



Stadt Bern
Präsidialdirektion

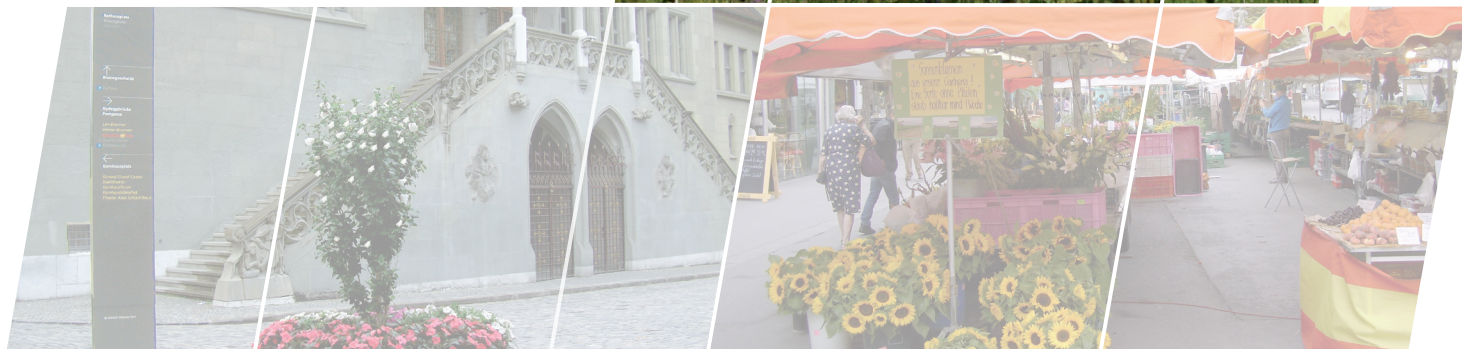
Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2014



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



August 2014

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern	3
1.1 Überblick	3
1.2 Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens	3
1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis	6
1.4 Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen	7
1.5 Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken	8
1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr	11
1.7 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945	12
1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986	13
2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern	16
2.1 Überblick	16
2.2 Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis	16
2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen gemäss Nutzungszonenplan	19
2.4 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	23
2.5 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998	26
3. Erläuterungen zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume	28
Glossar und Definitionen	28

Zeichenerklärung

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

Impressum

Herausgeber:	Statistik Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach, 3000 Bern 8, Telefon 031 321 75 31 E-Mail: statistik@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik
Bearbeitung:	Michael Matter, Telefon 031 321 75 41, E-Mail: michael.matter@bern.ch
Layout, Umschlag, Titelfotos:	Walter Hofmann
Fotos Umschlag:	Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank
Preis:	CHF 12.–
Copyright:	Statistik Stadt Bern, Bern, 2014 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle erwünscht

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten.

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2014

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

1.1 Überblick

372 leer stehende Wohnungen per Stichtag 1. Juni 2014

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2014 in der Bundesstadt eine Leerwohnungsziffer von 0,49% (Vorjahr 0,39%). Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme von 297 auf 372 Leerwohnungen zu verzeichnen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 295 zur Miete oder zum Kauf offen, 77 Objekte sind bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

90 leer stehende Neubauwohnungen mit Baujahr 2012 oder später

Während 110 der insgesamt 372 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 172 aus der Periode von 1947 bis 2011. In Gebäuden mit Baujahr 2012 oder später sind 90 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 36 Einzimmer-, 67 Zweizimmer-, 155 Dreizimmer-, 97 Vierzimmer- und 13 Fünfizimmerwohnungen sowie um vier Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Am meisten Leerwohnungen im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen

In den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Mattenhof-Weissenbühl sind mit 114 Wohnungen bzw. 83 Wohnungen am meisten Leerwohnungen zu verzeichnen, gefolgt von den Stadtteilen Breitenrain-Lorraine mit 56, Kirchenfeld-Schosshalde mit 54, Länggasse-Felsenau mit 42 und Innere Stadt mit 23 Wohnungen.

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

Rund ein Viertel der Leerwohnungen in Neubauten

45,7% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, weitere 30,1% stehen nach einer Renovation leer. 24,2% der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

Vierzimmerwohnungen mit höchster Leerwohnungsziffer

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (155) festgestellt worden, gefolgt von den Vier- (97) und Zweizimmerwohnungen (67). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Vierzimmerwohnungen (0,66%), gefolgt von den Objekten mit drei Wohnräumen mit 0,54% und den Einzimmerwohnungen mit 0,43%. Die Wohnungen mit zwei Zimmern weisen 0,39%, jene mit fünf 0,30% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

Zunahme der leer stehenden Dreizimmerwohnungen um 38 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr

Die absoluten Werte der leer stehenden Zwei- und Fünfstückwohnungen verzeichnen je eine Wohnung weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen mit einem Zimmer und mit drei, vier sowie sechs und mehr Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr zu, wobei die Dreizimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (+38) zunahmen. Mit Plus 35 folgten die Vierzimmerwohnungen. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Sie nahm bei den Dreizimmerwohnungen von 0,41% auf 0,54% und bei den Vierzimmerwohnungen von 0,43% auf 0,66% zu.

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

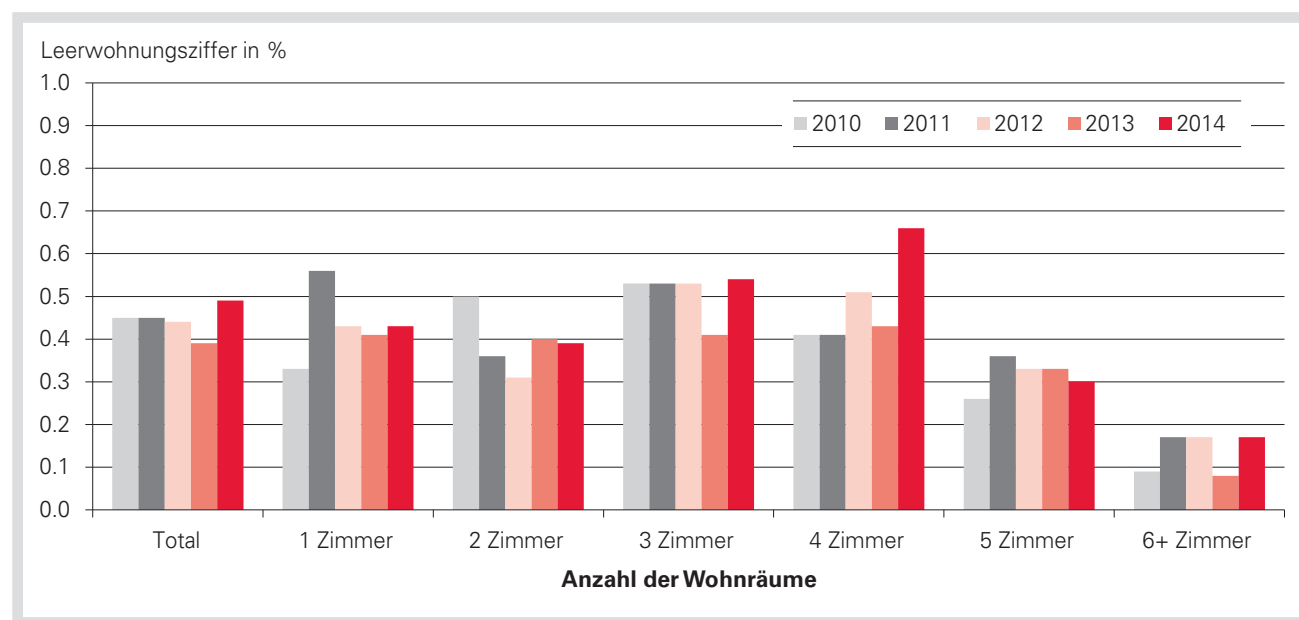
Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Ursache des Leerstehens								
Umzug	170	28	44	51	36	9	2	45.7
Neubau	90	3	1	47	39	–	–	24.2
Renovation	112	5	22	57	22	4	2	30.1
Total	372	36	67	155	97	13	4	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	268	27	58	115	56	12	–	72.0
über 3 Monate bis 1 Jahr	76	4	7	32	29	–	4	20.4
über 1 Jahr	28	5	2	8	12	1	–	7.5
Total	372	36	67	155	97	13	4	100.0
Wohnungsbestand ¹ 31.5.2014	75 632	8 350	17 022	28 808	14 697	4 372	2 383	...
Leerwohnungsziffer in %	0.49	0.43	0.39	0.54	0.66	0.30	0.17	...

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5. Juni 2014)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2010



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leerstehen bis zu drei Monaten bei rund Dreiviertel aller Leerwohnungen

Bei 72,0% des am 1. Juni 2014 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 20,4% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 7,5% 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 gut vier Fünftel der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vermieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Genau drei Viertel von den wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt. Gut die Hälfte der wegen Neubau leer stehenden Wohneinheiten war weniger als drei Monate nicht bewohnt. 19 Neubauwohnungen bilden eine Ausnahme, da sie bereits vorher mindestens einmal bewohnt waren und demnach ein Mieterwechsel vonstatten ging; 13 davon entfallen auf die Dauerkategorie «Bis 3 Monate», die restlichen sechs auf die Dauerkategorie «Über 3 Monate bis 1 Jahr». Diese Wohnungen wurden unter der Ursachenkategorie Neubau gezählt.

