnungen und 587 Wohnungen, die im Zuge von Umbauten und Umnutzungen entstehen, abzüglich 200 Wohnungen, die durch Umnutzung oder Abbruch wegfallen.

An baubewilligten Wohnungen verzeichnen wir im Jahr 2024 einen Reinzuwachs von 809 Einheiten, welcher sich aus 1001 Wohnungszugängen und 192 Abgängen zusammensetzt.

Tabelle 1: Wohnbautätigkeit 2024

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Bauvollendungen								
Neubauten	1	3	–	–	2	–	–	1
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	3	192	47	54	33	30	19	9
Abgang	–2	–93	–13	–19	–32	–15	–4	–10
Abbrüche	–6	–9	–2	–3	–	–3	–	–1
Reinzuwachs	–4	93	32	32	3	12	15	–1
in Bau befindlich								
Neubauten	21	757	311	220	124	77	22	3
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	13	587	144	157	184	57	28	17
Abgang	–1	–198	–51	–27	–39	–50	–9	–22
Abbrüche	–1	–2	–	–	–	–	–2	–
Reinzuwachs	32	1 144	404	350	269	84	39	–2
Baubewilligungen								
Neubauten	22	642	172	168	99	125	71	7
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹								
Zugang	8	359	111	82	103	29	16	18
Abgang	–3	–119	–3	–16	–23	–50	–16	–11
Abbrüche	–9	–73	–2	–2	–43	–25	–1	–
Reinzuwachs	18	809	278	232	136	79	70	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: 13.1.2025)

Wohnungspotential

1993 baubewilligte, noch nicht vollendete Wohnungen bilden das Wohnungspotential

Ende 2024 belief sich das Wohnungspotential auf 1993 Wohnungen. Es errechnet sich wie folgt: Per 31. Dezember 2023 bildeten 1278 Wohnungen das Wohnungspotential der bewilligten, aber noch nicht vollendeten Wohnungen. Zusammen mit den im Jahr 2024 neu bewilligten Wohnungszugängen (+1001) und -abgängen (-192) ergibt sich ein Total von 2087 Wohnungen. Nach Abzug der Bauvollendungen (Reinzuwachs) und der bereinigten Rückzüge um total 94 Wohnungen steigt das Wohnungspotential per Stichtag 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahreswert um 715 Einheiten.

Seit neun aufeinanderfolgenden Jahren liegt das Wohnungspotential über 1000 Wohneinheiten

Gemäss Datenstand vom 13. Januar 2025 lag das berechnete Wohnungspotential seit 2016 immer über 1000 Wohnungen. Mit 2184 Wohneinheiten verzeichnete das Jahr 2020 den höchsten Wert, gefolgt vom Berichtsjahr mit den ausgewiesenen 1993 Wohnungen. Im Jahr 2023 führte unter anderem der rekordhohe Reinzuwachs bei den Bauvollendungen zu einer stärkeren Ausschöpfung des Wohnungspotentials, welches sich Ende Jahr auf noch 1278 belief. In den übrigen Jahren seit 2019 wies das Wohnungspotential einen Endjahreswert zwischen 1668 und 2184 Wohneinheiten aus.

Rund ein Drittel aller bewilligten und noch nicht vollendeten Wohnungen sind Einzimmerwohnungen

Betrachten wir das Wohnungspotential nach Zimmergrösse, so stellen wir fest, dass Ende 2024 33% aller bewilligten und teilweise bereits in Bau befindlichen Wohnungen auf Einzimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Zweizimmerwohnungen mit 32% sowie den Dreizimmerwohnungen mit 19%. Auf die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern entfallen 17% (334 Einheiten).

Tabelle 2: Wohnungspotential nach Wohnungsgrösse Ende 2024

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr
Wohnungspotential Ende 2023	30	1 278	404	429	247	144	63	- 9
Veränderung ¹ des Potentials durch erteilte Baubewilligungen	+ 18	+ 809	+ 278	+ 232	+ 136	+ 79	+ 70	+ 14
Total	48	2 087	682	661	383	223	133	5
Veränderung ¹ des Potentials durch Bauvollendungen	+ 4	- 93	- 32	- 32	- 3	- 12	- 15	+ 1
Veränderung ¹ des Potentials durch zurückgezogene Bauvorhaben	-	- 1	-	- 1	+ 1	-	-	- 1
Wohnungspotential Ende 2024	52	1 993	650	628	381	211	118	5

Statistik Stadt Bern

¹ Wohnungsreinzuwachs: Zugänge durch Neu- und Umbauten/Umnutzungen abzüglich Abgänge durch Umbauten/Umnutzungen sowie Abbrüche im Referenzjahr 2024

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

Bauvollendete Gebäude mit Wohnungen

Wohnungsreinzuwachs

Wohnungsbestand ist um
93 Wohnungen gewachsen

Für das Jahr 2024 resultiert ein Reinzuwachs von 93 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 543 Wohnungen bzw. 85% tiefer liegt. Betrachten wir die einzelnen Wohnungsgrößen des Reinzuwachstotals, fällt auf, dass je 34% auf die Ein- und Zweizimmerwohnungen entfallen, gefolgt von den Fünfstückwohnungen mit 16%, den Vierstückerwohnungen mit 13% sowie den Dreistückerwohnungen mit 3%. Bei den bauvollendeten Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern fällt der Reinzuwachs mit minus 1 Wohnung negativ aus.

Tabelle 3: Zuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2024

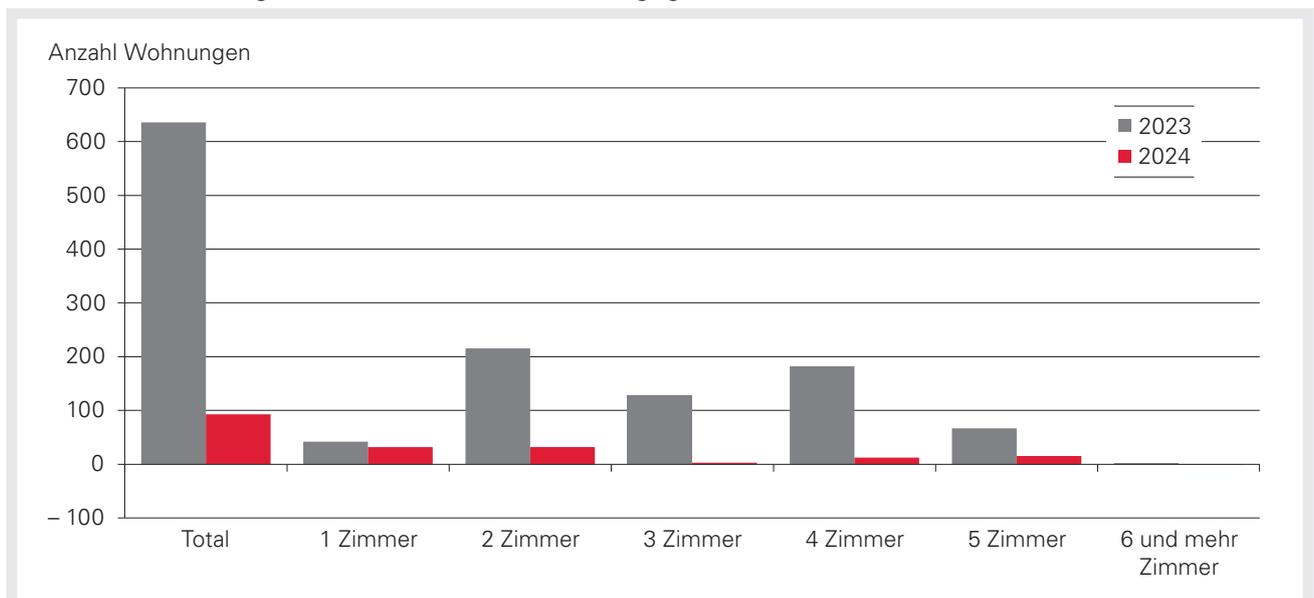
	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer							2023	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge- bäude	Woh- nungen
Zugang	4	195	47	54	35	30	19	10	30	795
Neubauten	1	3	–	–	2	–	–	1	24	568
Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	2	2
Mehrfamilienhäuser	1	3	–	–	2	–	–	1	16	204
Wohn- und Geschäftshäuser	–	–	–	–	–	–	–	–	6	362
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	3	192	47	54	33	30	19	9	6	227
darunter Umnutzungen	3	50	20	22	2	6	–	–	5	87
Abgang	8	102	15	22	32	18	4	11	5	159
Abbrüche	6	9	2	3	–	3	–	1	3	51
Umbauten und Umnutzungen ¹	2	93	13	19	32	15	4	10	2	108
darunter Umnutzungen	2	5	–	–	1	3	1	–	2	6
Reinzuwachs 2024	–4	93	32	32	3	12	15	–1	...	...
2023	...	...	42	216	127	182	67	2	25	636

