



Statistik Stadt Bern

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2016



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, 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 Bern/Basel/Zürich seit 1986	13
2.	Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern	16
	Überblick	16
	Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis	16
	Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen gemäss Nutzungszonenplan	19
	Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	24
	Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998	27
3.	Erklärungen 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 oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt
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, 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, Bern, 2016 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. Der Gemeinderat der Stadt Bern, das Stadtplanungsamt, das Wirtschaftsamt 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 2016

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

Überblick

*348 leer stehende Wohnungen per Stichtag
1. Juni 2016*

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2016 eine Leerwohnungsziffer von 0,46% (Vorjahr 0,41%). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 314 auf 348 zugenommen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 294 zur Miete oder zum Kauf offen, 54 Objekte sind bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

*17 leer stehende Neubau-
wohnungen mit Baujahr
2014 oder später*

Während 106 der insgesamt 348 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 225 aus der Periode von 1947 bis 2013. In Gebäuden mit Baujahr 2014 oder später sind 17 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 56 Einzimmer-, 80 Zweizimmer-, 132 Dreizimmer-, 63 Vierzimmer- und 13 Fünfstückwohnungen sowie um 4 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

*Am meisten Leerwoh-
nungen in den Stadtteilen
Mattenhof-Weissenbühl
und Bümpliz-Oberbottigen*

In den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Bümpliz-Oberbottigen sind mit je 75 Wohnungen am meisten Leerwohnungen zu verzeichnen. Mit 70 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Kirchenfeld-Schosshalde weisen 56 bzw. 51 Leerwohnungen auf. Mit 21 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt.

Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

*Umzug ist hauptsächlich
Ursache für Leerstand*

61,8% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, genau ein Drittel steht nach einer Renovation leer. 4,9% (Vorjahr 4,8%) der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

*Einzimmerwohnungen mit
höchster Leerwohnungs-
ziffer*

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (132) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (80) und Vierzimmerwohnungen (63). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Einzimmerwohnungen (0,68%), gefolgt von den Objekten mit zwei und drei Wohnräumen mit je 0,46%. Die Wohnungen mit vier Zimmern weisen 0,42%, jene mit fünf Zimmern 0,29% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist mit 0,17% bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

Zunahme der leer stehenden Einzimmerwohnungen um 32 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen mit vier, fünf sowie sechs und mehr Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr ab, wobei die Vierzimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (-11) abnahmen. Mit minus 5 folgten die Fünzimmerwohnungen. Die Anzahl leer stehender Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen liegt über dem Vorjahreswert, wobei die Einzimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (+32) zunahmen. Mit plus 17 folgten die Dreizimmerwohnungen. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Sie nahm bei den Einzimmerwohnungen von 0,29% auf 0,68% und bei den Dreizimmerwohnungen von 0,40% auf 0,46% zu.

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

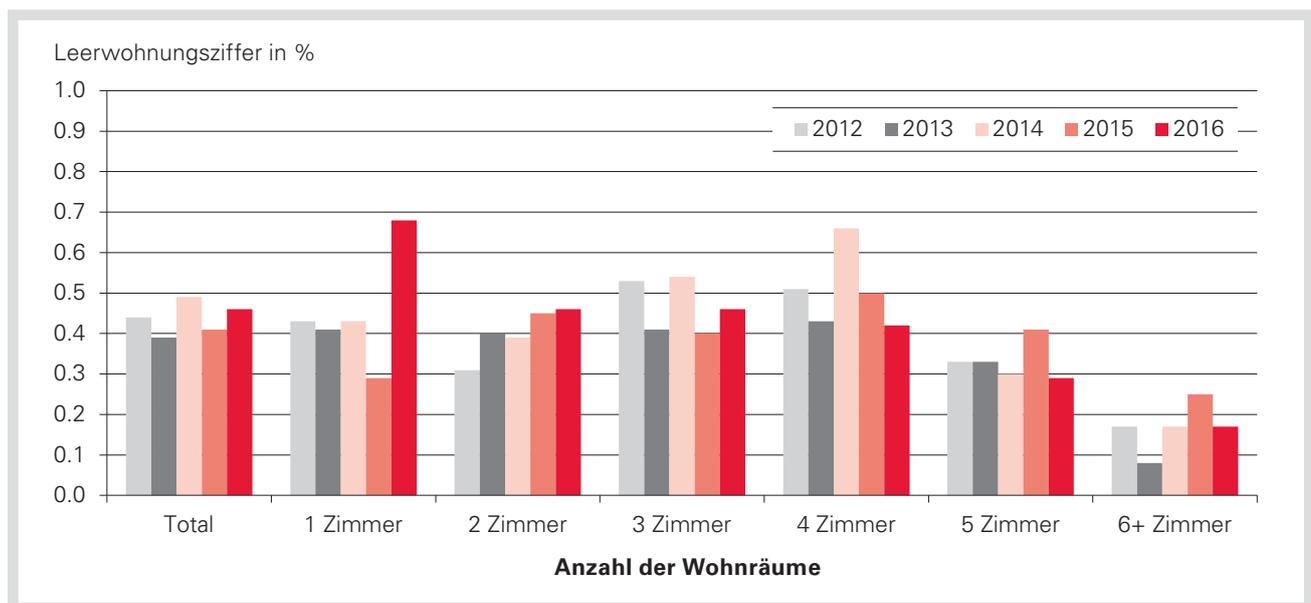
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							in %
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Ursache des Leerstehens								
Umzug	215	23	54	85	41	8	4	61.8
Neubau	17	-	5	9	3	-	-	4.9
Renovation	116	33	21	38	19	5	-	33.3
Total	348	56	80	132	63	13	4	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	221	30	61	93	29	7	1	63.5
über 3 Monate bis 1 Jahr	95	23	16	29	22	3	2	27.3
über 1 Jahr	32	3	3	10	12	3	1	9.2
Total	348	56	80	132	63	13	4	100.0
Wohnungsbestand ¹ 31.5.2016	76 234	8 260	17 281	28 821	14 995	4 462	2 415	...
Leerwohnungsziffer in %	0.46	0.68	0.46	0.46	0.42	0.29	0.17	...

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 30.6.2016)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2012



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Gut ⅔ aller Wohnungen stehen weniger als drei Monate leer

Bei 63,5% des am 1. Juni 2016 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 27,3% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 9,2% länger als ein Jahr leer.

Längere Leerstände nach Renovationen als nach Wegzügen

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass rund drei Viertel der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Rund die Hälfte von den wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt.

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

Dauer des Leerstehens	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
bis 3 Monate	221	158	6	57	63.5
über 3 Monate bis 1 Jahr	95	46	9	40	27.3
über 1 Jahr	32	11	2	19	9.2
Total	348	215	17	116	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund 16% 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 348 Appartements – darunter befinden sich auch 2 Eigentumswohnungen und 3 Einfamilienhäuser – am Stichtag noch 84,5% verfügbar sind. Bei 15,5% der 348 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Miet- oder Kaufvertrag auf einen späteren Zeitpunkt. Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte beträgt 3, was 0,9% der leer stehenden Wohnungen ausmacht.

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

	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6+	
am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	294	50	65	112	53	12	2	84.5
davon Mietwohnungen	290	50	65	112	51	11	1	83.3
Eigentumswohnungen	1	–	–	–	1	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zur Miete	2	–	–	–	1	1	–	0.6
Einfamilienhäuser zum Verkauf	1	–	–	–	–	–	1	0.3
auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	54	6	15	20	10	1	2	15.5
davon Mietwohnungen	53	6	15	19	10	1	2	15.2
Eigentumswohnungen	1	–	–	1	–	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	348	56	80	132	63	13	4	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

3 Kaufobjekte und 5 weitere Leerwohnungen ohne Mietpreisangabe

Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die 348 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 340 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Von den 8 verbliebenen Einheiten zählen 2 Eigentumswohnungen und 1 Einfamilienhaus zu den Kaufobjekten. Bei 5 mietbaren Einheiten ist der Mietpreis unbekannt.

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 2,4 Prozentpunkte von 39,2% auf 36,8%. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 69,6% in der Preisspanne von 601 bis 1000 Franken zu finden. Der Hauptteil der Drei- (36,9%) sowie der Zweizimmerwohnungen (42,3%) liegt in der Preisspanne von 1001 bis 1500 Franken. 51,7% aller Vierzimmerwohnungen weisen einen Mietpreis über 2000 Franken auf.

Rund 65% der Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2013»

64,7% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2013». Im Vorjahr waren 61,5% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2012».

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

	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	106	11	34	45	10	5	1	30.5
1947–2013	225	45	41	78	50	8	3	64.7
2014 und später	17	–	5	9	3	–	–	4.9
Total	348	56	80	132	63	13	4	100.0
Mietpreis pro Monat in Franken								
bis 600	18	10	5	3	–	–	–	5.3
601–1 000	87	39	19	28	1	–	–	25.6
1 001–1 500	107	2	33	48	22	2	–	31.5
1 501–2 000	55	5	11	32	6	1	–	16.2
über 2 000	73	–	10	19	31	10	3	21.5
Total	340	56	78	130	60	13	3	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

Am meisten Leerwohnungen in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und 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 Mattenhof-Weissenbühl und Bümpliz-Oberbottigen mit je 75 Einheiten fest. Mit 70 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Kirchenfeld-Schosshalde weisen 56 bzw. 51 Leerwohnungen auf. Mit 21 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2016 von der Inneren Stadt mit 0,73 % erreicht (Vorjahr 0,83 %). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 0,51 % (Vorjahr 0,31 %). Mit 0,37 % weist der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde die niedrigste Ziffer auf. Die Stadtteile Innere Stadt und Bümpliz-Oberbottigen weisen eine Abnahme der Leerwohnungsziffer auf: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils I hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,10 Prozentpunkte verkleinert, jener des Stadtteils VI um 0,14 Prozentpunkte. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau verzeichnet die höchste Punktezunahme gegenüber dem Vorjahreswert der Leerwohnungsziffer, gefolgt vom Stadtteil Breitenrain-Lorraine.

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 verbleibenden 2 Stadtteile Länggasse-Felsenau und Innere Stadt weisen hingegen bei den Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen die höchste Anzahl auf.

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

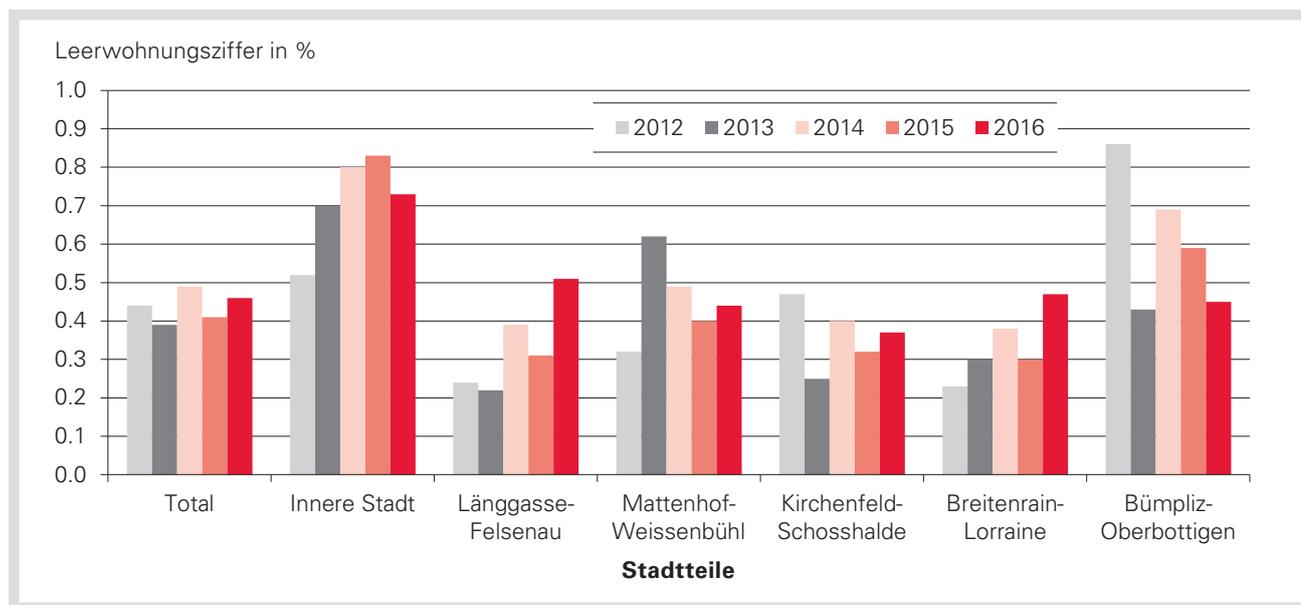
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume								Wohnungsbestand ¹ 31.5.2016	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+	davon Wohn-eigentum		
Innere Stadt	21	4	10	1	6	–	–	–	2 892	0.73
Länggasse-Felsenau	56	21	10	18	5	2	–	2	10 882	0.51
Mattenhof-Weissenbühl	75	10	18	26	18	2	1	–	17 200	0.44
Kirchenfeld-Schosshalde	51	3	8	19	13	5	3	1	13 746	0.37
Breitenrain-Lorraine	70	15	24	26	3	2	–	–	14 757	0.47
Bümpliz-Oberbottigen	75	3	10	42	18	2	–	–	16 757	0.45
Total	348	56	80	132	63	13	4	3	76 234	0.46

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 30.6.2016)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2012



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bethlehem, höchste Leerwohnungsziffer im Bezirk Stadtbach

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 43 und Holligen mit 38 Wohnungen fest, gefolgt von Schosshalde und Bümpliz mit je 27. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Statistischen Bezirk Stadtbach (1,20%) sowie im Roten Quartier (0,99%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind sowohl im Bezirk Länggasse (von 0,74 auf 0,16%) als auch im Schwarzen Quartier (von 0,86 auf 0,37%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Muesmatt (von 0,08 auf 0,98%) und Gelbes Quartier (von 0,00 auf 0,79%) auf. Die Bezirke Weissenstein und Oberbottigen verzeichnen keinen Leerstand.

Hoher Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Schosshalde

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. So nahm der Gesamtwohnungsbestand der Bundesstadt vom 31. Mai 2015 mit insgesamt 75 898 Wohnungen auf den 31. Mai 2016 um 336 Einheiten auf 76 234 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes lässt sich auch auf die Ebene der Statistischen Bezirke herunterbrechen: Im Bezirk Schosshalde liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 184 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Bethlehem mit einem Reinzuwachs von 48 Einheiten.

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

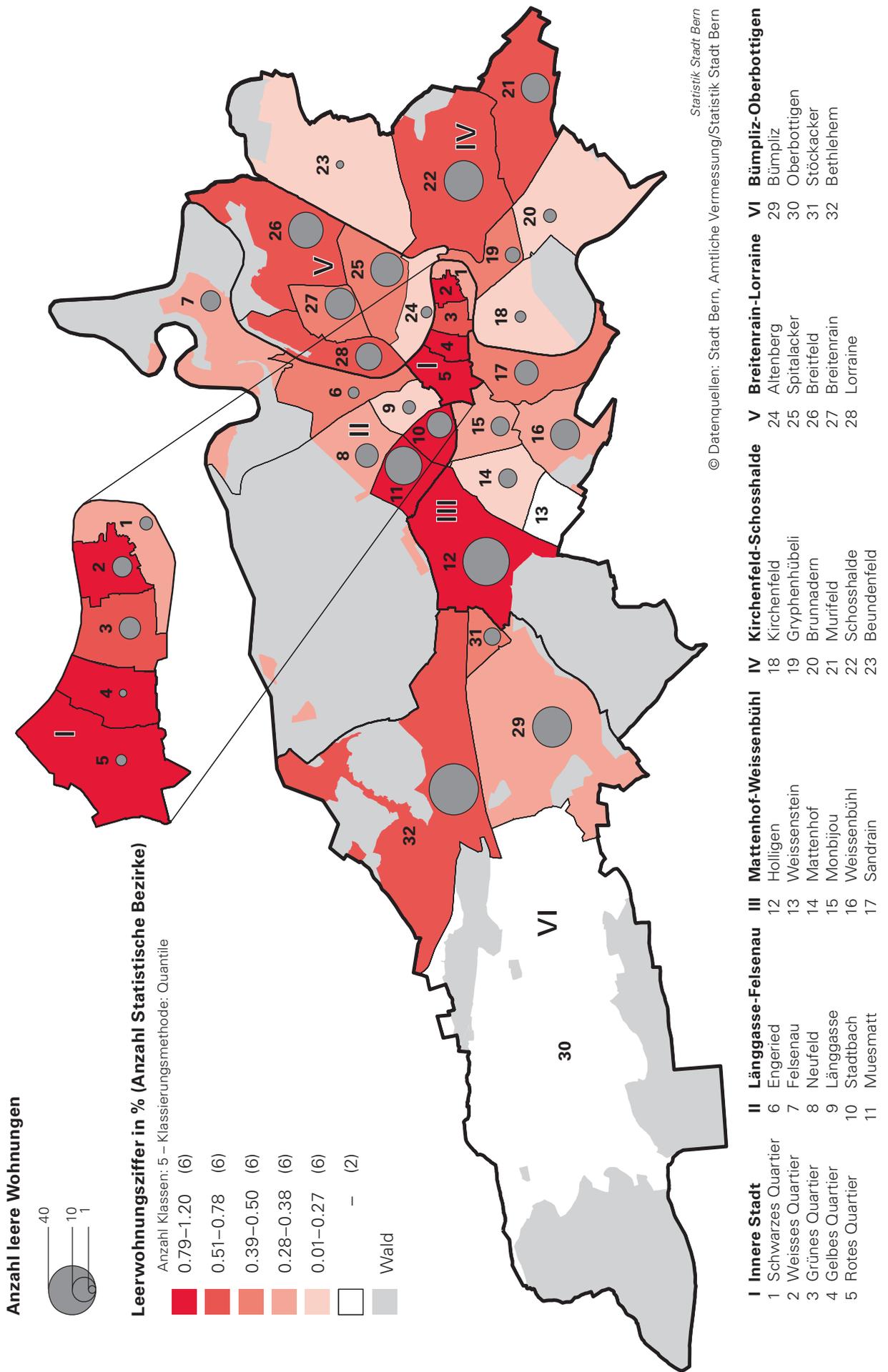
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2016	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+		
1 Schwarzes Quartier	3	–	2	–	1	–	–	815	0.37
2 Weisses Quartier	7	2	3	–	2	–	–	725	0.97
3 Grünes Quartier	8	1	5	1	1	–	–	1 024	0.78
4 Gelbes Quartier	1	–	–	–	1	–	–	126	0.79
5 Rotes Quartier	2	1	–	–	1	–	–	202	0.99
6 Engeried	2	–	–	–	1	1	–	495	0.40
7 Felsenau	7	–	3	1	3	–	–	1 982	0.35
8 Neufeld	9	–	1	8	–	–	–	3 153	0.29
9 Länggasse	3	–	–	2	1	–	–	1 882	0.16
10 Stadtbach	11	5	2	3	–	1	–	916	1.20
11 Muesmatt	24	16	4	4	–	–	–	2 454	0.98
12 Holligen	38	1	9	11	15	1	1	4 082	0.93
13 Weissenstein	–	–	–	–	–	–	–	1 075	–
14 Mattenhof	6	1	2	3	–	–	–	3 955	0.15
15 Monbijou	6	–	5	1	–	–	–	1 770	0.34
16 Weissenbühl	15	–	2	10	2	1	–	3 940	0.38
17 Sandrain	10	8	–	1	1	–	–	2 378	0.42
18 Kirchenfeld	2	–	–	2	–	–	–	1 872	0.11
19 Gryphenhübeli	4	1	1	–	1	1	–	882	0.45
20 Brunnadern	3	–	–	2	–	–	1	2 226	0.13
21 Murifeld	14	2	1	2	7	2	–	2 587	0.54
22 Schosshalde	27	–	6	12	5	2	2	4 730	0.57
23 Beundenfeld	1	–	–	1	–	–	–	1 449	0.07
24 Altenberg	2	–	–	1	1	–	–	737	0.27
25 Spitalacker	19	2	4	9	2	2	–	4 252	0.45
26 Breitfeld	21	8	4	9	–	–	–	3 792	0.55
27 Breitenrain	16	2	8	6	–	–	–	3 743	0.43
28 Lorraine	12	3	8	1	–	–	–	2 233	0.54
29 Bümpliz	27	1	7	13	5	1	–	8 300	0.33
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	592	–
31 Stöckacker	5	1	2	2	–	–	–	999	0.50
32 Bethlehem	43	1	1	27	13	1	–	6 866	0.63
Total	348	56	80	132	63	13	4	76 234	0.46

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Baainspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 30.6.2016)

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



Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der Nettomonatsmietpreise: Wohnungen mit zwei und mehr als drei Zimmern 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 2016 wurde für eine Fünfstückwohnung im Schnitt ein um 116 Franken tieferer Mietpreis verlangt als 2015, bei den Vierstückerwohnungen ergab sich ein Minus von 54 Franken und die Mieten der Zweistückerwohnungen notieren einen um 44 Franken tieferen Mietzins. Bei den Dreistückerwohnungen hingegen stieg die Miete durchschnittlich um 56 Franken und bei den Einzimmerwohnungen wurde im Schnitt ein um 51 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 Fünfstückerwohnungen 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.

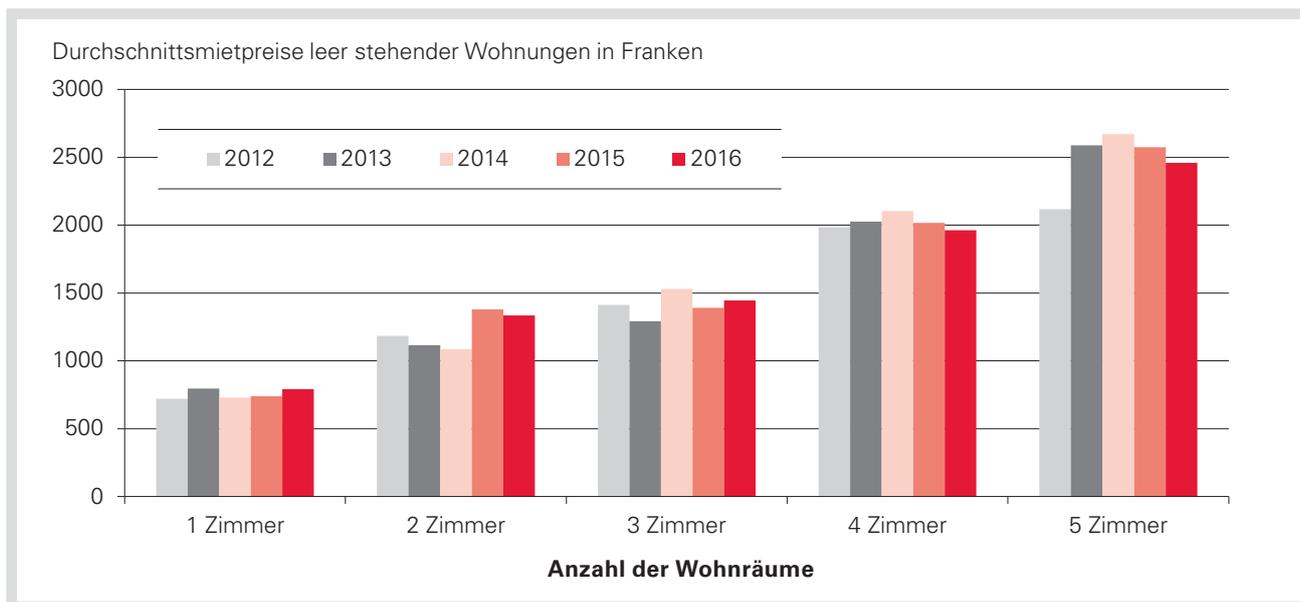
Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2012

Durchschnittsmietpreise in Franken	leer stehende Wohnungen					Veränderung 2015–2016 in %
	2016	2015	2014	2013	2012	
1 Zimmer	791	740	729	795	720	6.9
2 Zimmer	1 334	1 378	1 085	1 116	1 184	-3.2
3 Zimmer	1 446	1 390	1 530	1 292	1 412	4.0
4 Zimmer	1 962	2 016	2 103	2 025	1 983	-2.7
5 Zimmer	2 458	2 574	2 671	2 588	2 118	-4.5

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2012



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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: 1975–1999

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: 1999–2016

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%. Am Stichtag 1. Juni 2016 ergab die Zählung eine Leerwohnungsziffer von 0,46%. Das sind 0,05 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.

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

Jahr	absolut	in % ¹	Jahr	absolut	in % ¹	Jahr	absolut	in % ¹
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	2015	314	0.41
1984	194	0.28	2000	533	0.73	2016	348	0.46

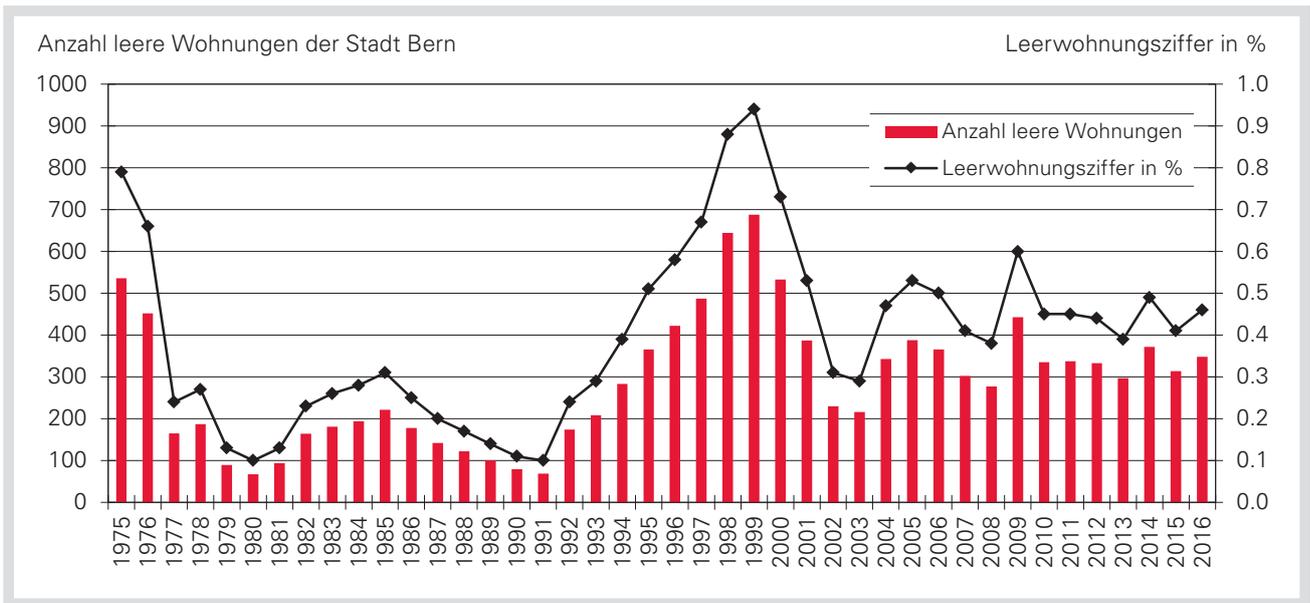
Statistik Stadt Bern

Stichtag 1945–1983 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

Richtwerte der Leerwohnungs-ziffern

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 2016 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.

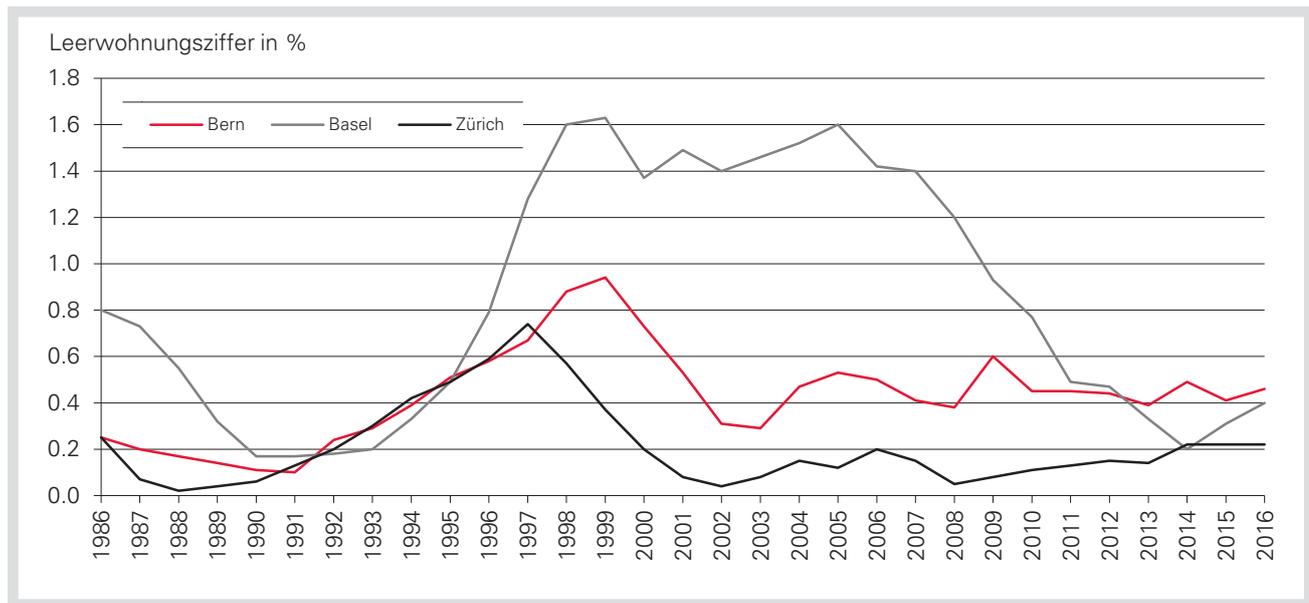
Entwicklung im Städtevergleich: 1986–2016

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 in Basel 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. Während sich im Jahr 2014 die Leerwohnungsziffer der Stadt Basel an jene der Stadt Zürich angepasst hat,

erhöht sich die Leerstandsquote der Stadt Bern um 0,1 Prozentpunkte. Trotz einem Rückgang um 0,08 Prozentpunkte weist die Stadt Bern im Folgejahr mit 0,41 % die höchste Leerwohnungsziffer der drei Grosstädte auf. Während die Stadt Zürich im Berichtsjahr das dritte Jahr in Folge bei 0,22% verharrt, ist die Leerstandsquote der Stadt Basel um 0,09 Prozentpunkte und jene der Stadt Bern um 0,05 Prozentpunkte gestiegen. Seit 2013 liegen die Städte Basel und Zürich unter der Stadt Berner Leerwohnungsziffer. Es gilt zu beachten, dass die Leerwohnungsdefinition der Stadt Zürich in den letzten Jahren geändert wurde (siehe Grafik 5 und Tabelle 9).

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung

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	0.25
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	1.60	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 ^r	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

Statistik Stadt Bern

1 2005 hat die Stadt Zürich ihre Zählpraxis geändert: Es werden seither 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 31.5. des Referenzjahres

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

Überblick

182 leer stehende Arbeitsräume mit einer Leerfläche von gut 130 000 m² am Stichtag 1. Juni 2016

Am 1. Juni 2016 werden in der Stadt Bern 182 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 132 152 m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 21 Lokale zu verzeichnen (–10,3%), die Fläche nahm um 12 361 m² (+10,3%) zu. Insgesamt sind 17 Geschäftslokale (14 871 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

Kategorie Büro/Praxis mit grösstem Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf

Mit 74 882 m² Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf vor, an zweiter Stelle folgt mit 31 023 m² die Kategorie «Lager».

Rund 82% der Lokale wegen Mieterwechsel im Leerstand

Von den 182 Objekten standen 32 bis drei Monate, 59 über drei Monate bis zu einem Jahr und 91 länger als ein Jahr leer. 81,9% 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 (55 060 m²) steht im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 6 963 m². Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 63 Lokalen am stärksten vertreten.

Zehn Adressen mit je mehr als 4000 m²

Zehn Standorte mit besonders grossen Leerflächen von 4000 m² und mehr machen mehr als die Hälfte der gesamten Leerstände im Arbeitsbereich aus.