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

Dauer des Leerstehens	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
Bis 3 Monate	268	138	46	84	72.0
Über 3 Monate bis 1 Jahr	76	27	28	21	20.4
Über 1 Jahr	28	5	16	7	7.5
Total	372	170	90	112	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Gut ein Fünftel 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 372 Appartements – darunter befinden sich auch vier Eigentumswohnungen und sieben Einfamilienhäuser – am Stichtag noch 79,3% verfügbar sind. 20,7% sind am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft. Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte beträgt sieben, was 1,9% der leer stehenden Wohnungen ausmacht.

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	295	32	55	120	76	10	2	79.3
davon Mietwohnungen	288	32	55	119	74	7	1	77.4
Eigentumswohnungen	3	–	–	1	1	1	–	0.8
Einfamilienhäuser zur Miete	2	–	–	–	–	1	1	0.5
Einfamilienhäuser zum Verkauf	2	–	–	–	1	1	–	0.5
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	77	4	12	35	21	3	2	20.7
davon Mietwohnungen	73	4	12	34	20	3	–	19.6
Eigentumswohnungen	1	–	–	1	–	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zur Miete	2	–	–	–	1	–	1	0.5
Einfamilienhäuser zum Verkauf	1	–	–	–	–	–	1	0.3
Total	372	36	67	155	97	13	4	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

7 Kaufobjekte und 10 weitere Leerwohnungen ohne Mietpreisangabe

1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die 372 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 355 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Von den 17 verbliebenen Einheiten zählen vier Eigentumswohnungen und drei Einfamilienhäuser zu den Kaufobjekten. Bei einer mietbaren Zweizimmereinheit und bei drei Ein-, vier Drei- und zwei Vierzimmermietwohnungen ist der Mietpreis unbekannt.

Rund die Hälfte aller Leerwohnungen mit einem Mietpreis ab 1501 CHF in Neubauten

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1500 CHF Miete verlangt worden ist, verzeichnet seit dem Vorjahr einen Anstieg von 35,8% auf 49,3%. Rund die Hälfte aller Wohnungen mit einem Mietpreis ab 1501 CHF zählt zu den Neubauwohnungen. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 69,7% in der Preisspanne von 601 bis 1000 CHF zu finden. Der Hauptteil (46,3%) der Dreizimmerwohnungen liegt in der Preisspanne von 1501 bis 2000 CHF. Rund zwei Drittel aller Vierzimmerwohnungen weisen einen Mietpreis über 2000 CHF auf. Von den 61 Vierzimmerwohnungen mit Mieten über 2000 CHF zählen 38 zu den Neubauwohnungen. Bei den 13 Dreizimmerwohnungen mit Mieten über 2000 CHF gehören fünf zu den Neubauwohnungen.

Gut 46% der Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2011»

46,2% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2011». Im Vorjahr waren gut die Hälfte der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2010».

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	110	6	27	48	18	8	3	29.6
1947 bis 2011	172	27	39	60	40	5	1	46.2
2012 und später	90	3	1	47	39	–	–	24.2
Total	372	36	67	155	97	13	4	100.0
Mietpreis pro Monat in CHF								
bis 600	14	8	5	1	–	–	–	3.9
601 bis 1 000	74	23	28	21	2	–	–	20.9
1 001 bis 1 500	92	2	25	45	19	1	–	25.9
1 501 bis 2 000	89	–	6	69	11	3	–	25.1
über 2 000	86	–	2	13	61	7	3	24.2
Total	355	33	66	149	93	11	3	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

1.4 Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

*Am meisten Leer-
wohnungen im Stadtteil
Bümpliz-Oberbottigen*

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 (114 Einheiten) und Mattenhof-Weissenbühl (83 Einheiten) fest, gefolgt von Breitenrain-Lorraine und Kirchenfeld-Schosshalde. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2014 von der Inneren Stadt mit 0,80% erreicht (Vorjahr 0,70%). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,69% (Vorjahr 0,43%). Mit 0,38% weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die niedrigste Ziffer auf. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen verzeichnet die höchste Punktezunahme gegenüber dem Vorjahreswert der Leerwohnungsziffer, gefolgt von den Stadtteilen Länggasse-Felsenau und Kirchenfeld-Schosshalde. Als einziger Stadtteil weist Mattenhof-Weissenbühl eine Abnahme der Leerwohnungsziffer auf: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils III hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,13 Prozentpunkte verringert.

*Anzahl der leer stehenden
Dreizimmerwohnungen bei
vier der sechs Stadtteile am
höchsten*

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in vier der sechs Stadtteile die Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen am höchsten ist. Die verbleibenden zwei Stadtteile Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld-Schosshalde weisen hingegen bei den Vierzimmerwohnungen die höchste Anzahl auf.

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

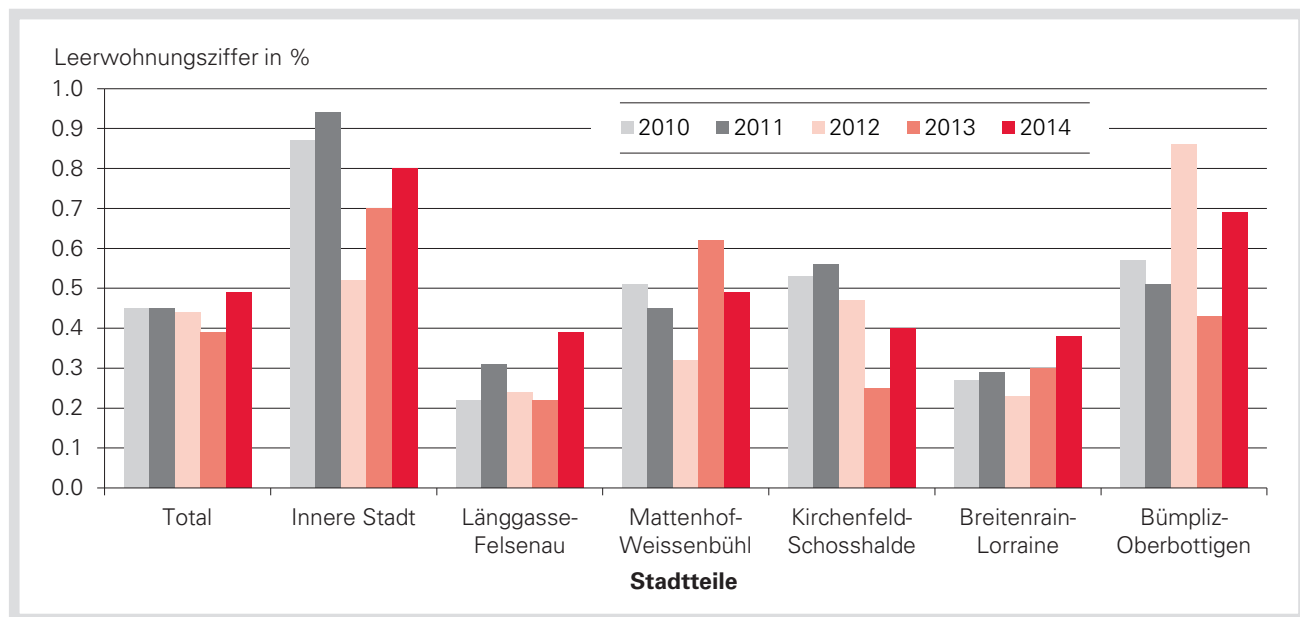
Stadtteil	Anzahl der leer stehenden Wohnräume								Wohnungs- bestand ¹ 31.5.2014	Leerwoh- nungs- ziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+	davon Wohn- eigentum		
Innere Stadt	23	3	6	9	3	2	–	1	2 859	0.80
Länggasse-Felsenau	42	4	12	24	2	–	–	–	10 891	0.39
Mattenhof-Weissenbühl	83	14	17	21	29	1	1	2	16 937	0.49
Kirchenfeld-Schosshalde	54	4	9	16	17	5	3	1	13 569	0.40
Breitenrain-Lorraine	56	9	14	21	10	2	–	–	14 745	0.38
Bümpliz-Oberbottigen	114	2	9	64	36	3	–	3	16 631	0.69
Total	372	36	67	155	97	13	4	7	75 632	0.49

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5. Juni 2014)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2010



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Einerseits höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bethlehem, andererseits Bezirk Weissenstein als Einziger ohne Leerstand

1.5 Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Auf Ebene der 32 Statistischen Bezirke (siehe Tabelle 6 und Karte 1) stellen wir die absolut grössten Zahlen von leer stehenden Objekten in den Bezirken Bethlehem mit 83 und Holligen mit 37 Wohnungen fest, gefolgt von Länggasse und Bümpliz mit je 27. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Gelben Quartier (2,68%) sowie im Bezirk Länggasse (1,42%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind in den Bezirken Holligen (von 1,58 auf 0,97%) und Weisses Quartier (von 0,83 auf 0,55%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen das Gelbe Quartier (von 0,00 auf 2,68%), die Länggasse (von 0,16 auf 1,42%) und Bethlehem (von 0,63 auf 1,25%) auf. Bei den Bezirken Stadtbach und Stöckacker haben sich die Leerwohnungsziffern gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Einzig der Bezirk Weissenstein verzeichnet keinen Leerstand.

