



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

## Statistikdienste

**Zählung der leer stehenden  
Wohnungen und Arbeitsräume in der  
Stadt Bern am 1. Juni 2012**



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



August 2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern</b>	3
1.1 Überblick	3
1.2 Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens	3
1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis	5
1.4 Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen	6
1.5 Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken	7
1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr	9
1.7 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945	10
1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986	11
<b>2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern</b>	13
2.1 Überblick	13
2.2 Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis	13
2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken	15
2.4 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	19
2.5 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998	22
Erläuterung und Definitionen	23

## Zeichenerklärung

–	Es kommt nichts vor (Wert genau Null)
0 0,0	Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit
( )	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
. . .	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt
r	Korrigierter Wert gegenüber der Vorjahresausgabe

## Impressum

---

Herausgeber: Statistikdienste der Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach 3000 Bern 8  
Telefon 031 321 75 31, Telefax 031 321 75 39  
E-Mail: statistikdienste@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik

Bearbeitung: Michael Matter, Telefon 031 321 75 41, E-Mail: michael.matter@bern.ch

Preis: CHF 12.–

Copyright: Statistikdienste der Stadt Bern, Bern, 2012  
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

## 1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

### 1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2012 in der Bundesstadt eine Leerwohnungsziffer von 0,44% (Vorjahr 0,45%). Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme von 337 auf 333 Leerwohnungen zu verzeichnen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 284 zur Miete oder zum Kauf offen, 49 Objekte sind bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

Während 90 der insgesamt 333 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 200 aus der Periode von 1947 bis 2009. In Gebäuden mit Baujahr 2010 oder später sind 43 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 36 Einzimmer-, 52 Zweizimmer-, 154 Dreizimmer-, 73 Vierzimmer- und 14 Fünzimmerwohnungen sowie um vier Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

In den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen sind mit 141 Wohnungen und Kirchenfeld-Schosshalde mit 63 Wohnungen am meisten Leerwohnungen zu verzeichnen, gefolgt von den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl mit 54, Breitenrain-Lorraine mit 34, Länggasse-Felse-nau mit 26 und Innere Stadt mit 15 Wohnungen.

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

54,4% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vermieterin oder des Vermieters, weitere 32,7% stehen nach einer Renovation leer. 12,9% der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (154) festgestellt worden, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen (73). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Dreizimmerwohnungen, gefolgt von den Objekten mit vier Wohnräumen und einem Wohnraum. Die Zwei- und Fünzimmerwohnungen weisen Leerwohnungsziffern von 0,31% und 0,33% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen mit drei sowie vier Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr zu, wobei die Vierzimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (+15) zunahm. Die restlichen leer stehenden Zimmerkategorien haben abgenommen. Die bedeutendste Abnahme verzeichnen die Einzimmerwohnungen mit einem Minus von 11 Einheiten.

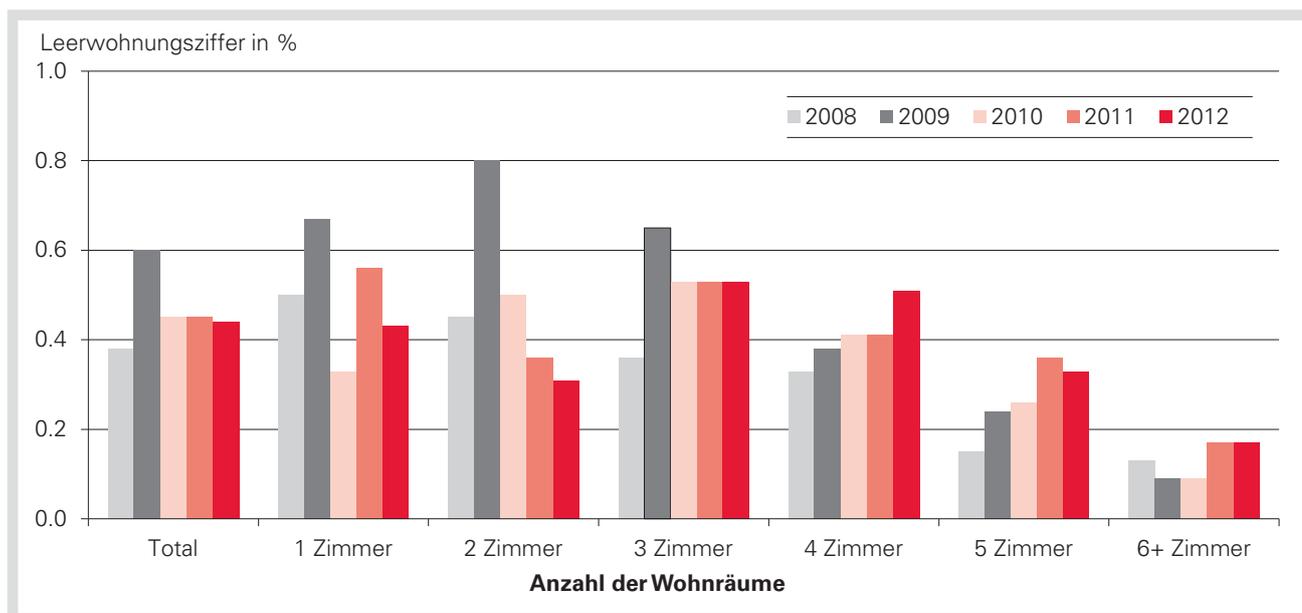
Tabelle 1: Leerstehende Wohnungen nach Ursache bzw. Dauer des Leerstehens und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Ursache des Leerstehens								
Umzug	181	24	32	71	40	12	2	54.4
Neubau	43	1	2	29	11	–	–	12.9
Renovation	109	11	18	54	22	2	2	32.7
Total	333	36	52	154	73	14	4	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	251	30	42	116	48	13	2	75.4
über 3 Monate bis 1 Jahr	69	6	10	33	20	–	–	20.7
über 1 Jahr	13	–	–	5	5	1	2	3.9
Total	333	36	52	154	73	14	4	100.0
Wohnungsbestand <sup>1</sup> 1.6.2012	75 224	8 440	16 948	28 821	14 389	4 268	2 358	...
Leerwohnungsziffer in %	0.44	0.43	0.31	0.53	0.51	0.33	0.17	...

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 28.06.2012)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2008



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Bei 75,4% des am 1. Juni 2012 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 20,7% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 3,9% länger als ein Jahr leer.

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass rund vier Fünftel wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vermieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren.

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

Dauer des Leerstehens	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
Bis 3 Monate	251	144	41	66	75.4
Über 3 Monate bis 1 Jahr	69	29	2	38	20.7
Über 1 Jahr	13	8	–	5	3.9
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>181</b>	<b>43</b>	<b>109</b>	<b>100.0</b>

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Verfügbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 333 Appartements – darunter sind auch je fünf Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – am Stichtag noch 85,3% zu mieten oder kaufen sind. 14,7% sind am Stichtag auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte beträgt sieben, was 2,1% der leer stehenden Wohnungen ausmacht. Zum Vergleich: Anlässlich der Volkszählung 2000 sind insgesamt rund 10,8% der Unterkünfte von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt gewesen.

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	284	31	43	137	60	11	2	85.3
davon Mietwohnungen	276	31	43	135	57	9	1	82.9
Eigentumswohnungen	4	–	–	1	3	–	–	1.2
Einfamilienhäuser zur Miete	2	–	–	1	–	–	1	0.6
Einfamilienhäuser zum Verkauf	2	–	–	–	–	2	–	0.6
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	49	5	9	17	13	3	2	14.7
davon Mietwohnungen	47	5	9	17	12	3	1	14.1
Eigentumswohnungen	1	–	–	–	–	–	1	0.3
Einfamilienhäuser zur Miete	1	–	–	–	1	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>36</b>	<b>52</b>	<b>154</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die 333 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 320 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Von den 13 verbliebenen Einheiten sind fünf Eigentumswohnungen und zwei Einfamilienhäuser zum Verkauf bestimmt. Bei zwei Ein-, einer Zwei- und drei Dreizimmermietwohnungen ist der Mietpreis unbekannt.

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1500 CHF Miete verlangt worden ist, ist seit dem Vorjahr von 28,5% auf 37,2% gestiegen. Der Anstieg in diesem Preissegment erklärt sich folgendermassen: Zu einem ist die durchschnittliche

Grösse der leer stehenden Wohnungen gestiegen, zum anderen zählt über ein Drittel aller Wohnungen mit einem Mietpreis ab 1501 CHF zu den Neubauwohnungen mit Baujahr 2010 und später. Bei den Einzimmerlogis kosten 26,5% weniger als 600 CHF und bei den Dreizimmerwohnungen ist die Hälfte in der Preisspanne von 1001 bis 1500 CHF zu finden. Von den 30 Vierzimmerwohnungen und den 17 Dreizimmerwohnungen mit Mieten über 2000 CHF sind je deren elf Neubauwohnungen ab Baujahr 2010.

Von den 333 leer stehenden Wohnungen liegen gut drei Fünftel der Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2009». Im Vorjahr waren rund zwei Drittel der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2008».

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	90	11	20	38	16	3	2	27.0
1947 bis 2009	200	24	30	87	46	11	2	60.1
2010 und später	43	1	2	29	11	–	–	12.9
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>36</b>	<b>52</b>	<b>154</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>
Mietpreis pro Monat in CHF								
bis 600	11	9	1	1	–	–	–	3.4
601 bis 1 000	75	24	18	28	5	–	–	23.4
1 001 bis 1 500	115	–	23	75	14	3	–	35.9
1 501 bis 2 000	63	1	8	29	21	4	–	19.7
über 2 000	56	–	1	17	30	5	3	17.5
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>34</b>	<b>51</b>	<b>150</b>	<b>70</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>100.0</b>

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 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 stellen wir in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen (141 Einheiten) und Kirchenfeld-Schosshalde (63 Einheiten) fest, gefolgt von Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2012 vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,86% erreicht (Vorjahr 0,51%). An zweiter Stelle folgt die Innere Stadt mit 0,52% (Vorjahr 0,94%). Mit 0,23% weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die niedrigste Ziffer auf. Bümpliz-Oberbottigen ver-

zeichnet als einziger Stadtteil eine Zunahme der Leerwohnungsziffer gegenüber dem Vorjahreswert. Die übrigen Stadtteile weisen eine Abnahme der Leerwohnungsziffer auf, wobei diese in der Inneren Stadt am höchsten ist: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils I ist gegenüber dem Vorjahreswert um 0,42%-Punkte auf 0,52% gesunken.

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in vier der sechs Stadtteile die Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen am höchsten ist. Kirchenfeld-Schosshalde weist hingegen bei den Vierzimmerwohnungen die höchste Anzahl auf.

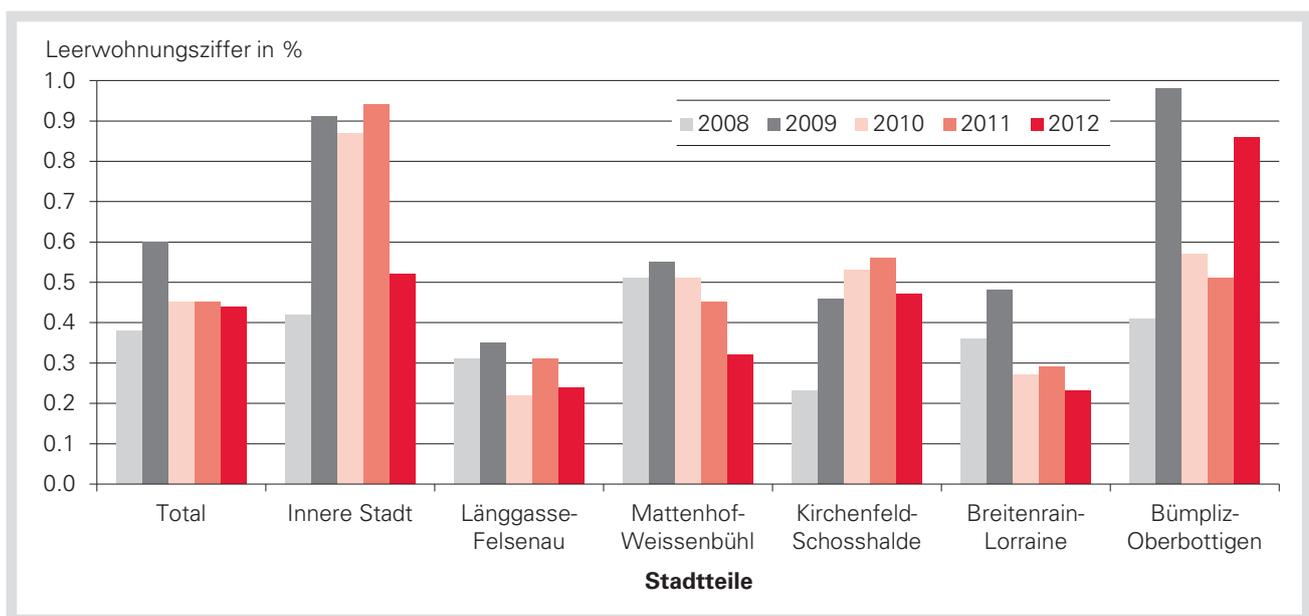
Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							davon Wohneigentum	Wohnungsbestand <sup>1</sup> 01.06.2012	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+			
Innere Stadt	15	4	5	4	1	–	1	–	2 876	0.52
Länggasse-Felsenau	26	6	4	8	6	2	–	1	10 951	0.24
Mattenhof-Weissenbühl	54	4	13	26	8	2	1	–	16 849	0.32
Kirchenfeld-Schosshalde	63	9	10	16	21	6	1	3	13 360	0.47
Breitenrain-Lorraine	34	8	9	12	3	1	1	1	14 705	0.23
Bümpliz-Oberbottigen	141	5	11	88	34	3	–	2	16 483	0.86
Total	333	36	52	154	73	14	4	7	75 224	0.44

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 28.06.2012)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2008



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

## 1.5 Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Auf Ebene der 32 Statistischen Bezirke (siehe Tabelle 6 und Karte 1) stellen wir die absolut grössten Zahlen von leer stehenden Objekten in den Bezirken Bethlehem mit 89 und Bümpliz mit 46 Wohnungen fest, gefolgt von Schosshalde mit 28. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir in den Bezirken Bethlehem (1,38%) sowie Engeried (1,20%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind im Schwarzen Quartier (von 2,21 auf 0,61%), im Weissen Quartier (von 1,09 auf 0,27%) sowie im Statistischen Bezirk Murifeld (von 0,83 auf 0,20%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Engeried (von 0 auf 1,20%), Bethlehem (von 0,63 auf 1,38%) und Oberbottigen (von 0 auf 0,65%) auf. Bei den Bezir-

ken Gelbes Quartier und Altenberg haben sich die Leerwohnungsziffern gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Sie verzeichnen wie im Vorjahr keine Leerstände.

Die Leerwohnungsziffer wird nicht nur durch den Leerwohnungsbestand, sondern auch durch den Wohnungsreinzuwachs aus der Bautätigkeit beeinflusst. Veränderungen des Wohnungsbestandes werden durch Neu- und Umbauten sowie Abbrüche verursacht. Im Bezirk Bethlehem liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 124 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Weissenstein mit einem Reinzuwachs von 73 Einheiten. Im Bezirk Beundenfeld ist gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 62 Wohnungen entstanden.

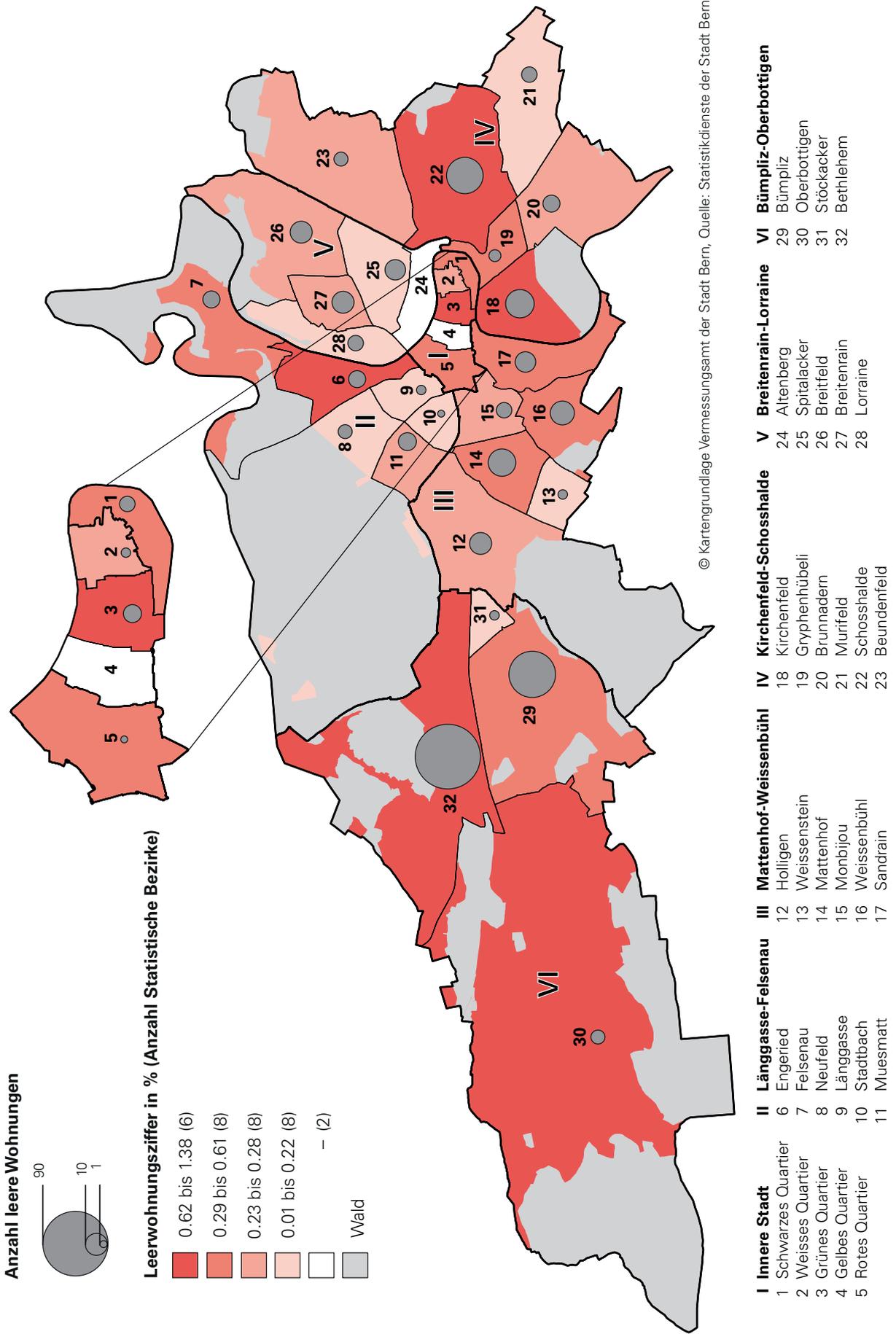
Tabelle 6: Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken und Anzahl der Wohnräume, Wohnungsbestand bzw. Leerwohnungsziffer

Statistischer Bezirk	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand <sup>1</sup>	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+		
01 Schwarzes Quartier	5	2	–	3	–	–	–	817	0.61
02 Weisses Quartier	2	–	1	1	–	–	–	732	0.27
03 Grünes Quartier	7	2	4	–	1	–	–	1 006	0.70
04 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	111	–
05 Rotes Quartier	1	–	–	–	–	–	1	210	0.48
06 Engeried	6	2	1	1	2	–	–	499	1.20
07 Felsenau	6	–	2	3	–	1	–	1 970	0.30
08 Neufeld	4	2	1	1	–	–	–	3 162	0.13
09 Länggasse	2	–	–	1	1	–	–	1 929	0.10
10 Stadtbach	1	1	–	–	–	–	–	933	0.11
11 Muesmatt	7	1	–	2	3	1	–	2 458	0.28
12 Holligen	10	–	1	6	1	1	1	3 892	0.26
13 Weissenstein	2	–	1	1	–	–	–	1 032	0.19
14 Mattenhof	16	3	6	6	–	1	–	3 810	0.42
15 Monbijou	5	–	1	4	–	–	–	1 822	0.27
16 Weissenbühl	12	–	3	7	2	–	–	3 915	0.31
17 Sandrain	9	1	1	2	5	–	–	2 378	0.38
18 Kirchenfeld	17	5	5	3	3	1	–	1 878	0.91
19 Gryphenhübeli	3	–	1	–	2	–	–	877	0.34
20 Brunnadern	6	–	2	2	1	1	–	2 231	0.27
21 Murifeld	5	–	–	2	2	1	–	2 520	0.20
22 Schosshalde	28	4	1	7	12	3	1	4 427	0.63
23 Beundenfeld	4	–	1	2	1	–	–	1 427	0.28
24 Altenberg	–	–	–	–	–	–	–	730	–
25 Spitalacker	9	3	–	4	1	1	–	4 297	0.21
26 Breitfeld	10	1	3	3	2	–	1	3 750	0.27
27 Breitenrain	10	2	3	5	–	–	–	3 704	0.27
28 Lorraine	5	2	3	–	–	–	–	2 224	0.22
29 Bümpliz	46	2	3	32	8	1	–	8 324	0.55
30 Oberbottigen	4	–	–	1	3	–	–	616	0.65
31 Stöckacker	2	–	2	–	–	–	–	1 093	0.18
32 Bethlehem	89	3	6	55	23	2	–	6 450	1.38
Total	333	36	52	154	73	14	4	75 224	0.44

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 28.06.2012)

Karte 1: Leerwohnungsziffer und Anzahl leer stehender Wohnungen nach Statistischen Bezirken



### 1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen haben sich gegenüber dem letzten Jahr je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich verändert. Im Juni 2012 wurde für eine Einzimmerwohnung im Schnitt ein um 14 CHF höherer Mietpreis verlangt als 2011, bei den Zweizimmerwohnungen stieg die Miete durchschnittlich um 108 CHF an, jene der Dreizimmerwohnungen verzeichnen einen um 112 CHF höheren Mietpreis

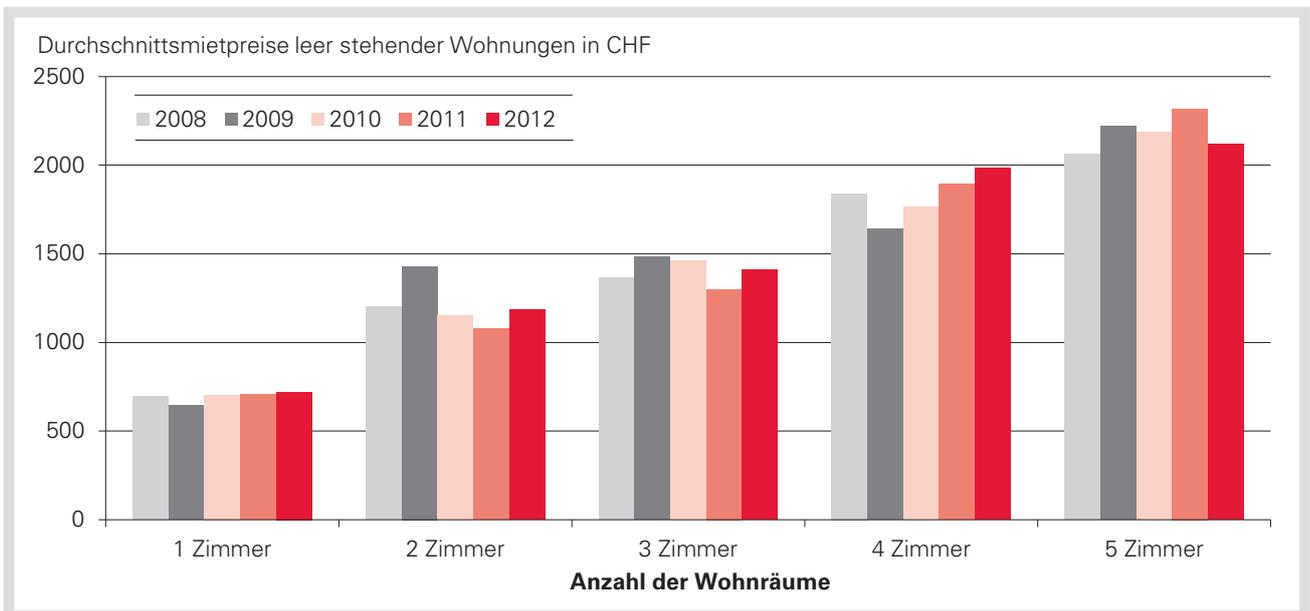
und jene der Vierzimmerwohnungen ein Plus von 88 CHF. Bei den Fünzimmerwohnungen hingegen ergab sich ein Minus von 199 CHF (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei Fünzimmerwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in CHF der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2008

Durchschnittsmietpreise	Leere Wohnungen					Veränderung 2011 bis 2012 in %
	2012	2011	2010	2009	2008	
1 Zimmer	720	706	704	643	696	2.0
2 Zimmer	1 184	1 076	1 148	1 430	1 203	10.0
3 Zimmer	1 412	1 300	1 460	1 482	1 364	8.6
4 Zimmer	1 983	1 895	1 762	1 641	1 841	4.6
5 Zimmer	2 118	2 317	2 185	2 218	2 061	- 8.6

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2008



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 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 hat der höchste absolute Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit mit 688 Objekten resultiert; die höchste Leerwohnungsziffer dagegen war 1950 mit 1,12% zu beobachten.

Ausgehend von 536 (0,79%) Leerwohnungen im Jahre 1975 hat sich das Angebot in der Folge deutlich bis zum Tiefststand von 67 leer stehenden Logis im Jahre 1980 vermindert. Nach einem wieder einsetzenden Anstieg des Leerwohnungs-

bestandes bis 1985 mit einem Höchstwert von 221 Einheiten, ergibt sich ein Rückgang bis ins Jahr 1991, gefolgt von einem steilen Anstieg bis 1999 mit 688 Logis oder einer Leerwohnungsziffer von 0,94%.

Danach sank die Quote bis zum Jahre 2003 wieder auf das Niveau von 1993 (siehe auch Grafik 4). Von 2003 bis 2005 stieg die Quote wieder an und sank danach bis 2008. Die Leerwohnungsziffer ist nach dreijährigem Rückgang von 0,38 % im Jahr 2008 auf 0,60 % im Jahr 2009 gestiegen. Im Jahr 2010 sank die Leerwohnungsziffer wiederum auf 0,45 % und blieb seit dem konstant.

Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945

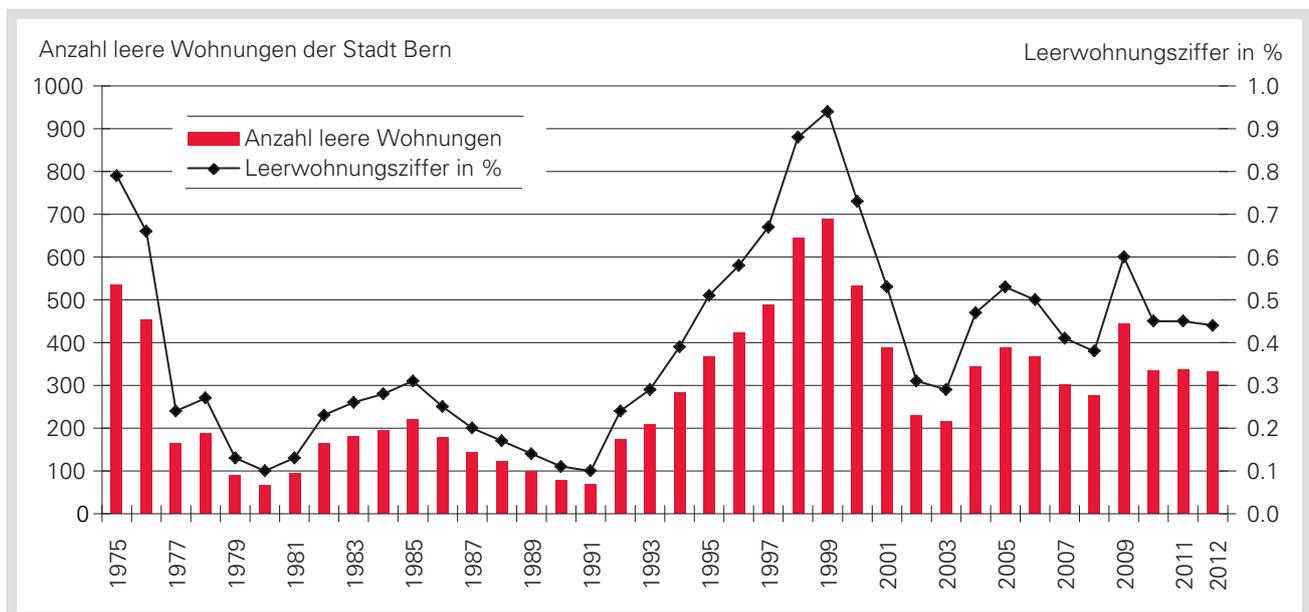
Jahr <sup>1</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>	Jahr <sup>1</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>	Jahr <sup>1</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>
1945	59	0.15	1984	194	0.28	1999	688	0.94
1950	506	1.12	1985	221	0.31	2000	533	0.73
1955	126	0.25	1986	178	0.25	2001	387	0.53
1960	111	0.20	1987	142	0.20	2002	230	0.31
1965	34	0.06	1988	122	0.17	2003	216	0.29
1970	23	0.04	1989	100	0.14	2004	343	0.47
1975	536	0.79	1990	79	0.11	2005	388	0.53
1976	452	0.66	1991	69	0.10	2006	366	0.50
1977	165	0.24	1992	174	0.24	2007	302	0.41
1978	187	0.27	1993	208	0.29	2008	277	0.38
1979	89	0.13	1994	283	0.39	2009	443	0.60
1980	67	0.10	1995	366	0.51	2010	335	0.45
1981	94	0.13	1996	422	0.58	2011	337	0.45
1982	164	0.23	1997	487	0.67	2012	333	0.44
1983	181	0.26	1998	644	0.88			

<sup>1</sup> Stichtag 1945 bis 1983 jeweils 1. Dezember, ab 1984 1. Juni

<sup>2</sup> Leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 4: Leerwohnungsbestand und -ziffer der Stadt Bern seit 1975



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann mit folgenden Richtwerten beschrieben werden (Leerwohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes): Bis 0,5% Nachfrageüberschuss, 0,5 bis 1,5% Normallage, 1,5% und mehr Angebotsüberschuss. Aufgrund der Zählung kann folglich für das Jahr 2012 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einem Nachfrageüberschuss 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 nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

### 1.8 Städtevergleich Bern/ Basel/Zürich seit 1986

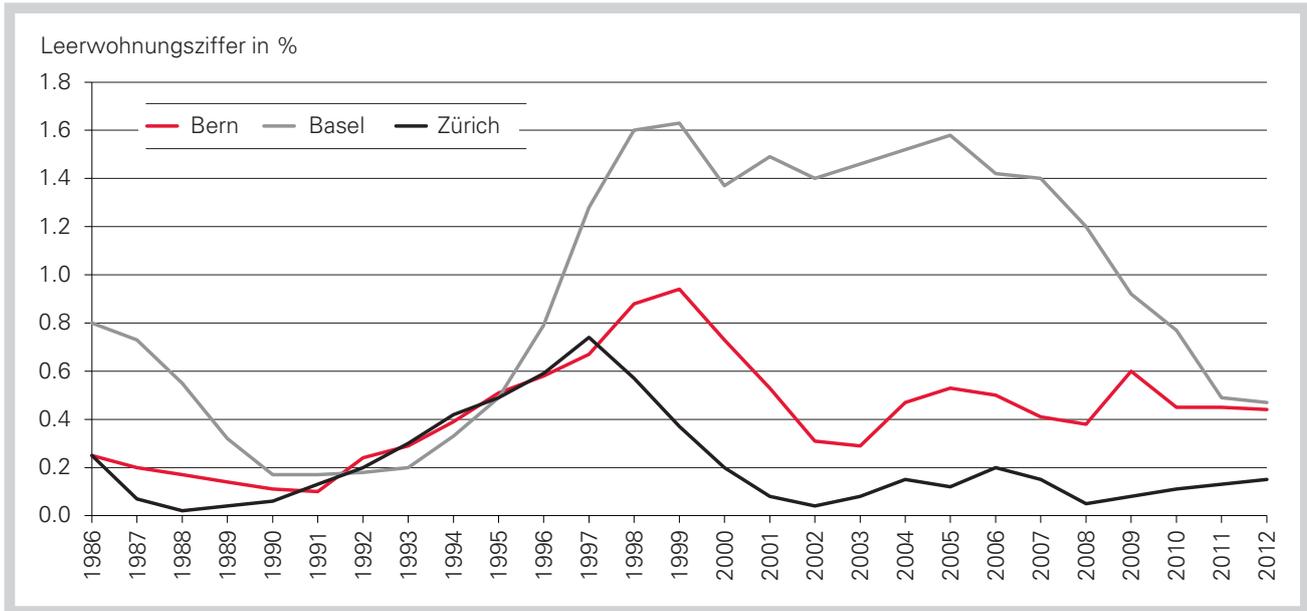
Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsbestände in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sinkt dann die Quote auf ein vergleichbares Niveau. Von 1990 bis 1995 entwickeln sich die Werte parallel und driften ab 1996 wieder auseinander. Dabei befand sich die Stadt Bern bis und mit 2010 in einer Mittellage zwischen dem hohen Leerwohnungsbestand in Basel und sehr tiefen Werten in Zürich. Im letzten Jahr haben sich die Leerstandsquote der Stadt Basel an jene der Stadt Bern angelehert (siehe Tabelle 9 und Grafik 5).

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	1.49	143	0.08
2002	230	0.31	1 314	1.40	81	0.04
2003	216	0.29	1 375	1.46	163	0.08
2004	343	0.47	1 432	1.52	307	0.15
2005	388	0.53	1 491	1.58	244	0.12
2006	366	0.50	1 343	1.42	407	0.20
2007	302	0.41	1 323	1.40	309	0.15
2008	277	0.38	1 170	1.20	111	0.05
2009	443	0.60	874	0.92	170	0.08
2010	335	0.45	726	0.77	234	0.11
2011	337	0.45	468	0.49	277	0.13
2012	333	0.44	451	0.47	320	0.15

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

## 2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

### 2.1 Überblick

Am 1. Juni 2012 werden in der Stadt Bern 163 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 56 881 m<sup>2</sup> auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 39 Lokale zu verzeichnen (-19,3%), die Fläche nahm um 9451 m<sup>2</sup> (-14,2%) ab.

Mit 27 693 m<sup>2</sup> Fläche liegt in der Kategorie «Andere» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf vor.

Von den 163 Objekten standen 51 bis drei Monate, 35 über drei Monate bis zu einem Jahr und 77 länger als ein Jahr leer. 82,8% der Lokale verzeichnen wegen Mieterwechsel einen Leerstand.

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (17 057 m<sup>2</sup>) steht im Stadtteil Breitenrain-Lorraine zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 2509 m<sup>2</sup>. Nach der Anzahl betrachtet sind die Stadtteile Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld-Schosshalde mit je 39 Lokalen am stärksten vertreten.

Von den 56 881 m<sup>2</sup> leer stehenden Arbeitsflächen befinden sich insgesamt 31 698 m<sup>2</sup> an den fünf Adressen mit den grössten Leerflächen (2300 m<sup>2</sup> und mehr).

Von den Leerflächen befinden sich 75,8%, in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen (ohne Gewerbegebiet Matte).

### 2.2 Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis

Von den erfassten 163 Objekten gehören 75 (46,0% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 41 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume» und weitere fünf der Kategorie «Verkaufslokale» zugeordnet. Die Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» hat keine gesonderten Leerflächen zu verzeichnen. 42 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die aus den vorangehenden Kategorien zusammengesetzt sind. Von den insgesamt 163 Objekten mit total 56 881 m<sup>2</sup> entfallen nach Nutzungsart 27 693 m<sup>2</sup> oder 48,7% auf «Andere» sowie 18 855 m<sup>2</sup> oder 33,1% auf «Büro/Praxis». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «Lager» mit 17,2% sowie «Verkauf» mit 1,0% (siehe Tabelle 10).

Bei 82,8% der Objekte mit 73,5% der Fläche ist ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. Der Flächenanteil der Renovationen macht 25,5% aus. Auf Neubauten entfallen sieben Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 547 m<sup>2</sup>.

31,3% der Objekte mit 14,0% der Fläche waren bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar waren 21,5% der Objekte mit 15,9% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichneten 47,2% (Vorjahr 28,2%) der Objekte mit 70,1% (Vorjahr 37,1%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon zwei Lagerräume seit November 1997 ungenutzt blieben. Insgesamt sind 12 Geschäftslokale (8583 m<sup>2</sup>) nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

Tabelle 10: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart und Ursache des Leerstehens

Ursache des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Mieterwechsel	135	41 811	66	17 425	5	560	–	–	36	8 950	28	14 876
Neubau	7	547	1	132	–	–	–	–	2	74	4	341
Renovation	21	14 523	8	1 298	–	–	1	–	3	749	10	12 476
Total	163	56 881	75	18 855	5	560	–	–	41	9 773	42	27 693

<sup>1</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Tabelle 11: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart und Dauer des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Bis 3 Monate	51	7 980	23	2 849	–	–	–	–	10	2 581	18	2 550
Über 3 Monate bis 1 Jahr	35	9 026	20	3 888	2	153	–	–	6	607	7	4 378
Über 1 Jahr	77	39 875	32	12 118	3	407	–	–	25	6 585	17	20 765
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>56 881</b>	<b>75</b>	<b>18 855</b>	<b>5</b>	<b>560</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>41</b>	<b>9 773</b>	<b>42</b>	<b>27 693</b>

<sup>1</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresmietpreise bei 53,4% (Vorjahr 53,0%) der leer stehenden Lokale unter 200 CHF pro Quadratmeter (62,6% der Fläche). Bei 10 Objekten (13,1% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest. Der durchschnittliche Nett Jahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leer stehender Geschäftslokale mit Flächen- und Preisangabe beläuft sich auf folgende

Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 225 CHF (Vorjahr 208 CHF); «Verkauf» 474 CHF (435 CHF); «Lager» 98 CHF (106 CHF) und «Andere» 203 CHF (202 CHF). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorie «Verkauf» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen klein sind.

Tabelle 12: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart und Mietpreis

Jahresmietpreis in CHF pro m <sup>2</sup>	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Unter 200	87	35 610	28	9 979	–	–	–	–	38	8 305	21	17 326
200 bis 299	44	10 524	33	6 080	–	–	–	–	–	–	11	4 444
300 und mehr	22	3 297	11	1 198	5	560	–	–	–	–	6	1 539
<i>Preis nach Absprache</i>	10	7 450	3	1 598	–	–	–	–	3	1 468	4	4 384
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>56 881</b>	<b>75</b>	<b>18 855</b>	<b>5</b>	<b>560</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>41</b>	<b>9 773</b>	<b>42</b>	<b>27 693</b>

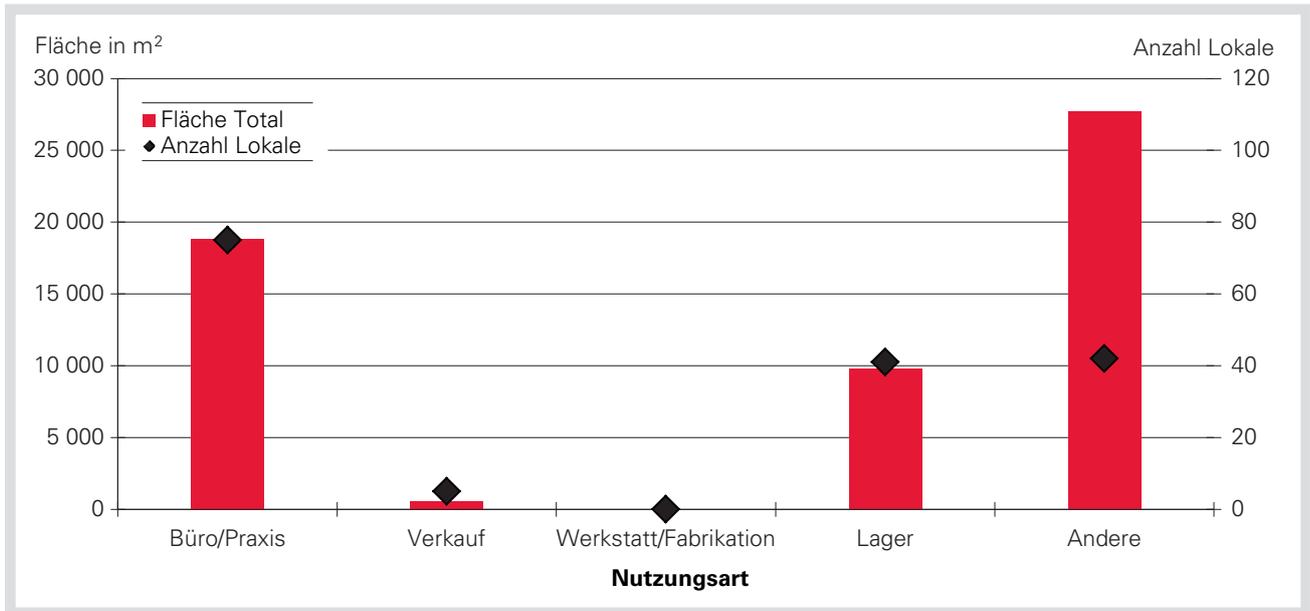
<sup>1</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Art der Räumlichkeiten betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabellen 10 bis 12 und Grafik 6): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit 46,0% (Vorjahr 51,5%) am stärksten vertreten; der Flächenanteil liegt bei 33,1%. Die durchschnittlichen Flächen pro leer

stehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 251 m<sup>2</sup> (gegenüber 260 m<sup>2</sup> im Vorjahr), «Verkauf» 112 m<sup>2</sup> (Vorjahr 174 m<sup>2</sup>), «Lager» 238 m<sup>2</sup> (308 m<sup>2</sup>) und «Andere» 659 m<sup>2</sup> (478 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt beträgt 349 m<sup>2</sup> (Vorjahr 328 m<sup>2</sup>).

Grafik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen gemäss Nutzungszonenplan

Mit einem Anteil von je 23,9% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld-Schosshalde; mit 3,7% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf. Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe

Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: Mit 30,0% der leer stehenden Fläche befindet sich das grösste Angebot im Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl folgt mit 23,2%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 2509 m² oder 4,4% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «Andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sind.

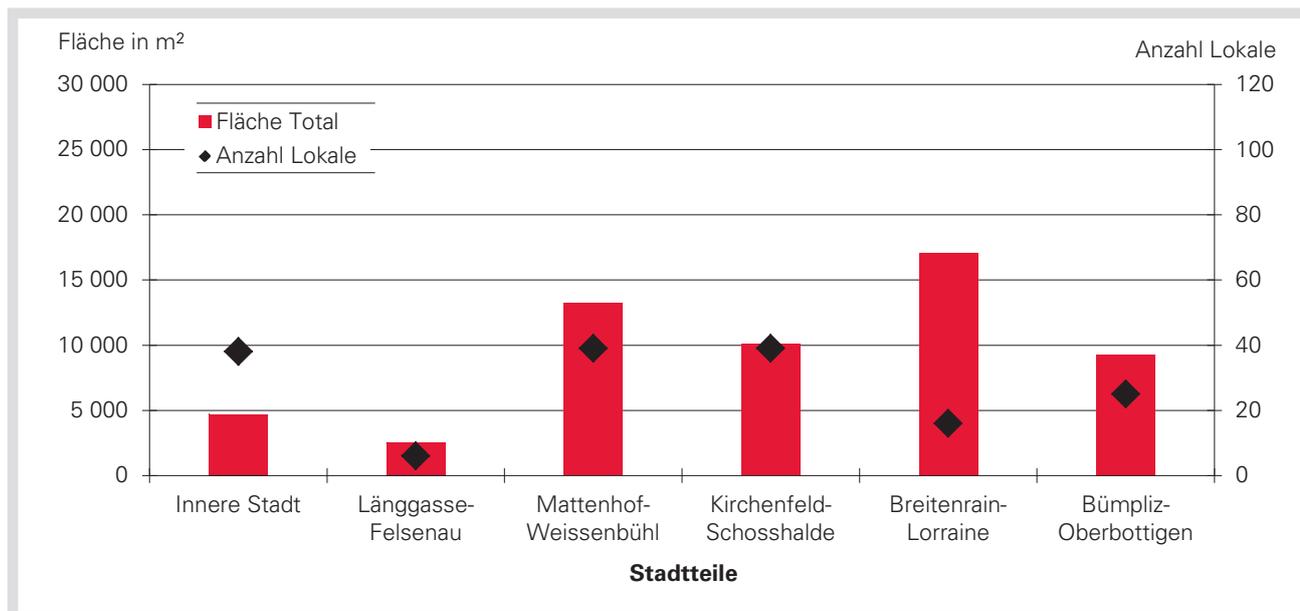
Tabelle 13: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart und Stadtteilen

Stadtteil	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²
Innere Stadt	38	4 719	20	2 549	5	560	–	–	5	417	8	1 193
Länggasse-Felsenau	6	2 509	2	300	–	–	–	–	2	1 339	2	870
Mattenhof-Weissenbühl	39	13 212	17	4 192	–	–	–	–	7	1 105	15	7 915
Kirchenfeld-Schosshalde	39	10 096	12	2 822	–	–	–	–	18	5 364	9	1 910
Breitenrain-Lorraine	16	17 057	12	7 018	–	–	–	–	2	589	2	9 450
Bümpliz-Oberbottigen	25	9 288	12	1 974	–	–	–	–	7	959	6	6 355
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>56 881</b>	<b>75</b>	<b>18 855</b>	<b>5</b>	<b>560</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>41</b>	<b>9 773</b>	<b>42</b>	<b>27 693</b>

<sup>1</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 7: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Stadtteilen

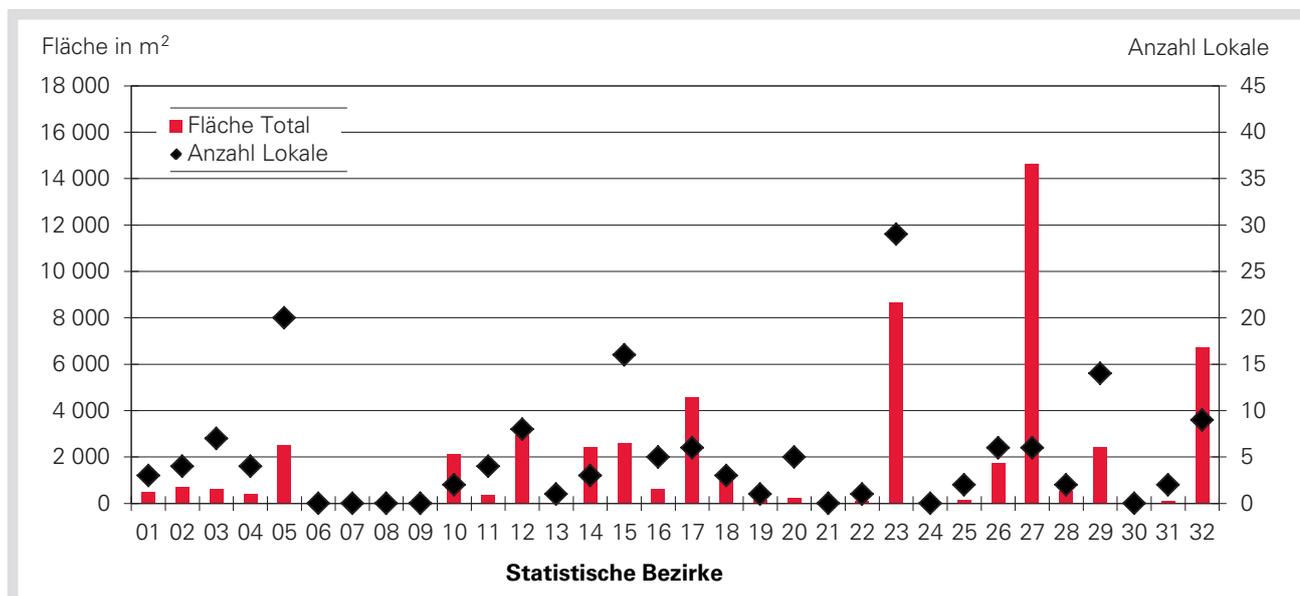


Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 25,8% Flächenanteil (Vorjahr 24,0%) ist der Bezirk Breitenrain. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Breitenrain ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 1290 m<sup>2</sup> gesunken. Grössere kumulierte Flächenanteile über 15,0% finden sich im Weiteren im Bezirk Beundenfeld. Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Statistische Bezirk Beundenfeld mit 29 Lokalen (Vorjahr 9) Spitzenreiter, gefolgt vom Roten Quartier mit 20 und Monbijou mit 16 Lokalen. Über-

haupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Engeried, Felsenau, Neufeld, Länggasse, Murifeld, Altenberg und Oberbottigen. Der Statistische Bezirk Oberbottigen weist seit 2007 keine Leerstände auf. Der Blick auf den Nutzungszonenplan erklärt dies: Der Bezirk Oberbottigen weist im Vergleich zu den übrigen Bezirken überdurchschnittlich viel Wald- und Landwirtschaftsflächen (Landwirtschafts- und Schutzzonen) auf. Entsprechend kleiner ist der Anteil der überbauten Fläche, in der sich neben reinen Wohnzonen auch gemischte Wohn- und Industrie- und Gewerbe-zonen befinden.

Grafik 8: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Karte 2: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

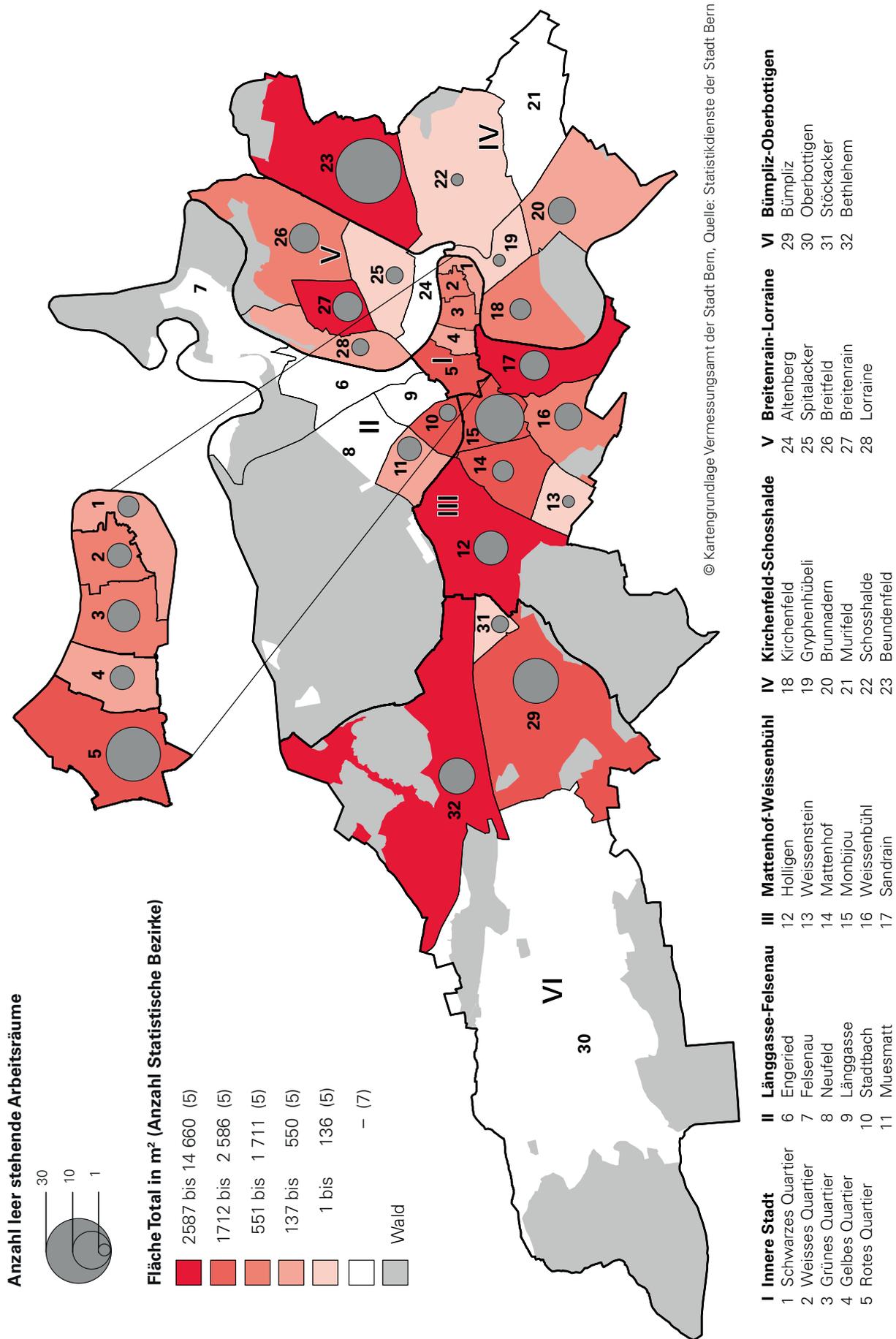


Tabelle 14: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Anzahl Objekte	Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
01 Schwarzes Quartier	3	488	163	0.9
02 Weisses Quartier	4	698	175	1.2
03 Grünes Quartier	7	601	86	1.1
04 Gelbes Quartier	4	421	105	0.7
05 Rotes Quartier	20	2 511	126	4.4
06 Engeried	–	–	–	–
07 Felsenau	–	–	–	–
08 Neufeld	–	–	–	–
09 Länggasse	–	–	–	–
10 Stadtbach	2	2 150	1 075	3.8
11 Muesmatt	4	359	90	0.6
12 Holligen	8	2 962	370	5.2
13 Weissenstein	1	23	23	0.0
14 Mattenhof	3	2 445	815	4.3
15 Monbijou	16	2 586	162	4.5
16 Weissenbühl	5	617	123	1.1
17 Sandrain	6	4 579	763	8.1
18 Kirchenfeld	3	976	325	1.7
19 Gryphenhübeli	1	136	136	0.2
20 Brunnadern	5	244	49	0.4
21 Murifeld	–	–	–	–
22 Schosshalde	1	89	89	0.2
23 Beundenfeld	29	8 651	298	15.2
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	2	136	68	0.2
26 Breitfeld	6	1 711	285	3.0
27 Breitenrain	6	14 660	2 443	25.8
28 Lorraine	2	550	275	1.0
29 Bümpliz	14	2 446	175	4.3
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	2	101	51	0.2
32 Bethlehem	9	6 741	749	11.9
Total	163	56 881	349	100.0

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Von den 56 881 m<sup>2</sup> leer stehenden Arbeitsflächen befinden sich insgesamt 31 698 m<sup>2</sup> an den fünf Adressen mit den grössten Leerflächen (2300 m<sup>2</sup> und mehr).

Wenn wir die leer stehenden Arbeitsräume nach den Nutzungszonen der Bauordnung der Stadt Bern betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabelle 15): Mit 40 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet sind, gefolgt von der Wohnzone mit 34 und der Dienstleistungszone mit 33 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die

Fläche sieht die Rangverteilung etwas anders aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Industrie- und Gewerbezone mit rund 44,0%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 31,8% und der Wohnzone mit 12,3%. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- resp. Praxisflächen befinden sich in der Industrie- und Gewerbezone mit einem Anteil von 45,5%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 22,8%. Ähnlich verhält es sich innerhalb der Kategorie «Andere»: Hier verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von 45,5% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 36,4%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

Nutzungszonen	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Wohnzone (W)	34	7 011	14	2 272	–	–	–	–	7	1 662	13	3 077
Gemischte Wohnzone (WG)	14	1 537	6	734	–	–	–	–	2	63	6	740
Kernzone (K)	4	519	3	410	–	–	–	–	1	109	–	–
Dienstleistungszonen (D)	33	18 090	15	4 307	–	–	–	–	8	1 169	10	12 614
Industrie- und Gewerbezone (IG)	40	25 005	17	8 583	–	–	–	–	18	6 353	5	10 069
Obere Altstadt (OA)	24	2 932	13	1 465	3	307	–	–	5	417	3	743
Untere Altstadt (UA) <sup>2</sup>	11	1 299	6	819	2	253	–	–	–	–	3	227
Gewerbegebiet Matte (GM)	3	488	1	265	–	–	–	–	–	–	2	223
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>56 881</b>	<b>75</b>	<b>18 855</b>	<b>5</b>	<b>560</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>41</b>	<b>9 773</b>	<b>42</b>	<b>27 693</b>

<sup>1</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

<sup>2</sup> inkl. Wohngebiet Matte

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

In der Wohnzone (W) sind nicht störende Arbeitsnutzungen bis 10 Prozent gestattet. In der gemischten Wohnzone (WG) sind bis zu 50 Prozent Arbeitsnutzungen erlaubt. Die Kernzone (K) dient der Förderung von Quartierzentren und es gelten die Vorschriften der Wohnzone (W), wobei die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen nicht bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung angerechnet werden. Die Obere Altstadt (OA) inklusive das Gewerbegebiet Matte (GM) ist Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Wohnnutzung. Die Untere Altstadt und das Wohngebiet Matte (UA) sind mit geschäftlichen und kulturellen Nutzungen durchmischte Wohnquartiere.

Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.

## 2.4 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 16 und Grafik 9 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 worden sind, ist seit 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. In den Jahren 2005 und 2006 ist wiederum ein Rückgang der Leerflächen festzustellen. Seit Einführung der vollständigeren Erfassung hat die leer stehende Fläche erstmals im Jahr 2007 die Grenze von 50 000 m<sup>2</sup> überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut die 50 000er-Flächenmarke überschritten (siehe Grafik 10). Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66 332 m<sup>2</sup> die 60 000er-Flächenmarke überschritten. Im Berichtsjahr sank die Gesamtleerfläche um 9 451 m<sup>2</sup> auf 56 881 m<sup>2</sup>.

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

Jahr <sup>1</sup>	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	Andere <sup>2</sup>
1976	48	47 287	985	9 031	38 256	...
1977	87	54 285	624	14 512	39 773	...
1978	65	22 700	349	8 607	14 093	...
1979	34	11 651	343	3 075	8 576	...
1980	19	13 483	710	2 103	11 380	...
1981	19	2 372	125	2 132	240	...
1982	32	6 200	194	2 394	3 806	...
1983	41	15 754	384	10 544	5 210	...
1984	41	10 023	244	7 142	2 881	...
1985	38	6 945	183	3 189	3 756	...
1986	30	5 637	188	2 860	2 777	...
1987	13	1 608	124	1 523	85	...
1988	8	1 642	205	622	1 020	...
1989	18	6 203	345	3 244	2 959	...
1990	14	3 779	270	605	3 174	...
1991	23	7 515	327	938	6 577	...
1992	40	9 928	248	4 530	5 398	...
1993	77	15 984	208	9 340	6 644	...
1994	97	41 374	427	10 213	10 754	20 407
1995	93	32 797	353	10 844	21 390	563
1996	86	22 478	261	9 000	11 325	2 153
1997	74	20 991	284	9 474	11 355	162
1998 <sup>3</sup>	139	33 727	243	12 980	20 095	652
1999	125	32 394	259	12 140	16 214	4 130
2000	119	42 165	354	26 464	14 948	753
2001	152	43 469	286	24 510	12 565	6 394
2002	106	21 617	204	12 028	9 535	54
2003	136	36 630	269	24 506	10 308	1 816
2004	193	46 575	241	33 694	11 412	1 469
2005	167	44 884	269	32 135	10 699	2 050
2006	152	40 268	265	19 697	13 334	7 237
2007	172	51 693	301	33 58 <sup>5</sup>	10 722	7 386
2008 <sup>4</sup>	157	47 825	307	28 396	10 445	8 984
2009	171	52 202	305	25 557	8 973	17 672
2010	182	46 218	254	19 303	12 357	14 558
2011	202	66 332	328	29 306	22 207	14 819
2012	163	56 881	349	19 415	9 773	27 693

<sup>1</sup> Stichtag der Zählung 1976 bis 1983 1. Dezember; ab 1984 1. Juni

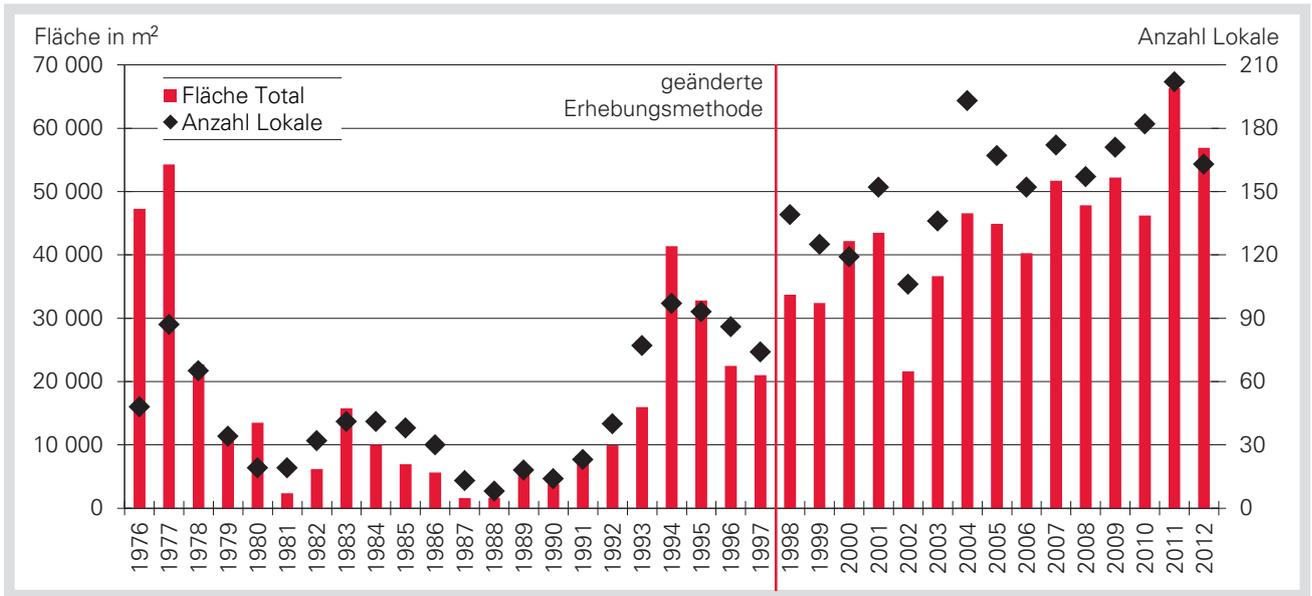
<sup>2</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

<sup>3</sup> Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

<sup>4</sup> darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

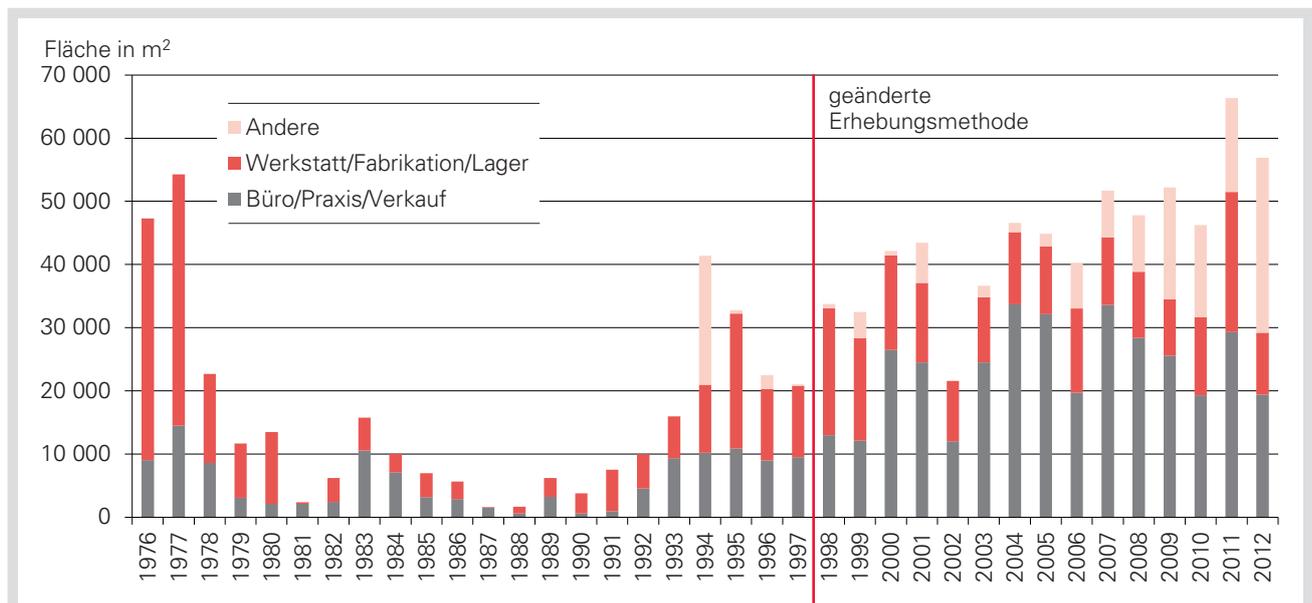


Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokaltäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die unvermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m<sup>2</sup> respektive 39 000 m<sup>2</sup> Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m<sup>2</sup> bzw. 14 000 m<sup>2</sup> der aufsummierten Nutzungsarten «Büro/Praxis/Verkauf». Die Leerflächen der Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» haben sich im Laufe der Zeit (mit einigen Schwankungen) zur Nutzungsart «Büro/Praxis/Verkauf» verschoben. Eine mögliche Erklärung liegt

im Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, arbeiten heute doch mehr Personen im 3. Wirtschaftssektor (Dienstleistungssektor) als noch vor 36 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 19 415 m<sup>2</sup> respektive 34,1% (Vorjahr 44,2%) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Fläche von 9 773 m<sup>2</sup> respektive einen Anteil von 17,2% (Vorjahr 33,5%) aufweist. In der Kategorie «Andere» ist die grösste Leerfläche mit 27 693 m<sup>2</sup> im Berichtsjahr aufgetreten. Die zweithöchste Leerfläche ist bei der Einführung dieser Kategorie im Jahr 1994 aufgetreten.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

## 2.5 Städtevergleich Bern/ Basel/Zürich seit 1998

Ein Vergleich der absoluten Gesamtleerfläche in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1998 zwischen der Stadt Zürich einerseits und den sich auf ähnlichem Niveau befindenden Städten Bern und Basel andererseits. Anhand der Indexwerte (Basis 1. Juni 1998=100) lässt sich die Leerflächenentwicklung wie folgt beschreiben: Bis ins Jahr 2002 sinkt der Index der Stadt Zürich stärker als in der Stadt Bern, während Basel immer über der 100er-Marke

bleibt. Von 2002 bis 2004 entwickeln sich die Werte aller drei Grossstädte parallel und driften ab 2005 auseinander. Während sich die Stadt Bern bis ins Jahr 2012 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2011 kontinuierlich. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel bis ins Jahr 2011 stark angestiegen. Die Entwicklung der Leerfläche verhält sich ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grossstädte (siehe Tabelle 17).

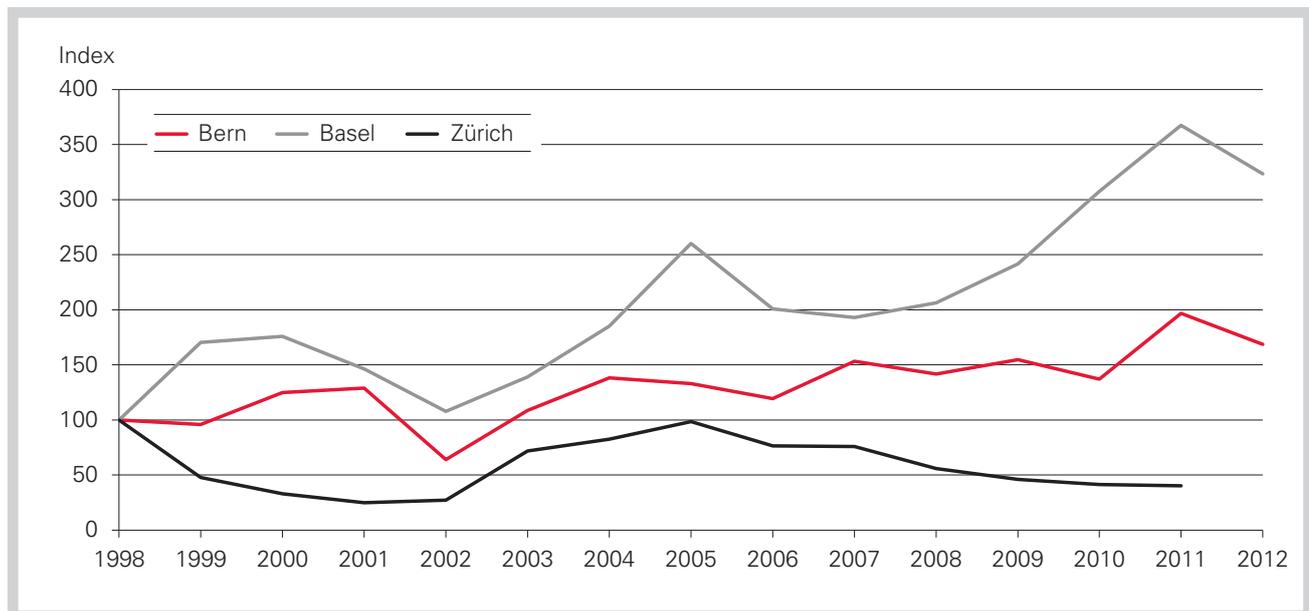
Tabelle 17: Fläche leer stehender Arbeitsräume in den Städten Bern, Basel und Zürich seit 1998

Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	27.1
2003	36 630	108.6	63 906	139.2	345 411	71.9
2004	46 575	138.1	85 036	185.2	397 545	82.7
2005	44 884	133.1	119 417	260.1	474 109	98.6
2006	40 268	119.4	92 225	200.8	368 278	76.6
2007	51 693	153.3	88 622	193.0	364 267	75.8
2008	47 825	141.8	94 753	206.4	269 296	56.0
2009	52 202	154.8	110 929	241.6	221 880	46.2
2010	46 218	137.0	141 139	307.4	199 621	41.5
2011	66 332	196.7	168 683	367.4	194 072	40.4
2012	56 881	168.7	148 520	323.4	...	...

<sup>1</sup> Indexiert auf Juni 1998 = 100

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Leerflächenzählung Statistik Stadt Zürich

Grafik 11: Index leer stehender Arbeitsräume in den Städten Bern, Basel und Zürich seit 1998 (Basis: 1. Juni 1998=100)



Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

## Erläuterungen und Definitionen zur Leerwohnungszählung

Die **Zählung der leer stehenden Wohnungen** erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). In der Leerwohnungszählung werden ausschliesslich jene leer stehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden und am Stichtag (1. Juni) nicht bewohnt sind. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Den Wohnungen gleich gestellt sind leer stehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Mitgezählt werden auch jene leer stehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Nicht erfasst werden hingegen Wohnungen, die ohne Unterbruch per 1. Juni weitervermietet wurden oder auf einen späteren Zeitpunkt hin zum Verkauf oder zur Miete angeboten sind. Des Weiteren sind leer stehende Abbruch- oder Umbauobjekte, baupolizeilich nicht abgenommene Objekte sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Objekte nicht in dieser Zählung enthalten. Die **Zählung der leer stehenden Arbeitsräume** erfolgt in Analogie zu den Richtlinien der Leerwohnungszählung des BFS.

### Leerwohnungsziffer

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand (Stand: 31. Mai des Referenzjahres).

### Wohnung

Unter Wohnung ist die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Eine Wohnung im Sinne der Statistik verfügt über eine Koch-einrichtung (Küche oder Kochnische). Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung.

### Zimmerzahl

Als Zimmer gelten Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw., welche als Gesamtes eine Wohnung bilden. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, halbe Zimmer, Veranden sowie zusätzliche separate Wohnräume ausserhalb der Wohnung.

## **Verzeichnis der aktuellen Publikationen der Statistikdienste**

Die folgenden Publikationen können bei den Statistikdiensten der Stadt Bern bezogen werden.

### **Periodika**

Monatsbericht  
Monatsberichte  
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern  
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte

### **Bevölkerung**

Bevölkerungsbefragung 2011 (Vertiefungsbericht)  
Die Wohnbevölkerung Ende 2011  
Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung: Stand 2012  
Die häufigsten Vor- und Nachnamen in der Stadt Bern Ende 2010 – und zehn Jahre zuvor?  
Die Raumgliederungen der Stadt Bern  
Schülerprognosen der städtischen Volksschulen Bern  
Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung: Aufbau und erste Ergebnisse  
Unterschiedliche Strukturen und Entwicklungen in den Quartieren  
Mobilität und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation  
Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern  
Eidg. Volkszählung 2000: Haushaltungen und Familien  
Ergebnisse der Eidgenössischen Volkszählung 2000 für die Stadt Bern:  
Demographische Struktur, Ausbildung und Erwerbssituation  
Region Bern: Sozialraumanalyse 1990/2000 für die Stadtbezirke und Gemeinden  
Sozialraumanalysen 1990/2000  
Bevölkerung und Wohnungen nach Quartieren 2000

### **Befragungen**

Städtevergleich: Bevölkerungsbefragungen 2011 in Basel, Bern, Winterthur und Zürich  
Die Bevölkerungsbefragung der Stadt Bern 2011  
Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2007  
Bevölkerungsbefragung der Stadt Bern 2007 Ergebnisse des allgemeinen Teils  
Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2005 in Basel-Stadt, Bern, St.Gallen und Zürich  
Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2005  
Die Motive der umziehenden Personen

### **Wirtschaft**

Wohnungsmietpreiserhebung im November 2011  
Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume 2012  
Eidgenössische Wahlen 2011 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern  
Wohnbautätigkeit 2011  
Baupreise vom April 2010  
Gemeindewahlen 2008 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern  
Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume 2010  
Arbeitslosigkeit Ende 2004