Rund 82% der Leerflächen in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen

Von den Leerflächen befinden sich 81,7% 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

Rund 57% der leer stehenden Nutzfläche in Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten»

Von den erfassten 182 Objekten gehören 99 (54,4% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 46 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 11 der Kategorie «Verkaufslokale» und weitere 6 der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» zugeordnet. 20 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die unterschiedlich genutzt werden. Von den insgesamt 182 Objekten mit total 132 152 m² entfallen nach Nutzungsart 74 882 m² oder 56,7% auf «Büro/Praxis» sowie 31 023 m² oder 23,5% auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «andere» mit 13,0%, «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 4,4% sowie «Verkauf» mit 2,4% (siehe Tabelle 10).

Anteil der Neubauten an den Leerflächen bei 16%

Bei 81,9% der Arbeitsräume mit 76,7% der Fläche ist ein Wechsel des Mietverhältnisses die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht rund 7,3% aus. Auf Neubauten entfallen 9 Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 21 137 m², die anteilmässig 16,0% ausmacht.

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	149	101 356	87	53 722	7	2 243	6	5 824	32	25 215	17	14 352
Neubau	9	21 137	5	18 481	1	639	–	–	3	2 017	–	–
Renovation	24	9 659	7	2 679	3	299	–	–	11	3 791	3	2 890
Total	182	132 152	99	74 882	11	3 181	6	5 824	46	31 023	20	17 242

Statistik Stadt Bern

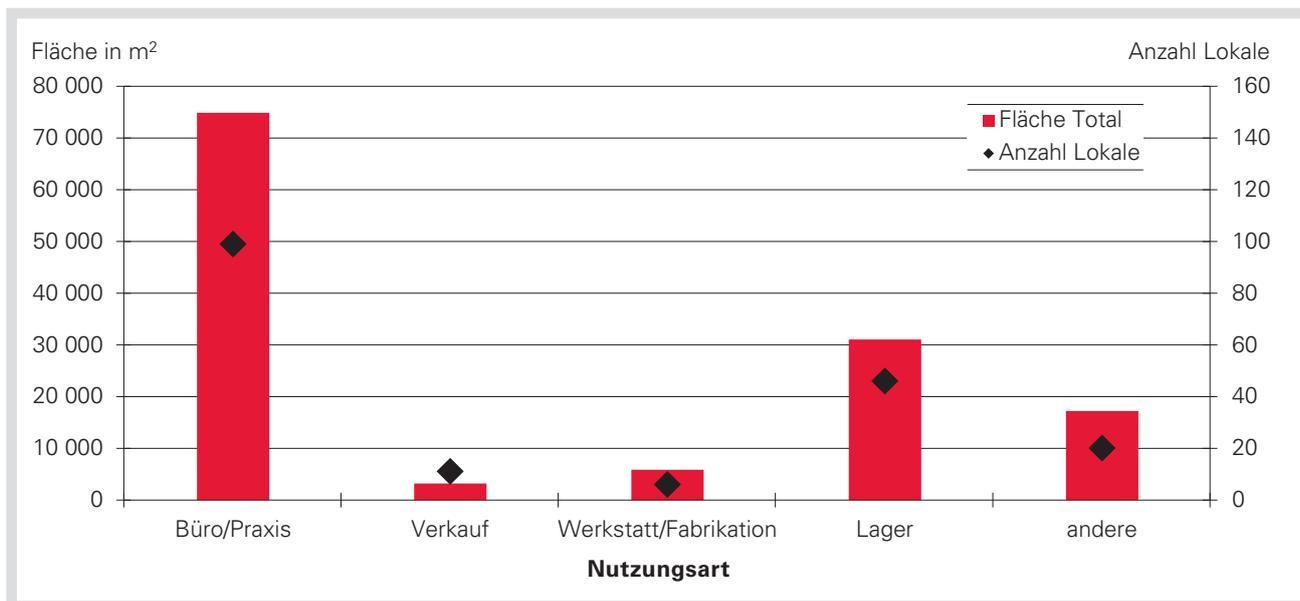
¹ z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

726 m² Durchschnittsfläche pro leer stehendes Objekt

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 756 m² (gegenüber 587 m² im Vorjahr), «Verkauf» 289 m² (Vorjahr 170 m²), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 971 m² (Vorjahr 597 m²), «Lager» 674 m² (648 m²) und «andere» 862 m² (836 m²). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 726 m² (Vorjahr 590 m²).

Grafik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leerstand seit über einem Jahr bei gut 70% der Leerfläche

17,6% der Objekte mit 6,2% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 32,4% der Objekte mit 22,0% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 50,0% (Vorjahr 28,1%) der Objekte mit 71,8% (Vorjahr 23,4%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lokal mit Mehrfachnutzung seit Januar 2000 ungenutzt blieb. Insgesamt sind 17 Geschäftslokale (14 871 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	32	8 184	22	5 701	3	1 484	–	–	2	116	5	883
über 3 Monate												
bis 1 Jahr	59	29 099	37	19 697	5	1 002	1	1 879	12	4 605	4	1 916
über 1 Jahr	91	94 869	40	49 484	3	695	5	3 945	32	26 302	11	14 443
Total	182	132 152	99	74 882	11	3 181	6	5 824	46	31 023	20	17 242

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 rund der Hälfte aller leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresmietpreise bei 49,5% (Vorjahr 43,3%) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (36,2% der Fläche). Bei 15 Objekten (14,6% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest.

Durchschnittlicher Mietpreis nach Nutzungsart

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftslokale mit Flächen- und Preisangabe beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 218 Franken (gegenüber 217 Franken im Vorjahr), «Verkauf» 417 Franken (Vorjahr 429 Franken), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 146 Franken (Vorjahr 134 Franken), «Lager» 106 Franken (168 Franken) und «andere» 168 Franken (183 Franken). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorien «Verkauf» und «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen sehr klein sind.

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

Jahresmietpreis in Franken 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	90	47 789	31	8 944	1	68	3	3 044	39	25 934	16	9 799
200–299	59	54 070	54	51 553	2	884	1	50	–	–	2	1 583
300 und mehr	18	10 984	9	4 985	7	1 629	–	–	1	10	1	4 360
Preis nach Absprache	15	19 309	5	9 400	1	600	2	2 730	6	5 079	1	1 500
Total	182	132 152	99	74 882	11	3 181	6	5 824	46	31 023	20	17 242

Statistik Stadt Bern

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 gemäss Nutzungszonenplan

Die meisten Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl

Mit einem Anteil von 34,6% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, gefolgt von den Stadtteilen Kirchenfeld-Schosshalde und Innere Stadt mit 16,5% bzw. 15,4%; mit 8,8% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf.

Gut 2/3 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: 41,7% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl folgt mit 15,2%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 6963 m² oder 5,3% 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

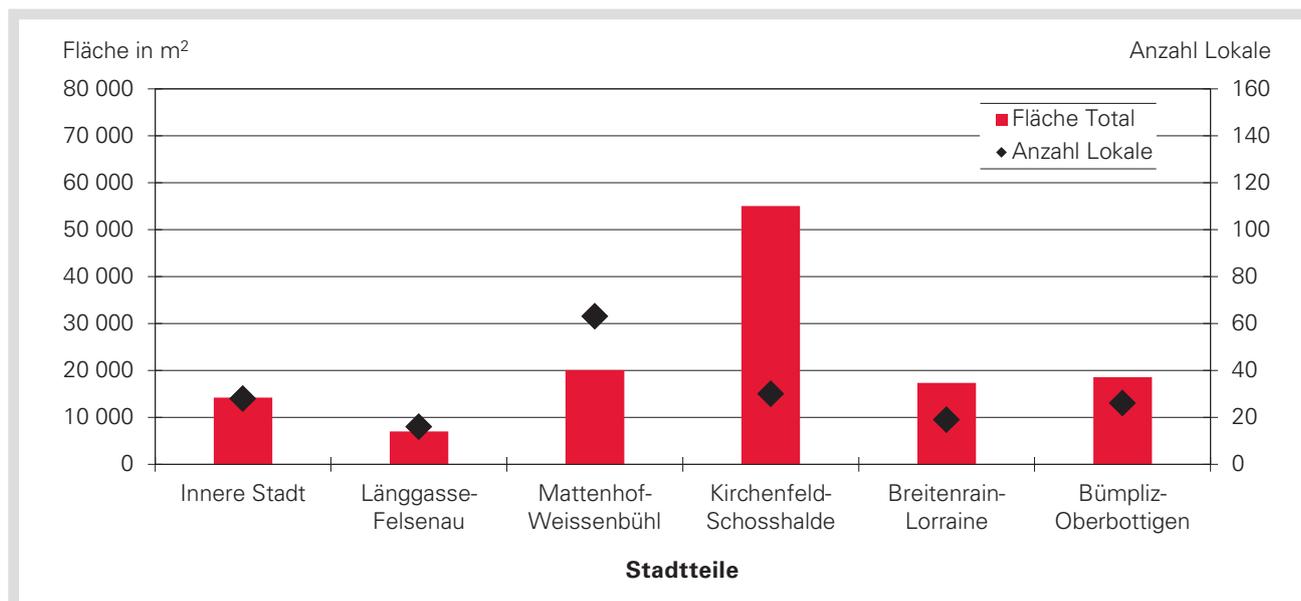
	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	28	14 183	16	6 150	7	2 098	–	–	3	1 235	2	4 700
Länggasse-Felsenau	16	6 963	8	3 603	–	–	1	50	5	3 151	2	159
Mattenhof-Weissenbühl	63	20 068	29	12 638	4	1 083	–	–	21	4 307	9	2 040
Kirchenfeld-Schosshalde	30	55 060	16	32 852	–	–	4	5 039	7	15 502	3	1 667
Breitenrain-Lorraine	19	17 307	10	11 140	–	–	1	735	6	3 782	2	1 650
Bümpliz-Oberbottigen	26	18 571	20	8 499	–	–	–	–	4	3 046	2	7 026
Total	182	132 152	99	74 882	11	3 181	6	5 824	46	31 023	20	17 242

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

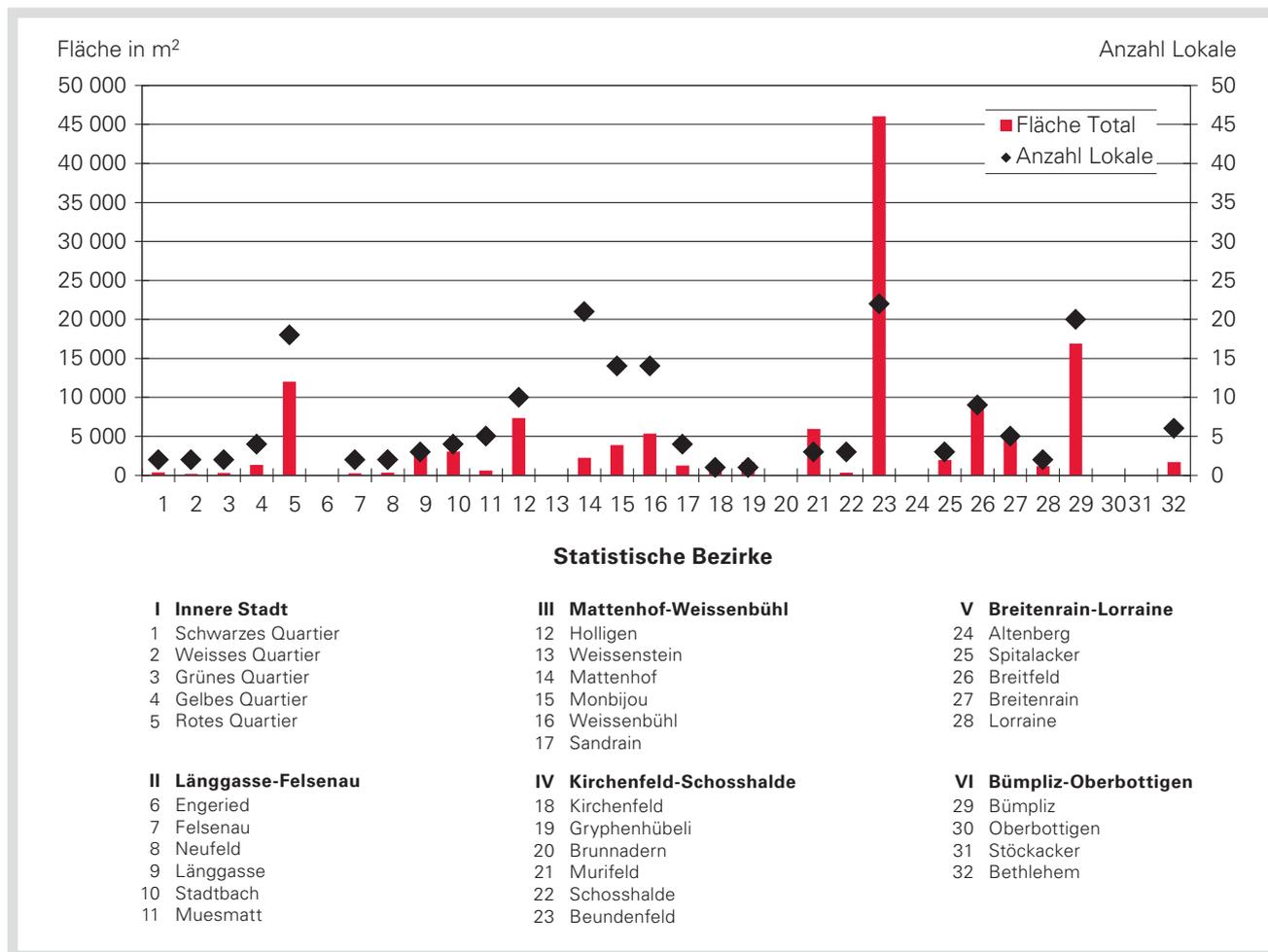
Höchster Leerflächenanteil im Bezirk Beundenfeld

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 34,9% Flächenanteil (Vorjahr 35,8%) ist der Bezirk Beundenfeld. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Beundenfeld ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 3118 m² gestiegen. Grössere Flächenanteile über 10,0% finden sich nur noch im Bezirk Bümpliz. Das nachfolgende Rote Quartier verfügt mit 9,1% Flächenanteil über nahezu 10,0%.

Bezirk Oberbottigen seit 2007 keine Leerstände

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ist auch hier der Statistische Bezirk Beundenfeld mit 22 Lokalen (Vorjahr 20 Objekte) Spitzenreiter, jedoch gefolgt von den Bezirken Mattenhof mit 21 und Bümpliz mit 20 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Engeried, Weissenstein, Brunnadern, 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 viele 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

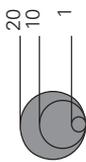


Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

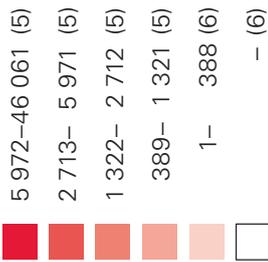
Karte 2: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