Hoher Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Bethlehem

Die Leerwohnungsziffer wird nicht nur durch den Leerwohnungsbestand, sondern auch durch den Wohnungsreinzuwachs aus der Bautätigkeit beeinflusst. Veränderungen des Wohnungsbestandes werden durch Neu- und Umbauten sowie Abbrüche verursacht. Im Bezirk Bethlehem liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 189 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Mattenhof mit einem Reinzuwachs von 95 Einheiten gemäss Datenstand der Bautätigkeits-Datenbank von Statistik Stadt Bern vom 5. Juni 2014.

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

Statistischer Bezirk		Anzahl der leer stehenden Wohnräume						Wohnungs- bestand ¹ 31.5.2014	Leerwohnungs- ziffer in %	
		Total	1	2	3	4	5			6+
1	Schwarzes Quartier	11	1	5	5	–	–	–	809	1.36
2	Weisses Quartier	4	–	1	–	1	2	–	722	0.55
3	Grünes Quartier	4	1	–	2	1	–	–	1 009	0.40
4	Gelbes Quartier	3	1	–	1	1	–	–	112	2.68
5	Rotes Quartier	1	–	–	1	–	–	–	207	0.48
6	Engeried	2	1	–	–	1	–	–	494	0.40
7	Felsenau	2	–	1	1	–	–	–	1 963	0.10
8	Neufeld	3	–	2	1	–	–	–	3 157	0.10
9	Länggasse	27	2	8	17	–	–	–	1 895	1.42
10	Stadtbach	1	–	–	1	–	–	–	923	0.11
11	Muesmatt	7	1	1	4	1	–	–	2 459	0.28
12	Holligen	37	1	6	8	22	–	–	3 820	0.97
13	Weissenstein	–	–	–	–	–	–	–	1 085	–
14	Mattenhof	14	2	4	6	1	–	1	3 956	0.35
15	Monbijou	7	–	2	3	1	1	–	1 763	0.40
16	Weissenbühl	17	5	4	3	5	–	–	3 935	0.43
17	Sandrain	8	6	1	1	–	–	–	2 378	0.34
18	Kirchenfeld	7	–	–	1	5	–	1	1 871	0.37
19	Gryphenhübeli	7	–	2	1	2	2	–	887	0.79
20	Brunnadern	6	–	1	3	2	–	–	2 240	0.27
21	Murifeld	10	–	3	2	4	1	–	2 591	0.39
22	Schosshalde	14	3	3	3	3	1	1	4 540	0.31
23	Beundenfeld	10	1	–	6	1	1	1	1 440	0.69
24	Altenberg	1	–	–	–	1	–	–	727	0.14
25	Spitalacker	15	1	1	9	3	1	–	4 254	0.35
26	Breitfeld	10	2	2	5	1	–	–	3 776	0.26
27	Breitenrain	15	4	6	3	2	–	–	3 743	0.40
28	Lorraine	15	2	5	4	3	1	–	2 245	0.67
29	Bümpliz	27	–	7	9	10	1	–	8 305	0.33
30	Oberbottigen	1	–	–	–	–	1	–	586	0.17
31	Stöckacker	3	–	–	3	–	–	–	1 092	0.27
32	Bethlehem	83	2	2	52	26	1	–	6 648	1.25
Total		372	36	67	155	97	13	4	75 632	0.49

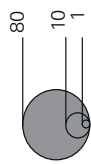
Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 5. Juni 2014)

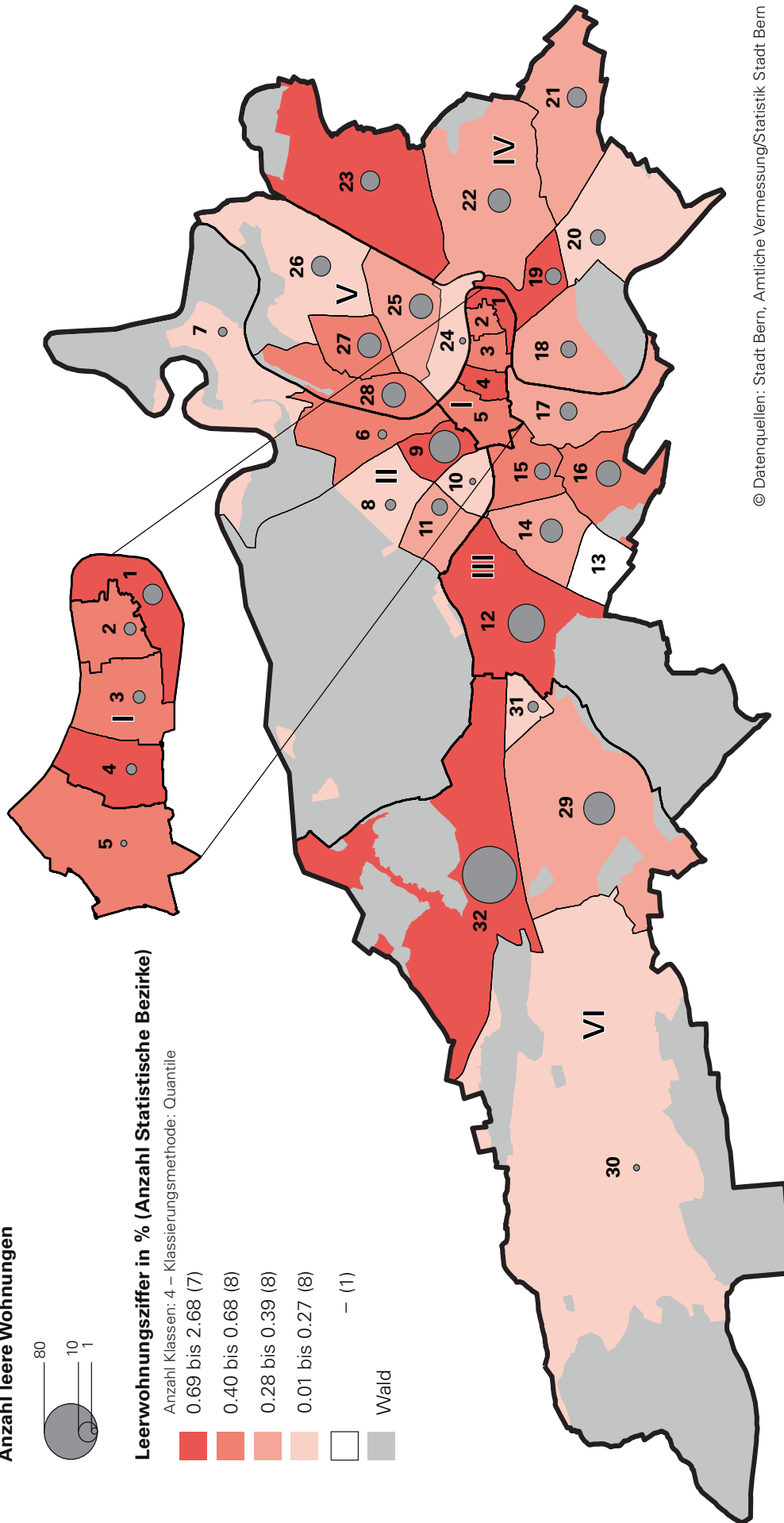
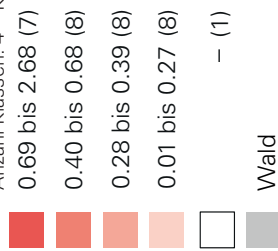
Karte 1: Anzahl leer stehender Wohnungen und Leerwohnungsziffer nach Statistischen Bezirken

Anzahl leere Wohnungen



Leerwohnungsziffer in % (Anzahl Statistische Bezirke)

Anzahl Klassen: 4 – Klassierungsmethode: Quantile



© Datenquellen: Stadt Bern, Amtliche Vermessung/Statistik Stadt Bern

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

1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der
Nettomonatsmietpreise:
Kleinwohnungen günstiger

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen haben sich gegenüber dem letzten Jahr je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich verändert. Im Juni 2014 wurde für eine Einzimmerwohnung im Schnitt ein um 66 CHF tieferer Mietpreis verlangt als 2013 und bei den Zweizimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 31 CHF. Bei den Dreizimmerwohnungen hingegen stieg die Miete durchschnittlich um 238 CHF an, bei den Vierzimmerwohnungen wurde im Schnitt ein um 78 CHF höherer Mietpreis verlangt und jene der Fünzimmerwohnungen notieren einen um 83 CHF höheren Mietpreis (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei Fünzimmerwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen. Die Einheiten mit sechs und mehr Zimmern erscheinen deshalb weder in der Tabelle 7 noch in der Grafik 3.

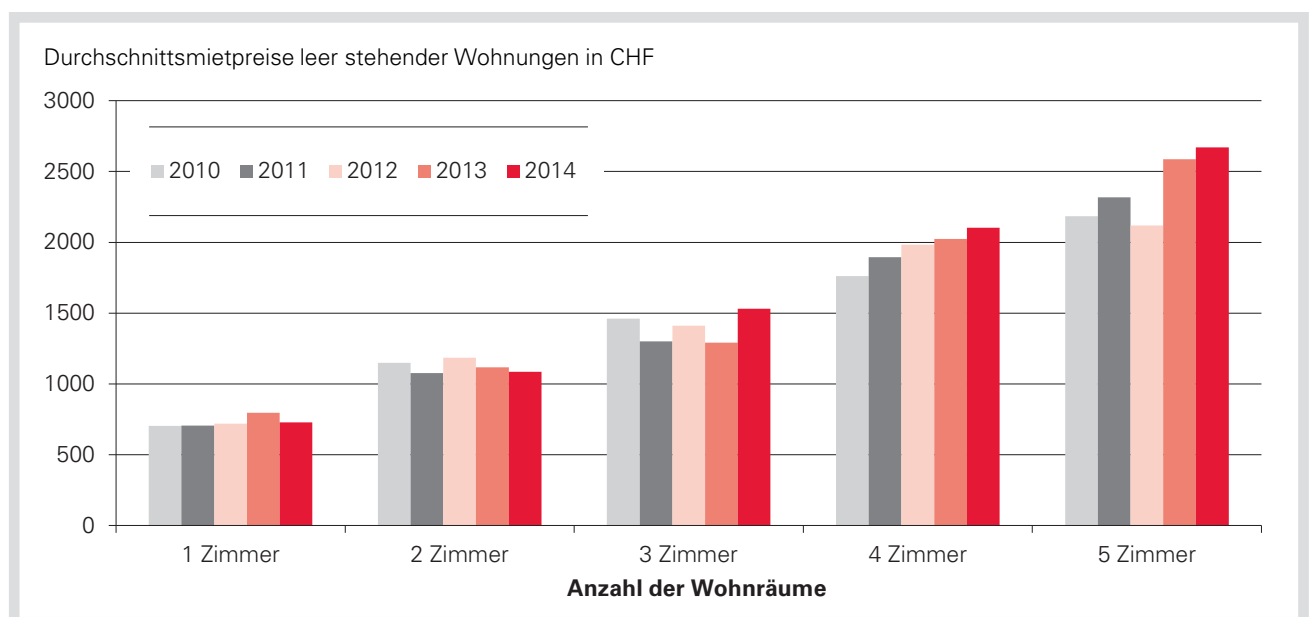
Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in CHF der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2010

Durchschnitts- mietpreise	Leere Wohnungen					Veränderung 2013 bis 2014 in %
	2014	2013	2012	2011	2010	
1 Zimmer	729	795	720	706	704	-8.3
2 Zimmer	1 085	1 116	1 184	1 076	1 148	-2.8
3 Zimmer	1 530	1 292	1 412	1 300	1 460	18.4
4 Zimmer	2 103	2 025	1 983	1 895	1 762	3.9
5 Zimmer	2 671	2 588	2 118	2 317	2 185	3.2

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2010



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

1.7 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945

*Höchster absoluter
Leerwohnungsbestand der
Nachkriegszeit im Jahr 1999*

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 bis 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 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 bis heute

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 im 2008 von 0,38% 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. Am Stichtag 1. Juni 2014 ergab die Zählung eine Leerwohnungsziffer von 0,49%. Das sind 0,10 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.

Tabelle 8: Leerwohnungsbestand und -ziffer der Stadt Bern seit 1945

Jahr ¹	absolut	in % ²	Jahr ¹	absolut	in % ²	Jahr ¹	absolut	in % ²
1945	59	0.15	1985	221	0.31	2001	387	0.53
1950	506	1.12	1986	178	0.25	2002	230	0.31
1955	126	0.25	1987	142	0.20	2003	216	0.29
1960	111	0.20	1988	122	0.17	2004	343	0.47
1965	34	0.06	1989	100	0.14	2005	388	0.53
1970	23	0.04	1990	79	0.11	2006	366	0.50
1975	536	0.79	1991	69	0.10	2007	302	0.41
1976	452	0.66	1992	174	0.24	2008	277	0.38
1977	165	0.24	1993	208	0.29	2009	443	0.60
1978	187	0.27	1994	283	0.39	2010	335	0.45
1979	89	0.13	1995	366	0.51	2011	337	0.45
1980	67	0.10	1996	422	0.58	2012	333	0.44
1981	94	0.13	1997	487	0.67	2013	297	0.39
1982	164	0.23	1998	644	0.88	2014	372	0.49
1983	181	0.26	1999	688	0.94			
1984	194	0.28	2000	533	0.73			

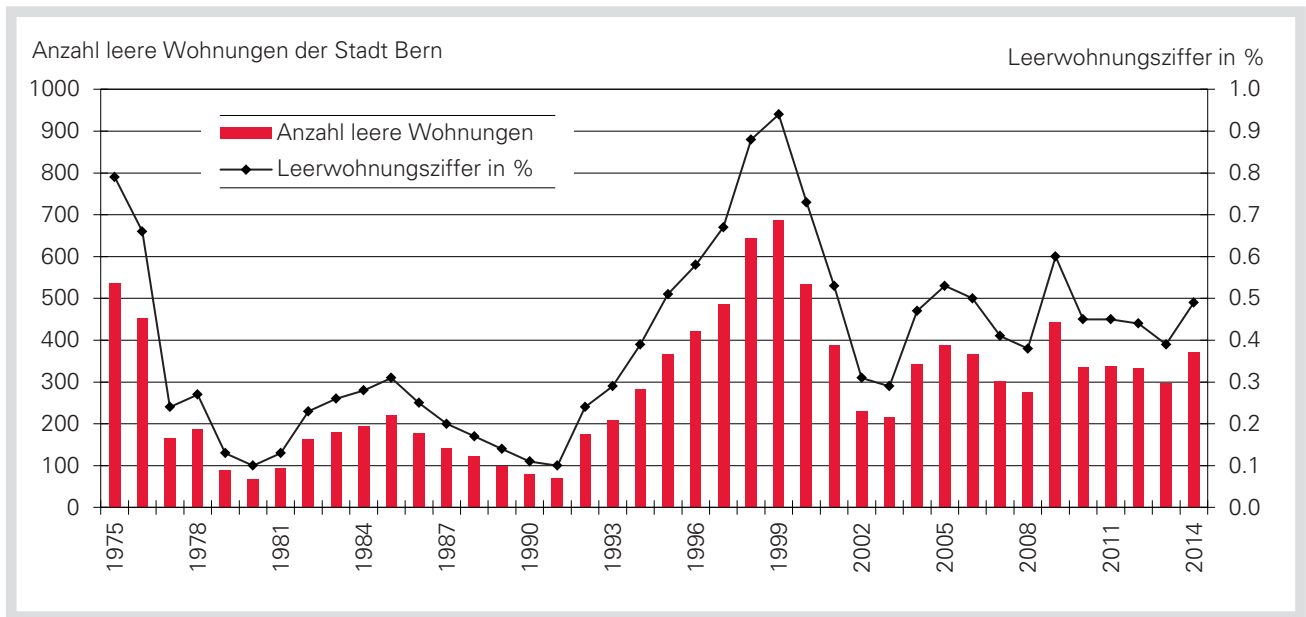
Statistik Stadt Bern

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

² 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

Richtwerte der Leerwohnungsziffern

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 2014 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einem Nachfrageüberschuss gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

Städtevergleich bis 2013

1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986

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

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

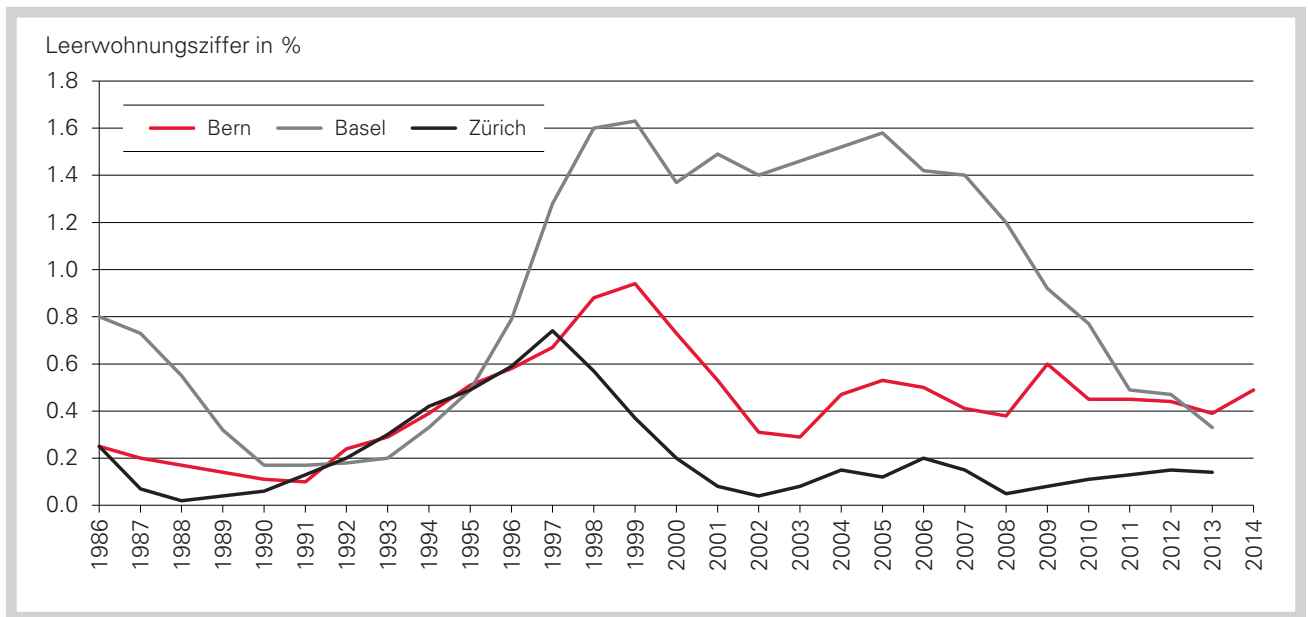
Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.25
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	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	1.58	244	0.12
2006	366	0.50	1 343	1.42	407	0.20
2007	302	0.41	1 323	1.40	309	0.15
2008	277	0.38	1 170	1.20	111	0.05
2009	443	0.60	876	0.92	170	0.08
2010	335	0.45	726	0.77	234	0.11
2011	337	0.45	468	0.49	277	0.13
2012	333	0.44	451	0.47	320	0.15
2013	297	0.39	314	0.33	331	0.14
2014	372	0.49	...	...	...	...

Statistik Stadt Bern

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

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

Anmerkungen zu Leerwohnungsziffer-Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen und Gemeinden

Bei Leerwohnungsziffer-Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen und Gemeinden sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Die Wohnungsinserate werden vermehrt online auf Immobilienplattformen publiziert und/oder in Suchmaschinen platziert. Im Vergleich zu früher sind sie in den lokalen Printmedien nur noch marginal vertreten. Dank dieser Verlagerung konnte die unbesetzte Zeitspanne zwischen zwei Vermietungen in den letzten Jahren deutlich verringert werden, so dass sich der Mieterwechsel grösstenteils ohne Leerstand abspielt. Die Disponibilität von Wohnraum wird auch vom Tempo bestimmt, mit der die leer stehenden Wohnungen vom Markt aufgesogen bzw. wieder ausgestossen werden. In den Grossstädten bleiben Wohnungen weniger lange leer stehen als in Randregionen. Der tiefere Leerwohnungsbestand in den Städten wird also zumindest stückweise durch den hohen Umschlag der Logis ausgeglichen. Ausserdem existiert ein Schattenmarkt, wo die Wohnungen von der Öffentlichkeit unbemerkt neu belegt werden – sei es unter dem Bekanntenkreis oder auf Portalen, die von den offiziellen Suchmaschinen nicht erfasst werden. (Die vorangehenden Überlegungen sind diesem Blog von Herrn M. Salvi entnommen: <http://stadtoekonom.blogspot.ch/2010/10/tuckische-leerwohnungsziffer.html>, 26. Juni 2014, 14:52 Uhr)

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

2.1 Überblick

*171 leer stehende
Arbeitsräume am Stichtag
1. Juni 2014*

Am 1. Juni 2014 werden in der Stadt Bern 171 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 55 533 m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 22 Lokale zu verzeichnen (–11,4%), die Fläche nahm um 4530 m² (–7,5%) ab. Insgesamt sind zehn Geschäftslokale (6009 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

*Kategorie Büro/Praxis mit
grösstem Angebot zur Ver-
mietung oder zum Verkauf*

Mit 29 659 m² Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf vor, an zweiter Stelle folgt mit 12 510 m² die Kategorie «Lager».

*Über 85% der Lokale
wegen Mieterwechsel im
Leerstand*

Von den 171 Objekten standen 44 bis drei Monate, 60 über drei Monate bis zu einem Jahr und 67 länger als ein Jahr leer. 85,4% der Lokale verzeichnen wegen Mieterwechsel einen Leerstand.

*Der grösste Teil der leer ste-
henden Nutzfläche im Stadt-
teil Mattenhof-Weissenbühl*

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (31 909 m²) steht im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 2086 m². Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 55 Lokalen am stärksten vertreten.

*Über 50% der leer ste-
henden Nutzfläche an acht
Adressen mit über 2000 m²*

Von den 55 533 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich über die Hälfte (insgesamt 28 654 m²) an den acht Adressen mit den grössten Leerflächen (2000 m² und mehr).

*Über 72% der Leerflächen
in Dienstleistungs-, Indus-
trie- und Gewerbebezonen*

Von den Leerflächen befinden sich 72,4% in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen (ohne Gewerbegebiet Matte und Zone für öffentliche Nutzungen).

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

*Über 53% der leer ste-
henden Nutzfläche in
Kategorie «Büro- und
Praxisräumlichkeiten»*

Von den erfassten 171 Objekten gehören 89 (52,0% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 41 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», acht der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» und weitere sieben der Kategorie «Verkaufslokale» zugeordnet. 26 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die aus den vorangehenden Kategorien zusammengesetzt sind. Von den insgesamt 171 Objekten mit total 55 533 m² entfallen nach Nutzungsart 29 659 m² oder 53,4% auf «Büro/Praxis» sowie 12 510 m² oder 22,5% auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «Andere» mit 16,7%, «Verkauf» mit 4,7% sowie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 2,6% (siehe Tabelle 10).

*Über 85% der Lokale
wegen Mieterwechsel im
Leerstand*

Bei 85,4% der Objekte mit 69,6% der Fläche ist ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. Der Flächenanteil der Renovationen macht 14,4% aus. Auf Neubauten entfallen neun Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 8927 m², die den Flächenanteil der Leerstandursache «Renovationen» mit 1,7-Prozentpunkten übertrifft.

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

Ursache des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	146	38 632	71	17 771	5	975	8	1 464	39	11 421	23	7 001
Neubau	9	8 927	7	7 838	–	–	–	–	2	1 089	–	–
Renovation	16	7 974	11	4 050	2	1 645	–	–	–	–	3	2 279
Total	171	55 533	89	29 659	7	2 620	8	1 464	41	12 510	26	9 280

Statistik Stadt Bern

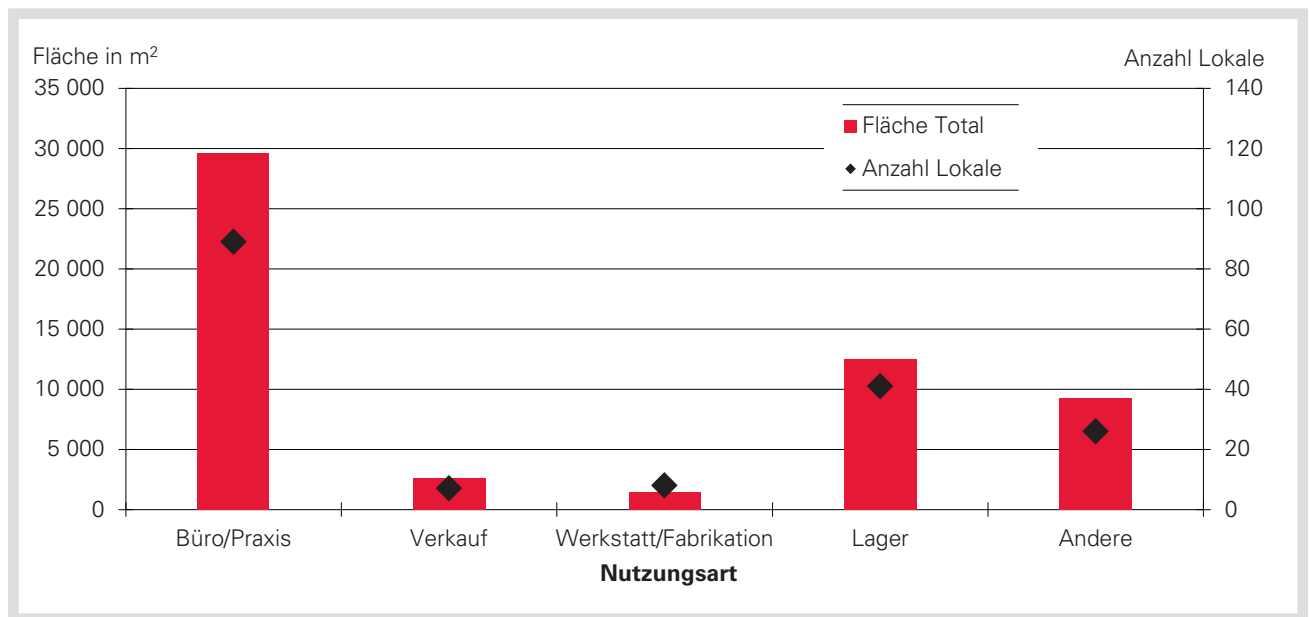
¹ z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

325 m² Durchschnittsfläche pro leer stehendes Objekt

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 333 m² (gegenüber 301 m² im Vorjahr), «Verkauf» 374 m² (Vorjahr 196 m²), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 183 m² (Vorjahr 331 m²); «Lager» 305 m² (164 m²) und «Andere» 357 m² (622 m²). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 325 m² (Vorjahr 311 m²).

Grafik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leerstand von über einem Jahr bei rund zwei Fünftel aller leer stehenden Lokale

25,7% der Objekte mit 17,4% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 35,1% der Objekte mit 41,7% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 39,2% (Vorjahr 31,6%) der Objekte mit 40,9% (Vorjahr 26,6%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lokal mit Mehrfachnutzung seit Januar 2000 ungenutzt blieb. Insgesamt sind zehn Geschäftslokale (6009 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

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

Dauer des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Bis 3 Monate	44	9 676	25	6 349	3	611	2	140	5	499	9	2 077
Über 3 Monate bis 1 Jahr	60	23 144	35	13 222	4	2 009	3	436	11	5 756	7	1 721
Über 1 Jahr	67	22 713	29	10 088	–	–	3	888	25	6 255	10	5 482
Total	171	55 533	89	29 659	7	2 620	8	1 464	41	12 510	26	9 280

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 55% der leer stehenden Lokale unter 200 CHF pro Quadratmeter

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Nettjahresmietpreise bei 55,0% (Vorjahr 61,1%) der leer stehenden Lokale unter 200 CHF pro Quadratmeter (44,9% der Fläche). Bei fünf Objekten (4,6% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest.

Durchschnittlicher Mietpreis pro Nutzungsart

Der durchschnittliche Nettjahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftslokale mit Flächen- und Preisangabe beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 215 CHF (gegenüber 219 CHF im Vorjahr), «Verkauf» 389 CHF (Vorjahr 208 CHF), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 117 CHF (Vorjahr 156 CHF), «Lager» 99 CHF (103 CHF) und «Andere» 179 CHF (198 CHF). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorien «Verkauf» und «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen klein sind.

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

Jahresmietpreis in CHF pro m ²	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	94	24 940	27	5 011	1	181	7	1 354	40	11 635	19	6 759
200 bis 299	64	25 518	56	23 443	3	293	1	110	–	–	4	1 672
300 und mehr	8	2 527	4	336	3	2 146	–	–	–	–	1	45
Preis nach Absprache	5	2 548	2	869	–	–	–	–	1	875	2	804
Total	171	55 533	89	29 659	7	2 620	8	1 464	41	12 510	26	9 280

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

Rund drei Fünftel der
Leerfläche im Stadtteil
Mattenhof-Weissenbühl

Mit einem Anteil von 32,2% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl; mit 7,6% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf. Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 57,5% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl. Der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde folgt mit 18,3%. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen weist mit 2086 m² oder 3,8% 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

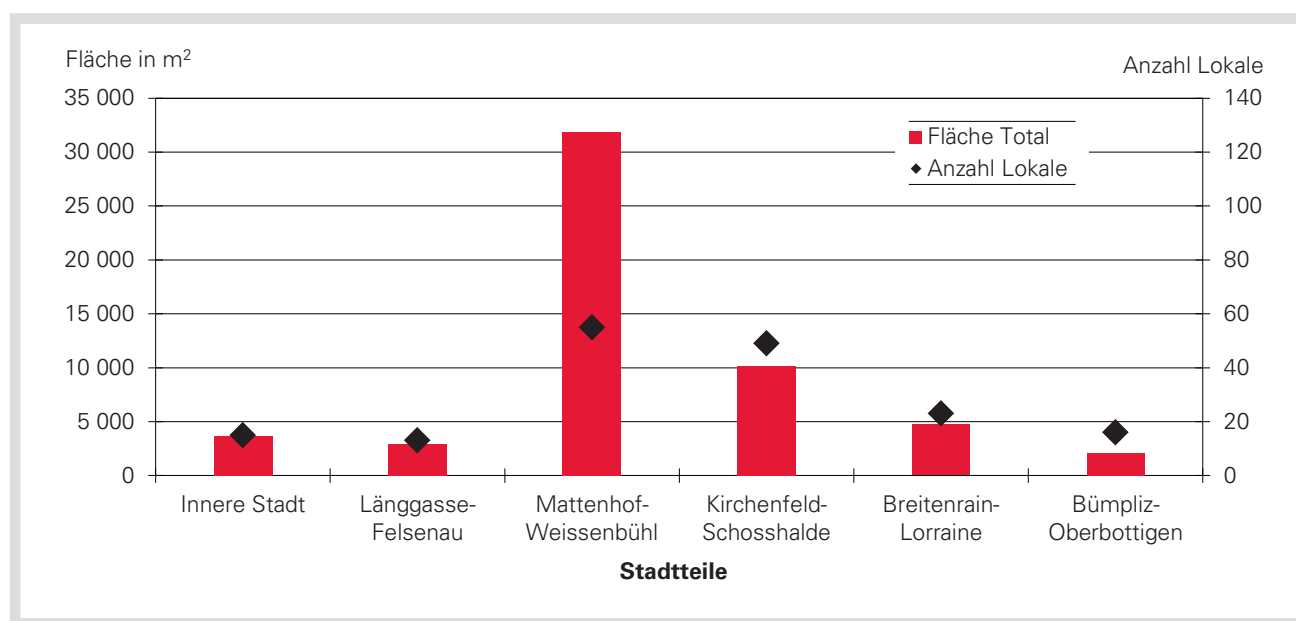
Stadtteil	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	15	3 645	5	576	3	2 146	1	368	3	459	3	96
Länggasse-Felsenau	13	2 967	5	369	1	65	1	46	5	1 837	1	650
Mattenhof-Weissenbühl	55	31 909	24	19 329	2	228	3	632	12	4 294	14	7 426
Kirchenfeld-Schosshalde	49	10 181	30	5 224	–	–	2	388	13	4 478	4	91
Breitenrain-Lorraine	23	4 745	15	2 507	1	181	–	–	5	1 101	2	956
Bümpliz-Oberbottigen	16	2 086	10	1 654	–	–	1	30	3	341	2	61
Total	171	55 533	89	29 659	7	2 620	8	1 464	41	12 510	26	9 280

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



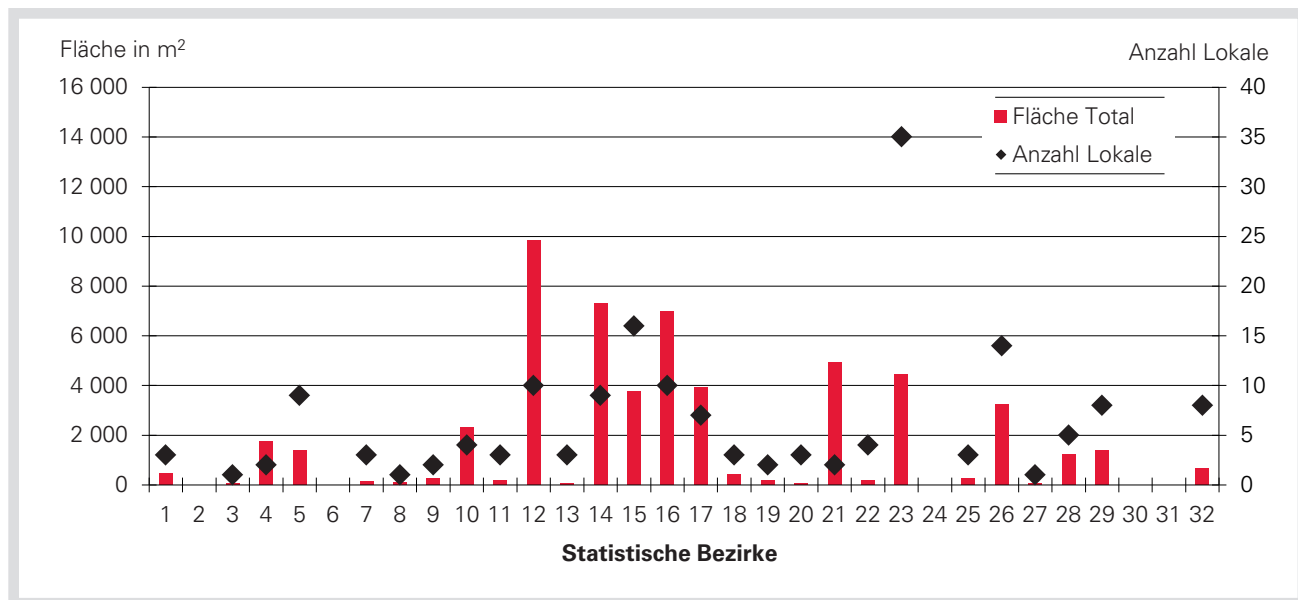
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**Höchster Leerflächenanteil
im Bezirk Holligen**

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 17,7% Flächenanteil (Vorjahr 17,0%) ist der Bezirk Holligen. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Holligen ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 352 m² gesunken. Grössere Flächenanteile über 10,0% finden sich im Weiteren in den Bezirken Mattenhof und Weissenbühl. Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Statistische Bezirk Beundenfeld mit 35 Lokalen (Vorjahr 12 Objekte) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Monbijou mit 16 und Breitfeld mit 14 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Weisses Quartier, Engeried, Altenberg, Oberbottigen und Stöckacker. Der Statistische Bezirk Oberbottigen weist seit 2007 keine Leerstände auf. Der Blick auf den Nutzungszonenplan erklärt dies: Der Bezirk Oberbottigen weist im Vergleich zu den übrigen Bezirken überdurchschnittlich viel Wald- und Landwirtschaftsflächen (Landwirtschafts- und Schutzzonen) auf. Entsprechend kleiner ist der Anteil der überbauten Fläche, in der sich neben reinen Wohnzonen unter anderem auch gemischte Wohn- und Industrie- und Gewerbebezonen befinden.

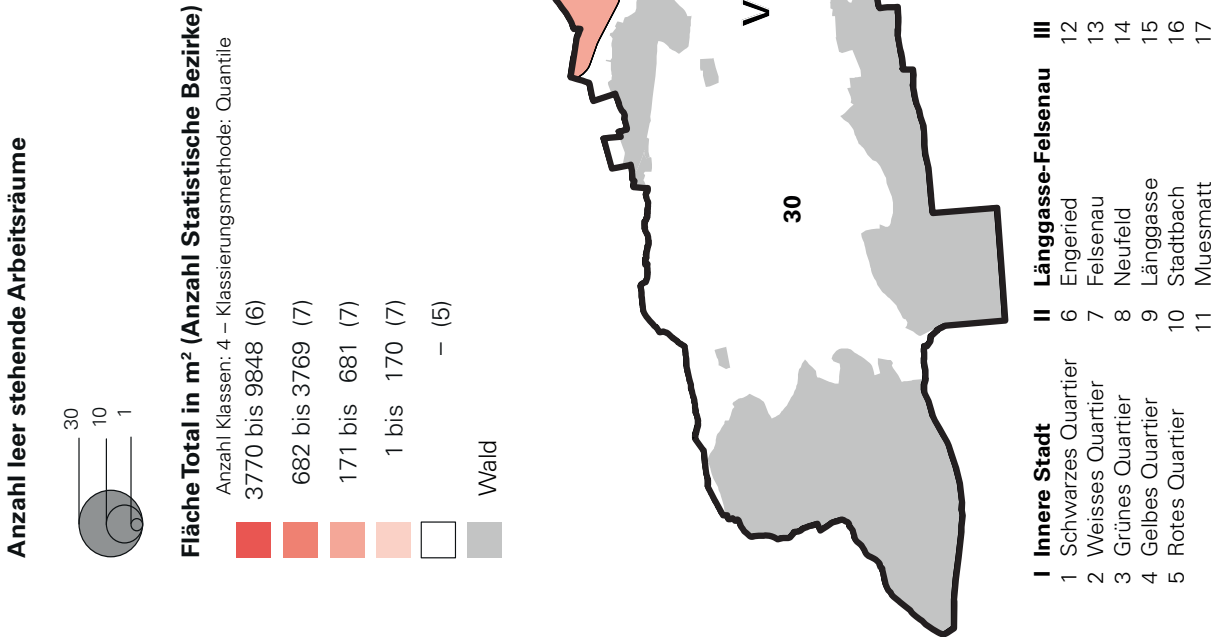
Grafik 8: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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



© Datenquellen: Stadt Bern, Amtliche Vermessung/Statistik Stadt Bern

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

Statistischer Bezirk	Anzahl Objekte	Fläche in m ²	Durchschnittliche Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
1 Schwarzes Quartier	3	453	151	0.8
2 Weisses Quartier	–	–	–	–
3 Grünes Quartier	1	60	60	0.1
4 Gelbes Quartier	2	1 740	870	3.1
5 Rotes Quartier	9	1 392	155	2.5
6 Engeried	–	–	–	–
7 Felsenau	3	143	48	0.3
8 Neufeld	1	100	100	0.2
9 Länggasse	2	239	120	0.4
10 Stadtbach	4	2 315	579	4.2
11 Muesmatt	3	170	57	0.3
12 Holligen	10	9 848	985	17.7
13 Weissenstein	3	72	24	0.1
14 Mattenhof	9	7 296	811	13.1
15 Monbijou	16	3 769	236	6.8
16 Weissenbühl	10	6 987	699	12.6
17 Sandrain	7	3 937	562	7.1
18 Kirchenfeld	3	414	138	0.7
19 Gryphenhübeli	2	191	96	0.3
20 Brunnadern	3	47	16	0.1
21 Murifeld	2	4 914	2 457	8.8
22 Schosshalde	4	178	45	0.3
23 Beundenfeld	35	4 437	127	8.0
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	3	242	81	0.4
26 Breitfeld	14	3 238	231	5.8
27 Breitenrain	1	56	56	0.1
28 Lorraine	5	1 209	242	2.2
29 Bümpliz	8	1 405	176	2.5
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	–	–	–	–
32 Bethlehem	8	681	85	1.2
Total	171	55 533	325	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Über 50% der leer stehenden Nutzfläche an acht Adressen mit über 2000 m²

Von den 55 533 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich über die Hälfte (insgesamt 28 654 m²) an den acht Adressen mit den grössten Leerflächen (2000 m² und mehr).

Am meisten Leerstands-Objekte in der Dienstleistungszone

Wenn wir die leer stehenden Arbeitsräume nach den Nutzungszonen der Bauordnung der Stadt Bern betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabelle 15): Mit 63 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Dienstleistungszone zugeordnet sind, gefolgt von der Wohnzone mit 42 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung etwas anders aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Dienstleistungszone mit 55,0%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 17,5% und der Wohnzone mit 12,3%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile nur marginal verändert. Die gesamt-haft grössten leer stehenden Büro- resp. Praxisflächen befinden sich in der Dienstleistungszone mit einem Anteil von 60,8%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 19,9%. Anders verhält es sich innerhalb der Kategorie «Lager»: Hier verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von 66,5% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Wohnzone mit 16,3%.

Erklärung der unterschiedlichen Wohnzonen

In der Wohnzone (W) sind nicht störende Arbeitsnutzungen bis 10 Prozent gestattet. In der gemischten Wohnzone (WG) sind bis zu 50 Pro-

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

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)	42	6 841	19	2 510	3	409	2	140	9	2 040	9	1 742
Gemischte Wohnzone (WG)	19	4 599	9	2 528	1	65	1	22	3	1 197	5	787
Kernzone (K)	3	195	1	80	–	–	–	–	1	100	1	15
Dienstleistungszone (D)	63	30 531	34	18 032	–	–	2	610	21	8 318	6	3 571
Industrie- und Gewerbezone (IG)	28	9 702	20	5 913	–	–	2	324	4	396	2	3 069
Zone für öffentliche Nutzungen (FC) ²	1	20	1	20	–	–	–	–	–	–	–	–
Obere Altstadt (OA)	11	3 132	4	516	3	2 146	–	–	3	459	1	11
Untere Altstadt (UA) ³	3	145	1	60	–	–	–	–	–	–	2	85
Gewerbegebiet Matte (GM)	1	368	–	–	–	–	1	368	–	–	–	–
Total	171	55 533	89	29 659	7	2 620	8	1 464	41	12 510	26	9 280

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 F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

³ inkl. Wohngebiet Matte

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

zent 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 durchmisches Wohnquartier.

Bestimmung der Nutzungszonen

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

2.4 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Entwicklung 1998 bis 2014

Tabelle 16 und Grafik 9 zeigen die Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode, welche die Objekte vollständiger erfasst, nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Nachdem im Jahr 2002 die seither tiefsten Werte ermittelt worden sind, ist seit 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. In den Jahren 2005 und 2006 ist wiederum ein Rückgang der Leerflächen festzustellen. Seit Einführung der vollständigeren Erfassung hat die leer stehende Fläche erstmals im Jahr 2007 die Grenze von 50 000 m² überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut die 50 000er-Flächenmarke überschritten. 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 Berichtsjahr ist die Gesamtleerfläche um 4 530 m² auf 55 533 m² gesunken.

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

Jahr ¹	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/ Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation/ Lager	Andere ²
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 ³	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 ⁴	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

Statistik Stadt Bern

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

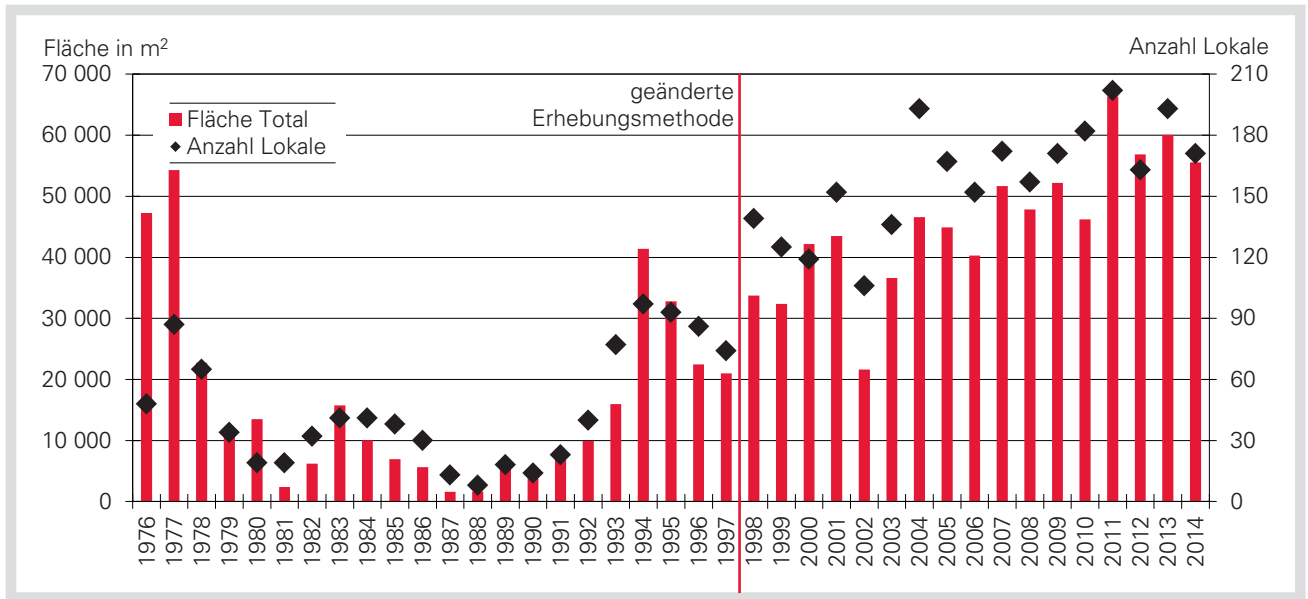
² z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

³ Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

⁴ darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976



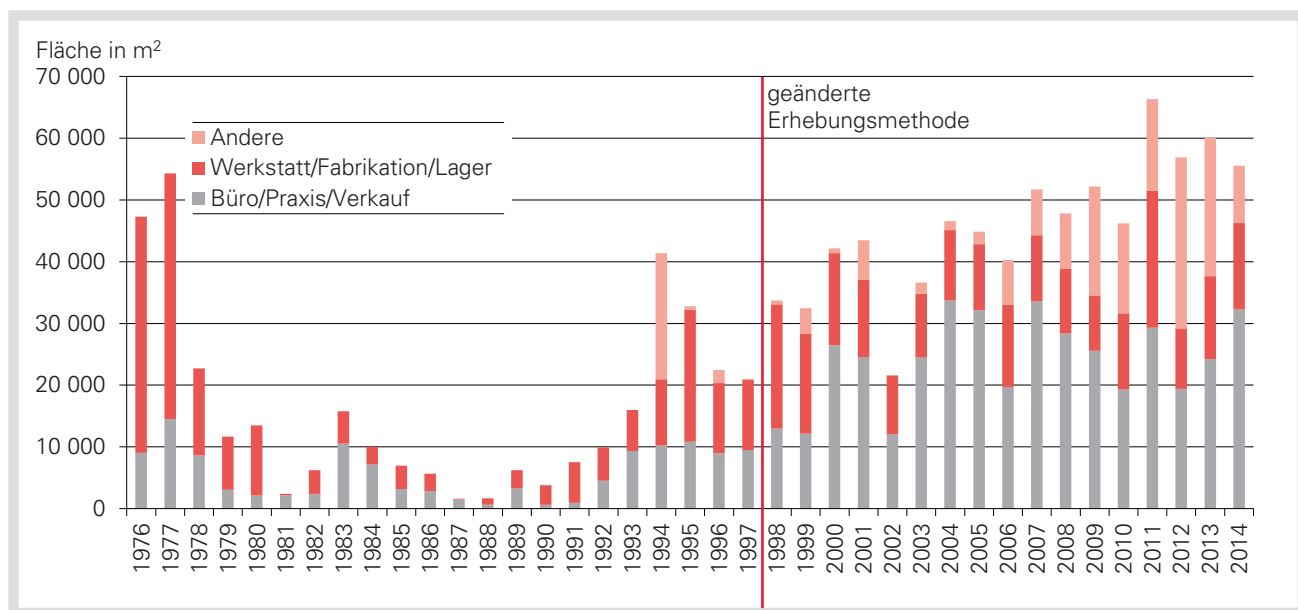
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokaltäten 1976 bis 2014

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokaltäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die unvermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m² respektive 39 000 m² Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m² bzw. 14 000 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 38 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 32 279 m² respektive 58,1 % (Vorjahr 40,3%) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Fläche von 13 974 m² respektive einen Anteil von 25,2% (Vorjahr 22,4%) aufweist. Seit der geänderten Erhebungsmethode im Jahr 1998 haben sich die Nutzungsarten unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie «Andere» ist die grösste Leerfläche mit 27 693 m² im Jahr 2012 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2013 mit 22 381 m² als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Im Berichtsjahr sinkt die Kategorie «Andere» beinahe auf das Niveau von 2008, während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» den Wert aus dem Jahr 2005 um 144 m² übertrifft, jedoch die Zahlen aus den Jahren 2004 und 2007 nicht erreicht. Die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» hat ihren Höchststand mit 22 207 m² im Jahr 2011 verzeichnet.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

2.5 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998

Entwicklung 1998 bis 2013

Ein Vergleich der absoluten Gesamtleerfläche in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1998 zwischen der Stadt Zürich einerseits und den sich auf ähnlichem Niveau befindenden Städten Bern und Basel andererseits. Anhand der Indexwerte (Basis: 1. Juni 1998 = 100) lässt sich die Leerflächenentwicklung wie folgt beschreiben: Bis ins Jahr 2002 sinkt der Index der Stadt Zürich stärker als in der Stadt Bern, während Basel immer über der 100er-Marke bleibt. Von 2002 bis 2004 entwickeln sich die Werte aller drei Grossstädte parallel und driften ab 2005 auseinander. Während sich die Stadt Bern bis ins Jahr 2013 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um darauf bis und mit dem Jahr 2013 in etwa auf den Stand von 2005 zu sinken. Die Entwicklung der Leerfläche (siehe Tabelle 17 und Grafik 11) verhält sich ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grossstädte.

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

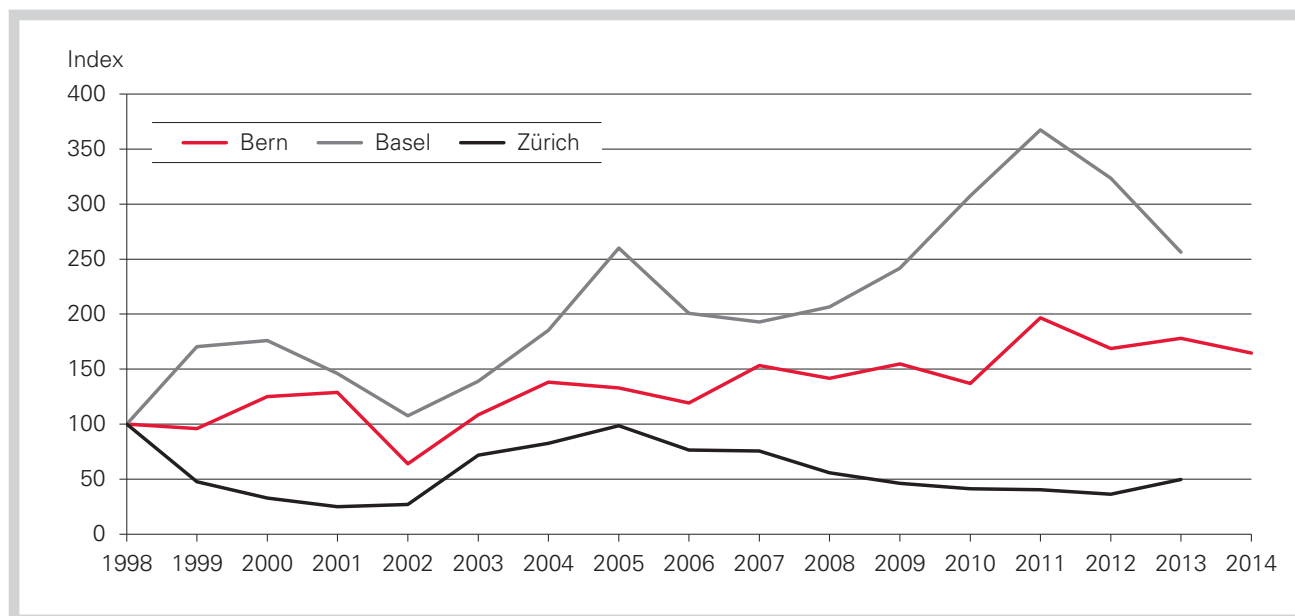
Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	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	239 228	49.8
2014	55 533	164.7	...	...	...	...

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.

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/ Statistik Stadt Zürich, Leerflächenzählung

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


Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

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

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

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.

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).

Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2012 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.

Zimmerzahl

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

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.