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: 13.1.2025)

Grafik 1: Wohnungsreinzuwachs nach Wohnungsgrösse 2023 und 2024



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

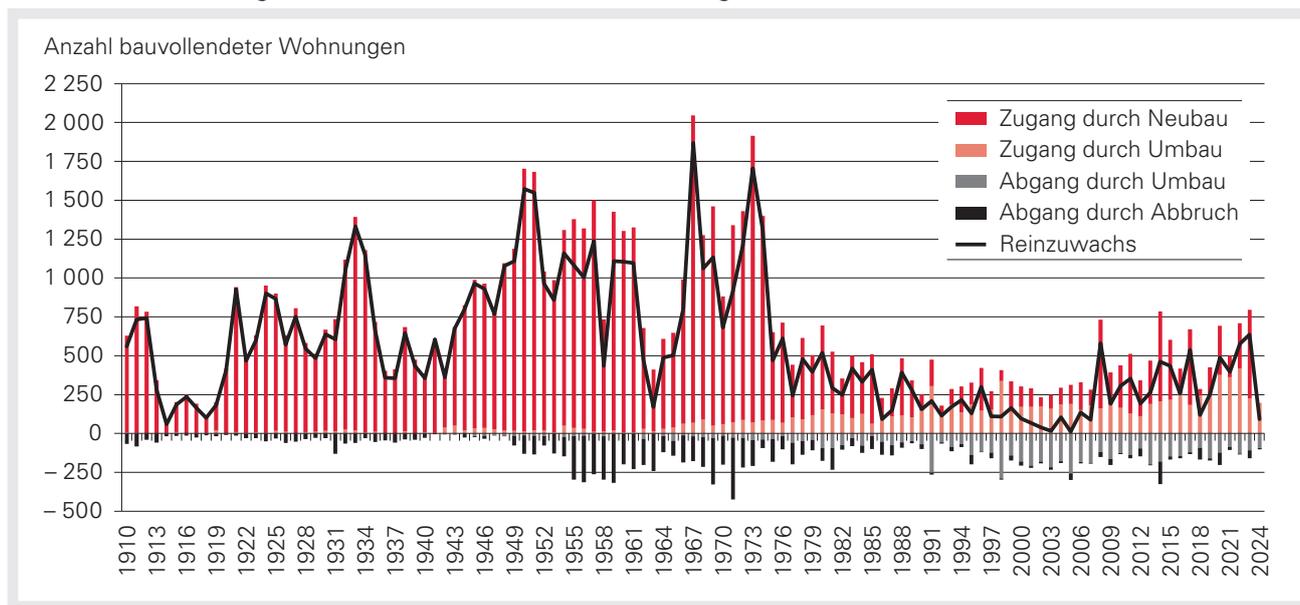
Höchste je gemessene Zunahme durch Neubauwohnungen im Jahr 1967

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 Wohnungszuwachs durch Neubau 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, 2014 und 2023

Während bis und mit 1979 den Neubauten vor allem Abbrüche gegenüberstanden, bilden nach 1986 kontinuierlich 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 beobachten 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 und 39 Neubauwohnungen mehr als 1980. 2023 überschreitet die Stadt Bern mit 568 Neubauwohnungen zum dritten Mal seit 1980 die 500er-Grenze.

Grafik 2: Wohnungszuwachs bauvollendeter Wohnungen seit 1910



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

Seit 1991 sind 870 neue Gebäude entstanden und 283 Wohngebäude abgebrochen worden

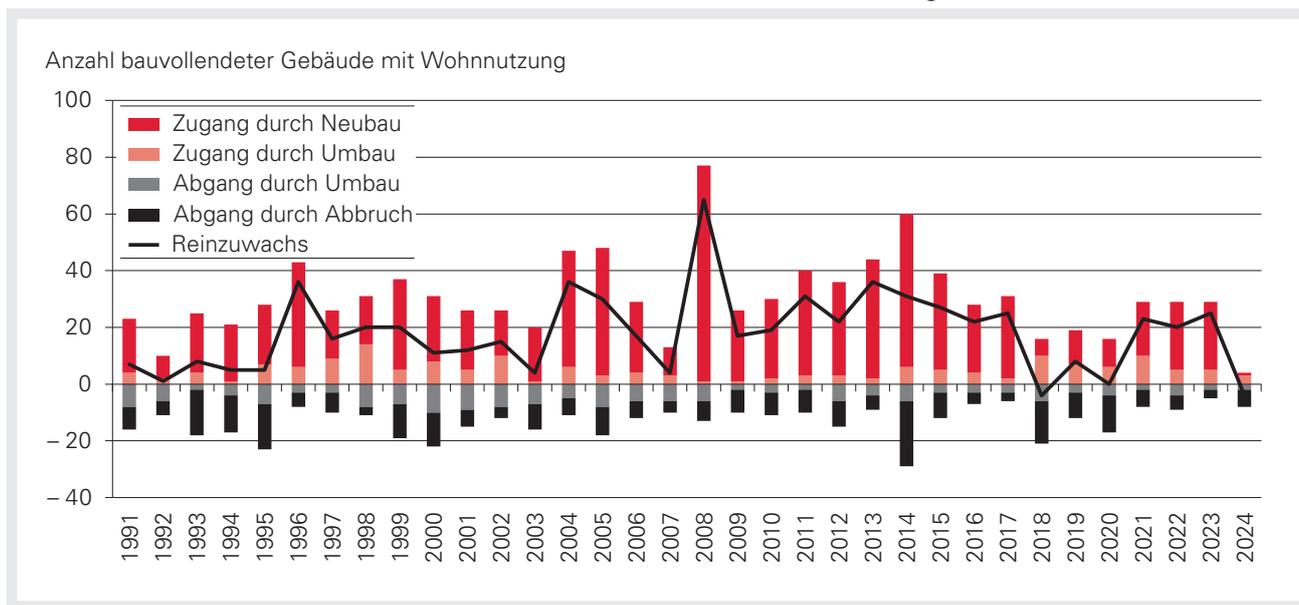
Gebäudereinzuwachs

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 34 Jahren insgesamt 870 Neubaugebäude erstellt wurden (siehe Tabelle 4 auf Seite 8), sind im erwähnten Zeitraum 283 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 191 Gebäude mit Wohnnutzung dazugewonnen und 168 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 65 Gebäuden den höchsten Wert und in den Jahren 2018 sowie 2024 mit je minus 4 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» 26 Gebäude, «1996–2000» 103 Gebäude, «2001–2005» 97 Gebäude, «2006–2010» 122 Gebäude, «2011–2015» 147 Gebäude und «2016–2020» 51 Gebäude. Für den angebrochenen Fünfjahresabschnitt «2021–2025» liegt per Ende 2024 ein Gebäudereinzuwachs von 64 Gebäuden vor, bereits mehr als in der vorangehenden, abgeschlossenen Fünfjahresperiode.

Grafik 3: Gebäudezuwachs bauvollendeter Gebäude mit Wohnnutzung seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

Bauvollendete Neubauten

Entstehungsdauer der Neubauten im Schnitt bei 697 Tagen

Berichten wir die Entstehungsdauer von der Baueingabe bis zur Bauvollendung, so lässt sich für das im Jahr 2024 vollendete Neubaugebäude ein Mittelwert von 697 Tagen (Vorjahr: 1389 Tage bei 24 Neubauten) errechnen.

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 1857 Einheiten am meisten Wohnungen in Neubauten entstanden sind, was durchschnittlich 371 vollendeten Neubauwohnungen pro Jahr entspricht. Während im Zeitraum «2016–2020» im Durchschnitt 238 Wohnungen jährlich gebaut wurden, verzeichneten die Jahre 2021 bis 2024 einen jährlichen Zuwachs von 251 Wohnungen im Schnitt.

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 und in den Jahren 2021 bis 2024 durchschnittlich 14,8 Wohnungen. Die Ende 2024 noch in Bau befindlichen 757 Neubauwohnungen in 21 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 Wohnungen nach Grösse seit 1991

Baujahr des Gebäudes	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer						
		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	142	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
2021–2024 ¹	68	1 003	98	249	259	305	83	9
Total Neubauten	870	7 270	444	1 392	2 185	2 403	733	113

Statistik Stadt Bern

Die Anzahl Gebäude und Wohnungen der erstellten Neubauten beziehen sich auf das entsprechende Bauvollendungsjahr. Etwaige Umnutzungen von Neubauten in Folgejahren, die eine Änderung der Gebäudeart von «mit Wohnnutzung» zu «ohne Wohnnutzung» oder umgekehrt zur Folge haben, werden nicht berücksichtigt. Ebenso Umnutzungen einzelner Neubauwohnungen in Büro- oder Gewerberäume oder umgekehrt bleiben unberücksichtigt.

¹ aktuelle Fünfjahresperiode «2021–2025» umfasst nur die Berichtsjahre 2021, 2022, 2023 und 2024; sonst Fünfjahresperioden

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

14 Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische in Neubauten seit 1991

Zwischen 1991 und 2024 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 34 Jahren sind am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut worden. Sie vereinen beinahe zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen auf sich. Mit 19% 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.

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 710 Tagen

Bauvollendete Umbauten

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zur Vollendung eines wohnungsrelevanten Umbaus ergibt folgende Werte: 710 bzw. 747 Tage für die Jahre 2024 und 2023. Im Berichtsjahr waren 74 Gebäude von Bauvollendungen durch Umbauten betroffen (Vorjahr: 89 Gebäude).

Reinzuwachs von Umbauvollendungen ist 17% tiefer als im Vorjahr

Die Gegenüberstellung der bauvollendeten Zu- und Abgänge durch An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen zeigt, dass im Jahr 2024 die Wohnungen aufgrund von Umbauten (inkl. Umnutzungen) im Total einen Reinzuwachs von 99 Einheiten erfuhren. Im Jahr 2023 bewirkte der Reinzuwachs aufgrund der Umbauten einen Anstieg um Total 119 Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

Umnutzungen haben Einfluss auf Reinzuwachs bei Wohnungen und Gebäuden

50 Einheiten sind durch Umnutzung neu entstanden. 5 Wohnungen sind in eine Nichtwohnnutzung überführt worden. Im Jahr 2024 ist somit ein Reinzuwachs um 45 Einheiten auf reine Umnutzungen zurückzuführen (Vorjahr: Reinzuwachs von 81 Wohnungen). Im Berichtsjahr sind 3 Gebäude ohne Wohnnutzung in Gebäude mit Wohnnutzung überführt worden. 2 Gebäude mit Wohnnutzung sind in ein 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 1029 Tagen

Bauvollendete Abbrüche

Die durchschnittliche Dauer von der Baueingabe bis zum vollendeten Abbruch beträgt im Jahr 2024 1029 Tage (6 Gebäude), im Jahr 2023 298 Tage (3 Gebäude).

Baujahre der im Jahr 2024 abgebrochenen Gebäude

Im Jahr 2024 sind 6 Gebäude mit Total 9 Wohnungen abgebrochen worden. Die Abbruchobjekte weisen folgende Baujahre auf: 1910, 1909, 1904, 1899 und 1881.

Viele Wohnungsabbrüche im Jahr 2014

Im Jahr 2014 wurden 23 Gebäude mit Total 145 Wohnungen abgebrochen. Davor waren 1981 letztmals ähnlich viele Wohnungen abgerissen worden – jedoch in doppelt so vielen Abbruchgebäuden. 1971 wurden 116 Gebäude mit Total 399 Wohnungen abgebrochen – die höchsten je ermittelten Abbruchwerte.

Wenige Wohnungsabbrüche in den Jahren 1996 und 2007

Seit 1991 wurden mit je 5 Wohnungen in den Jahren 1996 und 2007 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

35% des Reinzuwachses von in Bau befindlichen Wohnungen sind Einzimmerwohnungen

35% der Wohnungen des Reinzuwachstotals entfallen auf Einheiten mit einem Zimmer. Die Zweizimmerwohnungen vereinen 31% aller in Bau befindlichen Wohnungen auf sich. Mit einem prozentualen Anteil von 24% am Reinzuwachstotal stehen die Dreizimmerwohnungen an dritter Stelle. Bei den in Bau befindlichen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern fällt der Reinzuwachs mit minus 2 Wohnungen negativ aus.

In Bau befindliche Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 325 Wohnungen

Ende Berichtsjahr sind Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen in 325 Wohnungen im Gange gewesen (Ende Vorjahr: 192 Einheiten). Dem gegenüber stehen Arbeiten an 7 Wohnungen (Ende Vorjahr: 9 Wohnungen), die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden.

Tabelle 5: Wohnungszuwachs in Bau befindlicher Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2024

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer							2023	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang	34	1 344	455	377	308	134	50	20	25	1 004
Neubauten	21	757	311	220	124	77	22	3	15	557
Einfamilienhäuser	3	3	–	–	–	–	2	1	2	2
Mehrfamilienhäuser	7	87	10	25	36	11	5	–	6	73
Wohn- und Geschäftshäuser	11	667	301	195	88	66	15	2	7	482
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	13	587	144	157	184	57	28	17	10	447
darunter Umnutzungen	13	325	118	82	82	33	9	1	10	192
Abgang	2	200	51	27	39	50	11	22	6	156
Abbrüche	1	2	–	–	–	–	2	–	4	5
Umbauten und Umnutzungen ¹	1	198	51	27	39	50	9	22	2	151
darunter Umnutzungen	1	7	2	1	–	1	1	2	2	9
Reinzuwachs 2024	32	1 144	404	350	269	84	39	–2	...	...
2023	...	...	302	256	158	94	47	–9	19	848

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: 13.1.2025)

Baubewilligte Gebäude mit Wohnungen

Reinzuwachs von 809 baubewilligten Wohnungen

Im Berichtsjahr sind der Zugang von 1001 Wohnungen und der Abgang von 192 Wohnungen bewilligt worden, woraus ein Reinzuwachs von 809 Wohnungen resultiert (Vorjahr: 272).

Tabelle 6: Wohnungszuwachs baubewilligter Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudeart und Wohnungen nach Grösse 2024

	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen nach Anzahl Zimmer							2023	
		Total	1	2	3	4	5	6 und mehr	Ge-bäude	Woh-nungen
Zugang	30	1 001	283	250	202	154	87	25	25	468
Neubauten	22	642	172	168	99	125	71	7	20	143
Einfamilienhäuser	4	4	–	–	–	1	–	3	10	10
Mehrfamilienhäuser	10	124	25	9	29	53	8	–	6	83
Wohn- und Geschäftshäuser	8	514	147	159	70	71	63	4	4	50
andere Gebäude mit Wohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
An-, Auf-, Umbauten und Umnutzungen ¹	8	359	111	82	103	29	16	18	5	325
darunter Umnutzungen	8	137	76	24	26	8	3	–	5	166
Abgang	12	192	5	18	66	75	17	11	13	196
Abbrüche	9	73	2	2	43	25	1	–	9	60
Umbauten und Umnutzungen ¹	3	119	3	16	23	50	16	11	4	136
darunter Umnutzungen	3	6	–	–	1	3	2	–	4	9
Reinzuwachs 2024	18	809	278	232	136	79	70	14	...	...
2023	...	...	–17	134	90	39	31	–5	12	272

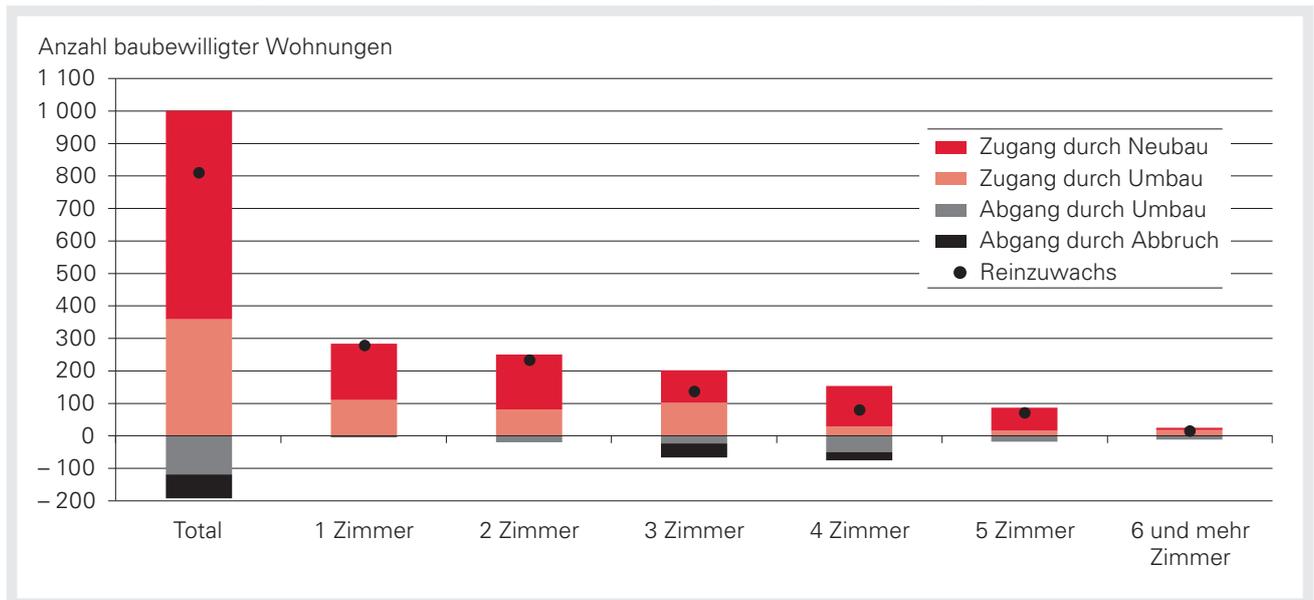
Statistik Stadt Bern

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: 13.1.2025)

Grafik 4: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen nach Wohnungsgrösse 2024



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

Bewilligte Umnutzung von Büro- oder Gewerberäumen in 137 Wohnungen

Im Berichtsjahr sind durch Umnutzungen von Büro- oder Gewerberäumen 137 Wohnungen neu bewilligt und bis heute nicht zurückgezogen worden. Dem gegenüber stehen Bewilligungen für 6 Wohnungen, die in Büro- oder Gewerberäume umgenutzt werden dürfen.

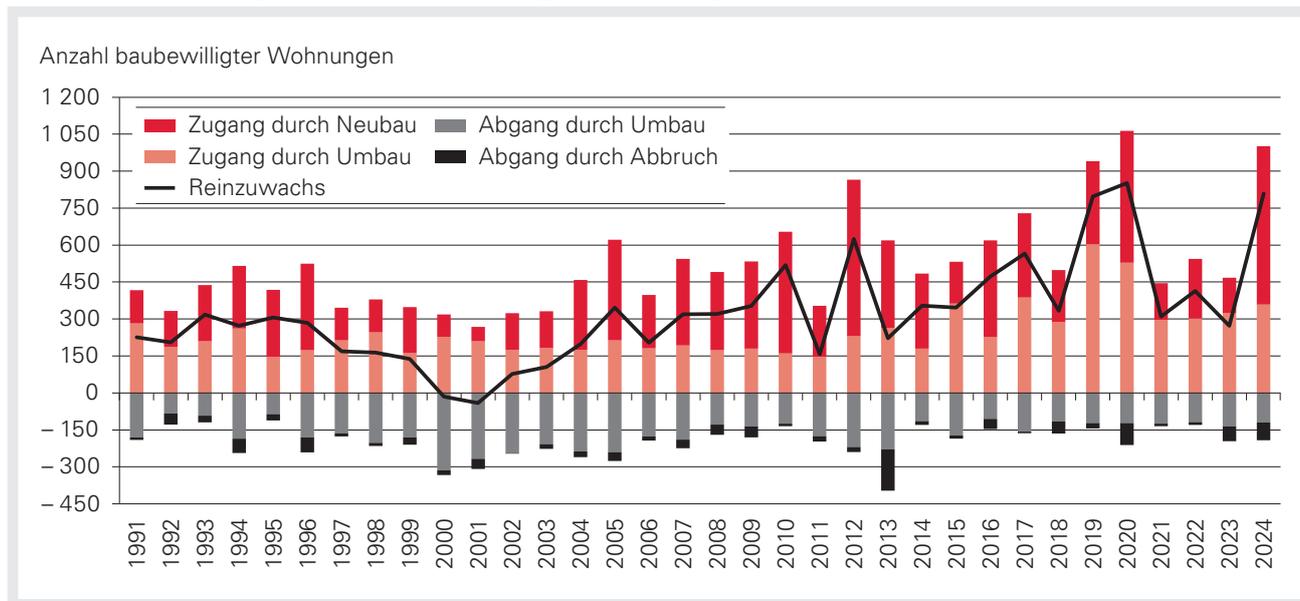
Bauzyklus Planen, Bauen, Wohnen

Bei Vorjahresvergleichen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass die Bautätigkeit einerseits den Bauzyklen Planen – Bauen – Wohnen folgt 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 rund das Dreifache gestiegen ist, verzeichnet das diesjährige Wohnungspotential einen geringeren Zuwachs um 56%.

Reinzuwächse 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 2024. 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 2005, 2010, 2012, 2017, 2019, 2020 und 2024 ein hoher Wert anzutreffen ist, gilt dies für die Bauvollendungen z. B. in den Jahren 2008, 2014, 2017, 2020, 2022 und 2023. Diese Entwicklung wird aber auch durch zurückgezogene oder nicht ausgeführte Projekte beeinflusst. Im Jahr 2021 wurden z. B. 272 bewilligte Wohnungszugänge sowie 8 Wohnungsabgänge zurückgezogen. Im Jahr 2010 wurden 106 Zugänge gegenüber 8 Einheiten aus Wohnungsabgängen zurückgezogen.

Grafik 5: Wohnungszuwachs baubewilligter Wohnungen seit 1991



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand: 13.1.2025)

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 Wohnungsreinzuwachs im Jahr 2024 (+93 Wohnungen) den tiefsten und im Jahr 2023 (+636) den höchsten Wert aufgewiesen hat. Im letzten Dezenium 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 53,0% zu. Der Wohnungsbestand stieg um 50,0%. Wohnungs- und Personenzuwachs fielen jedoch uneinheitlich aus: So stieg in den letzten fünf Jahren der Wohnungsbestand um 28,3% an. Das Bevölkerungswachstum hingegen betrug im selben Zeitraum 22,2%. 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	73 114	68	0.9	126 661	-91	-0.7
2002	73 153	39	0.5	127 330	669	5.3
2003	73 169	16	0.2	127 519	189	1.5
2004	73 274	105	1.4	127 352	-167	-1.3
2005	73 286	12	0.2	127 421	69	0.5
2006	73 422	136	1.9	127 882	461	3.6
2007	73 509	87	1.2	128 345	463	3.6
2008	74 089	580	7.9	129 418	1 073	8.4
2009	74 279	190	2.6	130 289	871	6.7
2010	74 585	306	4.1	131 702	1 413	10.8
2011	74 938	353	4.7	133 656	1 954	14.8
2012	75 131	193	2.6	137 818	1 226	9.0
2013	75 396	265	3.5	137 980	162	1.2
2014	75 857	461	6.1	139 089	1 109	8.0
2015	76 292	435	5.7	140 567	1 478	10.6
2016	76 549	257	3.4	141 660	1 093	7.8
2017	77 087	538	7.0	142 479	819	5.8
2018	77 206	119	1.5	142 493	14	0.1
2019	77 458	252	3.3	143 278	785	5.5
2020	77 947	489	6.3	143 222	-56	-0.4
2021	78 343	396	5.1	143 154	-68	-0.5
2022	78 919	576	7.4	144 447	1 293	9.0
2023	79 555	636	8.1	145 873	1 426	9.9
2024	79 648	93	1.2	146 455	582	4.0

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: 13.1.2025);

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. 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 Neubauesiedlungen werden in den Bauvollendungen nicht berücksichtigt.

Datenstand der Datenbank vom 13. Januar 2025

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 13. Januar 2025.

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 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 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 Bauverantwortlichen vorliegt bzw. das Baukontrollteam 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 bewilligten 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

