



# Kurzbericht

Bern, im September 2000

## Zählung der leerstehenden Wohnungen und der leerstehenden Arbeitsräume in der Stadt Bern vom 1. Juni 2000

### 1. Leerstehende Wohnungen in der Stadt Bern

#### 1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 2000 in der Bundesstadt 533 leerstehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 155 leere Wohnungen oder 23 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,94 % auf 0,73 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen waren am Stichtag 450 noch vermietbar oder käuflich, 83 Objekte waren bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Während 169 der insgesamt 533 leerstehenden Wohnungen vor 1947 erstellt wurden (Baujahr des Gebäudes), stammen 359 aus der Periode 1947 bis 1997. 5 Wohnungen wurden 1998 oder später erstellt. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 170 Einzimmer-, 124 Zweizimmer-, 177 Dreizimmer-, 43 Vierzimmer- und 16 Fünfizimmerwohnungen sowie 3 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leerstehenden Wohnungen wie folgt: Bümpliz-Oberbottigen 160, Breitenrain-Lorraine 131, Mattenhof-Weissenbühl 120, Kirchenfeld-Schosshalde 53, Länggasse-Felsenau 43 und Innere Stadt 26.

#### 1.2 Leerstehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

Rund 83 % der am Stichtag leerstehenden Wohnungen hatten als Ursache einen Wegzug der Vermieterin oder des Vermieters, weitere rund 17 % standen nach einer Renovation leer und nur gerade 0,2 % waren in noch nie bewohnten Neubauten gelegen (siehe Tabelle 1).

Bei knapp 71 % des Leerwohnungsbestandes lag die Dauer des Leerstehens am 1. Juni 2000 bis 3 Monate. Gut 20 % standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und rund 9 % der Wohnungen länger als ein Jahr leer (Tabelle 2).

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (Tabelle 2) zeigt, dass gut zwei Drittel der wegen Umzug der Vermieterin oder des Vermieters leerstehenden Wohnungen weniger als drei Monate unbewohnt waren.

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

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

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
<b>Ursache des Leerstehens</b>									
Umzug	157	104	136	39	5	3	444	83.3	
Neubau	–	–	–	–	1	–	1	0.2	
Renovation	13	20	41	4	10	–	88	16.5	
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>124</b>	<b>177</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>533</b>	<b>100.0</b>	
<b>Dauer des Leerstehens</b>									
bis 3 Monate	131	93	117	22	10	2	375	70.4	
über 3 Monate bis 1 Jahr	33	21	36	13	5	–	108	20.3	
über 1 Jahr	6	10	24	8	1	1	50	9.4	
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>124</b>	<b>177</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>533</b>	<b>100.0</b>	
Wohnungsbestand 1.6.2000	8 704	16 828	28 190	13 326	3 725	2 230	73 003	...	
Leerwohnungsziffer in %	1.95	0.74	0.63	0.32	0.43	0.13	0.73	...	

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (177) bei den Wohnungen mit drei Wohnräumen festgestellt, gefolgt von den Einzimmerwohnungen (170). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen gefolgt von den Wohnungen mit zwei oder drei Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Wohnungen (5 u.m. Wohnräume). Bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern war das Angebot sogar sehr klein (Figur 1).

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2000

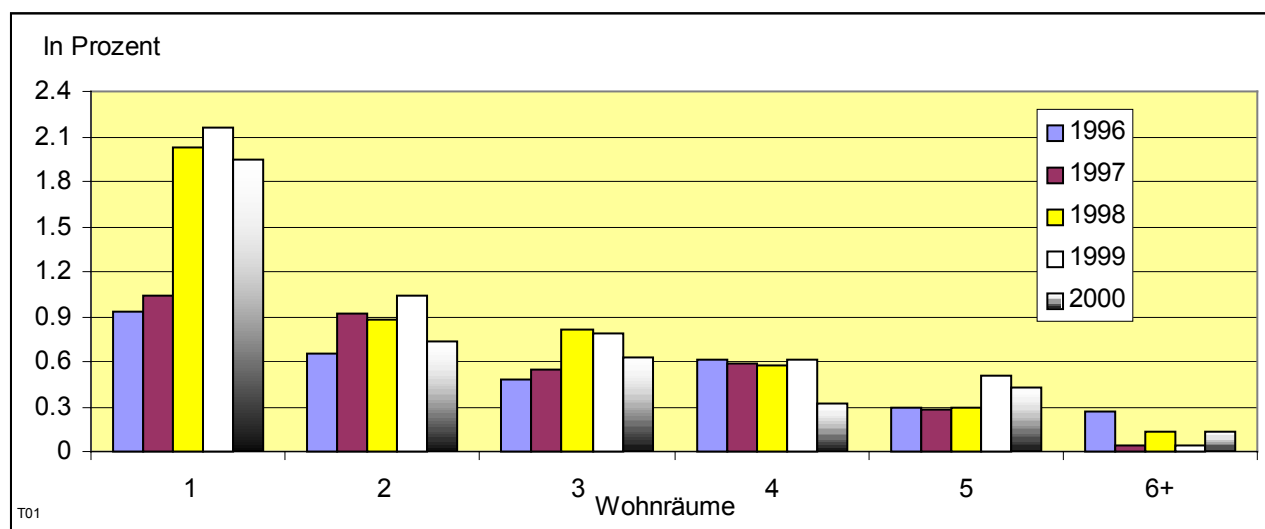


Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	337	–	38	375	70.4
Über 3 Monate bis 1 Jahr	75	–	33	108	20.3
Über ein Jahr	32	1	17	50	9.4
<b>Total</b>	<b>444</b>	<b>1</b>	<b>88</b>	<b>533</b>	<b>100.0</b>

In Tabelle 3 werden die leerstehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 533 Wohnungen nach der Definition am Stichtag noch über 84 % vermietbar oder käuflich waren. Darunter waren auch 2 Einfamilienhäuser und 6 Eigentumswohnungen. Die restlichen 16 % waren am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen nach Vermietbarkeit und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume						
	1	2	3	4	5	6+	Total
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	151	111	138	37	11	2	450
davon Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–
davon Eigentumswohnungen	–	–	3	3	–	–	6
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	19	13	39	6	5	1	83
davon Einfamilienhäuser	–	–	1	–	–	1	2
davon Eigentumswohnungen	–	–	1	–	–	–	1

Die Zahl der zum Verkauf bestimmten Wohnungen betrug 7, was 1,3 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht (zum Vergleich: 1990 waren 9,2 % der Wohnungen von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt).

### 1.3 Leerstehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die leerstehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Fast alle der leerstehenden Wohnungen lagen in vor 1998 erstellten Gebäuden. Auffallend ist der recht hohe Anteil – über 39 % – der Gebäude mit Baujahr vor 1947 bei den Wohnungen mit zwei Wohnräumen, während die leerstehenden Objekte mit 3 Wohnräumen zu fast 66 % in die Bauperiode 1947 bis 1997 und die Wohnungen mit 4 Wohnräumen sogar zu 86 % aus letzterer Periode stammen.

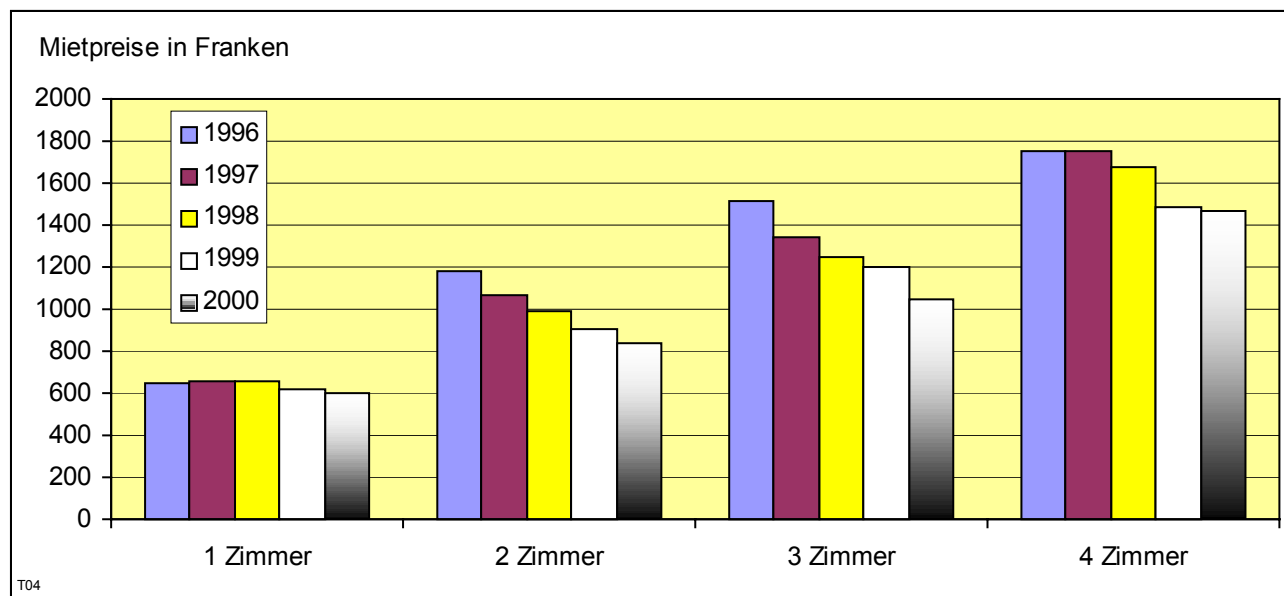
Für rund 93 % der Wohnungen wurden bis 1500 Franken Miete verlangt. 1999 lag dieser Anteil bei 89 %. Bei den Einzimmerlogis kosteten über 59 % weniger als 600 Franken.

Tabelle 4: Leerstehende Wohnungen am nach Bauperiode bzw. Mietpreisstufen und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Baujahr des Gebäudes									
vor 1947	32	67	58	5	5	2	169	31.7	
1947 – 1997	137	56	117	37	11	1	359	67.4	
1998 und später	1	1	2	1	–	–	5	0.9	
Total	170	124	177	43	16	3	533	100.0	
Mietpreis pro Monat in Fr.									
bis 600	100	20	17	–	–	–	137	26.0	
601 – 1000	66	76	60	3	2	1	208	39.5	
1001 – 1500	4	24	90	26	–	–	144	27.4	
1501 – 2000	–	4	5	8	9	–	26	4.9	
über 2000	–	–	1	3	5	2	11	2.1	
Total	170	124	173	40	16	3	526	100.0	

Die Verteilung der Mietpreise der 526 zur Vermietung bestimmten Leerwohnungen ist in Figur 2 graphisch dargestellt.

Figur 2: Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen pro Monat 1996 bis 2000



#### 1.4 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die absolut grösste Zahl von leerstehenden Objekten (160 Einheiten) wurde im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen festgestellt, gefolgt von Breitenrain-Lorraine und Mattenhof-Weissenbühl. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird im Jahr 2000 ebenfalls im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 1,04 % erreicht (Vorjahr 1,61 %), an zweiter Stelle folgt die Innere Stadt mit 0,90 %. Mit 0,40 % weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer aus. Gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind die Leerwohnungsziffern in den Stadtteilen Breitenrain-Lorraine und Innere Stadt. Markant gesunken sind die Leerwohnungen in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau mit -48 % und Bümpliz-Oberbottigen mit einem Minus von 35 %.

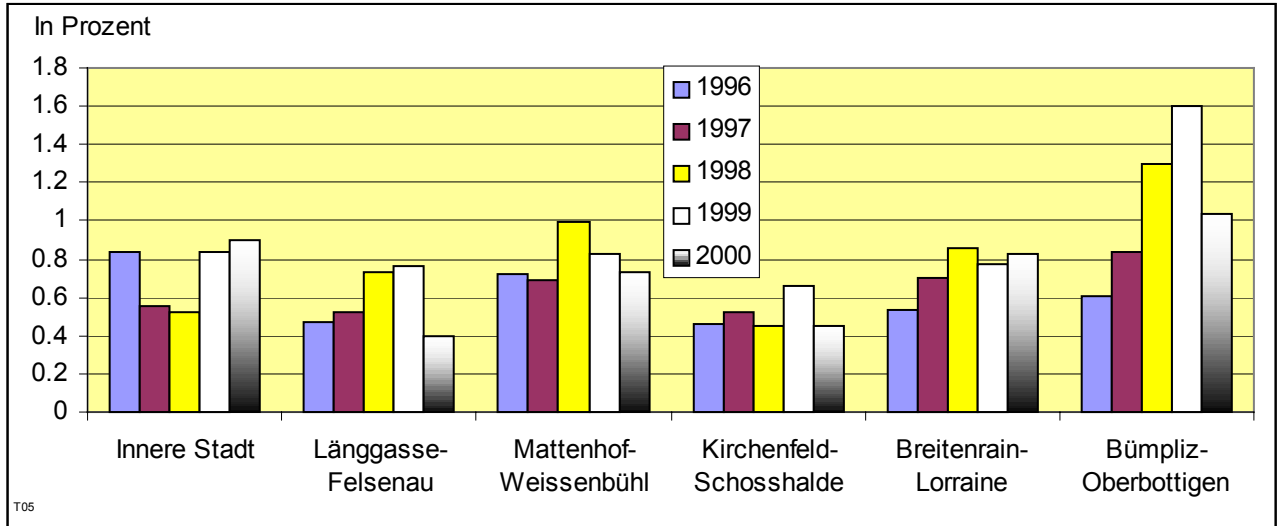
Tabelle 5: Leerstehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume						Total	da- von EW	Woh- nungs- bestand <sup>1)</sup> 01.06.2000	Leerwoh- nungs- ziffer in %
	1	2	3	4	5	6+				
Innere Stadt	10	11	2	1	2	-	26	-	2 879	0.90
Länggasse-Felsenau	22	5	12	1	2	1	43	4	10 835	0.40
Mattenhof-Weissenbühl	36	29	41	7	7	-	120	-	16 283	0.74
Kirchenfeld-Schosshalde	8	16	23	3	1	2	53	3	11 703	0.45
Breitenrain-Lorraine	64	35	26	4	2	-	131	-	15 900	0.82
Bümpliz-Oberbottigen	30	28	73	27	2	-	160	-	15 403	1.04
Insgesamt	170	124	177	43	16	3	533	7	73 003	0.73

EW= Eigentumswohnungen 1) Fortschreibungsbasis 1990

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in der Innenstadt und im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl vorwiegend kleine Wohnungen leerstehen. In den anderen Stadtteilen liegt das Schwergewicht bei den mittleren Wohnungen. Ein sehr hoher Anteil der Wohnungen mit 3 Wohnräumen ist im Gebiet Bümpliz-Oberbottigen festzustellen.

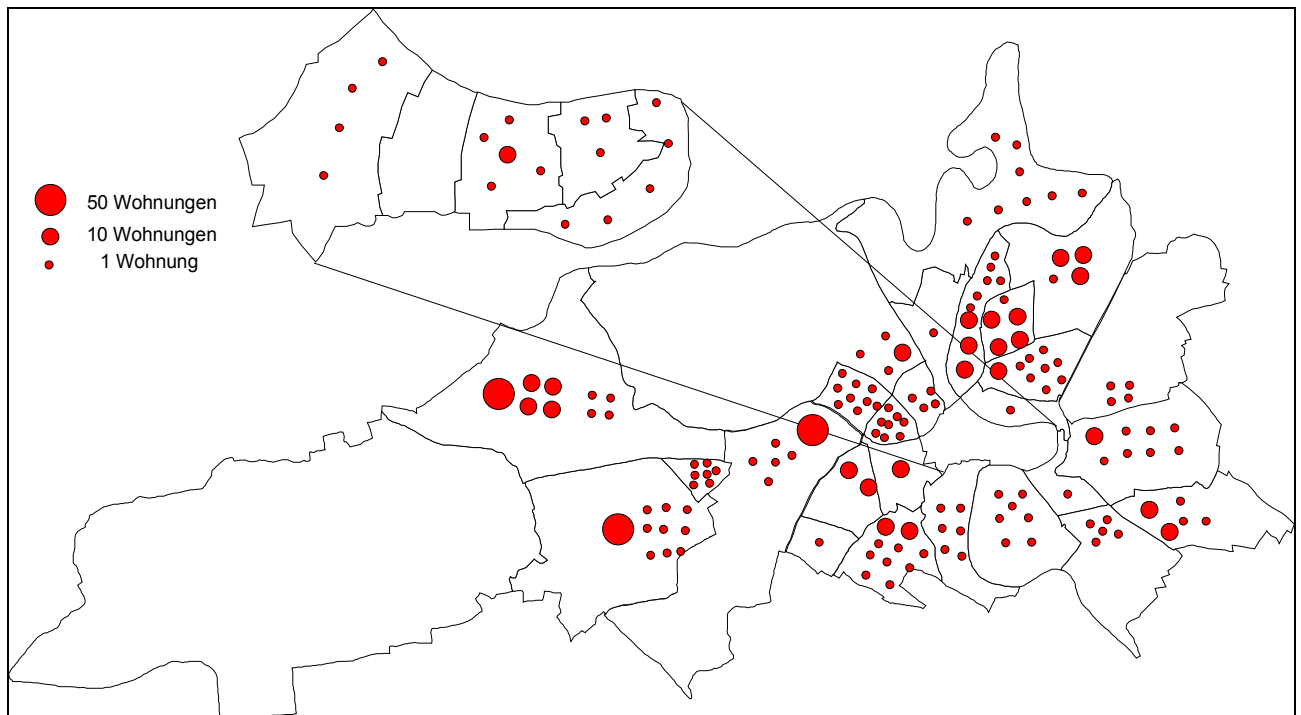
Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 2000



### 1.5 Leerstehende 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 leerstehenden Objekten in den Bezirken Bethlehem mit 94 Wohnungen (Vorjahr 118) und Bümpliz mit 59 fest. Keine Leerstände sind im Gelben Quartier und im Bezirk Oberbottigen zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir in den Bezirken Lorraine (1,64 %), Rotes Quartier (1,63 %) und Bethlehem (1,58 %). Auffallend ist der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in den Bezirken Lorraine von 0,55 auf 1,64 % und Holligen von 1,01 auf 1,42 %.

Figur 4: Leerstehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken



Die (schematische) Verteilung der leerstehenden Wohnungen 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: Leerstehende Wohnungen, Wohnungsbestand und Leerwohnungsziffer nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Leerstehende Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand	Leerwohnungsziffer in %
	1	2	3	4	5	6+	Total		
01 Schwarzes Quartier	3	1	1	–	–	–	5	812	0.62
02 Weisses Quartier	2	–	–	–	1	–	3	734	0.41
03 Grünes Quartier	4	7	1	1	1	–	14	971	1.44
04 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	116	0.00
05 Rotes Quartier	1	3	–	–	–	–	4	246	1.63
06 Engeried	1	–	–	–	–	–	1	500	0.20
07 Felsenau	–	1	5	1	–	1	8	1 927	0.42
08 Neufeld	7	2	4	–	–	–	13	3 163	0.41
09 Länggasse	3	–	1	–	–	–	4	1 980	0.20
10 Stadtbach	5	1	1	–	1	–	8	916	0.87
11 Muesmatt	6	1	1	–	1	–	9	2 349	0.38
12 Holligen	11	15	20	2	7	–	55	3 862	1.42
13 Weissenstein	–	–	1	–	–	–	1	761	0.13
14 Mattenhof	10	5	5	–	–	–	20	3 805	0.53
15 Monbijou	4	4	1	1	–	–	10	1 807	0.55
16 Weissenbühl	6	4	14	4	–	–	28	3 767	0.74
17 Sandrain	5	1	–	–	–	–	6	2 281	0.26
18 Kirchenfeld	2	1	3	–	1	–	7	1 848	0.38
19 Gryphenhübeli	1	–	–	–	–	–	1	856	0.12
20 Brunnadern	–	–	3	1	–	1	5	2 219	0.23
21 Murifeld	–	12	10	1	–	–	23	2 517	0.91
22 Schosshalde	5	3	7	1	–	1	17	4 263	0.40
23 Beundenfeld	1	1	2	–	–	–	4	1 297	0.31
24 Altenberg	1	–	–	–	–	–	1	703	0.14
25 Spitalacker	9	2	5	–	2	–	18	4 266	0.42
26 Breitfeld	15	6	9	1	–	–	31	3 751	0.83
27 Breitenrain	19	13	6	3	–	–	41	3 682	1.11
28 Lorraine	19	13	4	–	–	–	36	2 201	1.64
29 Bümpliz	11	18	25	4	1	–	59	7 973	0.74
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	423	0.00
31 Stöckacker	–	1	6	–	–	–	7	1 056	0.66
32 Bethlehem	19	9	42	23	1	–	94	5 951	1.58
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>124</b>	<b>177</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>533</b>	<b>73 003</b>	<b>0.73</b>

### 1.6 Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr gesunken. Für eine Zweizimmerwohnung wurde im Schnitt ein um 61 Franken tieferer Mietpreis verlangt, bei den Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 151 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt der Differenz 19 Franken. Die leerstehenden Fünzimmerwohnungen verbilligten sich um 210 Franken, nachdem sie sich im Vorjahr noch um 82 Franken verteuert hatten (vergleiche Tabelle 7).

### 1.7 Vergleich der Mietpreise der Leerwohnungszählungen 1999/2000 einerseits und der Mietpreiserhebung vom 1. November 1999 andererseits

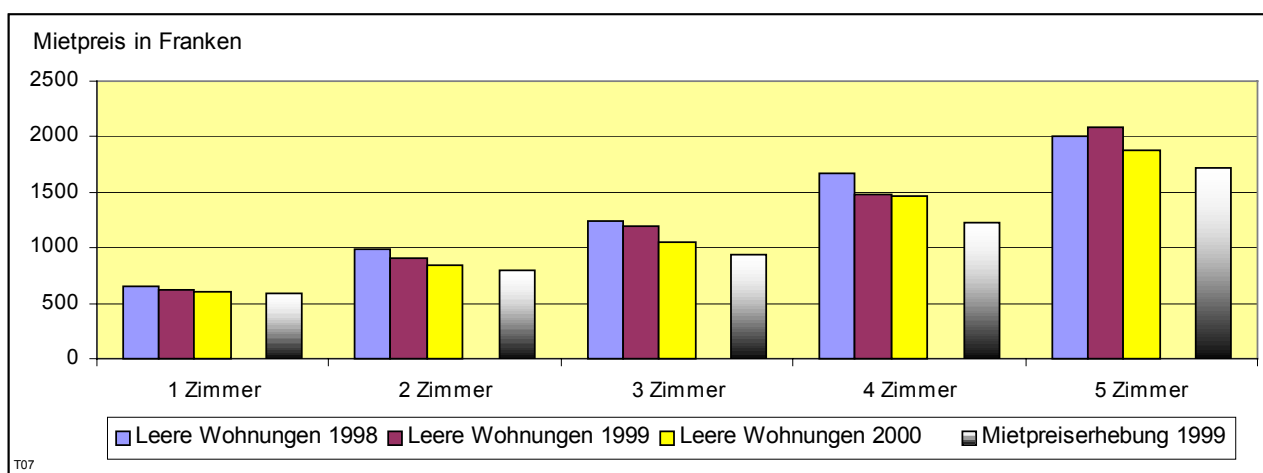
Vergleicht man die Mietpreise der leeren Wohnungen mit jenen vermieteter Wohnungen ist ein erheblicher Preisunterschied festzustellen. Die vermieteten Wohnungen unabhängig von ihrer Grösse sind um einiges günstiger (siehe Tabelle 7 und Figur 5). Im Vergleich zu den Vorjahren sind aber die Mietpreise der leeren Wohnungen seit 1996 ständig gesunken (Figur 2).

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken, Vergleich Leerwohnungszählungen 1999 und 2000 sowie Mietpreiserhebung 1999

Durchschnittsmietpreise	Leere Wohnungen 1999	Leere Wohnungen 2000	Veränderung in Prozent	Mietpreiserhebung 1999 <sup>1)</sup>
1 Zimmer	617	598	- 3.1	589
2 Zimmer	902	841	- 6.8	790
3 Zimmer	1 197	1 046	- 12.6	941
4 Zimmer	1 484	1 465	- 1.3	1 222
5 Zimmer	2 088	1 878	- 10.1	1 719

<sup>1)</sup> Mietpreiserhebung vom 1. November 1999 (Kurzbericht erhältlich bei den Statistikdiensten)

Figur 5: Vergleich Mietpreise leerstehende Wohnungen 1998–2000 und Mietpreiserhebung 1999



### 1.8 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

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

Nach dem 1999 erreichten Höchststand von 688 Einheiten (0,94 % des Wohnungsbestandes) sank die Quote im Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 1997 (siehe auch Figur 6).

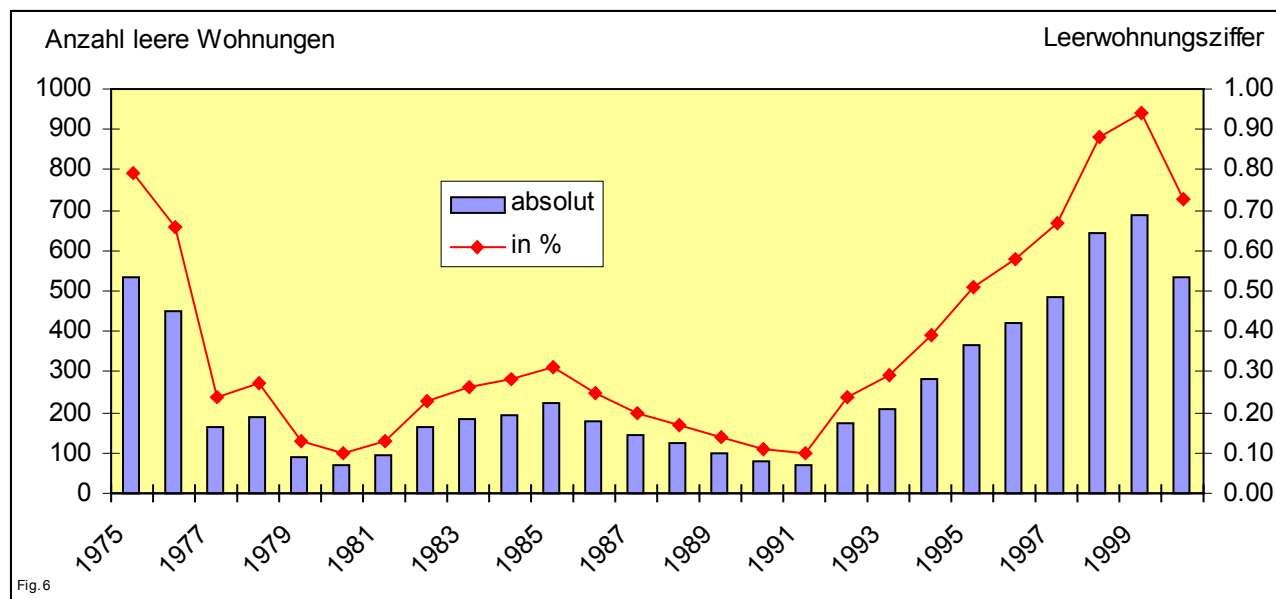
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945<sup>1)</sup>

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

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

<sup>2)</sup> Leerstehende 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 Tiefstand von 67 leerstehenden 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 kann also von einer Normallage auf dem Wohnungsmarkt gesprochen werden.

### 1.9 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich

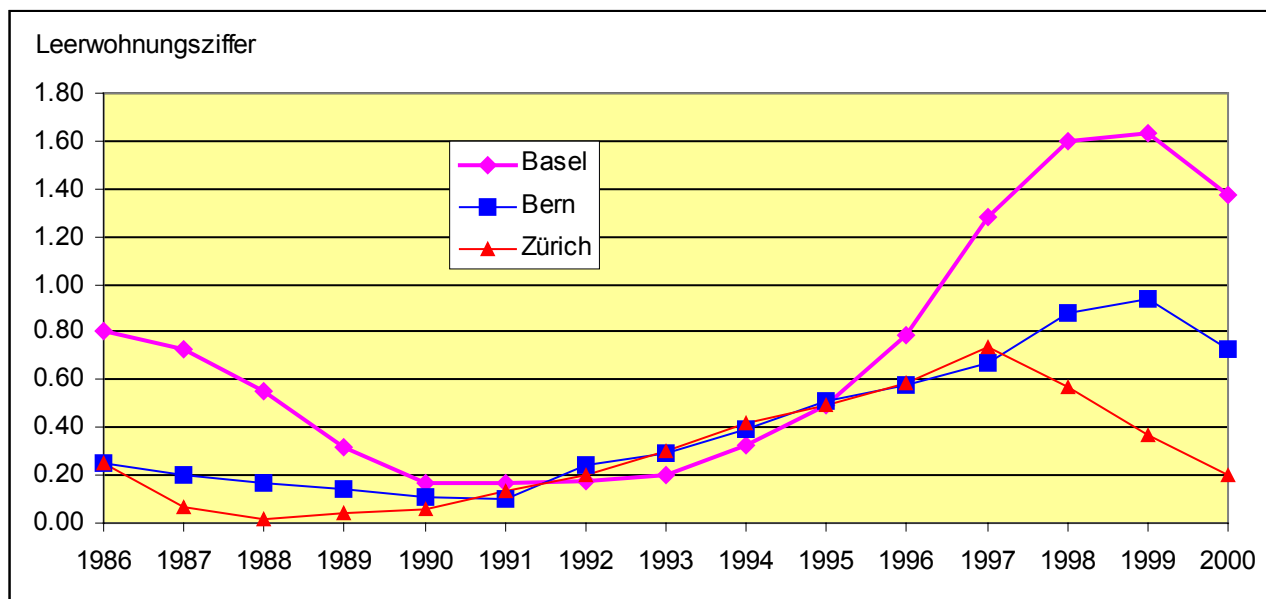
Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsbestände in den drei deutschschweizerischen Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Jahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sank dann die Quote auf das gleiche Niveau. Von 1990 bis 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).

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



Figur 7: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich



## ***Kennen Sie die Monatsberichte über die Stadt Bern?***

*Nein – dann können Sie sie bei den Statistikdiensten bestellen.*

*Folgende Themen sind auf 12 bis 16 Seiten zusammengefasst:*

- **Bevölkerung**  
*Entwicklung der Wohnbevölkerung  
Wanderungsbewegungen*
- **Bau- und Wohnungsmarkt**  
*Erteilte Baubewilligungen für Gebäude und Wohnungen  
Zuwachs von Gebäuden und Wohnungen*
- **Arbeitsmarkt**  
*Arbeitslose nach Geschlecht und Heimat  
Arbeitslose nach Alter, Dauer der Arbeitslosigkeit  
Stellensuchende, Arbeitslose sowie offene Stellen  
Kurzarbeit*
- **Landesindex der Konsumentenpreise**  
*Landesindex der Konsumentenpreise nach Hauptgruppen  
Landes- sowie Fortschreibung Berner Index der Konsumentenpreise*
- **Tourismus**  
*Ankünfte und Übernachtungen in Hotelbetrieben  
Aufenthaltsdauer, Bettenbelegung und Gästezimmerauslastung*
- **Strassenverkehr**  
*Strassenverkehrsunfälle*
- **Stadtbetriebe/Betreibungen und Konkurse**  
*Gas- und Wasserversorgung, Elektrizität, Kehrrichtverwertungsanlage  
Betriebung und Konkurse*
- **Witterung/Immissionen**  
*Witterung, Luftimmissionen*

## 2. Leerstehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

### 2.1 Überblick

Am 1. Juni 2000 wurden in der Stadt Bern 119 leerstehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 42 165 m<sup>2</sup> gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme von 6 Lokalen aber eine Zunahme um 9 771 m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil der leerstehenden Nutzfläche (17 887 m<sup>2</sup>) steht im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde mit 1060 m<sup>2</sup>. Nach Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 41 Lokalen am stärksten vertreten.

Mit 21 810 m<sup>2</sup> Fläche bietet die Kategorie Büro/Praxis das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie Lager weist ein Angebot von 10 782 m<sup>2</sup> auf.

Von den 119 Objekten standen 39 bis drei Monate, 53 über 3 Monate und bis zu einem Jahr und 27 länger als ein Jahr leer. Fast 92 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

### 2.2 Leerstehende Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis

Von den 119 erfassten Objekten gehören 70 oder 58,8 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 8 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 6 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 30 leerstehende Objekte waren Lagerräume und 5 Objekte wurden unter «Andere» zusammengefasst (Tabelle 10). Von der insgesamt 42 165 m<sup>2</sup> leerstehenden Fläche entfielen nach Nutzungsart 21 810 m<sup>2</sup> oder 51,7 % auf Büro/Praxis und 10 680 m<sup>2</sup> oder 25,3 % auf Lager. Die restliche leerstehende Fläche verteilte sich auf die Nutzungsarten Verkauf mit 11,0 % Werkstatt/Fabrikation mit 10,1 % sowie «Andere» mit 1,8 %.

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

Ursache des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>		Total	
	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	64	20 158	7	4 502	6	4 268	28	9 495	4	353	109	38 776
Neubau	1	400	–	–	–	–	1	1 100	1	400	3	1 900
Renovation	5	1 252	1	152	–	–	1	85	–	–	7	1 489
Insgesamt	70	21 810	8	4 654	6	4 268	30	10 680	5	753	119	42 165

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

Bei 92 % der Objekte und ebenfalls 92 % der Fläche war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens, während sich die restlichen Fälle auf Neubauten und renovierte Lokalitäten verteilten.

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

Dauer des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	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	28	7 037	1	1 450	1	539	7	1 562	2	123	39	10 711
Über 3 Monate bis 1 Jahr	31	12 052	7	3 204	3	3 535	10	8 080	2	500	53	27 371
Über 1 Jahr	11	2 721	–	–	2	194	13	1 038	1	130	27	4 083
Insgesamt	70	21 810	8	4 654	6	4 268	30	10 680	5	753	119	42 165

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

32,8 % der Objekte mit 25,4 % der Fläche stehen bis drei Monate leer. Seit über drei Monaten bis 1 Jahr verfügbar sind 44,5 % der Objekte mit 64,9 % der Fläche. Schon seit über einem Jahr stehen 22,7 % der Objekte mit 9,7 % der Fläche leer (Tabelle 11).

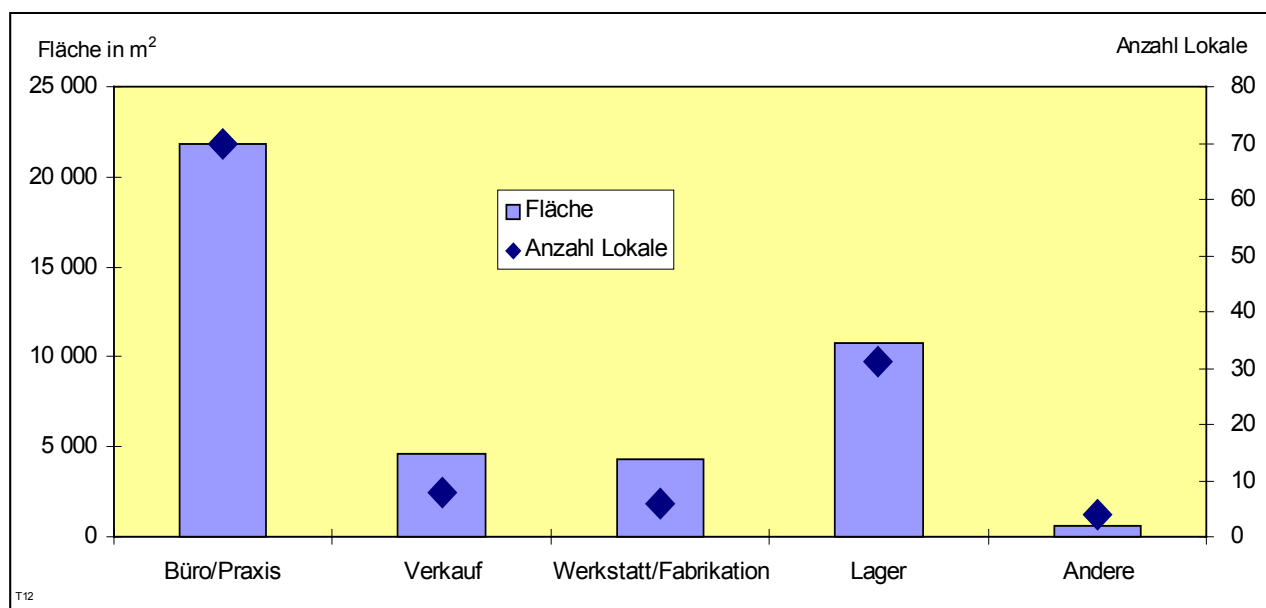
Die verlangten Jahresmietpreise lagen bei 62,2 % (Vorjahr 58 %) der leerstehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (74,0 % der Fläche). Ausschliesslich Preise unter 200 Franken wiesen die Lagerräumlichkeiten sowie die Werkstatt-/Fabrikationsräume auf. Die Hälfte der Verkaufslokale, auf die aber bloss 20,1 % der leerstehenden Verkaufsfläche entfielen, wurde über 300 Franken pro m<sup>2</sup> angeboten (Tabelle 12).

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

Jahresmietpreis in Fr. pro m <sup>2</sup>	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	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	30	12 114	3	3 369	6	4 268	30	10 680	5	753	74	31 184
200–299	31	8 044	1	350	–	–	–	–	–	–	32	8 394
300 und mehr	9	1 652	4	935	–	–	–	–	–	–	13	2 587
Insgesamt	70	21 810	8	4 654	6	4 268	30	10 680	5	753	119	42 165

Wenn wir die leerstehenden Objekte sowohl nach der Anzahl wie nach ihrer Fläche unterscheiden, ergibt sich folgendes Bild (Tabellen 10 bis 12 und Figur 8): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit 59 % (Vorjahr 53 %) an erster Stelle, bei den Flächen mit 52 %. Die durchschnittlichen Flächen pro leerstehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: Büro/Praxis 312 m<sup>2</sup> (Vorjahr 165 m<sup>2</sup>), Verkauf 582 m<sup>2</sup> (112 m<sup>2</sup>), Werkstatt/Fabrikation 711 m<sup>2</sup> (428 m<sup>2</sup>), Lager 356 m<sup>2</sup> (439 m<sup>2</sup>) und «Andere» 151 m<sup>2</sup> (375 m<sup>2</sup>).

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten



### 2.3 Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

Über 63 % der leerstehenden Objekte befinden sich in der Innenstadt und dem angrenzenden Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, nur wenige Lokalitäten sind es jeweils in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau und Kirchenfeld-Schosshalde. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 13 und Figur 9), ergibt sich ein anderes Bild: Rund 42 % der leerstehenden Flächen finden sich im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl.

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

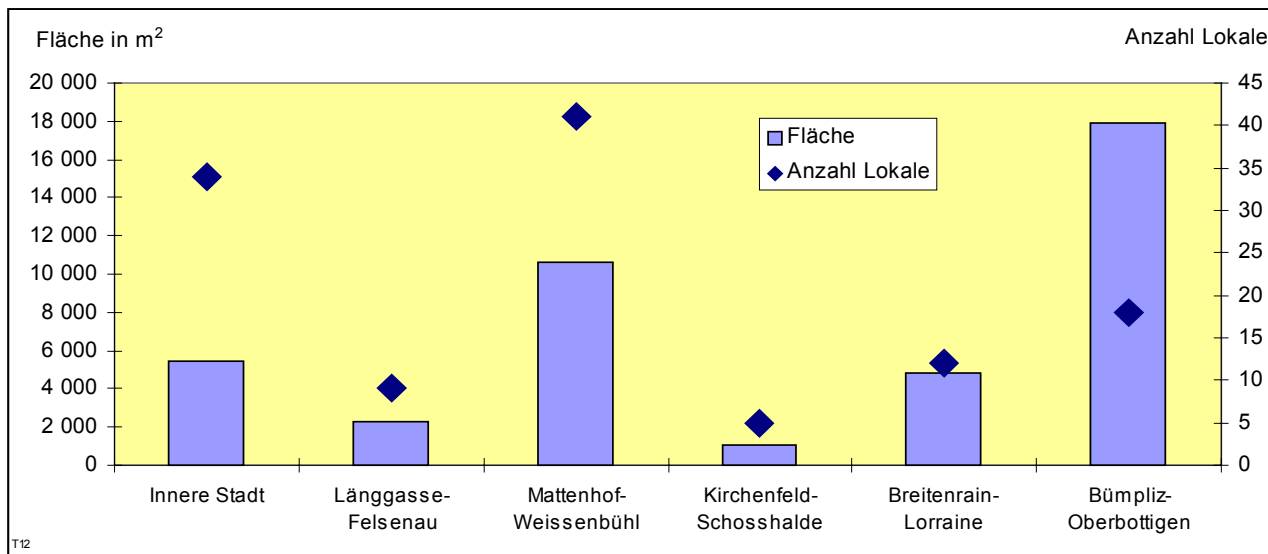
Stadtteil	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Innere Stadt	27	4 389	4	960	1	64	2	64	–	–	34	5 477
Länggasse-Felsenau	3	330	1	1 450	1	130	2	260	2	121	9	2 291
Mattenhof-Weissenbühl	20	7 668	1	1 149	1	360	18	1 327	1	130	41	10 634
Kirchenfeld-Schosshalde	3	681	1	325	–	–	1	54	–	–	5	1 060
Breitenrain-Lorraine	9	2 775	–	–	2	1 939	1	102	–	–	12	4 816
Bümpliz-Oberbottigen	8	5 967	1	770	1	1 775	7	8 975	1	400	18	17 887
Insgesamt	70	21 810	8	4 654	6	4 268	31	10 782	4	651	119	42 165

In Tabelle 14 und Figur 10 sind die leerstehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit annähernd 28 % Flächenanteil (Vorjahr 25 %) ist der Bezirk Bethlehem. Grössere Flächen finden sich im weiteren noch in den Bezirken Bümpliz und Monbijou. Die geringsten leerstehenden Flächen wurden in den Bezirken Engeried, Weisses Quartier und Muesmatt registriert. Wenn wir die leerstehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Bezirk Monbijou mit 19 Lokalen Spitzenreiter, gefolgt vom Roten und Gelben Quartier. Überhaupt keine Leerflächen wurde in folgenden Bezirken registriert: Neufeld, Weissenstein, Brunnadern, Murifeld, Schosshalde, Altenberg, Oberbottigen und Stöckacker.

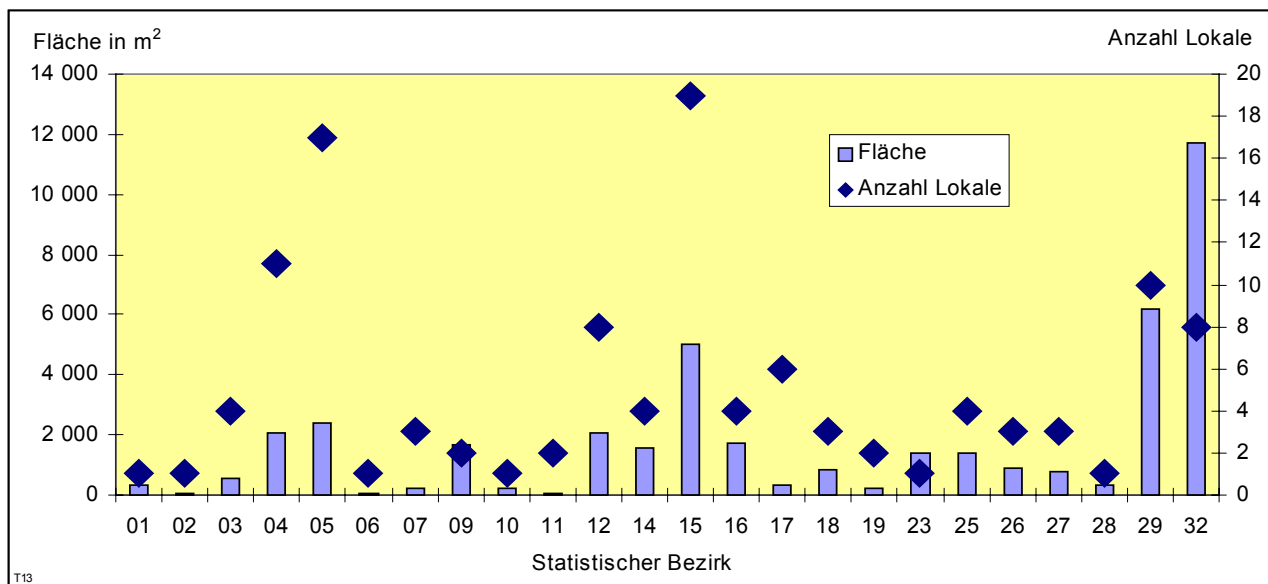
Tabelle 14: Leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

Statistischer Bezirk	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m <sup>2</sup>	Fläche in %
01 Schwarzes Quartier	1	360	360	0.9
02 Weisses Quartier	1	64	64	0.2
03 Grünes Quartier	4	580	145	1.4
04 Gelbes Quartier	11	2 049	186	4.9
05 Rotes Quartier	17	2 424	143	5.7
06 Engeried	1	55	55	0.1
07 Felsenau	3	250	83	0.6
08 Neufeld	–	–	–	–
09 Länggasse	2	1 690	845	4.0
10 Stadtbach	1	220	220	0.5
11 Muesmatt	2	76	38	0.2
12 Holligen	8	2 049	256	4.9
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	4	1 558	390	3.7
15 Monbijou	19	4 997	263	11.9
16 Weissenbühl	4	1 723	431	4.1
17 Sandrain	6	307	51	0.7
18 Kirchenfeld	3	853	284	2.0
19 Gryphenhübeli	2	207	104	0.5
20 Brunnadern	–	–	–	–
21 Murifeld	–	–	–	–
22 Schosshalde	–	–	–	–
23 Beundenfeld	1	1 400	1 400	3.3
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	4	1 385	346	3.3
26 Breitfeld	3	899	300	2.1
27 Breitenrain	3	797	266	1.9
28 Lorraine	1	335	335	0.8
29 Bümpliz	10	6 195	620	14.7
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	–	–	–	–
32 Bethlehem	8	11 692	1 462	27.7
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>42 165</b>	<b>354</b>	<b>100.0</b>

Figur 9: Fläche und Anzahl der leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen



Figur 10: Fläche und Anzahl der leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



### 2.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leerstehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leerstehender Geschäftslokale beläuft sich auf folgende Werte: Büro/Praxis 214 Franken (Vorjahr 221); Verkauf 350 (424); Werkstatt/Fabrikation 128 (152); Lager 78 (90) und Andere 126 (114).

### 2.5 Entwicklung des Bestandes an leerstehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 15 zeigt die Entwicklung der leerstehenden 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 nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar sind. Die im Jahr 2000 gegenüber den beiden Vorjahren gestiegene Fläche leerstehender Objekte lag aber trotz verbesserter Erhebung deutlich unter den Höchstwerten von Mitte der Siebzigerjahre.

Tabelle 15: Entwicklung der leerstehenden Arbeitsräume seit 1976 nach Anzahl und Fläche<sup>1)</sup>

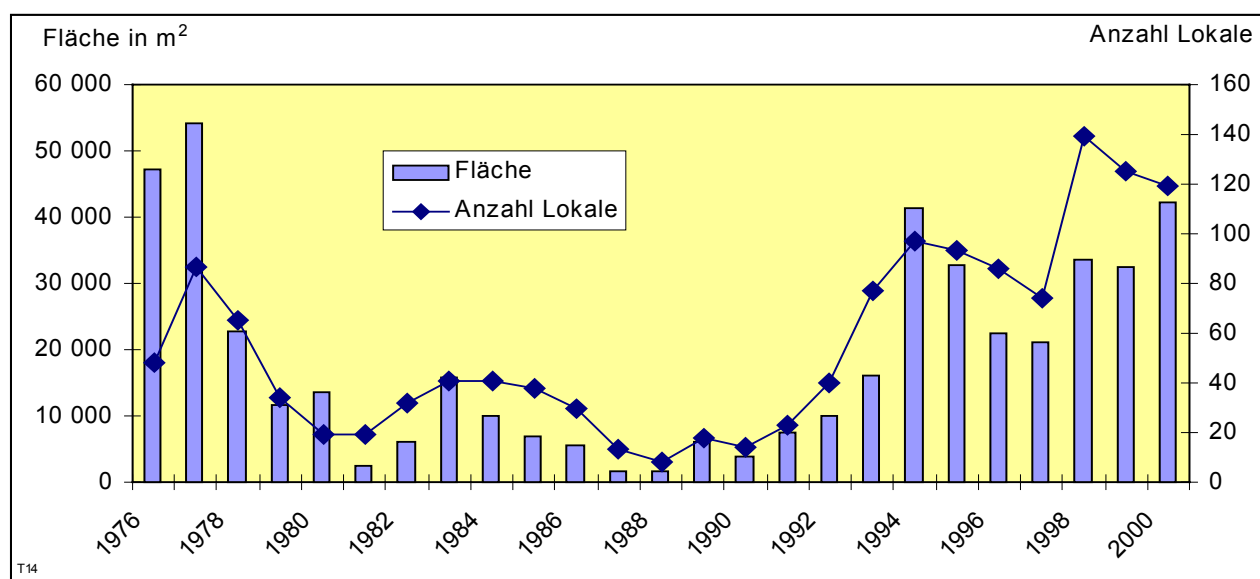
Jahr	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter			Durchschnitt pro Objekt
		Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	Andere <sup>2)</sup>	
1976	48	9 031	38 256	...	985
1977	87	14 512	39 773	...	624
1978	65	8 607	14 093	...	349
1979	34	3 075	8 576	...	343
1980	19	2 103	11 380	...	710
1981	19	2 132	240	...	125
1982	32	2 394	3 806	...	194
1983	41	10 544	5 210	...	384
1984	41	7 142	2 881	...	244
1985	38	3 189	3 756	...	183
1986	30	2 860	2 777	...	188
1987	13	1 523	85	...	124
1988	8	622	1 020	...	205
1989	18	3 244	2 959	...	345
1990	14	605	3 174	...	270
1991	23	938	6 577	...	327
1992	40	4 530	5 398	...	248
1993	77	9 340	6 644	...	208
1994	97	10 213	10 754	20 407	427
1995	93	10 844	21 390	563	353
1996	86	9 000	11 325	2 153	261
1997	74	9 474	11 355	162	284
1998 <sup>3)</sup>	139	12 980	20 095	652	243
1999	125	12 140	16 214	4 130	259
2000	119	26 464	14 948	753	354

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

2) zB Restaurant, Hotel etc. oder Lokale mit Mehrfachnutzung oder Nutzung noch nicht festgelegt usw.

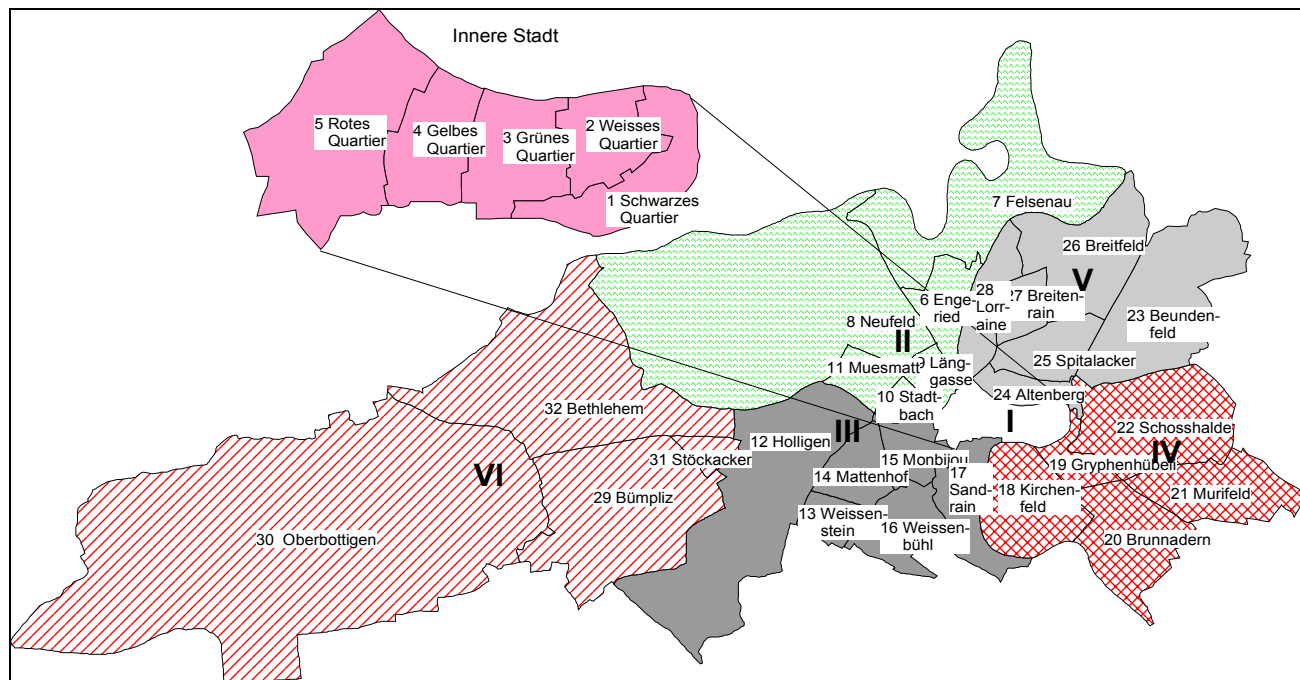
3) Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

Figur 11: Leerstehende Arbeitsräume seit 1976



September 2000 / W. Hofmann

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



### Stadtteil I: Innere Stadt

- 1 Schwarzes Quartier
- 2 Weisses Quartier
- 3 Grünes Quartier
- 4 Gelbes Quartier
- 5 Rotes Quartier

### Stadtteil IV: Kirchenfeld-Schosshalde

- 18 Kirchenfeld
- 19 Gryphenhübeli
- 20 Brunnadern
- 21 Murifeld
- 22 Schosshalde

### Stadtteil II: Länggasse-Felsenau

- 6 Engeried
- 7 Felsenau
- 8 Neufeld
- 9 Länggasse
- 10 Stadtbach
- 11 Muesmatt

### Stadtteil V: Breitenrain-Lorraine

- 23 Beundenfeld
- 24 Altenberg
- 25 Spitalacker
- 26 Breitfeld
- 27 Breitenrain
- 28 Lorraine

### Stadtteil III: Mattenhof-Weissenbühl

- 12 Holligen
- 13 Weissenstein
- 14 Mattenhof
- 15 Monbijou
- 16 Weissenbühl
- 17 Sandrain

### Stadtteil VI: Bümpliz-Oberbottigen

- 29 Bümpliz
- 30 Oberbottigen
- 31 Stöckacker
- 32 Bethlehem

## Verzeichnis der Veröffentlichungen der Statistikdienste

Die folgenden Veröffentlichungen können bei den Statistikdiensten der Stadt Bern bezogen werden. Vergriffene Publikationen sind nicht aufgeführt.

### Periodika

Monatsbericht	Einzelnummer	Fr.	3.–
Monatsberichte	Jahresabonnement	Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern		Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte		Fr.	60.–
Kurzbericht Bevölkerungsbewegung und Bevölkerungsbestand in der Stadt Bern (jährlich)		Fr.	8.–
Kurzbericht Bevölkerung und Wohnungen in der Stadt Bern nach Quartieren (jährlich)		Fr.	8.–
Kurzbericht Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern	Bericht 1. Halbjahr	Fr.	3.–
	Gesamtjahresbericht	Fr.	7.–
Kurzbericht Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie der leerstehenden Geschäfts- und Industrielokale (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Berner Index der Wohnbaukosten (jährlich)		Fr.	12.–
Kurzbericht Erhebung der Wohnungsmietpreise (jährlich)		Fr.	10.–
Kurzbericht Shift-Analyse		Fr.	20.–

### Berichte (Gelbe Heftreihe)

Eidgenössische Volkszählung 1990			
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1996 (Konzept, Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1997 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1996 und 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern Einwohnerbefragung 1998 mit Teil Wohnen/Wohnumfeld (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 bis 1997)		Fr.	30.–
Die Gemeindewahlen in der Stadt Bern 1996		Fr.	25.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995			
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Mikrozensus 1994 Verkehr			
Verkehrsverhalten in der Stadt und Region Bern		Fr.	25.–

### Verschiedenes

Kurzbericht Stadt Bern: Einwohnerbefragung 1997 – Vergleich der Antworten mit anderen Schweizer Städten		Fr.	10.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Betriebszählung 1985			
– Übersichtsplan 1 : 10 000 (Betriebszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Volkszählung 1990			
– Übersichtsplan 1 : 10 000 (Volkszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Strassenverzeichnis nach Statistischen Bezirken		Fr.	10.–

**Für telefonische Auskünfte steht das Sekretariat gerne zur Verfügung.**  
**E-Mail: [statistikdienste@bern.ch](mailto:statistikdienste@bern.ch); Internet: [statistik.bern.ch](http://statistik.bern.ch)**

**☎ 031 321 75 31**  
**Fax 031 321 75 39**