



Statistik Stadt Bern

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2019



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



Inhaltsverzeichnis

1.	Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern	3
	Überblick	3
	Leer stehende Wohnungen nach Grösse sowie Ursache und Dauer des Leerstehens	3
	Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis	6
	Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen	7
	Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken	8
	Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr	11
	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945	12
	Städtevergleich zwischen Bern, Basel und Zürich seit 1986	13
2.	Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern	15
	Überblick	15
	Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis	15
	Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen	18
	Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	23
	Städtevergleich zwischen Bern, Basel und Zürich seit 1998	26
3.	Erläuterungen zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume	28
	Glossar und Definitionen	29

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, aus statistischen Gründen nicht aufgeführt oder nicht anwendbar
r	korrigierter Wert gegenüber der Vorjahresausgabe

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 7531 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon: 031 321 7541, E-Mail: michael.matter@bern.ch	
Layout	Michael Matter	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2019 Abdruck für nicht kommerzielle Zwecke unter Angabe der Quelle erlaubt	

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten. Der Gemeinderat der Stadt Bern, das Stadtplanungsamt, der «Wirtschaftsraum Bern» und Immobilien Stadt Bern haben den Bericht einen Arbeitstag vor der Publikation erhalten.

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2019

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

Überblick

435 leer stehende Wohnungen per Stichtag 1. Juni 2019

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2019 eine Leerwohnungsziffer von 0,56% (Vorjahr: 0,45%). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 350 auf 435 zugenommen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 296 zur Miete offen, bei 139 Objekten besteht bereits ein Mietvertrag oder ein Kaufabschluss für einen späteren Zeitpunkt.

10 leer stehende Neubauwohnungen mit Baujahr 2017 oder später

Während 149 der insgesamt 435 leer stehenden Wohnungen vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 276 aus der Periode von 1947 bis 2016. In Gebäuden mit Baujahr 2017 oder später sind 10 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 50 Einzimmer-, 107 Zweizimmer-, 189 Dreizimmer-, 69 Vierzimmer- und 10 Fünfstückwohnungen sowie um 10 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Am meisten Leerwohnungen in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Mattenhof-Weissenbühl

Am meisten Leerwohnungen sind im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 130 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 90 Wohnungen. Mit 82 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 64 bzw. 44 Leerwohnungen auf. Mit 25 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt.

Leer stehende Wohnungen nach Grösse sowie Ursache und Dauer des Leerstehens

Umzug ist hauptsächlich Ursache für Leerstand

70,8% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vormieters, 26,9% stehen nach einer Renovation leer. 2,3% (Vorjahr: 6,9%) der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

Dreizimmerwohnungen mit höchster Leerwohnungsziffer

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (189) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (107) und Vierzimmerwohnungen (69). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse, siehe Glossar) ergibt sich bei den Dreizimmerwohnungen (0,65%), gefolgt von den Objekten mit zwei Wohnräumen mit 0,61% und einem Wohnraum mit 0,59%. Die Wohnungen mit vier Zimmern weisen 0,45%, jene mit sechs und mehr Wohnräumen 0,41% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist mit 0,22% bei Wohnungen mit fünf Zimmern zu beobachten (siehe Grafik 1).

Zunahme der leer stehenden Drei- und Vierzimmerwohnungen um 33 bzw. 24 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr

Während die Anzahl der leer stehenden Wohnungen bei den Fünfstimmigen gegenüber dem Vorjahr abnahm, hatte diese bei allen restlichen Wohnungsgrössen zugenommen. Die Drei- und Vierstimmigen nahmen absolut gesehen mit 33 bzw. 24 Wohnungen am stärksten zu. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Während sie bei den Dreistimmigen von 0,54% auf 0,65% und bei den Vierstimmigen von 0,30% auf 0,45% zunahm, ging die Leerwohnungsziffer der Fünfstimmigen von 0,26% auf 0,22% zurück. Die grossen Logis mit sechs und mehr Zimmern sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,25 Prozentpunkte auf 0,41% angestiegen und weisen innerhalb der einzelnen Wohnungsgrössen den höchsten Anstieg bei den Leerwohnungsziffern auf.

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

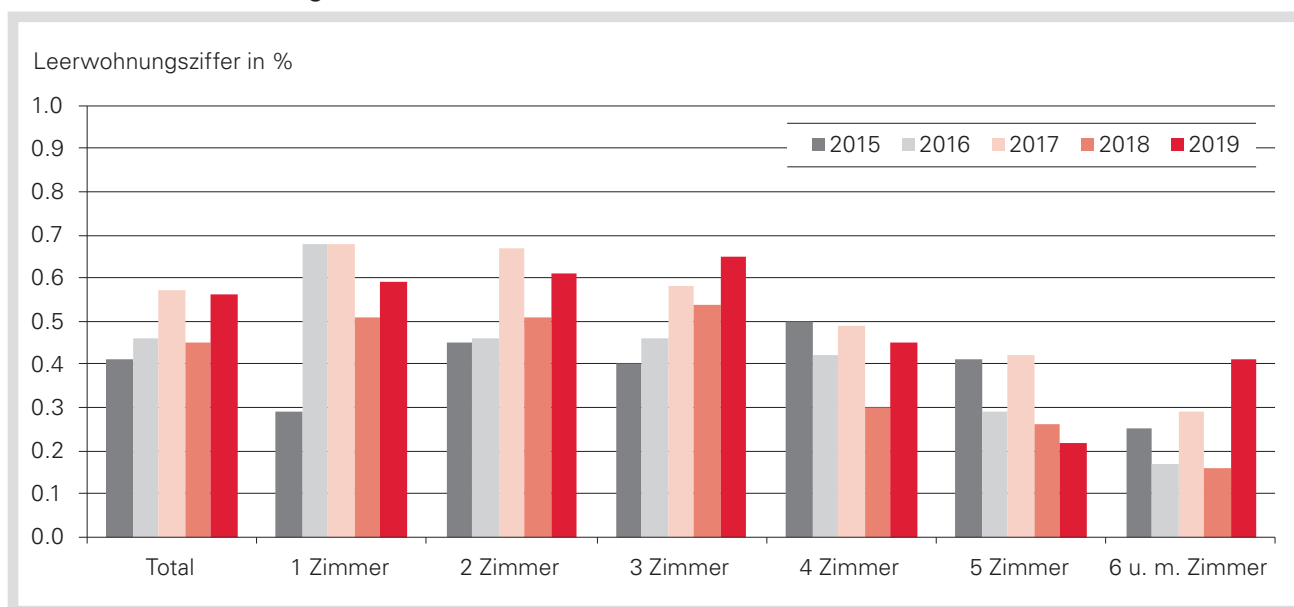
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.	in %
Ursache des Leerstehens								
Umzug	308	36	79	133	48	6	6	70.8
Neubau	10	–	3	7	–	–	–	2.3
Renovation	117	14	25	49	21	4	4	26.9
Total	435	50	107	189	69	10	10	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	343	42	91	141	55	7	7	78.9
über 3 Monate bis 1 Jahr	74	6	13	40	10	2	3	17.0
über 1 Jahr	18	2	3	8	4	1	–	4.1
Total	435	50	107	189	69	10	10	100.0
Wohnungsbestand ¹ 31.5.2019	77 194	8 463	17 531	29 008	15 189	4 549	2 454	...
Leerwohnungsziffer in %	0.56	0.59	0.61	0.65	0.45	0.22	0.41	...

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5.6.2019)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2015



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

79% aller Wohnungen stehen weniger als drei Monate leer

Bei 78,9% des am 1. Juni 2019 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 17,0% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 4,1% länger als ein Jahr leer.

Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass 84,7% der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Rund zwei Drittel der wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt. Vier von fünf Neubauten stehen weniger als drei Monate leer.

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

	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
bis 3 Monate	343	261	8	74	78.9
über 3 Monate bis 1 Jahr	74	40	2	32	17.0
über 1 Jahr	18	7	–	11	4.1
Total	435	308	10	117	100.0

Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

32% der Leerwohnungen am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Verfügbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 435 Apartments – darunter befinden sich auch 9 Einfamilienhäuser und 1 Eigentumswohnung – am Stichtag noch 68,0% verfügbar sind. Bei 32,0% der 435 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Miet- oder Kaufvertrag auf einen späteren Zeitpunkt. Bei einer einzigen der 435 leer stehenden Wohnungen handelt es sich um ein Kaufobjekt.

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

	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	
am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	296	35	78	134	38	5	6	68.0
davon Mietwohnungen	293	35	77	134	38	4	5	67.4
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	3	–	1	–	–	1	1	0.7
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	139	15	29	55	31	5	4	32.0
davon Mietwohnungen	132	14	27	54	28	5	4	30.3
Eigentumswohnungen	1	–	–	–	1	–	–	0.2
Einfamilienhäuser zur Miete	6	1	2	1	2	–	–	1.4
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	435	50	107	189	69	10	10	100.0

Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

Bei 38 Mietwohnungen ist der Preis unbekannt

In Tabelle 4 sind die 435 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 396 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Bei 38 mietbaren Einheiten ist der Mietpreis unbekannt. Dabei nicht mitgerechnet ist 1 Eigentumswohnung.

Rückgang der leer stehenden Objekte mit einem Mietpreis ab 1501 Franken

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1500 Franken Miete verlangt wird, verzeichnet seit dem Vorjahr einen Rückgang um 2,5 Prozentpunkte von 34,1 % auf 31,6 %. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 59,1 % in der Preisspanne von 601 bis 1000 Franken zu finden. Der Hauptteil der Drei- (52,2 %), der Zwei- (50,0 %) sowie der Vierzimmerwohnungen (41,4 %) liegt in der Preisspanne von 1001 bis 1500 Franken.

63% der Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2016»

63,4% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2016». Im Vorjahr waren 59,4% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2015».

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

	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	149	13	51	63	14	4	4	34.3
1947–2016	276	37	53	119	55	6	6	63.4
2017 und später	10	–	3	7	–	–	–	2.3
Total	435	50	107	189	69	10	10	100.0
Mietpreis pro Monat in Franken ¹								
bis 600	22	9	5	8	–	–	–	5.6
601–1 000	78	26	30	19	3	–	–	19.7
1 001–1 500	171	4	48	94	24	1	–	43.2
1 501–2 000	87	2	10	51	15	5	4	22.0
über 2 000	38	3	3	8	16	3	5	9.6
Total	396	44	96	180	58	9	9	100.0

Statistik Stadt Bern

1 Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

Am meisten Leerwohnungen in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Mattenhof-Weissenbühl

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 und Mattenhof-Weissenbühl mit 130 bzw. 90 Einheiten fest. Mit 82 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 64 bzw. 44 Leerwohnungen auf. Mit 25 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2019 von der Inneren Stadt mit 0,85% erreicht (Vorjahr: 0,75%). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,75% (Vorjahr: 0,58%). Mit 0,40% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer auf. Alle Stadtteile verzeichnen eine Zunahme der Leerwohnungsziffer gegenüber dem Vorjahreswert: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils Bümpliz-Oberbottigen hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,17 Prozentpunkte vergrössert, jener des Stadtteils Länggasse-Felsenau um 0,16, jener der Inneren Stadt um 0,10, jener des Stadtteils Mattenhof-Weissenbühl um 0,08 Prozentpunkte sowie jene vom Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde und Breitenrain-Lorraine um je 0,07 Prozentpunkte.

Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen bei 4 der 6 Stadtteile am höchsten

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in 4 der 6 Stadtteile die Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen am höchsten ist. Die Stadtteile Innere Stadt und Länggasse-Felsenau verzeichnen bei den Zweizimmerwohnungen die höchste Anzahl.

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

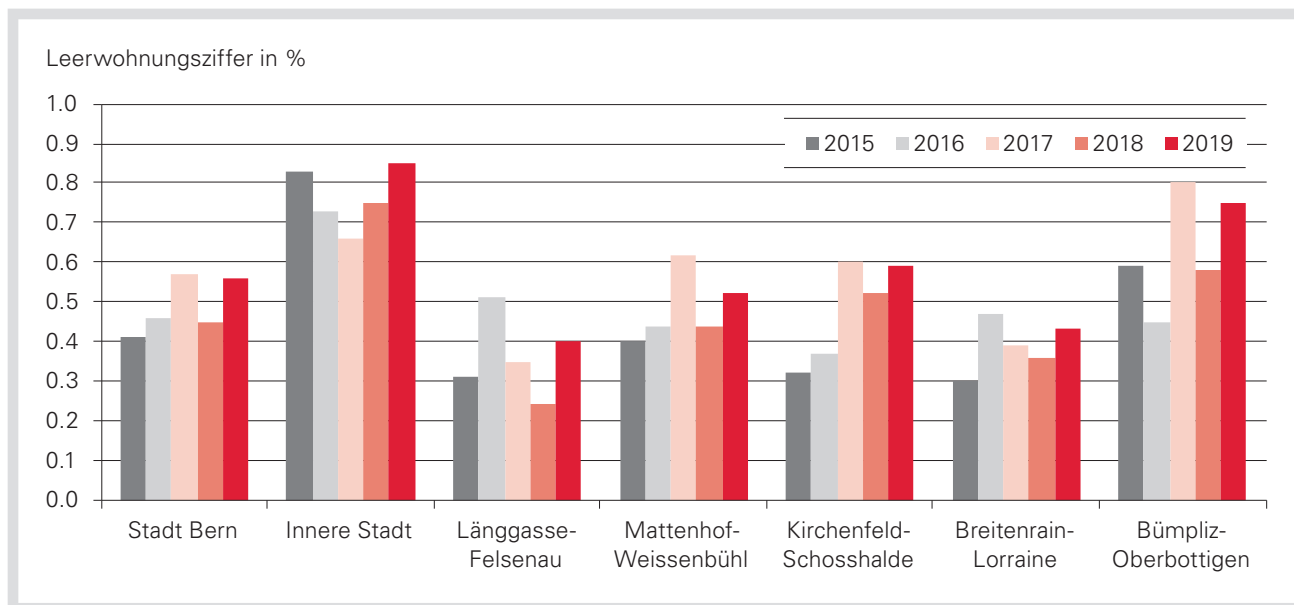
	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2019	Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6 u. m. darunter Wohneigentum			
Innere Stadt	25	6	9	7	2	–	1	–	2 931	0.85
Länggasse-Felsenau	44	8	16	12	5	2	1	–	10 958	0.40
Mattenhof-Weissenbühl	90	11	28	35	14	2	–	–	17 372	0.52
Kirchenfeld-Schosshalde	82	7	19	34	16	2	4	1	13 843	0.59
Breitenrain-Lorraine	64	9	21	29	4	1	–	–	14 836	0.43
Bümpliz-Oberbottigen	130	9	14	72	28	3	4	–	17 254	0.75
Stadt Bern	435	50	107	189	69	10	10	1	77 194	0.56

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5.6.2019)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2015



Statistik Stadt Bern
 Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bethlehem, höchste Leerwohnungsziffer im Grünen Quartier

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 64 und Bümpliz mit 61 Wohnungen fest, gefolgt von der Schosshalde mit 36. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Grünen Quartier (1,34%), im Roten Quartier sowie im Bezirk Stadtbach mit je 0,98%. Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind im Gelben Quartier (von 2,42 auf 0,81%) und im Bezirk Lorraine (von 0,76 auf 0,36%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Stadtbach (von 0,00 auf 0,98%) und Länggasse (von 0,16 auf 0,58%) auf. Die Bezirke Engeried und Oberbottigen verzeichnen keinen Leerstand.

Grösster Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Felsenau

Die Entwicklung bei den Leerwohnungsziffern 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. So nahm der Gesamtwohnungsbestand der Bundesstadt vom 31. Mai 2018 (Datenstand 29. Juni 2018) mit insgesamt 77 015 Wohnungen auf den 31. Mai 2019 um 179 Einheiten auf 77 194 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes lässt sich auch auf die Ebene der Statistischen Bezirke herunterbrechen: Im Bezirk Felsenau liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 34 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Holligen mit einem Reinzuwachs von 29 Einheiten, gefolgt vom Bezirk Spitalacker mit 23 Einheiten.

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

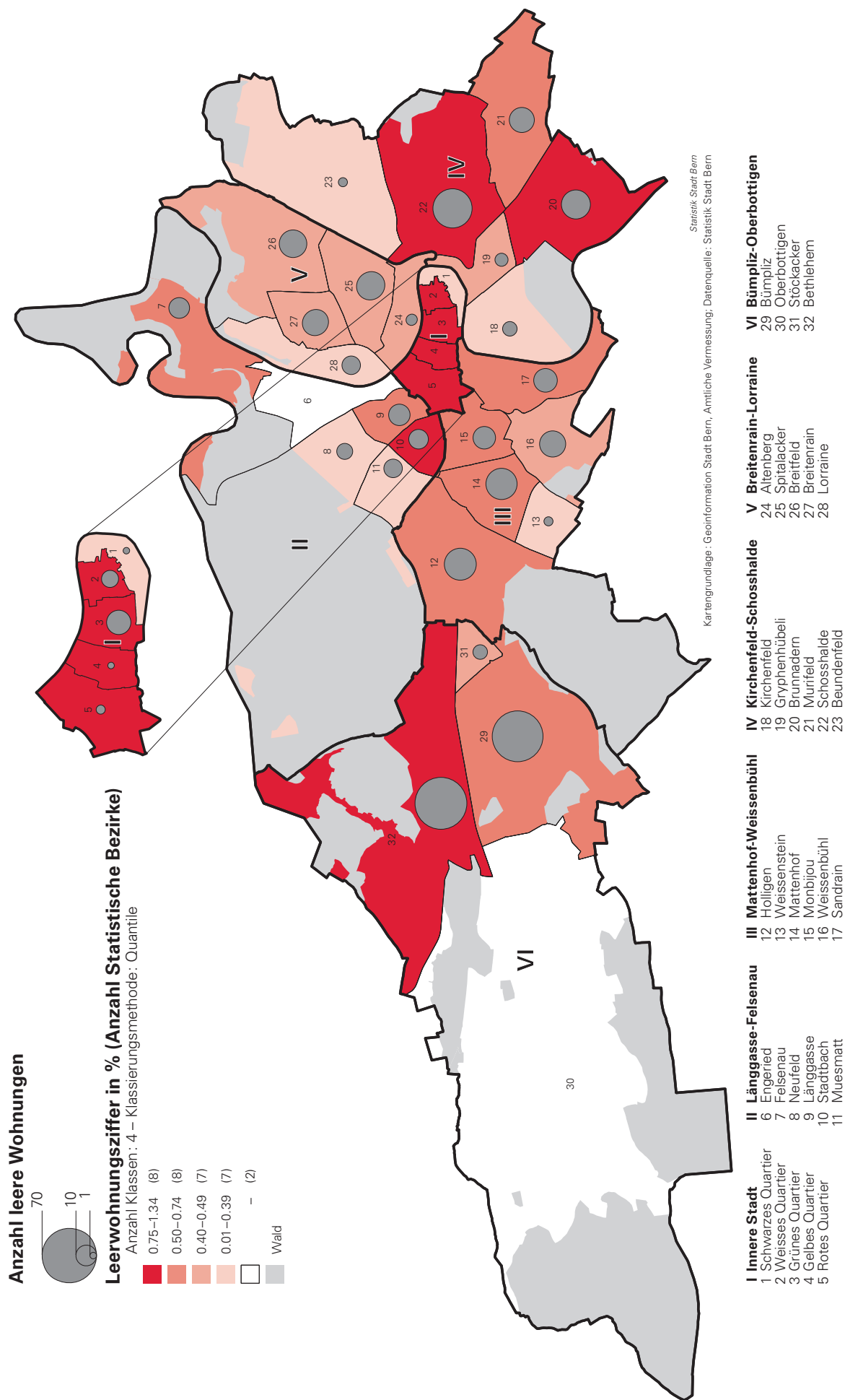
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2019	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.		
1 Schwarzes Quartier	1	1	–	–	–	–	–	826	0.12
2 Weisses Quartier	7	1	2	3	1	–	–	729	0.96
3 Grünes Quartier	14	4	5	3	1	–	1	1 047	1.34
4 Gelbes Quartier	1	–	1	–	–	–	–	124	0.81
5 Rotes Quartier	2	–	1	1	–	–	–	205	0.98
6 Engeried	–	–	–	–	–	–	–	494	–
7 Felsenau	10	1	6	2	1	–	–	2 015	0.50
8 Neufeld	6	1	2	2	1	–	–	3 181	0.19
9 Länggasse	11	5	1	5	–	–	–	1 889	0.58
10 Stadtbach	9	–	5	–	1	2	1	921	0.98
11 Muesmatt	8	1	2	3	2	–	–	2 458	0.33
12 Holligen	24	3	10	9	2	–	–	4 196	0.57
13 Weissenstein	2	1	1	–	–	–	–	1 074	0.19
14 Mattenhof	23	2	6	9	6	–	–	3 977	0.58
15 Monbijou	12	3	4	3	1	1	–	1 778	0.67
16 Weissenbühl	16	1	2	10	2	1	–	3 956	0.40
17 Sandrain	13	1	5	4	3	–	–	2 391	0.54
18 Kirchenfeld	5	1	2	1	1	–	–	1 865	0.27
19 Gryphenhübeli	4	–	2	1	1	–	–	900	0.44
20 Brunnadern	20	1	5	6	6	–	2	2 231	0.90
21 Murifeld	15	1	–	6	5	2	1	2 586	0.58
22 Schosshalde	36	4	10	18	3	–	1	4 811	0.75
23 Beundenfeld	2	–	–	2	–	–	–	1 450	0.14
24 Altenberg	3	–	2	1	–	–	–	735	0.41
25 Spitalacker	19	4	1	12	2	–	–	4 295	0.44
26 Breitfeld	18	2	6	9	1	–	–	3 789	0.48
27 Breitenrain	16	2	8	5	1	–	–	3 774	0.42
28 Lorraine	8	1	4	2	–	1	–	2 243	0.36
29 Bümpliz	61	5	8	34	13	–	1	8 529	0.72
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	595	–
31 Stöckacker	5	–	1	3	1	–	–	1 124	0.44
32 Bethlehem	64	4	5	35	14	3	3	7 006	0.91
Stadt Bern	435	50	107	189	69	10	10	77 194	0.56

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern
(Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5.6.2019)

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



Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der Nettomonatsmietpreise: Zweibis Fünfstimmwohnungen günstiger

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen haben sich gegenüber den Mieten der im letzten Jahr leer stehenden Wohnungen je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich verändert. Im Juni 2019 wurde für eine Fünfstimmwohnung im Schnitt ein um 303 Franken tieferer Mietpreis verlangt als 2018, bei den Zweistimmwohnungen ergab sich ein Minus von 141 Franken. Jene der Dreistimmwohnungen notieren einen um 80 Franken tieferen Mietzins. Bei den Vierstimmwohnungen sank die Miete um 71 Franken. Einzig bei den Einstimmwohnungen wurde im Schnitt ein um 27 Franken höherer Mietpreis verlangt (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort, Fläche usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei Fünfstimmwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2015

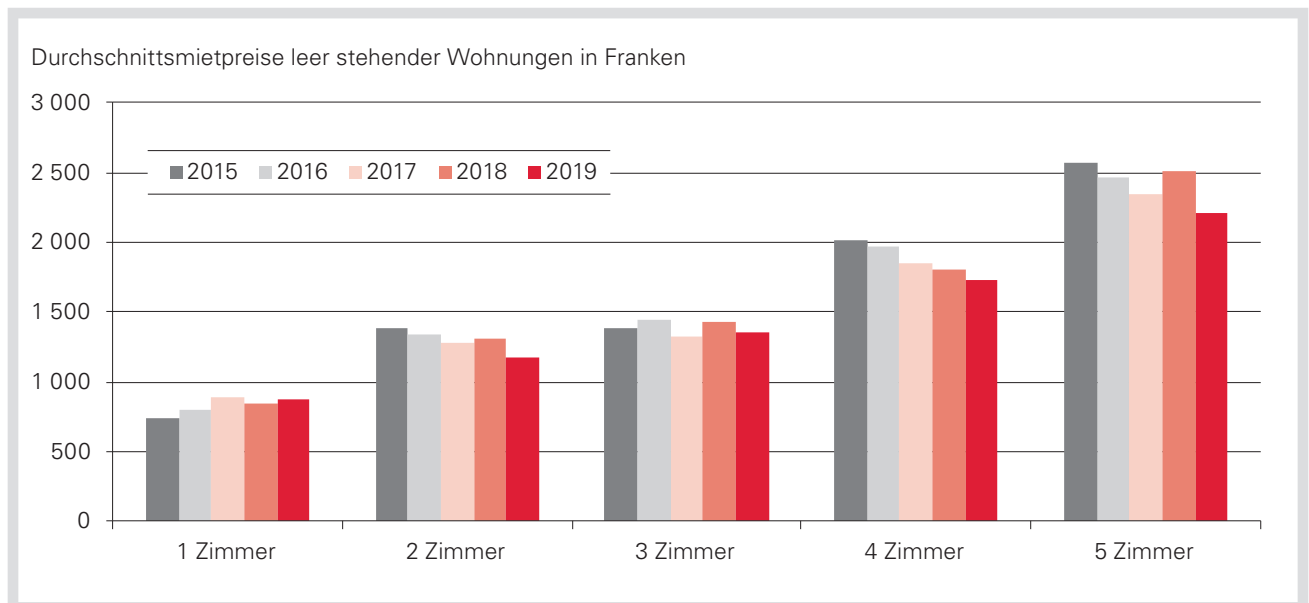
	leer stehende Wohnungen					Veränderung 2018–2019 in %
	2019	2018	2017	2016	2015	
1 Zimmer	875	848	882	791	740	3.2
2 Zimmer	1 166	1 307	1 277	1 334	1 378	- 10.8
3 Zimmer	1 351	1 431	1 321	1 446	1 390	- 5.6
4 Zimmer	1 735	1 806	1 847	1 962	2 016	- 3.9
5 Zimmer	2 209	2 512	2 351	2 458	2 574	- 12.1

Statistik Stadt Bern

durchschnittlicher Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2015



Statistik Stadt Bern

durchschnittlicher Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Höchster absoluter Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit im Jahr 1999

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945

In Tabelle 8 sind der Wohnungsbestand und die Leerwohnungsziffer 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.

Entwicklung: 1975–1999

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 Leerwohnungsbestandes bis 1985 mit einem temporären 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%.

Entwicklung: 1999–2019

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. Nachdem die Leerwohnungsziffer drei Jahre zurückgegangen war, stieg sie von 0,38% im Jahr 2008 auf 0,60% im Jahr 2009. Die Leerwohnungsziffer sank im Jahr 2010 wiederum auf 0,45% und blieb bis und mit dem Jahr 2012 konstant, um im Folgejahr auf 0,39% zu sinken. Im Jahr 2014 stieg die Leerwohnungsziffer um 0,1 Prozentpunkte auf 0,49% und sank im Folgejahr um 0,08 Prozentpunkte auf 0,41%. Im Jahr 2016 war wieder ein Anstieg auf 0,46% zu verzeichnen. Im Folgejahr näherte sich die Leerwohnungsziffer mit plus 0,11 Prozentpunkten dem Stichtagsniveau von 2009 an. Während 2018 die Leerwohnungsziffer von 0,57% auf 0,45% sank, stieg sie am Stichtag 1. Juni 2019 um 0,11 Prozentpunkte auf 0,56%.

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

absolut			absolut			absolut		
	in % ¹			in % ¹		in % ¹		
1945	59	0.15	1986	178	0.25	2003	216	0.29
1950	506	1.12	1987	142	0.20	2004	343	0.47
1955	126	0.25	1988	122	0.17	2005	388	0.53
1960	111	0.20	1989	100	0.14	2006	366	0.50
1965	34	0.06	1990	79	0.11	2007	302	0.41
1970	23	0.04				2008	277	0.38
1975	536	0.79	1991	69	0.10	2009	443	0.60
1976	452	0.66	1992	174	0.24	2010	335	0.45
1977	165	0.24	1993	208	0.29			
1978	187	0.27	1994	283	0.39	2011	337	0.45
1979	89	0.13	1995	366	0.51	2012	333	0.44
1980	67	0.10	1996	422	0.58	2013	297	0.39
			1997	487	0.67	2014	372	0.49
1981	94	0.13	1998	644	0.88	2015	314	0.41
1982	164	0.23	1999	688	0.94	2016	348	0.46
1983	181	0.26	2000	533	0.73	2017	440	0.57
1984	194	0.28				2018	350	0.45
1985	221	0.31	2001	387	0.53	2019	435	0.56
			2002	230	0.31			

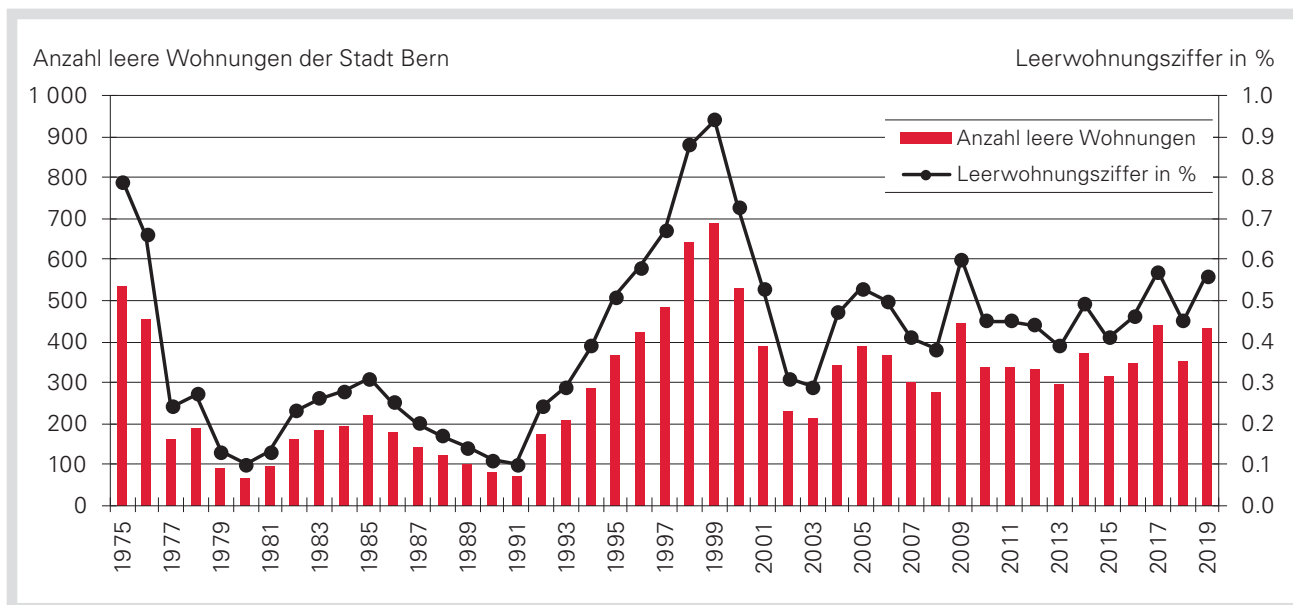
Statistik Stadt Bern

Stichtag von 1945 bis 1983 jeweils 1. Dezember, ab 1984 1. Juni

¹ leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes per 31. Mai des Referenzjahres

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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



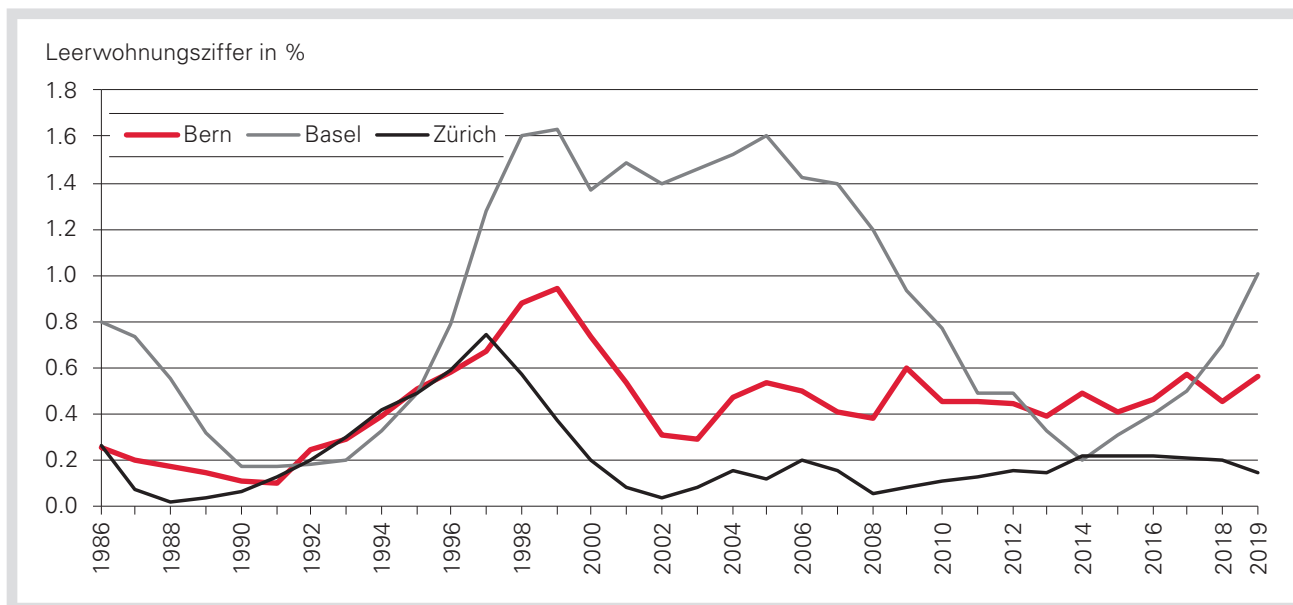
Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1986–2019

Städtevergleich zwischen Bern, Basel und Zürich seit 1986

Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsziffern in drei Deutschschweizer Grosstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits sowie der Stadt Basel andererseits. Von 1990 bis 1995 entwickeln sich die Werte parallel. Ab 1998 befand sich die Stadt Bern bis und mit 2010 in einer Mittellage zwischen dem hohen Leerwohnungsbestand in Basel und sehr tiefen Werten in Zürich. Ab 2011 hat sich die Leerstandsquote der Stadt Basel an jene der Stadt Bern angenähert, um im Jahr 2013 nach 18 Jahren wieder unter jene der Stadt Bern zu fallen. Bis und mit 2015 entwickeln sich die Leerwohnungsziffern

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Statistik Stadt Bern
Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt, kantonale Leerstandserhebung; Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung

von Bern und Basel gegenläufig. Während die Stadt Zürich im Jahr 2016 das dritte Jahr in Folge bei 0,22% verharnt, ist die Leerstandsquote der Stadt Basel um 0,09 Prozentpunkte und jene der Stadt Bern um 0,05 Prozentpunkte gestiegen. Die Stadt Basel nähert sich im Jahr 2017 mit einer Ziffer von 0,50% wieder der Bundesstadt an, welche eine um 0,07 Prozentpunkte höhere Leerwohnungsziffer aufweist. Von 2013 bis 2017 lagen die Städte Basel und Zürich unter der Stadt Berner Leerwohnungsziffer. Während die Leerwohnungsziffer der Stadt Basel ab 2018 über jener der Stadt Bern liegt, stagniert jene der Stadt Zürich weiterhin auf tiefem Niveau. Es gilt zu beachten, dass die Leerwohnungsdefinition der Stadt Zürich in den letzten Jahren geändert wurde (siehe Grafik 5 und Tabelle 9).

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

	Bern		Basel		Zürich ¹	
	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.26
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	476	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	1 406	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	1.60	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	876	0.93	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	0.49	320	0.15
2013	297	0.39	314	0.33	331	0.14
2014	372	0.49	195	0.20	471	0.22
2015	314	0.41	296	0.31	483	0.22
2016	348	0.46	391	0.40	484	0.22
2017	440	0.57	464	0.50	454	0.21
2018	350	0.45	688	0.70	447	0.20
2019	435	0.56	1 014	1.01	306	0.14

Statistik Stadt Bern

¹ Ab 2014 werden in der Stadt Zürich nur noch Wohnungen ausgewiesen, die auf später nicht vermietet oder verkauft sind. Bis und mit 2013 (neue Zählweise 242 Leerwohnungen, 0,11%) konnten die auf später vermieteten oder verkauften Wohnungen noch ermittelt werden.

² leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes per 31. Mai des Referenzjahres

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt, kantonale Leerstandserhebung; Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

Überblick

250 leer stehende Arbeitsräume mit einer Leerfläche von gut 95000 m² am Stichtag 1. Juni 2019

Am 1. Juni 2019 werden in der Stadt Bern 250 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 95478 m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 38 Lokale zu verzeichnen (17,9%), die Fläche nahm um 2074 m² (-2,1 %) ab. Insgesamt sind 18 Geschäftslokale (4200 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet.

Kategorien «andere» und «Büro/Praxis» mit grösstem Angebot zur Vermietung

Mit 38466 m² Fläche liegt in der Kategorie «andere» das grösste Angebot zur Vermietung vor, an zweiter Stelle folgt mit 36793 m² die Kategorie «Büro/Praxis».

94% der Lokale wegen Mieterwechsel im Leerstand

Von den 250 Objekten standen 60 bis drei Monate, 66 über drei Monate bis zu einem Jahr und 124 länger als ein Jahr leer. 94,0% der Lokale verzeichnen wegen Mieterwechsel einen Leerstand.

Der grösste Teil der leer stehenden Nutzfläche im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (50417 m²) steht im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 2419 m². Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 79 Lokalen am stärksten vertreten.

Sieben Adressen mit je mehr als 3000 m²

Sieben Standorte mit besonders grossen Leerflächen von 3000 m² und mehr machen mehr als die Hälfte der gesamten Leerstände im Arbeitsbereich aus.

79% der Leerflächen in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen

Von den Leerflächen befinden sich 78,7% in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen (ohne Gewerbegebiet Matte und Zone für öffentliche Nutzungen).

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

Vier Fünftel der leer stehenden Nutzfläche in den Kategorien «andere» und «Büro- und Praxisräumlichkeiten»

Von den erfassten 250 Objekten gehören 142 (56,8% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 62 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 18 der Kategorie «Verkaufslokale» und weitere 5 der Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» zugeordnet. 23 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die unterschiedlich genutzt werden. Von den insgesamt 250 Objekten mit total 95478 m² entfallen nach Nutzungsart 38466 m² oder 40,3% auf «andere» sowie 36793 m² oder 38,5% auf «Büro/Praxis». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «Lager» mit 16,0%, «Verkauf» mit 3,3% sowie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 1,8% (siehe Tabelle 10).

Anteil der Neubauten an den Leerflächen bei 0,1%

Bei 94,0% der Arbeitsräume mit 98,5% der Fläche ist ein Wechsel des Mietverhältnisses die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht 1,4% aus. Auf Neubauten entfällt 1 Lokalität mit einer Gesamtfläche von 49 m², die anteilmässig 0,1% ausmacht.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	235	94 089	135	36 272	16	3 074	5	1 750	61	15 117	18	37 876
Neubau	1	49	–	–	–	–	–	–	–	–	1	49
Renovation	14	1 340	7	521	2	124	–	–	1	154	4	541
Total	250	95 478	142	36 793	18	3 198	5	1 750	62	15 271	23	38 466

Statistik Stadt Bern

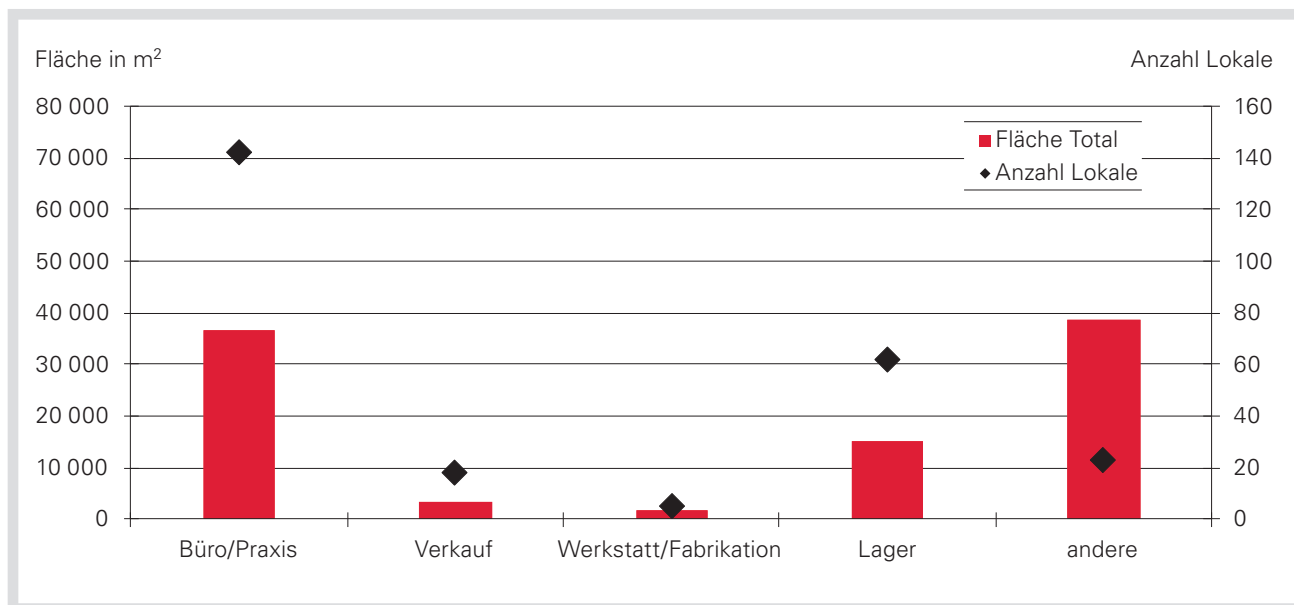
1 z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

382 m² Durchschnittsfläche pro leer stehendes Objekt

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 259 m² (gegenüber 504 m² im Vorjahr), «Verkauf» 178 m² (Vorjahr: 226 m²), «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» 350 m² (Vorjahr: 525 m²), «Lager» 246 m² (Vorjahr: 367 m²) und «andere» 1672 m² (Vorjahr: 678 m²). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 382 m² (Vorjahr: 460 m²).

Grafik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leerstand seit über einem Jahr bei 77% der Leerfläche

24,0% der Objekte mit 10,4% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 26,4% der Objekte mit 12,1% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 49,6% (Vorjahr: 47,2%) der Objekte mit 77,5% (Vorjahr: 72,9%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lagerraum seit Mai 2005 ungenutzt blieb. Insgesamt besteht bei 18 Geschäftslokalen (4200 m²) bereits ein Mietvertrag auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
bis 3 Monate	60	9 958	33	4 339	6	1 028	2	98	14	3 123	5	1 370
über 3 Monate	66	11 546	39	7 843	7	742	1	344	13	992	6	1 625
bis 1 Jahr	124	73 974	70	24 611	5	1 428	2	1 308	35	11 156	12	35 471
über 1 Jahr												
Total	250	95 478	142	36 793	18	3 198	5	1 750	62	15 271	23	38 466

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**Jahresmietpreis bei 66%
der leer stehenden Lokale
unter 200 Franken pro
Quadratmeter**

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresnettomietpreise bei 65,7% (Vorjahr: 59,3^r%) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (81,1% der Fläche) von Objekten mit Preisangabe. Bei 8 Objekten (14,1% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest.

**Durchschnittlicher Mietpreis
nach Nutzungsart**

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftslokale (Lokale mit Flächen- und Preisangabe) beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 206 Franken (gegenüber 209 Franken im Vorjahr), «Verkauf» 337 Franken (Vorjahr: 461 Franken), «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» 98 Franken (Vorjahr: 282 Franken), «Lager» 100 Franken (Vorjahr: 96 Franken) und «andere» 231 Franken (Vorjahr: 203 Franken). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen klein sind.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
unter 200	159	66 545	75	18 743	7	1 405	5	1 750	58	8 964	14	35 683
200–299	54	10 367	43	8 644	6	908	–	–	2	594	3	221
300 und mehr	29	5 093	19	1 958	4	790	–	–	1	313	5	2 032
Preis nach Absprache	8	13 473	5	7 448	1	95	–	–	1	5 400	1	530
Total	250	95 478	142	36 793	18	3 198	5	1 750	62	15 271	23	38 466

Statistik Stadt Bern

Jahresnettomietpreis in Franken (Mietpreis pro Jahr ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen

Die meisten Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen

Mit einem Anteil von 31,6% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt von den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und der Inneren Stadt mit 25,2% bzw. 16,4%; mit 6,4% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf.

Mehr als die Hälfte der Leerfläche im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde

Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 52,8% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen folgt mit 22,2%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 2419 m² oder 2,5% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf», «Werkstatt/Fabrikation» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sein können.

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

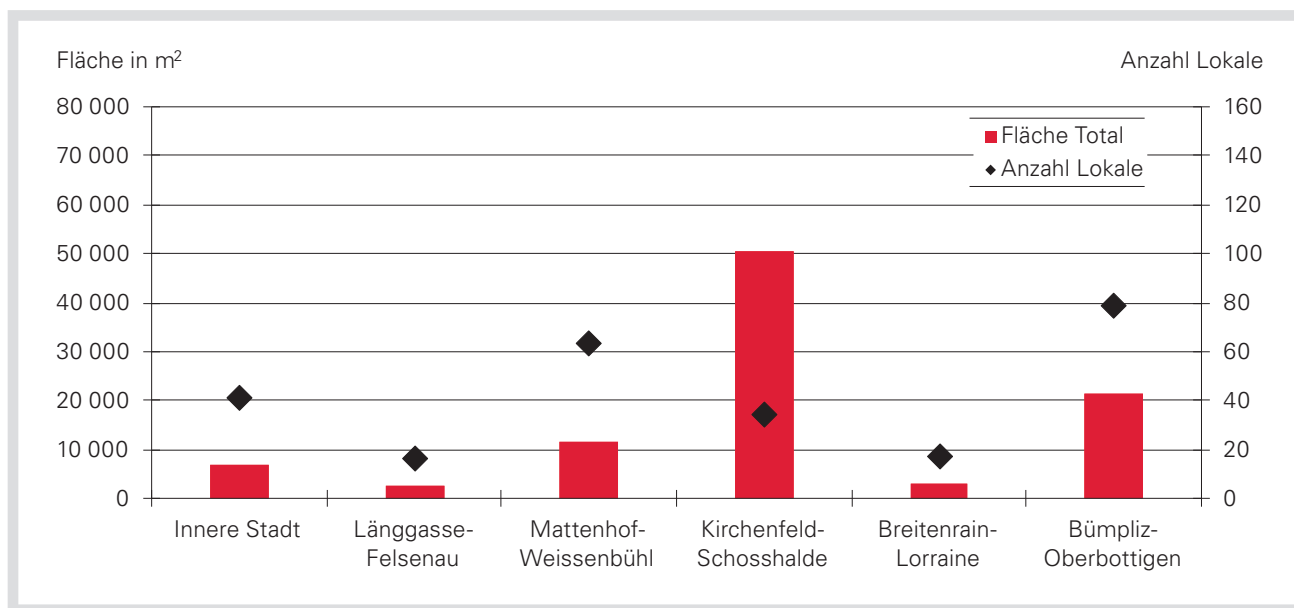
	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	41	7 008	24	3 682	7	947	–	–	6	745	4	1 634
Länggasse-Felsenau	16	2 419	9	1 783	–	–	–	–	7	636	–	–
Mattenhof-Weissenbühl	63	11 670	26	5 152	5	1 015	3	724	24	3 714	5	1 065
Kirchenfeld-Schosshalde	34	50 417	25	12 131	2	215	–	–	3	6 757	4	31 314
Breitenrain-Lorraine	17	2 787	8	995	–	–	1	988	4	560	4	244
Bümpliz-Oberbottigen	79	21 177	50	13 050	4	1 021	1	38	18	2 859	6	4 209
Stadt Bern	250	95 478	142	36 793	18	3 198	5	1 750	62	15 271	23	38 466

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 7: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Stadtteilen



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

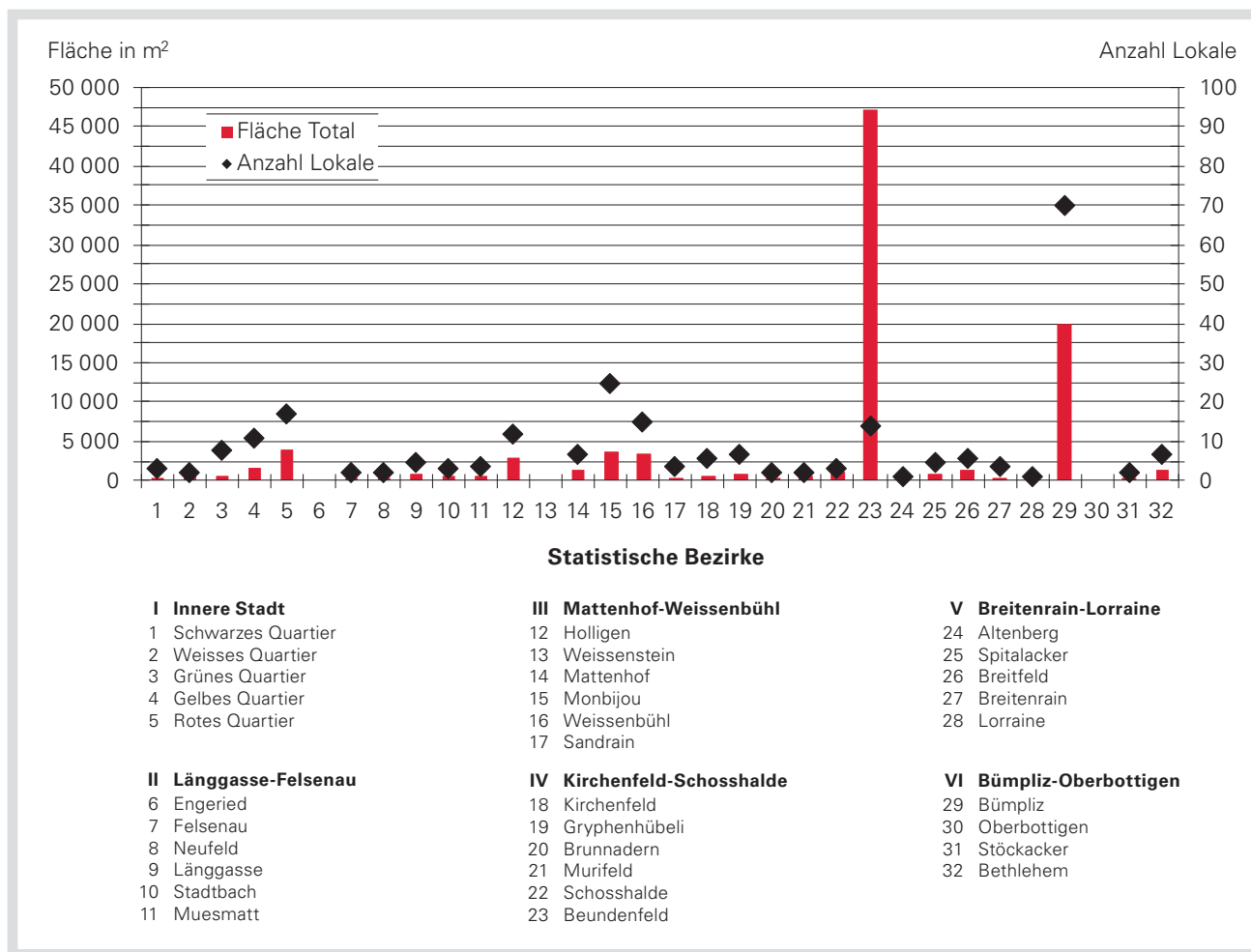
Höchster Leerflächenanteil im Bezirk Beundenfeld

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 49,3% der gesamten leer stehenden Fläche (Vorjahr: 48,4%) ist der Bezirk Beundenfeld. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Beundenfeld ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 103 m² gesunken. Grössere Flächenanteile über 10,0% finden sich nur noch im Bezirk Bümpliz.

Bezirk Oberbottigen seit 2007 keine Leerstände

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild: Hier ist der Statistische Bezirk Bümpliz mit 70 Lokalen (Vorjahr: 48 Objekte) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Monbijou mit 25 und Rotem Quartier mit 17 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Engeried, Weissenstein 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 viele Wald- und Landwirtschaftsflächen (Landwirtschafts- und Schutzzone) auf. Entsprechend kleiner ist der Anteil der überbauten Fläche, in der sich neben reinen Wohnzonen unter anderem auch gemischte Wohn- und Industrie- und Gewerbebezonen befinden.

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



Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

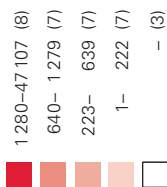
Karte 2: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

Anzahl leer stehende Arbeitsräume

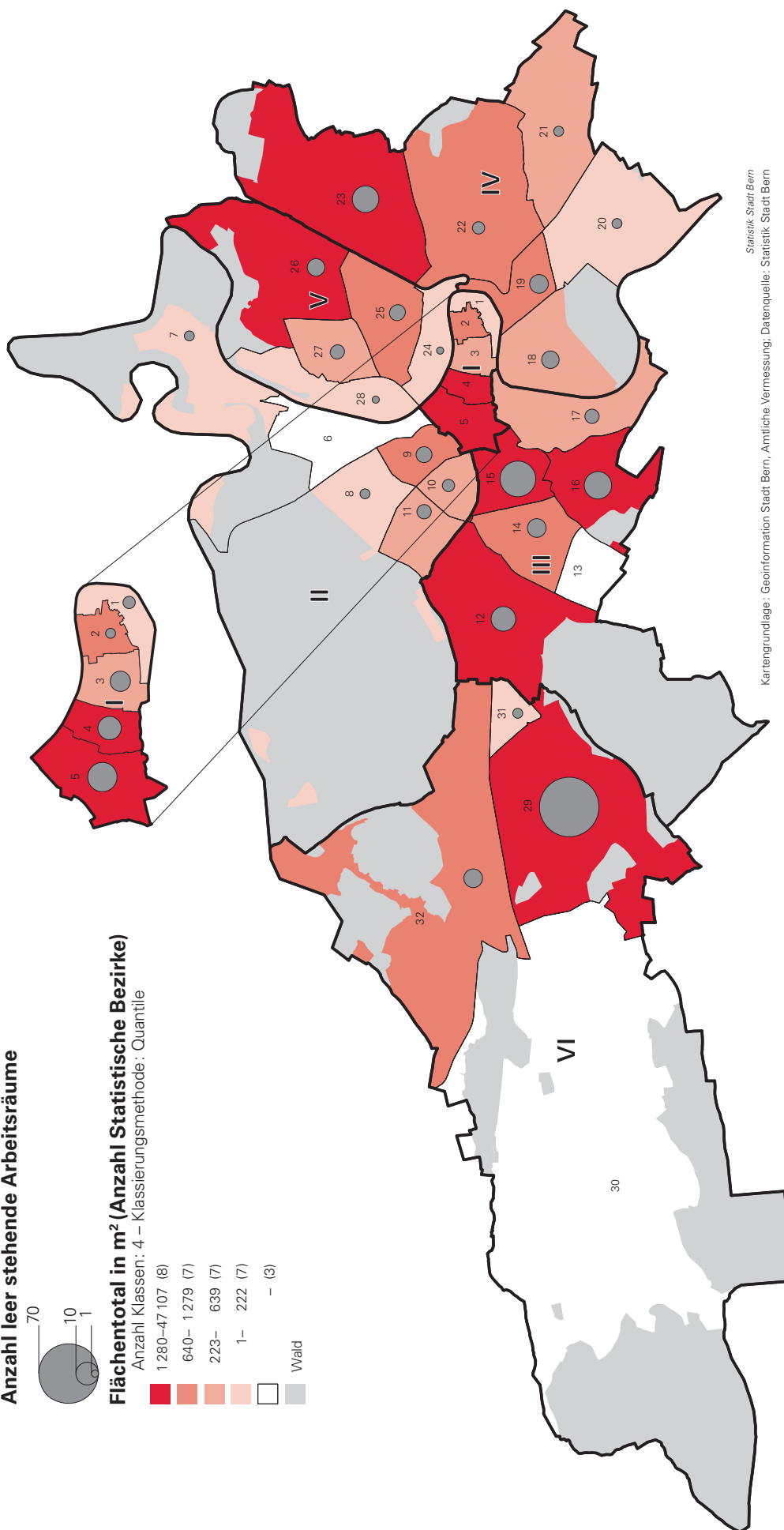


Flächentotal in m² (Anzahl Statistische Bezirke)

Anzahl Klassen: 4 – Klassierungsmethode: Quantile



Wald



Statistik Stadt Bern
Kartengrundlage: Geoinformation Stadt Bern, Amtliche Vermessung; Datenquelle: Statistik Stadt Bern

- I Innere Stadt**
 - 1 Schwarzes Quartier
 - 2 Weisses Quartier
 - 3 Grünes Quartier
 - 4 Gelbes Quartier
 - 5 Rotes Quartier
- II Länggasse-Felsenau**
 - 6 Engeried
 - 7 Felsenau
 - 8 Neufeld
 - 9 Länggasse
 - 10 Stadtbach
 - 11 Muesmatt
- III Mattenhof-Weissenbühl**
 - 12 Holligen
 - 13 Weissenstein
 - 14 Mattenhof
 - 15 Monbijou
 - 16 Weissenbühl
 - 17 Sandrain
- IV Kirchenfeld-Schosshalde**
 - 18 Kirchenfeld
 - 19 Gryphenhübeli
 - 20 Brunnamern
 - 21 Murfeld
 - 22 Schosshalde
 - 23 Beundenfeld
- V Breitenrain-Lorraine**
 - 24 Altenberg
 - 25 Spitalacker
 - 26 Breitfeld
 - 27 Breitenrain
 - 28 Lorraine
- VI Bümpliz-Oberbottigen**
 - 29 Bümpliz
 - 30 Oberbottigen
 - 31 Stöckacker
 - 32 Bethlehem

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

	Anzahl Objekte	Fläche in m ²	durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
1 Schwarzes Quartier	3	157	52	0.2
2 Weisses Quartier	2	687	344	0.7
3 Grünes Quartier	8	626	78	0.7
4 Gelbes Quartier	11	1 568	143	1.6
5 Rotes Quartier	17	3 970	234	4.2
6 Engeried	–	–	–	–
7 Felsenau	2	142	71	0.1
8 Neufeld	2	222	111	0.2
9 Länggasse	5	917	183	1.0
10 Stadtbach	3	639	213	0.7
11 Muesmatt	4	499	125	0.5
12 Holligen	12	2 954	246	3.1
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	7	1 279	183	1.3
15 Monbijou	25	3 705	148	3.9
16 Weissenbühl	15	3 321	221	3.5
17 Sandrain	4	411	103	0.4
18 Kirchenfeld	6	594	99	0.6
19 Gryphenhübeli	7	831	119	0.9
20 Brunnadern	2	195	98	0.2
21 Murifeld	2	524	262	0.5
22 Schosshalde	3	1 166	389	1.2
23 Beundenfeld	14	47 107	3 365	49.3
24 Altenberg	1	50	50	0.1
25 Spitalacker	5	765	153	0.8
26 Breitfeld	6	1 439	240	1.5
27 Breitenrain	4	458	115	0.5
28 Lorraine	1	75	75	0.1
29 Bümpliz	70	19 756	282	20.7
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	2	187	94	0.2
32 Bethlehem	7	1 234	176	1.3
Stadt Bern	250	95 478	382	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Mehr als 50% der leer stehenden Nutzfläche an sieben Adressen

Von den 95478 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich mehr als die Hälfte (insgesamt 51 301 m²) an den sieben Adressen mit den grössten Leerflächen (3000 m² und mehr).

Am meisten Leerstandsobjekte und Leerfläche in der Industrie- und Gewerbezone

Wenn wir die leer stehenden Arbeitsräume nach den Nutzungszonen (siehe Glossar) der Bauordnung der Stadt Bern betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabelle 15): Mit 77 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet sind, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 52 und der Wohnzone mit 50 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung ähnlich aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Industrie-

und Gewerbezone mit 41,4%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 37,3% und der Wohnzone mit 6,6%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verändert: Während der Leerflächenanteil in der Dienstleistungszone um 6,2 Prozentpunkte gesunken ist, verzeichnet jener der Industrie- und Gewerbezone einen Anstieg um 0,9 Prozentpunkte. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- bzw. Praxisflächen befinden sich in der Industrie- und Gewerbezone mit einem Anteil von 54,0%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 14,9%. Bei der Kategorie «andere» verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von 70,9% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 20,2%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Wohnzone (W)	50	6 266	31	4 690	3	500	2	98	8	619	6	359
gemischte Wohnzone (WVG)	19	3 856	10	1 996	–	–	–	–	7	1 317	2	543
Kernzone (K)	9	2 343	1	214	6	1 210	–	–	1	12	1	907
Dienstleistungszone (D)	52	35 653	25	5 491	2	541	2	1 308	18	1 045	5	27 268
Industrie- und Gewerbezone (IG)	77	39 487	49	19 855	–	–	1	344	22	11 533	5	7 755
Zone für öffentliche Nutzungen (F, SZ) ²	3	887	2	865	–	–	–	–	–	–	1	22
obere Altstadt (OA)	28	5 538	17	2 681	4	790	–	–	5	705	2	1 362
untere Altstadt (UA) ³	12	1 448	7	1 001	3	157	–	–	1	40	1	250
Gewerbegebiet Matte (GM)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	250	95 478	142	36 793	18	3 198	5	1 750	62	15 271	23	38 466

Statistik Stadt Bern

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

2 Zonen für öffentliche Nutzungen F (Freifläche) und SZ (Schutzzone) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

3 inkl. Wohngebiet Matte

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Bestimmung der Nutzungszonen

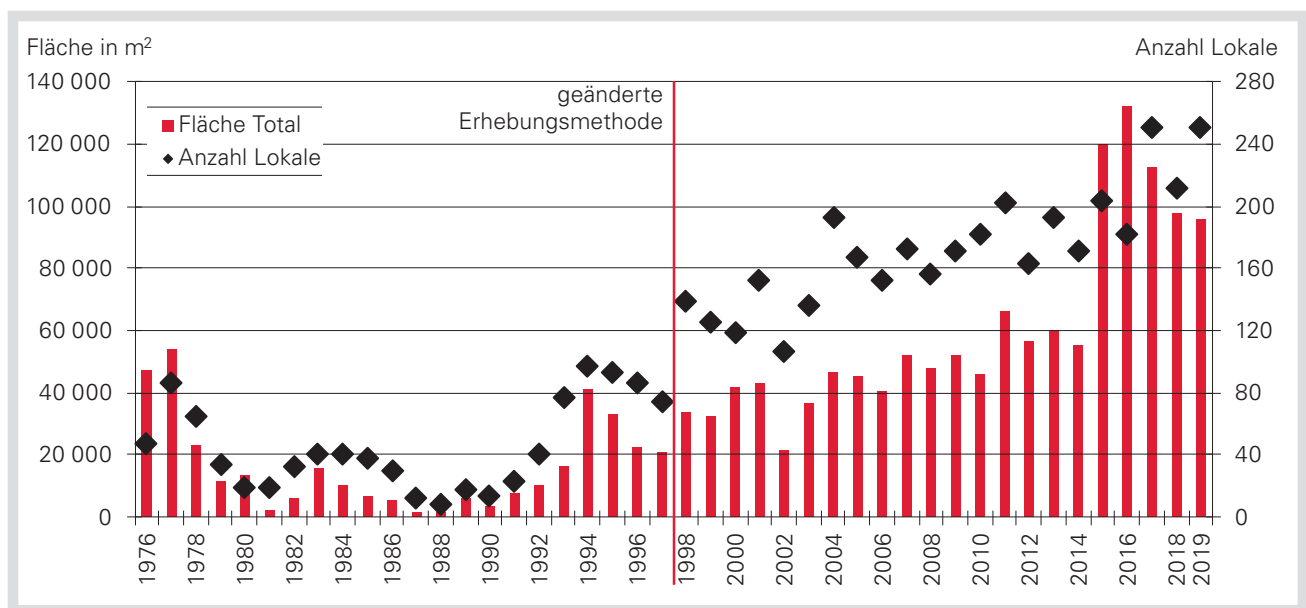
Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.

Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Generelle Entwicklung:
1998–2019

Grafik 9 und Tabelle 16 zeigen die Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume 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 Marke von 50 000 m² überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut mehr als 50 000 m² betragen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6 000 m² auf 46 218 m² notiert. Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66 332 m² die 60 000er-Flächenmarke überstiegen. Im Jahr 2012 sank die Gesamtleerfläche um 9 451 m² auf 56 881 m², um im Jahr 2013 zum zweiten Mal die 60 000er-Marke zu überschreiten. Im Jahr 2014 ist die Gesamtleerfläche um 4 530 m² auf 55 533 m² gesunken. Im Folgejahr hat sich die verfügbare Leerfläche gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Im Jahr 2016 hat sich die Gesamtleerfläche um 12 361 m² auf 132 152 m² erhöht – der bisherige Höchstwert. Innerhalb der letzten drei Jahre ist die Gesamtleerfläche um Total 36 674 m² auf 95 478 m² im Berichtsjahr gesunken.

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976



Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

	Anzahl Objekte	Fläche in m ² nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/ Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation/ Lager	andere ¹
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 ²	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	33 585	10 722	7 386
2008 ³	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
2013	193	60 063	311	24 229	13 453	22 381
2014	171	55 533	325	32 279	13 974	9 280
2015	203	119 791	590	70 771	33 131	15 889
2016	182	132 152	726	78 063	36 847	17 242
2017	250	112 874	451	72 854	32 023	7 997
2018	212	97 552	460	63 416	24 648	9 488
2019	250	95 478	382	39 991	17 021	38 466

Statistik Stadt Bern

Stichtag der Zählung von 1976 bis 1983 1. Dezember; ab 1985 1. Juni

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

2 aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

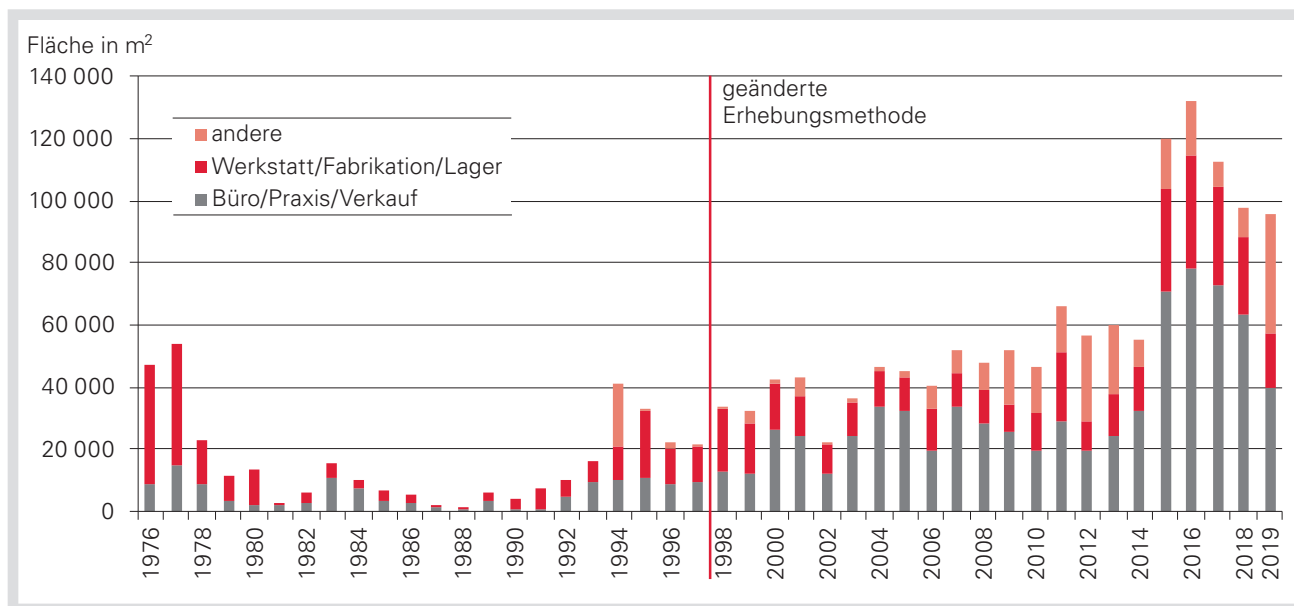
3 darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokalitäten: 1976–2019

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokalitäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die nicht vermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m² bzw. rund 40 000 m² Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m² bzw. rund 15 000 m² 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 43 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 39 991 m² bzw. 41,9% für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 17 021 m² bzw. einen Anteil von 17,8% aufweist. Seit der geänderten Erhebungsmethode im Jahr 1998 haben sich die Nutzungsarten unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie «andere» ist die grösste Leerfläche mit 38 466 m² im Jahr 2019 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2012 mit 27 693 m² als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2015 im Folgejahr um 7 292 m² übertrifft, erreicht die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» im Jahr 2016 ebenfalls einen neuen Höchststand mit 36 847 m². Der ehemalige Höchstwert der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» aus dem Jahre 2015 mit 33 131 m² wird somit auf den zweiten Platz verwiesen.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



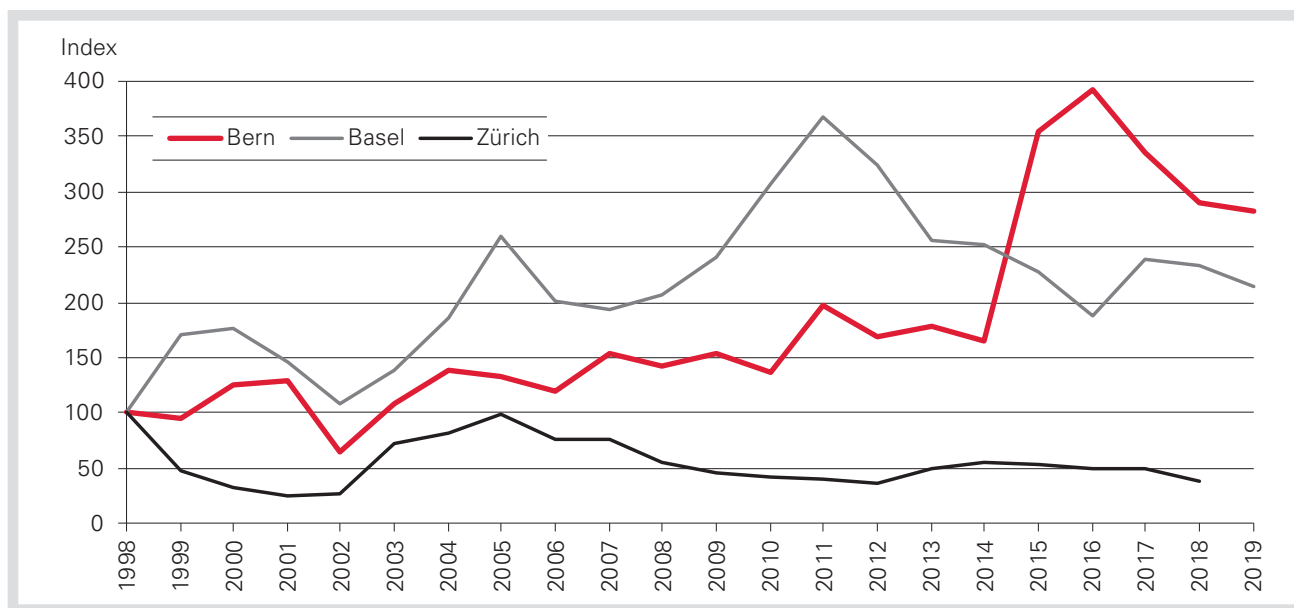
Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1998–2019

Städtevergleich zwischen Bern, Basel und 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 (siehe Tabelle 17). 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 2014 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich und stieg danach bis zum Jahr 2014 allmählich an. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel ab 2005 leicht eingebrochen und bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um sich darauf bis und mit dem Jahr 2016 mit einem Minus von rund 180 Indexpunkten an den Stand von 2004 anzunähern. Seit dem 1. Juni 2014 ist hingegen die Leerfläche der Stadt Bern bis ins Jahr 2016 deutlich gestiegen. Während der Leerflächen-Indexwert der Bundesstadt seit 2016 gesunken ist, hat sich im Jahr 2017 der baselstädtische Wert mit einem Plus von über 50 Indexpunkten an den Stand von 2009 angenähert und ist bis ins Jahr 2019 wieder gesunken. Die Entwicklung der Leerfläche (siehe Grafik 11 und Tabelle 17) verhält sich bis und mit dem Jahr 2010 ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grossstädte.

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



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt; Statistik Stadt Zürich, Leerflächenzählung

Ab 2011 unterschiedlicher Verlauf der Leerwohnungsziffer und der Leerflächen

Im Unterschied zum Verlauf der Leerwohnungsziffer liegt jener der Stadtberner Leerfläche von 2011 bis 2014 im Mittelfeld zwischen Zürich und Basel. Während die Stadtberner Leerfläche im Jahr 2015 gestiegen ist, ist die Leerwohnungsziffer gesunken. Nachdem im Jahr 2016 sowohl die Leerwohnungsziffer als auch die Leerfläche der Stadt Bern gestiegen sind, sind im Jahr 2017 die Stadtberner Leerfläche gesunken und die Leerwohnungsziffer gestiegen. Während im Jahr 2018 sowohl die Stadtberner Leerwohnungsziffer als auch die Leerfläche gesunken sind, sind im Jahr 2019 die Stadtberner Leerfläche gesunken und die Leerwohnungsziffer gestiegen. Die Entwicklung der Leerwohnungsziffer der Stadt Zürich verläuft in etwa parallel zu jener der Leerfläche. Es gilt zu beachten, dass die Leerflächendefinition der Stadt Zürich in den letzten Jahren geändert wurde.

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

	Bern		Basel ²		Zürich ³	
	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹
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	174 698	36.3
2013	60 063	178.1	117 721	256.4	241 029	50.1
2014	55 533	164.7	115 413	251.3	264 548	55.0
2015	119 791	355.2	104 146	226.8	256 450	53.4
2016	132 152	391.8	86 243	187.8	237 054	49.3
2017	112 874	334.7	109 740	239.0	243 660	50.7
2018	97 552	289.2	107 347	233.8	183 185	38.1
2019	95 478	283.1	98 643	214.8	... ⁴	... ⁴

Statistik Stadt Bern

1 indexiert auf Juni 1998 = 100

2 Werte vom Kanton Basel-Stadt: Da sich in den zwei Gemeinden Riehen und Bettingen, die neben Basel den Kanton Basel-Stadt bilden, kaum grössere leer stehende Geschäftsflächen befinden, können die Kantonswerte für einen Städtevergleich herangezogen werden.

3 Ab 2010 wurde die Zählpraxis geändert. Es werden nur noch Flächen ausgewiesen, die auf später nicht vermietet sind.

4 bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt; Statistik Stadt Zürich, Leerflächenzählung

3. Erläuterungen zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume

Alle am Stichtag (1. Juni) bewohnbaren Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden und nicht bewohnt sind

Die Zählung der leer stehenden Wohnungen erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). In der Leerwohnungszählung werden ausschliesslich jene leer stehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden und am Stichtag (1. Juni) unbesetzt aber bewohnbar sind. Mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen bzw. -häuser, sofern sie zur Dauermiete von mindestens drei Monaten 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 Wohnobjekte, die am Stichtag auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Nicht erfasst werden hingegen Wohnungen und Einfamilienhäuser, die ohne Unterbruch per 1. Juni weitervermietet wurden oder auf einen späteren Zeitpunkt hin zum Verkauf oder zur Miete angeboten sind. Des Weiteren werden Wohnungen, die aufgrund zukünftigen Eigenbedarfs, offener Fragen bei Nachlässen usw. weder zum Verkauf noch zur Vermietung vorgesehen sind, nicht berücksichtigt. Auch Wohnungen, die nicht für Wohnzwecke (Büros, Arztpraxen und anderweitig zweckentfremdete Wohnungen) angeboten werden, fliessen nicht in diese Erhebung mit ein. Nicht erfasst werden zudem Wohnungen, die einem beschränkten Personenkreis vorbehalten sind (Dienstwohnungen, Pfarrhäuser, Personalwohnungen usw.). Leer stehende Abbruch- oder Umbauobjekte, bau- bzw. sanitätspolizeilich nicht abgenommene oder aus richterlichen Gründen gesperrte Wohnungen sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Wohnungen sind in dieser Zählung nicht enthalten.

Erhebung der leer stehenden Arbeitsräume nach gleichen Richtlinien wie bei Leerwohnungen

Die Zählung der leer stehenden Arbeitsräume erfolgt in Analogie zu den Richtlinien der Leerwohnungszählung des BFS. Als leer stehende Arbeitsräume im Sinne dieser Zählung gelten alle kommerziell genutzten Räume, welche einerseits am 1. Juni nicht belegt, aber sofort benutzbar sind, auch wenn der Verwendungszweck der gesamten Fläche noch nicht bestimmt ist und andererseits zur Dauermiete (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Nicht erfasst werden Arbeitsräume, die am 1. Juni vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt sind. Arbeitsräume in Abbruch- oder Umbauobjekten sowie in bau- und sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften werden nicht gezählt.

Anmerkung zu Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen

Beim Vergleich der Resultate aus unterschiedlichen Jahren gilt zu beachten, dass sich auch der Immobilienmarkt über die Zeit wandelt und beispielsweise der Einzug von elektronischen Medien und Plattformen den Miet- und Kaufhandel beeinflusst. Andererseits existiert ein Schattenmarkt, wo Objekte unbemerkt neu belegt werden – sei es innerhalb von Bekanntenkreisen oder auf Portalen, die von den offiziellen Suchmaschinen nicht erfasst werden.

Glossar und Definitionen

Leerwohnungsziffer

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand (Stand: 31. Mai des Referenzjahres, Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5. Juni 2019).

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 2019 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 nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2017 oder später bauvollendet wurden; unabhängig davon, ob diese als Erstvermietung ausgeschrieben sind oder nicht.

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 Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische). Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten als Mehrfamilienhäuser. Wohnobjekte wie Mansarden und separate Zimmer ohne eigene Küche oder Kochnische sowie Notunterkünfte in Baracken gelten nicht als 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 (z. B. Mansarden) ausserhalb der Wohnung.

Nutzungsart

Die Art der Nutzung von Arbeitsräumen wird in fünf Kategorien aufgeteilt: Büro/Praxis, Verkauf, Werkstatt/Fabrikation, Lager sowie andere. In die Kategorie «andere» fallen jene Arbeitsräume, die entweder aus den vorangehenden Kategorien zusammengesetzt sind (Mehrzweckräume) oder keiner der vier vorgenannten Kategorien zugeordnet werden können.

Wohnzonen

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) sowie das Gewerbegebiet Matte (GM) sind Geschäfts- und Dienstleistungszentren mit Wohnnutzung. Die Untere Altstadt inklusive das Wohngebiet Matte (UA) ist ein mit geschäftlichen und kulturellen Nutzungen durchmischtes Wohnquartier.

Verzeichnis der aktuellen Publikationen von Statistik Stadt Bern

Die folgenden Berichte können bei Statistik Stadt Bern sowohl im Internet als auch gegen Rechnung in Papierform bezogen werden.

Periodika

Monatsbericht, Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern

Bevölkerung und Soziales

Wohnbevölkerung 2018	Mrz 2019
Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung 2017 (+ Karten- und Tabellensammlung)	Nov 2018
Städtevergleich: Bevölkerungsbefragungen 2015 in Basel, Bern, Luzern und Zürich	Nov 2016
Lebensqualität in der Stadt Bern	Sep 2016
Bevölkerungsbefragung 2015, Erste Resultate (+ Tabellenband)	Nov 2015
Zur finanziellen Lage der Haushalte in der Stadt Bern 2012	Dez 2014
Migrationshintergrund (Strukturerhebung 2010)	Jul 2014
Bevölkerungsbefragung 2011, Vertiefungsbericht	Sep 2012
Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung: Stand 2012	Mrz 2012
Die häufigsten Vor- und Nachnamen in der Stadt Bern Ende 2010 – und zehn Jahre zuvor	Feb 2012
Städtevergleich: Bevölkerungsbefragungen 2011 in Basel, Bern, Winterthur und Zürich	Dez 2011
Kurzbericht Bevölkerungsbefragung 2011	Nov 2011
Schülerprognosen der städtischen Volksschulen Bern	Mrz 2010
Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung: Aufbau und erste Ergebnisse	Nov 2009
Mobilität und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation in der Stadt Bern	Aug 2008
Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2006 in ausgewählten Quartieren verschiedener Bebauungstypen	Jun 2008
Städtevergleich: Bevölkerungsbefragungen 2007 in Basel, Bern, St. Gallen, Winterthur und Zürich	Dez 2007
Bevölkerungsbefragung 2007 – Ergebnisse des allgemeinen Teils	Okt 2007
Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern	Aug 2007
Sozialraumanalysen 1990/2000 Bern nach Quartieren	Jun 2006
Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2005 in Basel-Stadt, Bern, St. Gallen und Zürich	Dez 2005
Eidg. Volkszählung 2000: Haushaltungen und Familien	Okt 2005
Region Bern: Sozialraumanalyse 1990/2000 für die Stadtbezirke und Gemeinden	Aug 2005
Ergebnisse der Eidgenössischen Volkszählung 2000 für die Stadt Bern: Demographische Struktur, Ausbildung und Erwerbssituation	Jul 2004
Die Motive der umziehenden Personen	Apr 2002
Bevölkerung und Wohnungen nach Quartieren 2000	Apr 2001

Lebensraum und Infrastruktur

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume 2019	Sep 2019
Wohnbautätigkeit 2018	Feb 2019
Pendlerströme (Strukturerhebung 2010)	Nov 2013
Die Raumgliederungen der Stadt Bern: Kleinquartiere und Gebräuchliche Quartiere	Mai 2011
Mobilität und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation	Sep 2008
Die Motive der umziehenden Personen	Apr 2002
Bevölkerung und Wohnungen nach Quartieren 2000	Apr 2001

Gesellschaft und Politik

Gemeindewahlen 2016 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern	Jun 2017
Eidgenössische Wahlen 2015 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern	Mrz 2016
Resultate zu Bildung und Beruf (Strukturerhebung 2010)	Feb 2013
Schülerprognosen der städtischen Volksschulen Bern	Mrz 2010

Arbeit und Wirtschaftszweige

Statistik der Unternehmensstruktur 2016	Mrz 2019
Von der Betriebszählung zur Statistik der Unternehmensstruktur	Jun 2018
Arbeitslosigkeit in der Stadt Bern 2004 bis 2013	Sep 2014
Pendlerströme (Strukturerhebung 2010)	Nov 2013
Resultate zu Bildung und Beruf (Strukturerhebung 2010)	Feb 2013
Arbeitslosigkeit Ende 2004	Sep 2005
Ergebnisse der Eidgenössischen Volkszählung 2000 für die Stadt Bern: Demographische Struktur, Ausbildung und Erwerbssituation	Jul 2004

Wirtschaft und Finanzen

Wohnungsmietpreiserhebung November 2018	Apr 2019
Baupreise vom April 2010	Jul 2010



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

Statistik Stadt Bern
Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8
Tel. 031 321 75 31
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik