



Kurzbericht

Bern, im September 2005

Verfasser: M. Matter / W. Eichhorn

Zählung der am 1. Juni 2005 leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 2005 in der Bundesstadt 388 leer stehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 45 leere Unterkünfte oder 13,1 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer stieg damit von 0,47 % auf 0,53 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen standen am Stichtag noch 320 zur Miete oder zum Kauf offen, 68 Objekte waren bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

Während 146 der insgesamt 388 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt wurden (Baujahr des Gebäudes), stammen 240 aus der Periode von 1947 bis 2002. In Gebäuden mit Baujahr 2003 oder später waren 2 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 55 Einzimmer-, 84 Zweizimmer-, 179 Dreizimmer-, 52 Vierzimmer- und 13 Fünfstückerwohnungen sowie um 5 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leer stehenden Wohnstätten wie folgt: Bümpliz-Oberbottigen 98, Mattenhof-Weissenbühl 97, Kirchenfeld-Schosshalde 70, Breitenrain-Lorraine 52, Länggasse-Felsenau 51 und Innere Stadt 20.

1.2 Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

Gut 83 % der am Stichtag leer stehenden Wohnungen hatten als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vormieters, weitere 16 % standen nach einer Renovation leer und nur gerade drei Appartements waren noch nie bewohnt in einem Neubau gelegen (siehe Tabelle 1).

Bei 79 % des am 1. Juni 2005 verzeichneten Leerwohnungsbestandes dauerte das Leerstehen bis zu 3 Monaten. Rund 19 % standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und gut 2 % der Objekte länger als ein Jahr leer (Tabelle 2).

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (Tabelle 2) zeigt, dass über vier von fünf der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt bleiben.

Definition: Die Zählung der leer stehenden Wohnungen erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). Danach werden ausschliesslich jene leer stehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden hingegen leer stehende Abbruch- oder Umbauobjekte, baupolizeilich nicht abgenommene Objekte sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Objekte.

Tabelle 1: Leer stehende Wohnungen nach Ursache bzw. Dauer des Leerstehens und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Anzahl der Wohnräume						Total	in %
	1	2	3	4	5	6+		
Ursache des Leerstehens								
Umzug	49	69	145	45	12	3	323	83.2
Neubau	–	1	–	2	–	–	3	0.8
Renovation	6	14	34	5	1	2	62	16.0
Total	55	84	179	52	13	5	388	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	45	72	136	40	10	3	306	78.9
über 3 Monate bis 1 Jahr	10	10	37	11	3	2	73	18.8
über 1 Jahr	–	2	6	1	–	–	9	2.3
Total	55	84	179	52	13	5	388	100.0
Wohnungsbestand 1.6.2005	8 648	16 821	28 229	13 543	3 827	2 263	73 331	...
Leerwohnungsziffer in %	0.64	0.50	0.63	0.38	0.34	0.22	0.53	...

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (179) bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen festgestellt, gefolgt von den Zweizimmerwohnungen (84). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen, gefolgt von den Objekten mit drei, zwei und vier Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Logis mit fünf und mehr Wohnräumen (Figur 1).

Während sich die Anzahl der Leerwohnungen mit fünf und mehr Zimmern gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht hat, die Ein- und Vierzimmerwohnungen je unverändert blieben, die Zweizimmerwohnungen um fast sieben Zehntel zurückgingen, haben die leer stehenden Wohnstätten mit drei Zimmern um rund 35 % zugenommen.

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2005

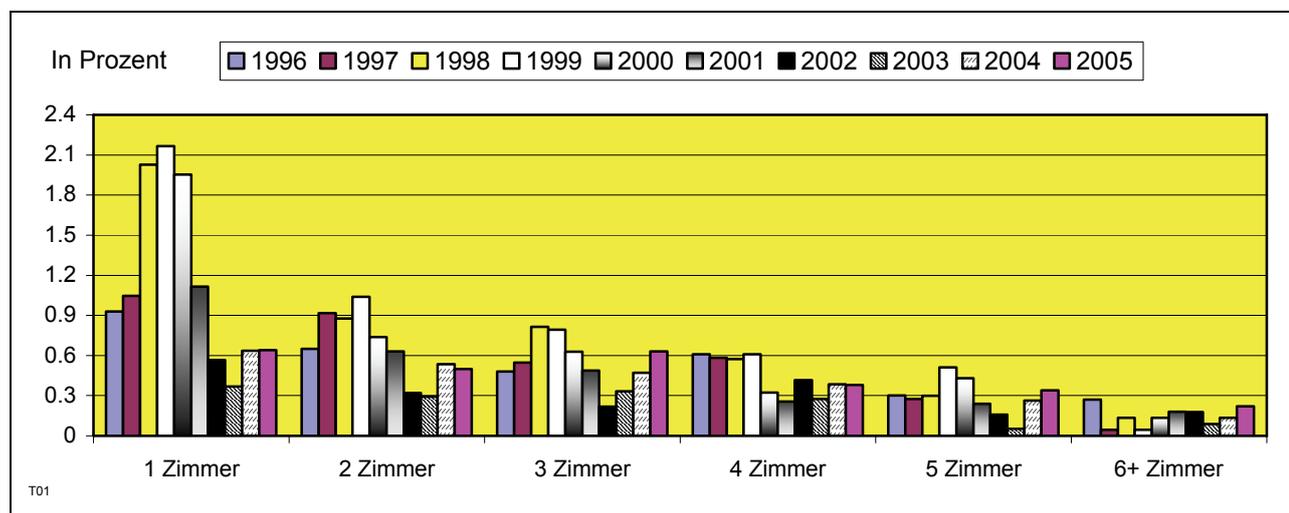


Tabelle 2: Leer stehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	262	1	43	306	78.9
Über 3 Monate bis 1 Jahr	57	2	14	73	18.8
Über ein Jahr	4	–	5	9	2.3
Total	323	3	62	388	100.0

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 388 Appartements – darunter waren auch 4 Einfamilienhäuser und 6 Eigentumswohnungen – am Stichtag noch knapp 83 % vermietet oder käuflich waren. Die restlichen gut 17 % waren am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

Tabelle 3: Leer stehende Wohnungen nach Vermietbarkeit und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	46	66	147	48	11	2	320	82.5	
davon Mietwohnungen	46	65	145	46	10	2	314	80.9	
Eigentumswohnungen	–	1	1	1	–	–	3	0.8	
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	1	1	1	–	3	0.8	
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–	
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	9	18	32	4	2	3	68	17.5	
davon Mietwohnungen	8	18	30	4	2	2	64	16.5	
Eigentumswohnungen	1	–	2	–	–	–	3	0.8	
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	–	–	–	1	1	0.3	
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–	
	55	84	179	52	13	5	388	100.0	

Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte betrug 6, was 1,5 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht. Zum Vergleich: Anlässlich der Volkszählung 2000 waren insgesamt rund 10,8 % der Unterkünfte von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt.

1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen.

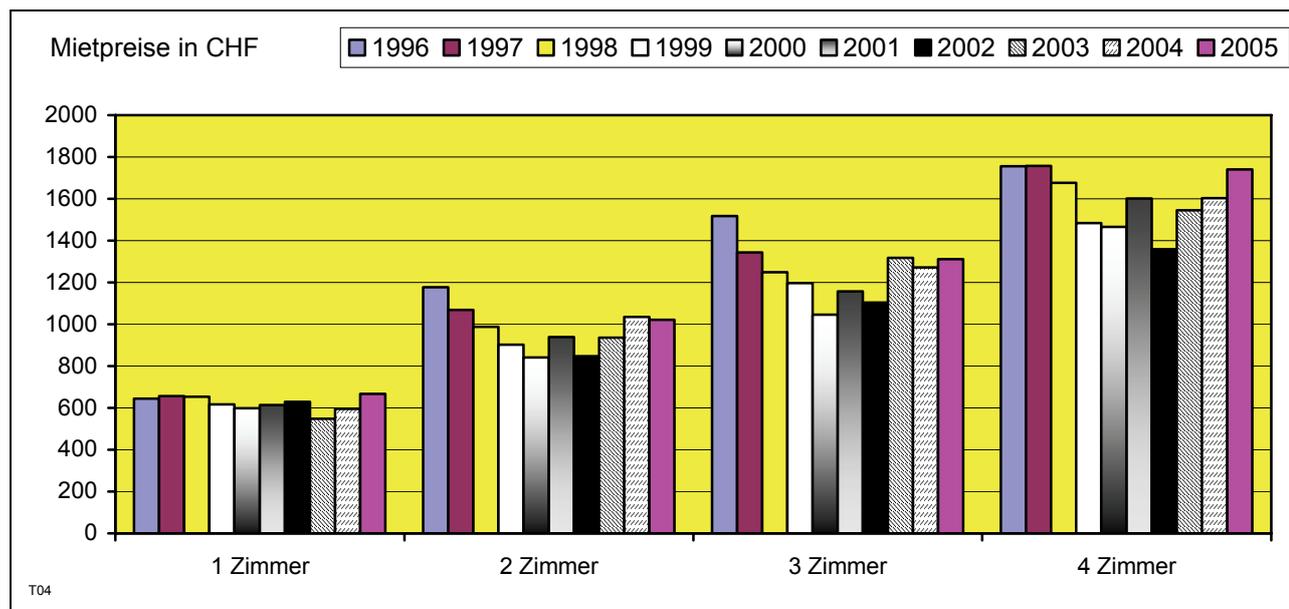
Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1 500 Franken Miete verlangt wurde, stieg seit dem Vorjahr von 20 % auf 25,7 % an. Bei den Einzimmerlogis kosteten gut 46 % weniger als 600 Franken.

Tabelle 4: Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode bzw. Mietpreisstufen und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Baujahr des Gebäudes									
vor 1947	19	46	64	10	4	3	146	37.6	
1947 – 2002	36	38	115	40	9	2	240	61.9	
2003 und später	–	–	–	2	–	–	2	0.5	
Total	55	84	179	52	13	5	388	100.0	
Mietpreis pro Monat in CHF									
bis 600	25	1	3	–	–	–	29	7.7	
601 – 1 000	25	43	39	2	–	–	109	28.8	
1 001 – 1 500	2	31	89	19	1	1	143	37.8	
1 501 – 2 000	2	7	30	14	4	–	57	15.1	
über 2 000	–	–	13	15	8	4	40	10.6	
Total	54	82	174	50	13	5	378	100.0	

Die Verteilung der Mietpreise der 378 zur Vermietung bestimmten Leerwohnungen ist in Figur 2 graphisch dargestellt. Von den 10 verbliebenen Einheiten waren 6 zum Verkauf bestimmt und 4 ohne Mietpreisangabe.

Figur 2: Monatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2005



1.4 Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leer stehenden Objekten (98 Einheiten) wurde im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen festgestellt, gefolgt von Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld-Schosshalde. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird im Jahr 2005 von der Innenstadt mit 0,69 % erreicht (Vorjahr 0,73 %), an zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,63 %. Mit 0,36 % weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die niedrigste Ziffer aus. Während in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau, Mattenhof-Weissenbühl, Kirchenfeld-Schosshalde und Bümpliz-Oberbottigen die Leerwohnungsziffern gestiegen sind, ist in den übrigen Stadtteilen ein Rückgang gegenüber den Vorjahreswerten zu verzeichnen.

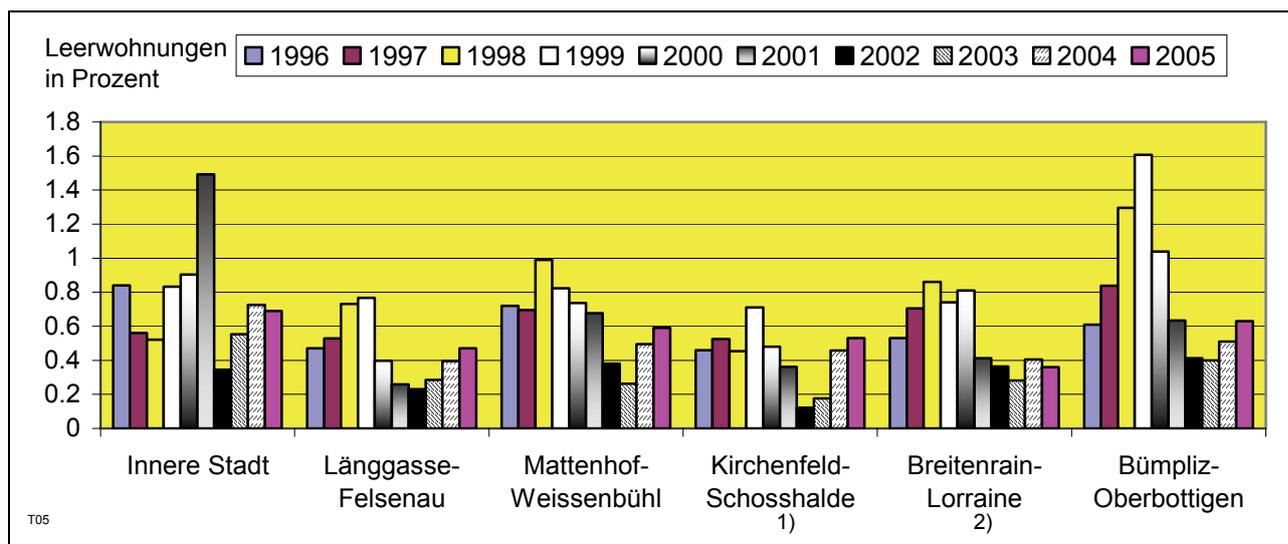
Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand ¹⁾ von WE	Leerwohnungsziffer in %	
	1	2	3	4	5	6+	Total			
Innere Stadt	5	5	8	1	1	–	20	–	2 893	0.69
Länggasse-Felsenau	10	9	25	5	2	–	51	–	10 878	0.47
Mattenhof-Weissenbühl	18	20	47	9	3	–	97	2	16 358	0.59
Kirchenfeld-Schosshalde	9	17	22	12	6	4	70	1	13 130	0.53
Breitenrain-Lorraine	8	9	30	4	1	–	52	–	14 578	0.36
Bümpliz-Oberbottigen	5	24	47	21	–	1	98	3	15 494	0.63
Insgesamt	55	84	179	52	13	5	388	6	73 331	0.53

WE= Wohneigentum ¹⁾ Fortschreibungsbasis 1990

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in allen Stadtteilen der Anteil leer stehender Dreizimmerwohnungen am höchsten ist; im Stadtteil Breitenrain-Lorraine machen sie sogar mehr als die Hälfte aller Leerwohnungen aus.

Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 2005

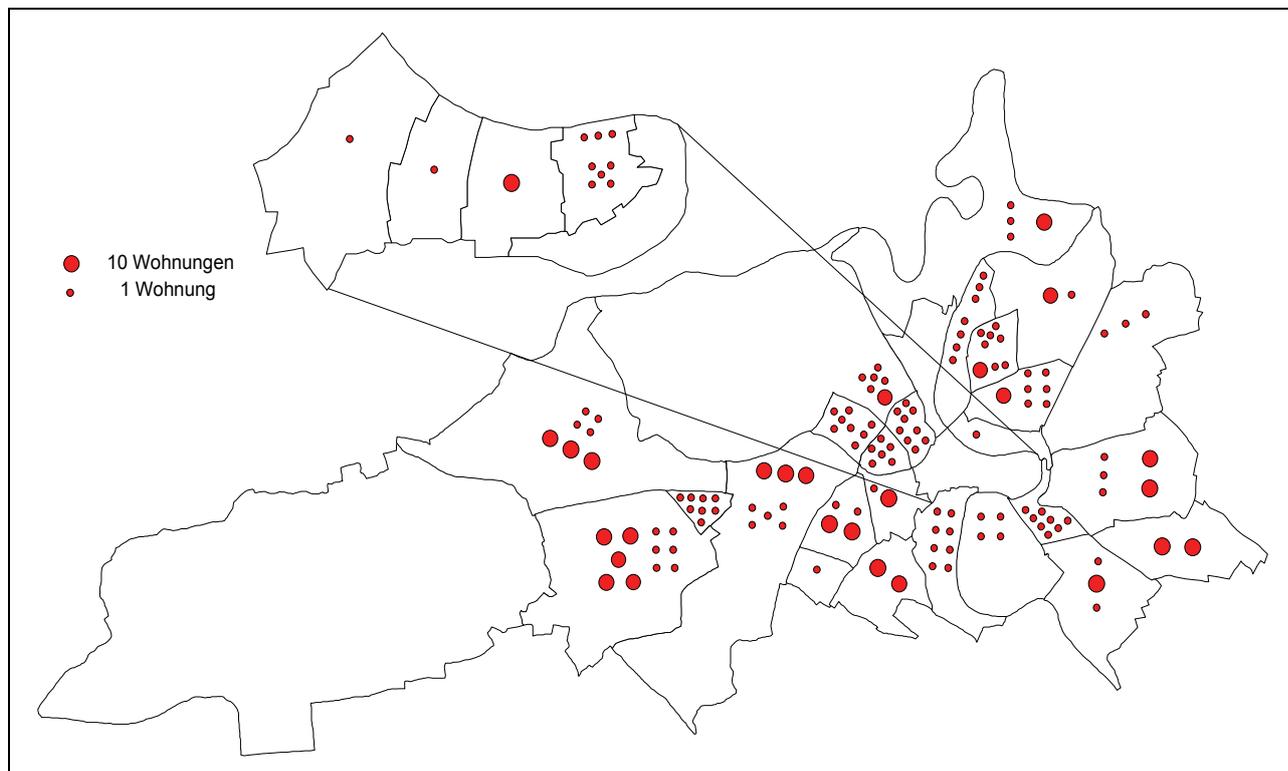


- 1) 1996 bis 1999 exklusive, seit 2000 inklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld
- 2) 1996 bis 1999 inklusive, seit 2000 exklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld

1.5 Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Wenn wir auf die Ebene der 32 Statistischen Bezirke hinuntergehen (siehe Tabelle 6 und Figur 4), stellen wir die absolut grössten Zahlen von leer stehenden Objekten in den Bezirken Bümpliz mit 56 Wohnungen (Vorjahr 52) fest, gefolgt von Holligen mit 35 und Bethlehem mit 34. Keine Leerstände sind im Schwarzen Quartier, Engeried und im Bezirk Oberbottigen zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Weissen Quartier (1,07 %), im Grünen Quartier (1,02 %) und dem Bezirk Gryphenhübeli (0,93 %). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr wurden in den Bezirken Rotes Quartier (von 1,26 auf 0,42 %) und Engeried (von 0,40 auf 0,00 %) verzeichnet. Die stärksten Anstiege weisen das Gelbe Quartier (von 0,00 auf 0,86 %) und der Bezirk Gryphenhübeli (von 0,12 auf 0,93 %) auf.

Figur 4: Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken



Die (schematische) Verteilung der leer stehenden Logis auf die 32 Statistischen Bezirke ist in Figur 4 graphisch dargestellt (eine Übersichtskarte mit den Namen der Bezirke findet sich am Schluss des Berichtes).

Tabelle 6: Leer stehende Wohnungen, Wohnungsbestand und Leerwohnungsziffer nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand	Leerwohnungsziffer in %	
	1	2	3	4	5	6+	Total			
01	Schwarzes Quartier	–	–	–	–	–	–	808	–	
02	Weisses Quartier	–	1	6	1	–	–	8	745	1.07
03	Grünes Quartier	4	4	1	–	1	–	10	985	1.02
04	Gelbes Quartier	1	–	–	–	–	–	1	116	0.86
05	Rotes Quartier	–	–	1	–	–	–	1	239	0.42
06	Engeried	–	–	–	–	–	–	–	500	0.00
07	Felsenau	–	4	9	–	–	–	13	1 954	0.67
08	Neufeld	7	3	3	1	1	–	15	3 168	0.47
09	Länggasse	–	–	7	1	1	–	9	1 970	0.46
10	Stadtbach	2	1	2	1	–	–	6	920	0.65
11	Muesmatt	1	1	4	2	–	–	8	2 366	0.34
12	Holligen	9	7	17	2	–	–	35	3 853	0.91
13	Weissenstein	–	1	–	–	–	–	1	761	0.13
14	Mattenhof	3	5	13	1	–	–	22	3 816	0.58
15	Monbijou	2	3	4	2	–	–	11	1 822	0.60
16	Weissenbühl	3	2	10	3	2	–	20	3 822	0.52
17	Sandrain	1	2	3	1	1	–	8	2 284	0.35
18	Kirchenfeld	–	–	3	1	–	–	4	1 843	0.22
19	Gryphenhübeli	–	1	3	2	–	2	8	861	0.93
20	Brunnadern	–	5	3	2	2	–	12	2 231	0.54
21	Murifeld	3	4	4	6	3	–	20	2 521	0.79
22	Schosshalde	5	6	8	1	1	2	23	4 344	0.53
23	Beundenfeld	1	1	1	–	–	–	3	1 330	0.23
24	Altenberg	–	–	1	–	–	–	1	718	0.14
25	Spitalacker	3	4	8	–	1	–	16	4 267	0.37
26	Breitfeld	–	1	10	–	–	–	11	3 747	0.29
27	Breitenrain	2	4	8	3	–	–	17	3 657	0.46
28	Lorraine	3	–	3	1	–	–	7	2 189	0.32
29	Bümpliz	2	16	27	10	–	1	56	8 044	0.70
30	Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	430	0.00
31	Stöckacker	1	3	3	1	–	–	8	1 068	0.75
32	Bethlehem	2	5	17	10	–	–	34	5 952	0.57
Total		55	84	179	52	13	5	388	73 331	0.53

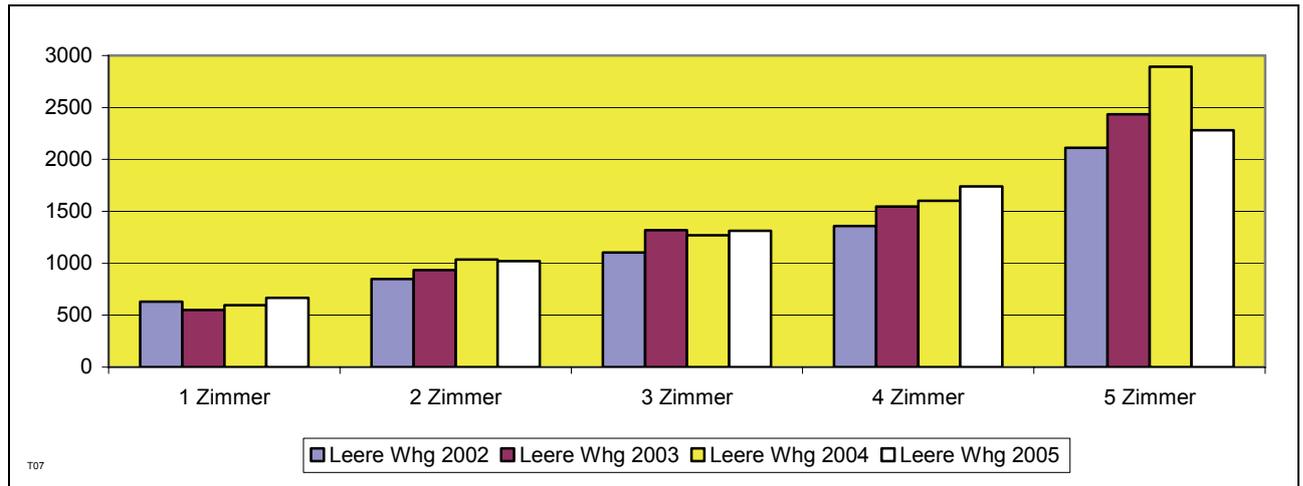
1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr mehrheitlich gestiegen. Im Juni 2005 wurde für eine Einzimmerwohnung im Schnitt ein um fast 70 Franken höherer Mietpreis verlangt als 2004, bei den Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Plus von gut 40 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt die Differenz rund 140 Franken. Die Zweizimmerwohnungen hingegen verzeichnen ein um fast 20 Franken günstigeren Mietpreis. Die leer stehenden Fünzimmerwohnungen verbilligten sich sogar um über 600 Franken (vergleiche Tabelle 7). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort usw. wesentlich unterscheiden können.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken, Leerwohnungszählungen 2002 bis 2005

Durchschnitts- mietpreise	Leere Wohnungen				Veränderung 2004-2005 in %
	2002	2003	2004	2005	
1 Zimmer	629	549	600	667	11.2
2 Zimmer	847	935	1 039	1 021	-1.7
3 Zimmer	1 104	1 318	1 271	1 312	3.2
4 Zimmer	1 359	1 545	1 602	1 740	8.6
5 Zimmer	2 113	2 435	2 893	2 282	-21.1

Figur 5: Mietpreise leer stehender Wohnungen 2002 bis 2005



1.7 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

In Tabelle 8 sind die absolute und die relative Entwicklung des Leerwohnungsbestandes in der Stadt Bern seit 1945 aufgeführt. 1999 resultierte der höchste absolute Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit mit 688 Objekten; die höchste Leerwohnungsnummer dagegen ergab sich 1950 mit 1,12 %.

Nach dem 1999 erreichten Höchststand von 688 Einheiten (0,94 % des Wohnungsbestands) sank die Quote bis zum Jahre 2003 wieder auf das Niveau von 1993 zurück (siehe auch Figur 6). Seit 2003 steigt die Quote wieder an.

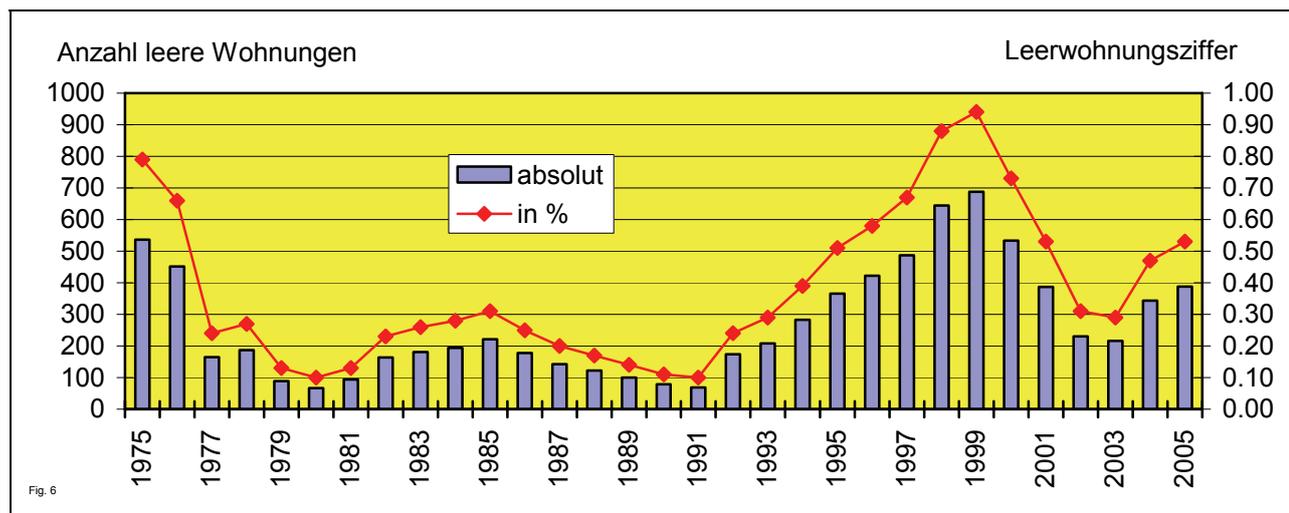
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945¹⁾

Jahr	absolut	in % ²⁾	Jahr	absolut	in % ²⁾	Jahr	absolut	in % ²⁾
1945	59	0.15	1982	164	0.23	1995	366	0.51
1950	506	1.12	1983	181	0.26	1996	422	0.58
1955	126	0.25	1984	194	0.28	1997	487	0.67
1960	111	0.20	1985	221	0.31	1998	644	0.88
1965	34	0.06	1986	178	0.25	1999	688	0.94
1970	23	0.04	1987	142	0.20	2000	533	0.73
1975	536	0.79	1988	122	0.17	2001	387	0.53
1976	452	0.66	1989	100	0.14	2002	230	0.31
1977	165	0.24	1990	79	0.11	2003	216	0.29
1978	187	0.27	1991	69	0.10	2004	343	0.47
1979	89	0.13	1992	174	0.24	2005	388	0.53
1980	67	0.10	1993	208	0.29			
1981	94	0.13	1994	283	0.39			

1) Stichtag 1945-1983 jeweils 1. Dezember, ab 1984 1. Juni

2) Leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

Figur 6: Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer seit 1975



Ausgehend von 536 (0,79 %) Leerwohnungen im Jahre 1975 verminderte sich das Angebot in der Folge deutlich bis zum Tiefststand von 67 leer stehenden Logis im Jahre 1980. Nach einem wiedereinsetzenden Anstieg des Leerwohnungsbestandes bis 1985 mit einem Höchstwert von 221 Einheiten, ergab sich ein Rückgang bis ins Jahr 1991, gefolgt von einem steilen Anstieg bis 1999 mit 688 Logis oder einer Leerwohnungsziffer von 0,94 %.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann mit folgenden Richtwerten beschrieben werden (in Prozent des Wohnungsbestandes): Bis 0,5 % Nachfrageüberschuss, 0,5 bis 1,5 % Normallage, 1,5 % und mehr Angebotsüberschuss. Aufgrund der Zählung könnte folglich für das Jahr 2005 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einer Normallage gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt über Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich

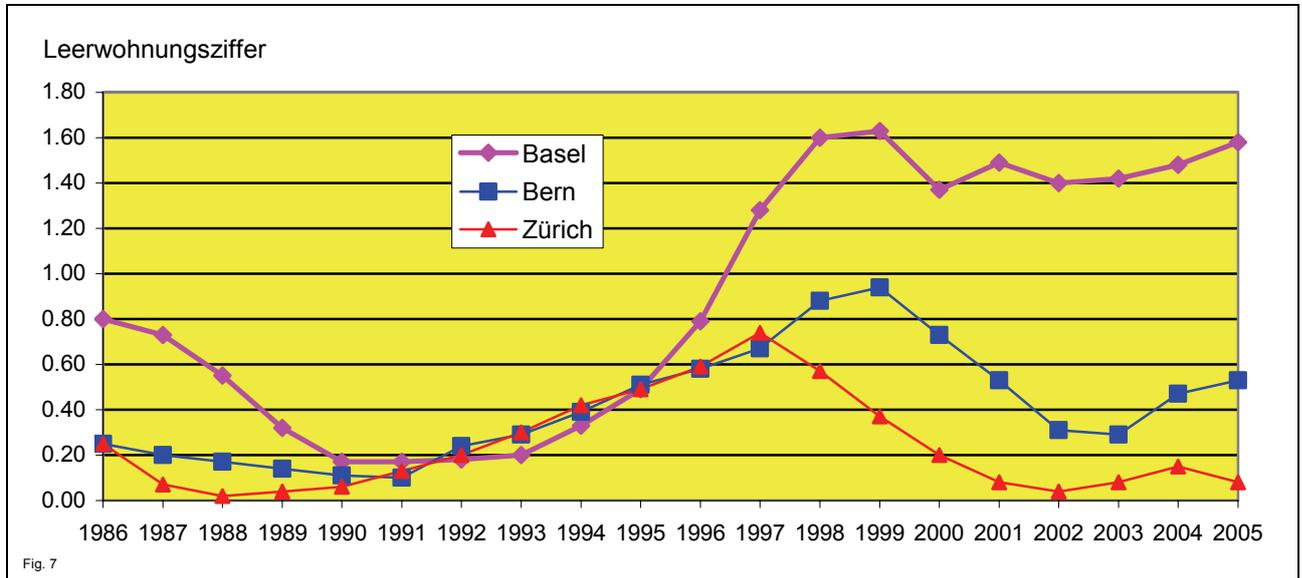
Tabelle 9: Leerwohnungsbestand und -ziffer in den Städten Bern, Basel und Zürich seit 1986

Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.25
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	461	0.49	942	0.49
1996	422	0.58	742	0.79	1 082	0.59
1997	487	0.67	1 204	1.28	1 364	0.74
1998	644	0.88	1 500	1.60	1 063	0.57
1999	688	0.94	1 532	1.63	690	0.37
2000	533	0.73	1 292	1.37	378	0.20
2001	387	0.53	1 407 ^r	1.49	143	0.08
2002	230	0.31	1 314 ^r	1.40 ^r	81	0.04
2003	216	0.29	1 375 ^r	1.42 ^r	163	0.08
2004	343	0.47	1 432 ^r	1.48 ^r	307	0.15
2005	388	0.53	1 491	1.58	151	0.08

^r Gegenüber Vorjahresausgabe revidierter Wert

Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsbestände in den drei deutschschweizerischen Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sank dann die Quote auf das gleiche Niveau. Von 1990 bis 1995 entwickelten sich die Werte parallel, um ab 1996 wieder auseinanderzudriften. Dabei befindet sich die Stadt Bern in einer Mittellage zwischen dem hohen Leerwohnungsbestand in Basel und sehr tiefen Werten in Zürich (Tabelle 9 und Figur 7).

Figur 7: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich



Bei den Statistikdiensten erschienen:

Kurzbericht zum Baupreisindex vom 1. April 2005

Folgende Themen sind auf 12 Seiten zusammengefasst:

- *Baupreisindex Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland:
Stand am 1. April 2005
Entwicklung der Hauptgruppen und der Einzelpositionen
Indexstand und Indexentwicklung*
- *Der Berner Index der Wohnbaukosten:
Stand 1. April 2005
Entwicklung des Wohnbaukostenindex verglichen mit dem Landesindex
der Konsumentenpreise
Verkettung mit früheren Indexreihen
Übersicht über längere Perioden*
- *Baupreisindex weiterer Bauwerksarten – Espace Mittelland:
Stand am 1. April 2005
Entwicklung der Baupreisindizes nach Bauwerksarten
Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten – Espace Mittelland
verglichen mit den gesamtschweizerischen Baupreisindizes*
- *Erläuterungen und Definitionen*

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

2.1 Überblick

Am 1. Juni 2005 wurden in der Stadt Bern 167 leer stehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 44 884 m² gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme von 26 Lokalen zu verzeichnen, die Fläche nahm um 3,6 % ab.

Mit 30 220 m² Fläche bietet die Kategorie Büro/Praxis das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie Lager weist ein Angebot von 4 676 m² auf.

Von den 167 Objekten standen 69 bis drei Monate, 50 über 3 Monate bis zu einem Jahr und 48 länger als ein Jahr leer. 86 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

Der grösste Teil der leer stehenden Nutzfläche (12 089 m²) steht im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 3 764 m². Nach Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 38 Lokalen am stärksten vertreten.

2.2 Leer stehende Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis

Von den 167 erfassten Objekten gehören 105 oder 62,9 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 12 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 11 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 31 leer stehende Objekte waren Lagerräume und 8 Objekte fielen unter die Kategorie «Andere» (Tabelle 10). Von der insgesamt 44 884 m² leer stehenden Fläche entfielen nach Nutzungsart 30 220 m² oder 67,3 % auf Büro/Praxis und 4 676 m² oder 10,4 % auf Lager. Die restliche leer stehende Fläche verteilte sich auf die Nutzungsarten Werkstatt/Fabrikation mit 13,4 %, Verkauf mit 5,3 %, sowie «Andere» mit 3,5 %.

Bei 85,6 % der Objekte und 89,1 % der Fläche war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. 12,6 % der Lokaltäten (10,6 % der Fläche) entfielen auf Renovationen, während der Anteil der in Neubauten befindlichen Arbeitsräume 1,8 % ausmachte (0,3 % der Fläche).

Tabelle 10: Leer stehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Ursache des Leerstehens

Ursache des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	91	27 114	7	1 568	9	5 642	29	4 484	7	1 190	143	39 998
Neubau	2	99	–	–	1	21	–	–	–	–	3	120
Renovation	12	3 007	5	807	1	360	2	192	1	400	21	4 766
Insgesamt	105	30 220	12	2 375	11	6 023	31	4 676	8	1 590	167	44 884

¹⁾ z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

41,3 % der Objekte mit 31,3 % der Fläche stehen bis drei Monate leer. Seit über drei Monaten bis 1 Jahr verfügbar sind 29,9 % der Objekte mit 35,6 % der Fläche. Schon seit über einem Jahr stehen 28,7 % (Vorjahr 21,8 %) der Objekte mit 33 % (Vorjahr 21,6 %) der Fläche leer (Tabelle 11). Bei Vergleichen mit den Vorjahreswerten gilt es zu berücksichtigen, dass bei der diesjährigen Erhebung auch seit mehr als einem Jahr leer stehende Geschäftslokale gemeldet wurden, für welche jedoch im Vorjahr keine Mitteilung erfolgt war.

Definition: Die Zählung der leer stehenden Arbeitsräume erfolgt in Analogie zu den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS) für die Leerwohnungszählung. Danach werden ausschliesslich jene leer stehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden hingegen leer stehende Abbruch- oder Umbauobjekte, baupolizeilich nicht abgenommene Objekte sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Objekte.

Tabelle 11: Leer stehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Dauer des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Bis 3 Monate	48	9 972	5	1 368	5	1 602	8	541	3	575	69	14 058
Über 3 Monate bis 1 Jahr	29	9 076	4	321	4	4 183	9	1 802	4	615	50	15 997
Über 1 Jahr	28	11 172	3	686	2	238	14	2 334	1	400	48	14 830
Insgesamt	105	30 220	12	2 375	11	6 023	31	4 676	8	1 590	167	44 884

¹⁾ z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Bei Objekten mit Preisangabe lagen die verlangten Jahresmietpreise bei 53,6 % (Vorjahr 54,3 %) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (49,8 % der Fläche). Bei 14 Objekten (13,5 % der Fläche) stand der Preis noch nicht fest.

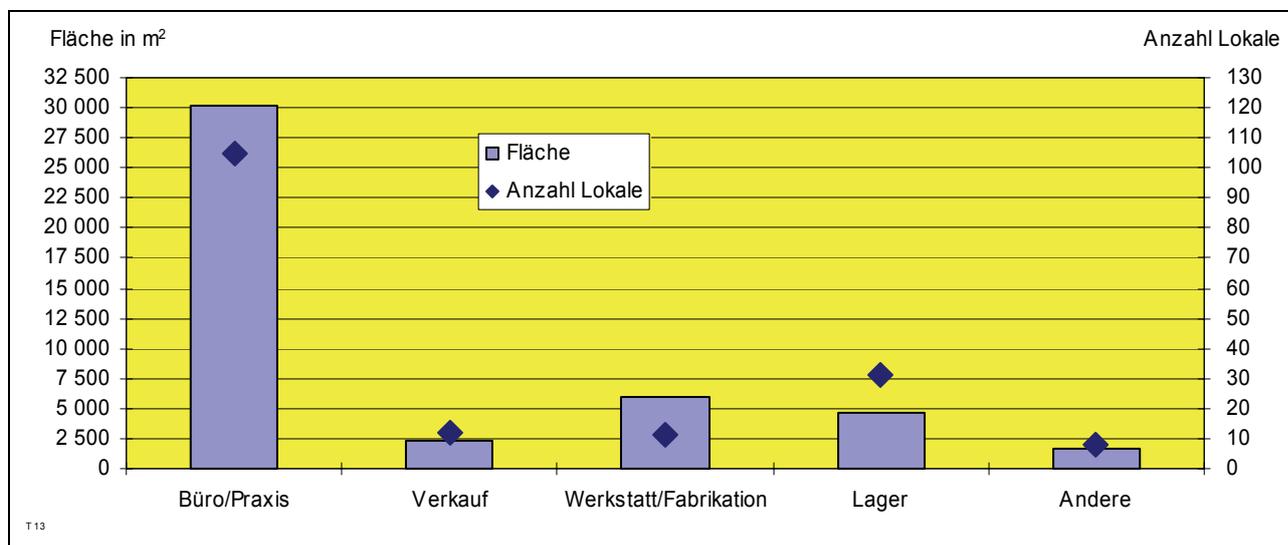
Tabelle 12: Leer stehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Mietpreis

Jahresmietpreis in CHF pro m ²	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Unter 200	41	8 460	3	940	9	5 375	26	4 119	3	445	82	19 340
200–299	43	15 031	3	544	2	648	1	16	3	709	52	16 948
300 und mehr	11	1 598	6	891	–	–	1	32	1	36	19	2 557
<i>Preis nach Absprache</i>	10	5 130	–	–	–	–	3	509	1	400	14	6 039
Insgesamt	105	30 220	12	2 375	11	6 023	31	4 676	8	1 590	167	44 884

¹⁾ z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Art der Räumlichkeiten betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (Tabellen 10 bis 12 und Figur 8): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit fast 63 % (Vorjahr 58 %) an erster Stelle; der Flächenanteil liegt bei gut 67 %. Die durchschnittlichen Flächen pro leer stehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: Büro/Praxis 288 m² (Vorjahr 267 m²), Verkauf 198 m² (164 m²), Werkstatt/Fabrikation 548 m² (534 m²), Lager 151 m² (152 m²) und «Andere» 199 m² (184 m²). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt betrug 269 m² (Vorjahr 241 m²).

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten



2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

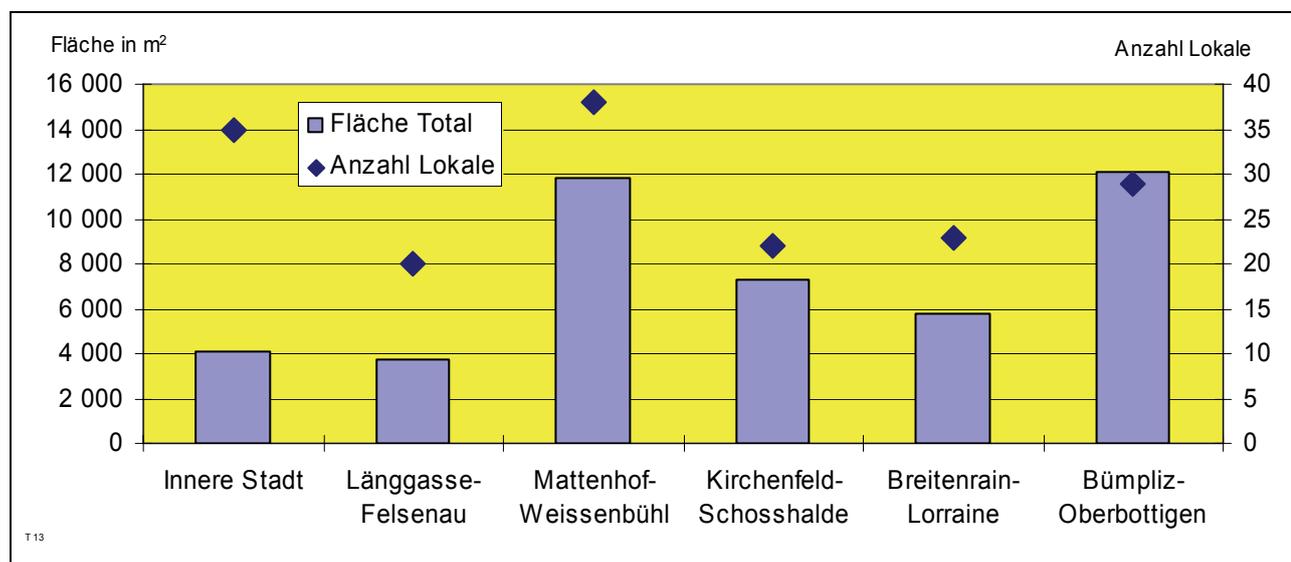
Fast 23 % der leer stehenden Objekte befindet sich im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl; mit einem Anteil von 12 % weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 13 und Figur 9), ergibt sich folgendes Bild: Mit rund 27 % der leer stehenden Fläche befindet sich das grösste Angebot im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit rund 26 %. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 3 764 m² die geringste Leerfläche auf.

Tabelle 13: Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Art der Räumlichkeiten, Anzahl und Fläche

Stadtteil	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	23	2 935	5	491	1	101	4	162	2	436	35	4 125
Länggasse-Felsenau	8	1 676	2	269	1	138	8	1 401	1	280	20	3 764
Mattenhof-Weissenbühl	26	9 128	–	–	3	553	7	1 620	2	539	38	11 840
Kirchenfeld-Schosshalde	16	6 466	2	446	1	21	3	376	–	–	22	7 309
Breitenrain-Lorraine	13	3 309	2	498	2	1 288	4	443	2	220	23	5 758
Bümpliz-Oberbottigen	19	6 707	1	671	3	3 922	5	674	1	115	29	12 089
Insgesamt	105	30 220	12	2 375	11	6 023	31	4 676	8	1 590	167	44 884

¹⁾ z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Figur 9: Fläche und Anzahl der leer stehenden Arbeitsräume nach Stadtteilen

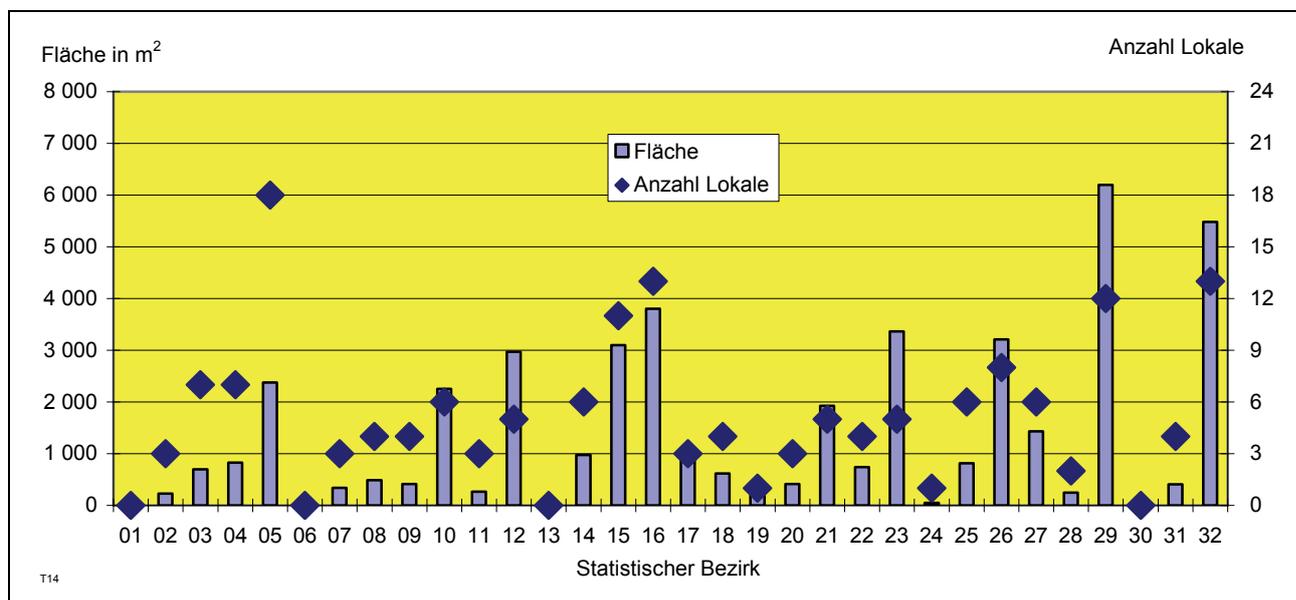


In Tabelle 14 sowie in den Figuren 10 und 11 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit rund 13,8 % Flächenanteil (Vorjahr 17,8 %) ist der Bezirk Bümpliz. Grössere Flächen finden sich im Weiteren noch in den Bezirken Bethlehem, Weissenbühl und Beundenfeld. Wenn wir die leer stehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist das Rote Quartier mit 18 Lokalen (Vorjahr 18) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Weissenbühl und Bethlehem mit je 13 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen wurde in folgenden Bezirken registriert: Schwarzes Quartier, Engered, Weissenstein und Oberbottigen.

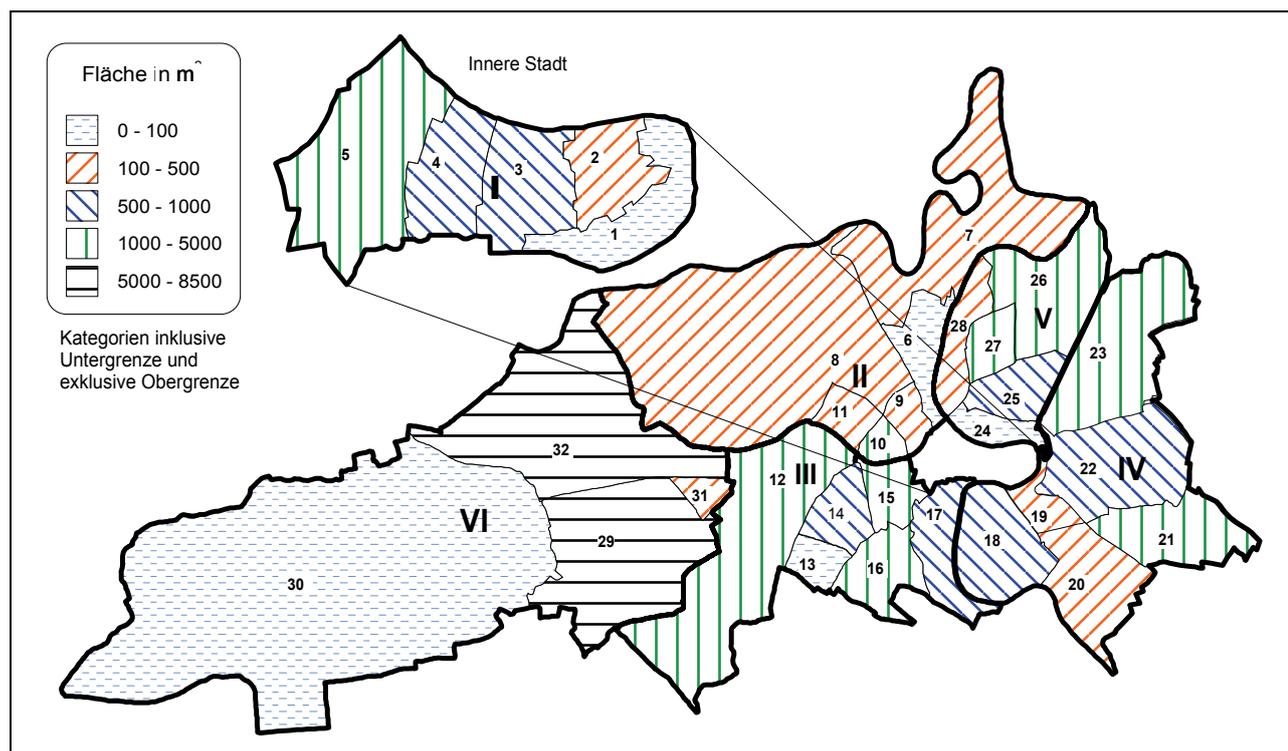
Tabelle 14: Leer stehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

Statistischer Bezirk	Anzahl	Fläche in m ²	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %	
01	Schwarzes Quartier	–	–	–	
02	Weisses Quartier	3	230	77	0.5
03	Grünes Quartier	7	695	99	1.5
04	Gelbes Quartier	7	826	118	1.8
05	Rotes Quartier	18	2 374	132	5.3
06	Engeried	–	–	–	–
07	Felsenau	3	340	113	0.8
08	Neufeld	4	489	122	1.1
09	Länggasse	4	415	104	0.9
10	Stadtbach	6	2 252	375	5.0
11	Muesmatt	3	268	89	0.6
12	Holligen	5	2 971	594	6.6
13	Weissenstein	–	–	–	–
14	Mattenhof	6	977	163	2.2
15	Monbijou	11	3 100	282	6.9
16	Weissenbühl	13	3 805	293	8.5
17	Sandrain	3	988	329	2.2
18	Kirchenfeld	4	618	155	1.4
19	Gryphenhübeli	1	240	240	0.5
20	Brunnadern	3	416	139	0.9
21	Murifeld	5	1 929	386	4.3
22	Schosshalde	4	743	186	1.7
23	Beundenfeld	5	3 363	673	7.5
24	Altenberg	1	50	50	0.1
25	Spitalacker	6	815	136	1.8
26	Breitfeld	8	3 209	401	7.1
27	Breitenrain	6	1 434	239	3.2
28	Lorraine	2	250	125	0.6
29	Bümpliz	12	6 195	516	13.8
30	Oberbottigen	–	–	–	–
31	Stöckacker	4	410	103	0.9
32	Bethlehem	13	5 483	422	12.2
Total	167	44 884	269	100.0	

Figur 10: Fläche und Anzahl der leer stehenden Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



Figur 11: Leer stehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken und Fläche



Eine Übersichtskarte mit den Namen der Bezirke findet sich am Schluss des Berichtes.

2.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leer stehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nett Jahresmietpreis pro m² leer stehender Geschäftslokale beläuft sich auf folgende Werte: Büro/Praxis 213 Franken (Vorjahr 217); Verkauf 326 (231); Werkstatt/Fabrikation 133 (153); Lager 107 (88) und Andere 212 (129).

2.5 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 15 und Figur 12 zeigen die Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode, welche die Objekte vollständiger erfasst, nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Nachdem im Jahr 2002 die seither tiefsten Werte ermittelt wurden, ist für das Jahr 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Kennen Sie die Monatsberichte über die Stadt Bern?

Sie können bei den Statistikdiensten bestellt werden.

Folgende Themen sind auf 12 bis 16 Seiten zusammengefasst:

- *Bevölkerung* ● *Bau- und Wohnungsmarkt* ● *Arbeitsmarkt*
- *Index der Konsumentenpreise* ● *Tourismus* ● *Strassenverkehr*
- *Stadtbetriebe* ● *Witterung/Immissionen*

Tabelle 15: Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume seit 1976 nach Anzahl und Fläche¹⁾

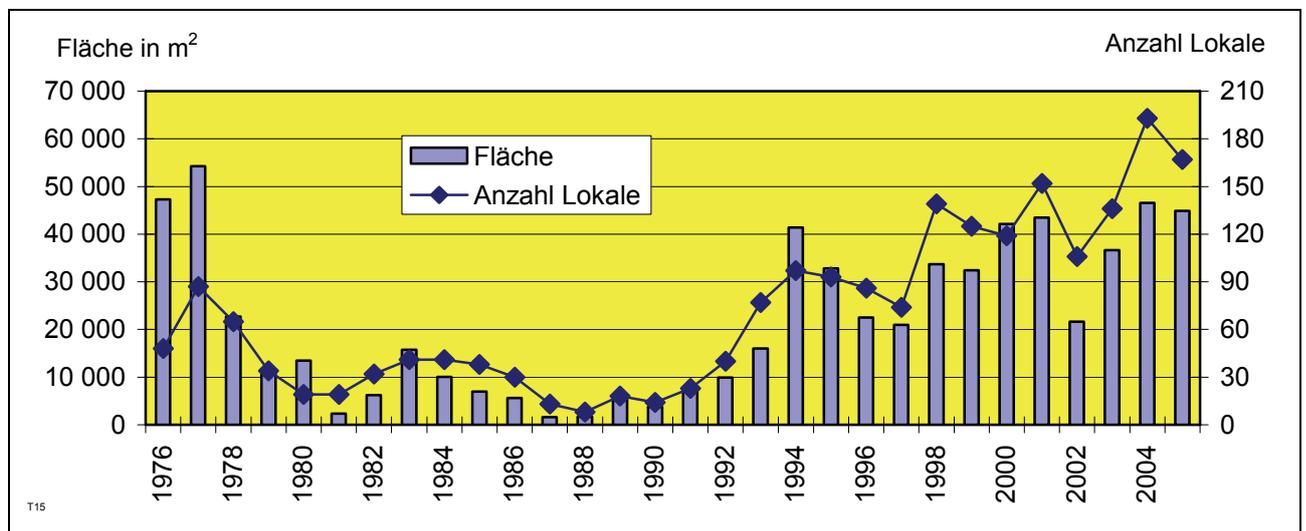
Jahr	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter			Total	Durchschnitt pro Objekt
		Büro/Praxis/ Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation/ Lager	Andere ²⁾		
1976	48	9 031	38 256	...	47 287	985
1977	87	14 512	39 773	...	54 285	624
1978	65	8 607	14 093	...	22 700	349
1979	34	3 075	8 576	...	11 651	343
1980	19	2 103	11 380	...	13 483	710
1981	19	2 132	240	...	2 372	125
1982	32	2 394	3 806	...	6 200	194
1983	41	10 544	5 210	...	15 754	384
1984	41	7 142	2 881	...	10 023	244
1985	38	3 189	3 756	...	6 945	183
1986	30	2 860	2 777	...	5 637	188
1987	13	1 523	85	...	1 608	124
1988	8	622	1 020	...	1 642	205
1989	18	3 244	2 959	...	6 203	345
1990	14	605	3 174	...	3 779	270
1991	23	938	6 577	...	7 515	327
1992	40	4 530	5 398	...	9 928	248
1993	77	9 340	6 644	...	15 984	208
1994	97	10 213	10 754	20 407	41 374	427
1995	93	10 844	21 390	563	32 797	353
1996	86	9 000	11 325	2 153	22 478	261
1997	74	9 474	11 355	162	20 991	284
1998 ³⁾	139	12 980	20 095	652	33 727	243
1999	125	12 140	16 214	4 130	32 394	259
2000	119	26 464	14 948	753	42 165	354
2001	152	24 510	12 565	6 394	43 469	286
2002	106	12 028	9 535	54	21 617	204
2003	136	24 506	10 308	1 816	36 630	269
2004	193	33 694	11 412	1 469	46 575	241
2005	167	32 595	10 699	1 590	44 884	269

¹⁾ Stichtag der Zählung 1976–1983 1. Dezember; ab 1984 1. Juni

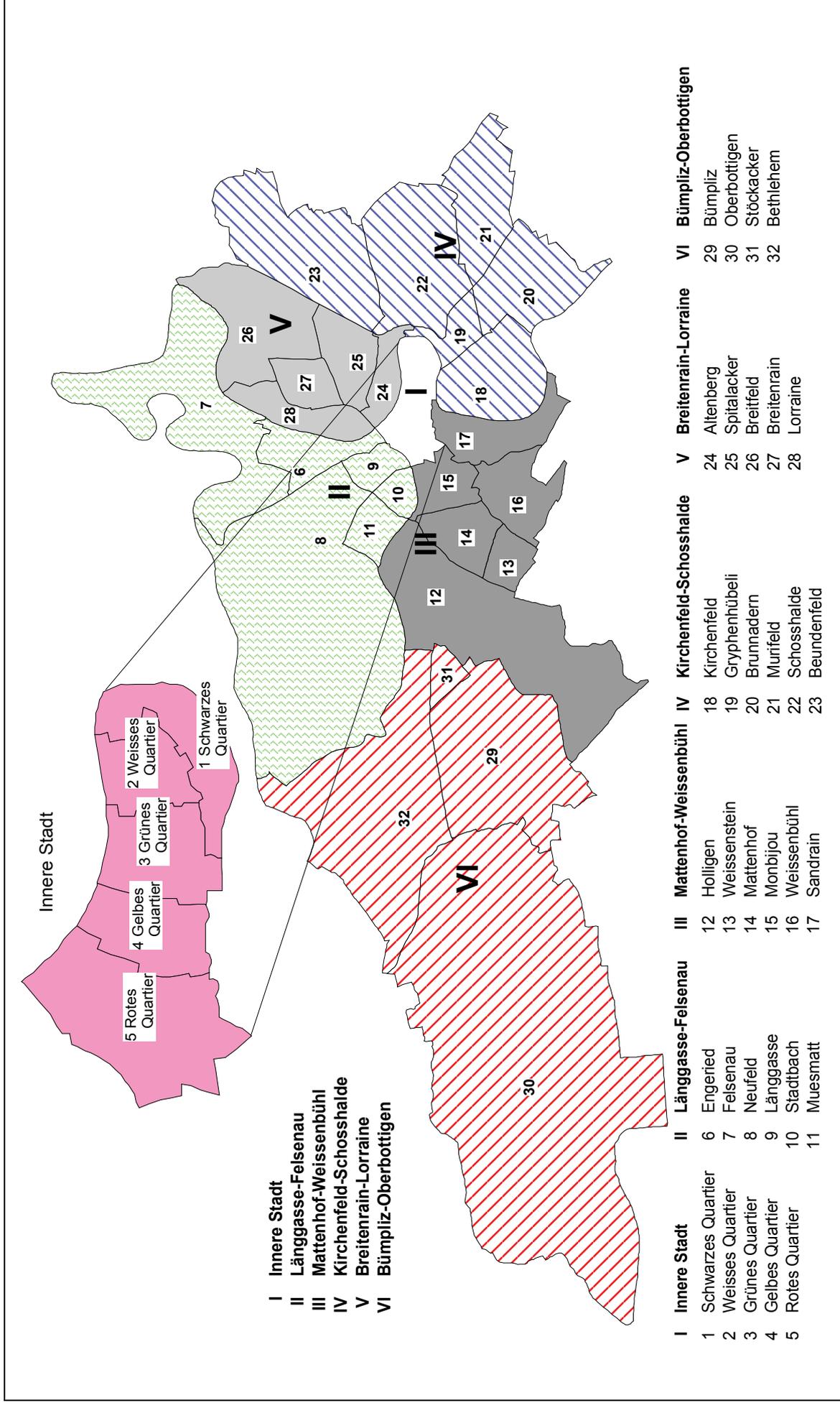
²⁾ z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

³⁾ Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

Figur 12: Leer stehende Arbeitsräume seit 1976



Stadt Bern: Übersicht über die Einteilung in Stadtteile und Statistische Bezirke



Der Statistische Bezirk Beundenfeld (23) wird seit Anfang 2001 dem Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) zugerechnet (früher Stadtteil V Breitenrain-Lorraine).