Anzahl leer stehende Arbeitsräume

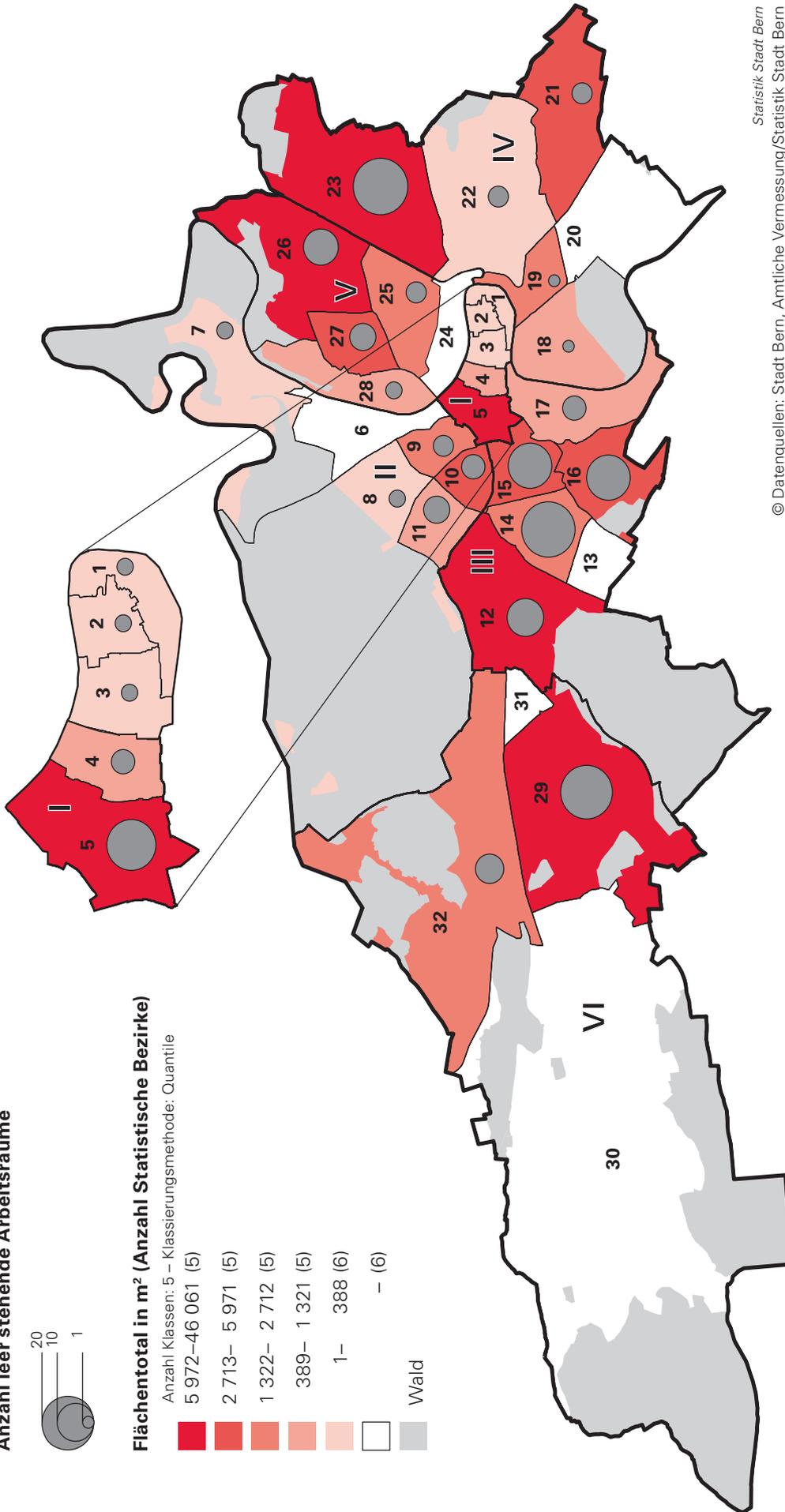


Flächentotal in m² (Anzahl Statistische Bezirke)

Anzahl Klassen: 5 – Klassierungsmethode: Quantile



Wald



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 Brunnmadern	26 Breitfacker	31 Stöckacker
4 Gelbes Quartier	9 Länggasse	15 Monbijou	21 Murrifeld	27 Breitenrain	32 Bethlehem
5 Rotes Quartier	10 Stadtbach	16 Weissenbühl	22 Schosshalde	28 Lorraine	
	11 Muesmatt	17 Sandrain	23 Beundenfeld		

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

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	2	388	194	0.3
2 Weisses Quartier	2	164	82	0.1
3 Grünes Quartier	2	316	158	0.2
4 Gelbes Quartier	4	1 321	330	1.0
5 Rotes Quartier	18	11 994	666	9.1
6 Engeried	–	–	–	–
7 Felsenau	2	280	140	0.2
8 Neufeld	2	322	161	0.2
9 Länggasse	3	2 712	904	2.1
10 Stadtbach	4	3 033	758	2.3
11 Muesmatt	5	616	123	0.5
12 Holligen	10	7 330	733	5.5
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	21	2 242	107	1.7
15 Monbijou	14	3 871	277	2.9
16 Weissenbühl	14	5 369	384	4.1
17 Sandrain	4	1 256	314	1.0
18 Kirchenfeld	1	976	976	0.7
19 Gryphenhübeli	1	1 712	1 712	1.3
20 Brunnadern	–	–	–	–
21 Murifeld	3	5 971	1 990	4.5
22 Schosshalde	3	340	113	0.3
23 Beundenfeld	22	46 061	2 094	34.9
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	3	1 987	662	1.5
26 Breitfeld	9	9 212	1 024	7.0
27 Breitenrain	5	4 933	987	3.7
28 Lorraine	2	1 175	588	0.9
29 Bümpliz	20	16 886	844	12.8
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	–	–	–	–
32 Bethlehem	6	1 685	281	1.3
Total	182	132 152	726	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Mehr als 50% der leer stehenden Nutzfläche an zehn Adressen

Von den 132 152 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich mehr als die Hälfte (insgesamt 76 388 m²) an den zehn Adressen mit den grössten Leerflächen (4000 m² und mehr).

Am meisten Leerstandsobjekte sowie am meisten Leerfläche 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 61 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Dienstleistungszone zugeordnet sind, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 40 und der Wohnzone mit 30 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung ähnlich aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Dienstleistungszone mit 48,6%,

gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 33,1 % und der Oberen Altstadt mit 6,9%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verändert: Während der Dienstleistungszonen-Leerflächenanteil um 5,2 Prozentpunkte gestiegen ist, hat sich jener der Industrie- und Gewerbezone um 1,2 Prozentpunkte erhöht. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- bzw. Praxisflächen befinden sich in der Dienstleistungszone mit einem Anteil von 57,1 %, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 27,9%. Ähnliches lässt sich innerhalb der Kategorie «Lager» beobachten: Hier verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von 53,5 % die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 29,7 %.

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)	30	8 077	20	4 489	–	–	1	50	6	3 249	3	289
gemischte Wohnzone (WG)	21	4 655	13	3 979	–	–	–	–	3	186	5	490
Kernzone (K)	5	913	2	186	–	–	–	–	1	554	2	173
Dienstleistungszone (D)	61	64 289	27	42 772	5	1 722	1	230	24	16 585	4	2 980
Industrie- und Gewerbezone (IG)	40	43 709	23	20 871	–	–	4	5 544	10	9 224	3	8 070
Zone für öffentliche Nutzungen (FC) ²	1	540	–	–	–	–	–	–	–	–	1	540
obere Altstadt (OA)	18	9 101	11	2 221	4	1 295	–	–	2	1 225	1	4 360
untere Altstadt (UA) ³	4	480	2	316	2	164	–	–	–	–	–	–
Gewerbegebiet Matte (GM)	2	388	1	48	–	–	–	–	–	–	1	340
Total	182	132 152	99	74 882	11	3 181	6	5 824	46	31 023	20	17 242

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

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 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.

Bestimmung der Nutzungszonen

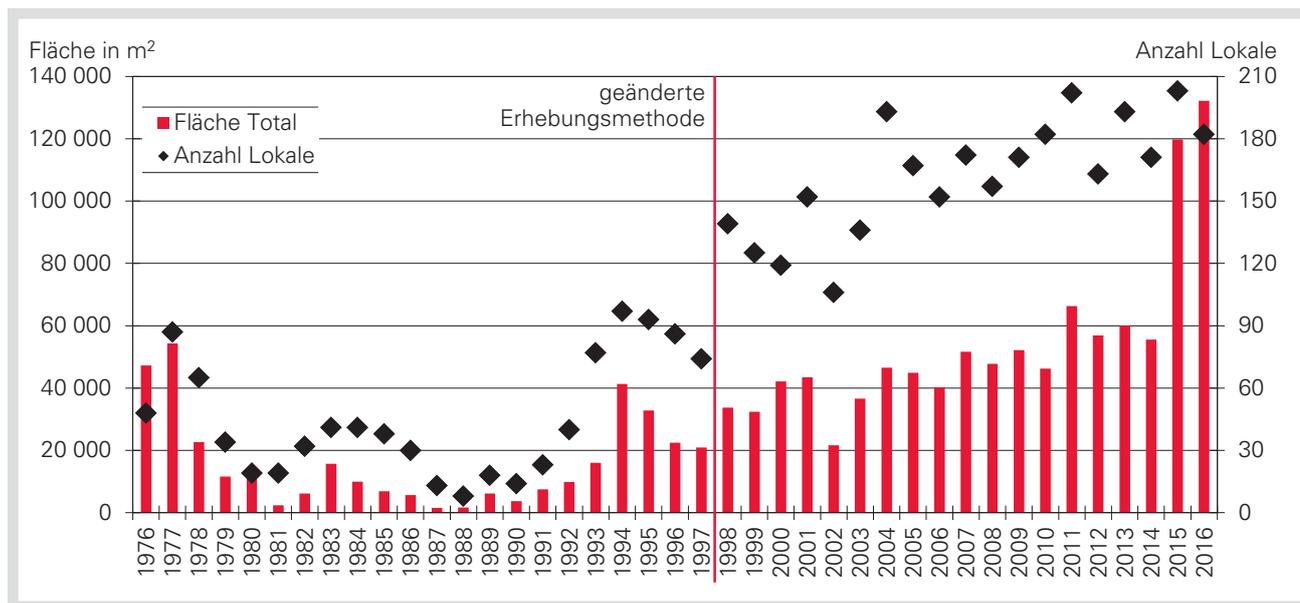
Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.

Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Generelle Entwicklung:
1998–2016

Grafik 9 und Tabelle 16 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 mehr als 50 000 m² aufgewiesen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6 000 m² auf 46 218 m² notiert. Im Jahre 2011 wurde 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 Berichtsjahr hat sich die Gesamtleerfläche um 12 361 m² auf 132 152 m² erhöht.

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

Statistik Stadt Bern

Stichtag der Zählung 1976–1983 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

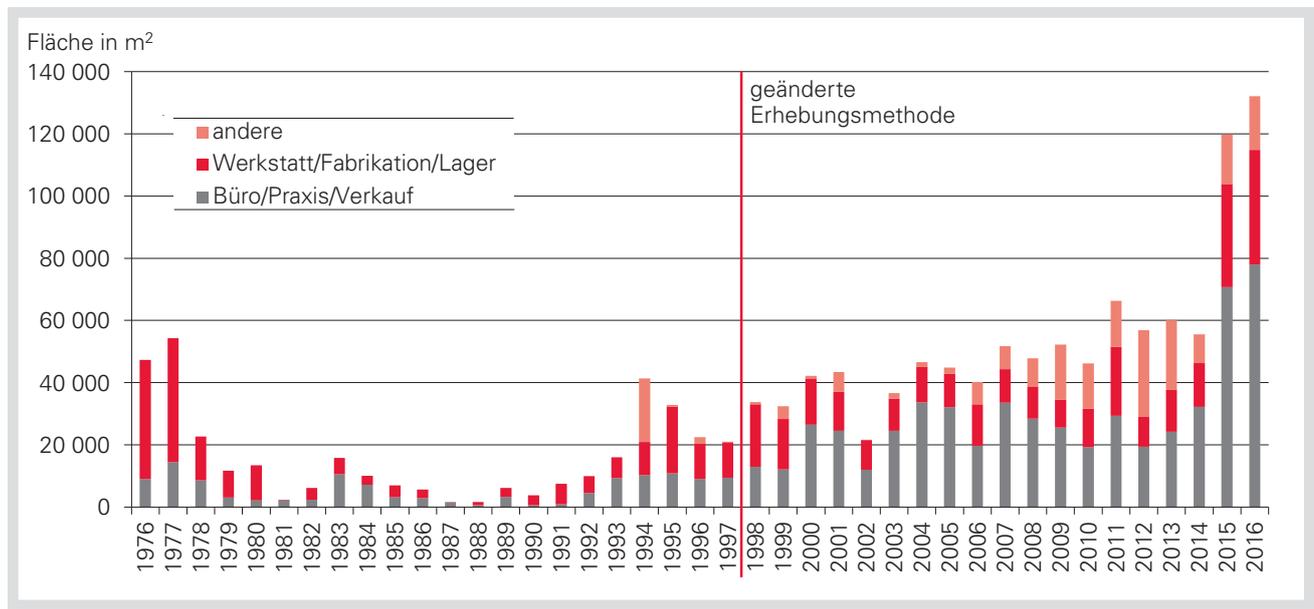
3 darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokaltäten: 1976–2016

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 nicht vermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m² bzw. 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 40 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 78 063 m² bzw. 59,1 % (Vorjahr 59,1 %) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 36 847 m² bzw. einen Anteil von 27,9 % (Vorjahr 27,7 %) 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. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» im Berichtsjahr den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2015 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

Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998

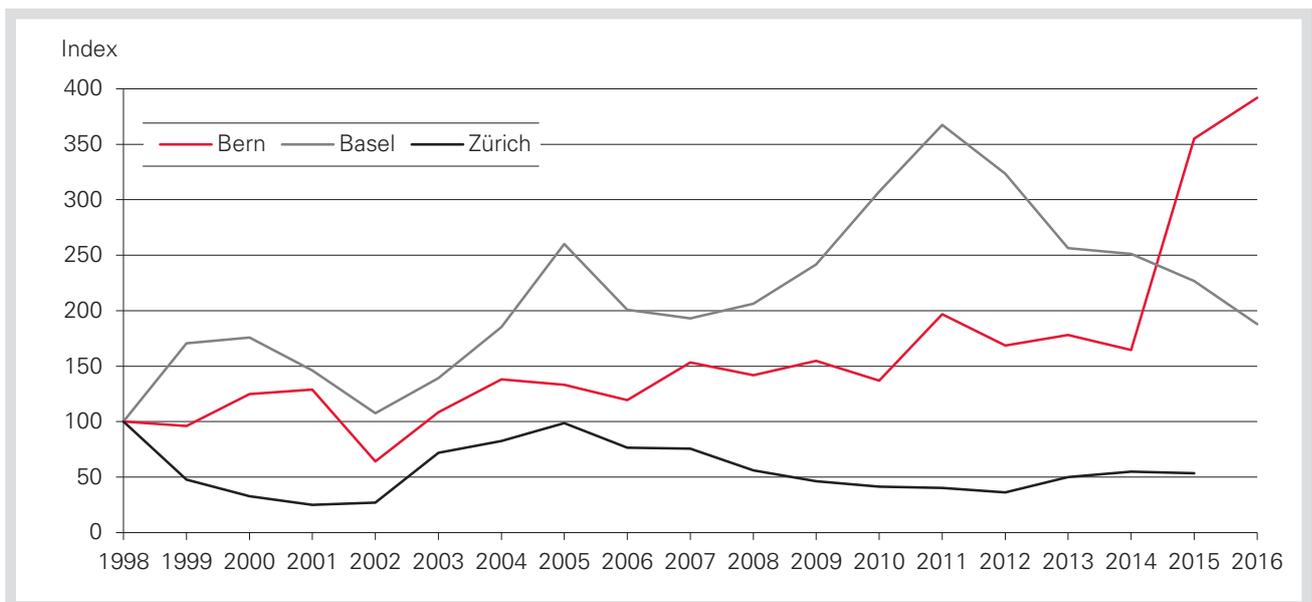
Entwicklung im Städtevergleich: 1998–2016

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 bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um sich darauf bis und mit dem Jahr 2016 an den Indexstand von 2004 anzunähern. Seit dem 1. Juni 2014 ist die Leerfläche der Stadt Bern hingegen deutlich gestiegen und hat im Berichtsjahr sogar noch zugelegt. 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.

Seit 2011 unterschiedlicher Verlauf der Leerwohnungsziffer und der Leerflächen

Im Unterschied zum Verlauf der Leerwohnungsziffer liegt die Stadtberner Leerfläche von 2011 bis 2014 im Mittelfeld zwischen Zürich und Basel. Während die Stadtberner Leerfläche im Jahr 2015 gestiegen ist, ist deren Leerwohnungsziffer gesunken. Die Leerstandsquote und die Leerflächen der Stadt Basel entwickeln sich ab 2015 im Vergleich zur Stadt Bern gegenläufig. Die Entwicklung der Leerwohnungsziffer und der Leerfläche der Stadt Zürich verläuft in etwa parallel. Es gilt zu beachten, dass die Leerflächendefinition der Stadt Zürich in den letzten Jahren geändert wurde.

Grafik 11: Index leer stehender Arbeitsflächen 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

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	... 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 2010 wurde die Zählpraxis geändert. Es werden seither 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: 30. Juni 2016).

Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2014 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.



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

Statistik Stadt Bern
Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8
Tel. 031 321 7531
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik