



Statistik Stadt Bern

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2017



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	19
	Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	24
	Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998	27
3.	Erläuterungen zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume	29
	Glossar und Definitionen	30

Zeichenerklärung

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

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 7531 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon: 031 321 7541, E-Mail: michael.matter@bern.ch	
Layout	Michael Matter	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, Bern, 2017 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 2017

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

Überblick

*440 leer stehende Wohnungen per Stichtag
1. Juni 2017*

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2017 eine Leerwohnungsziffer von 0,57 % (Vorjahr 0,46 %). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 348 auf 440 zugenommen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 338 zur Miete oder zum Kauf offen, bei 102 Objekten besteht bereits ein Miet- oder Kaufvertrag für einen späteren Zeitpunkt.

*34 leer stehende Neubau-
wohnungen mit Baujahr
2015 oder später*

Während 144 der insgesamt 440 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 262 aus der Periode von 1947 bis 2014. In Gebäuden mit Baujahr 2015 oder später sind 34 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 56 Einzimmer-, 116 Zweizimmer-, 168 Dreizimmer-, 74 Vierzimmer- und 19 Fünfstückwohnungen sowie um 7 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

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

Am meisten Leerwohnungen sind im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 135 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 107 Wohnungen. Mit 83 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 58 bzw. 38 Leerwohnungen auf. Mit 19 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*

75,5 % der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vormieters, 16,8 % stehen nach einer Renovation leer. 7,7 % (Vorjahr 4,9 %) 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 (168) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (116) und Vierzimmerwohnungen (74). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse, siehe Glossar) ergibt sich bei den Einzimmerwohnungen (0,68 %), gefolgt von den Objekten mit zwei und drei Wohnräumen mit 0,67 % bzw. 0,58 %. Die Wohnungen mit vier Zimmern weisen 0,49 %, jene mit fünf Zimmern 0,42 % auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist mit 0,29 % bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

Zunahme der leer stehenden Zwei- und Dreizimmerwohnungen um je 36 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr zu, wobei die Zwei- und Dreizimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (je +36) zunahmen. Mit plus 11 folgen die Vierzimmerwohnungen. Die absoluten Werte der leer stehenden Einzimmerwohnungen stagnierten auf dem Vorjahresniveau. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Während sie bei den Zweizimmerwohnungen von 0,46% auf 0,67% und bei den Dreizimmerwohnungen von 0,46% auf 0,58% zunahm, verblieb die Leerwohnungsziffer der Einzimmerwohnungen auf dem Stand von 0,68%.

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

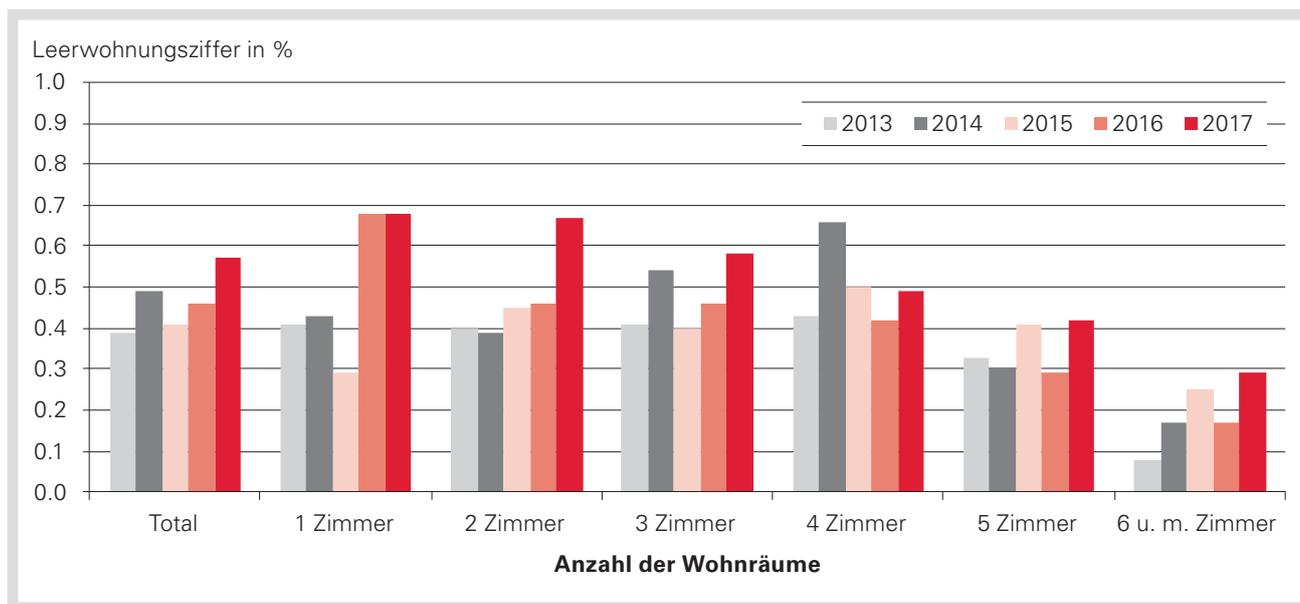
	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	
Ursache des Leerstehens								
Umzug	332	46	94	123	53	11	5	75.5
Neubau	34	–	9	8	9	7	1	7.7
Renovation	74	10	13	37	12	1	1	16.8
Total	440	56	116	168	74	19	7	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	310	38	78	125	54	10	5	70.5
über 3 Monate bis 1 Jahr	102	13	27	35	17	8	2	23.2
über 1 Jahr	28	5	11	8	3	1	–	6.4
Total	440	56	116	168	74	19	7	100.0
Wohnungsbestand ¹ 31.5.2017	76 545	8 271	17 437	28 835	15 052	4 511	2 439	...
Leerwohnungsziffer in %	0.57	0.68	0.67	0.58	0.49	0.42	0.29	...

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29.6.2017)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2013



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Gut 70% aller Wohnungen stehen weniger als drei Monate leer

Bei 70,5% des am 1. Juni 2017 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 23,2% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 6,4% länger als ein Jahr leer.

Keine Wohnungen in Neubauten länger als ein Jahr leer

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass 71,7% der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Gut zwei Drittel von den wegen Renovationsstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt. In Neubauten wurden keine Wohnungen gemeldet, welche länger als ein Jahr leer stehen.

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

	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
bis 3 Monate	310	238	21	51	70.5
über 3 Monate bis 1 Jahr	102	68	13	21	23.2
über 1 Jahr	28	26	–	2	6.4
Total	440	332	34	74	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund ein Viertel 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 440 Appartements – darunter befinden sich auch 2 Eigentumswohnungen und 10 Einfamilienhäuser – am Stichtag noch 76,8% verfügbar sind. Bei 23,2% der 440 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Miet- oder Kaufvertrag auf einen späteren Zeitpunkt. Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte beträgt drei, was 0,7% 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 u. m.	
am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	338	51	90	127	54	11	5	76.8
davon Mietwohnungen	331	51	88	126	52	11	3	75.2
Eigentumswohnungen	2	–	2	–	–	–	–	0.5
Einfamilienhäuser zur Miete	4	–	–	1	2	–	1	0.9
Einfamilienhäuser zum Verkauf	1	–	–	–	–	–	1	0.2
auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	102	5	26	41	20	8	2	23.2
davon Mietwohnungen	97	5	26	40	18	8	–	22.0
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	5	–	–	1	2	–	2	1.1
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	440	56	116	168	74	19	7	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

3 Kaufobjekte und 2 weitere Leerwohnungen ohne Mietpreisangabe

In Tabelle 4 sind die 440 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 435 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Von den 5 verbliebenen Einheiten zählen 2 Eigentumswohnungen und 1 Einfamilienhaus zu den Kaufobjekten. Bei 2 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 worden ist, verzeichnet gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 0,5 Prozentpunkte von 36,8% auf 36,3%. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 44,6% in der Preisspanne von 601 bis 1000 Franken zu finden. Der Hauptteil der Drei- (47,9%) sowie der Zweizimmerwohnungen (46,9%) liegt in der Preisspanne von 1001 bis 1500 Franken. 39,2% aller Vierzimmerwohnungen weisen einen Mietpreis über 2000 Franken auf.

Rund drei von fünf Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2014»

59,5% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2014». Im Vorjahr waren 64,7% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2013».

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

	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	144	12	56	56	14	3	3	32.7
1947–2014	262	44	51	104	51	9	3	59.5
2015 und später	34	–	9	8	9	7	1	7.7
Total	440	56	116	168	74	19	7	100.0
Mietpreis pro Monat in Franken								
bis 600	25	13	2	9	1	–	–	5.7
601–1 000	89	25	29	29	6	–	–	20.5
1 001–1 500	163	12	53	80	16	2	–	37.5
1 501–2 000	90	6	20	36	22	4	2	20.7
über 2 000	68	–	9	13	29	13	4	15.6
Total	435	56	113	167	74	19	6	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

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

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leer stehenden Objekten stellen wir in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Mattenhof-Weissenbühl mit 135 bzw. 107 Einheiten fest. Mit 83 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 58 bzw. 38 Leerwohnungen auf. Mit 19 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2017 von der Inneren Stadt mit 0,66% erreicht (Vorjahr 0,73%). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 0,62% (Vorjahr 0,44%). Mit 0,35% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer auf. Die Stadtteile Innere Stadt (I), Länggasse-Felsenau (II) und Breitenrain-Lorraine (V) weisen eine Abnahme der Leerwohnungsziffer auf: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils I hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,07 Prozentpunkte verkleinert, jener des Stadtteils II um 0,16 und jener des Stadtteils V um 0,08 Prozentpunkte. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen verzeichnet die höchste Prozentpunktzunahme (+0,35) gegenüber dem Vorjahreswert der Leerwohnungsziffer, gefolgt vom Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde mit plus 0,23 Prozentpunkten.

Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen bei 3 der 6 Stadtteile am höchsten

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in 3 der 6 Stadtteile die Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen am höchsten ist. Die verbleibenden drei Stadtteile Innere Stadt, Länggasse-Felsenau und Breitenrain-Lorraine weisen hingegen bei den Zweizimmerwohnungen die höchste Anzahl auf.

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

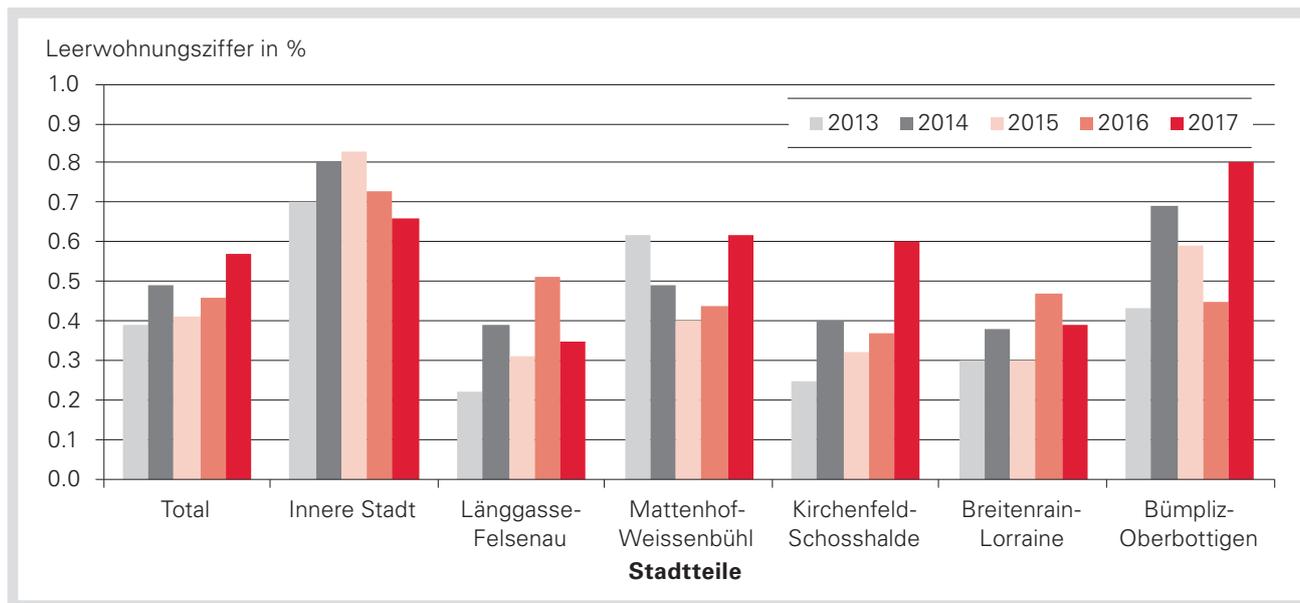
	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2017	Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	darunter Wohn-eigentum		
Innere Stadt	19	6	10	2	1	–	–	–	2 895	0.66
Länggasse-Felsenau	38	8	13	10	6	1	–	–	10 885	0.35
Mattenhof-Weissenbühl	107	16	35	39	10	5	2	–	17 223	0.62
Kirchenfeld-Schosshalde	83	5	24	31	19	1	3	3	13 780	0.60
Breitenrain-Lorraine	58	12	18	17	8	3	–	–	14 797	0.39
Bümpliz-Oberbottigen	135	9	16	69	30	9	2	–	16 965	0.80
Stadt Bern	440	56	116	168	74	19	7	3	76 545	0.57

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29.6.2017)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2013



Statistik Stadt Bern
 Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bümpliz, höchste Leerwohnungsziffer im Bezirk Stöckacker

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 Bümpliz mit 70 und Bethlehem mit 46 Wohnungen fest, gefolgt von Holligen mit 42. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Statistischen Bezirk Stöckacker (1,84%) sowie im Gelben Quartier (1,60%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind sowohl im Bezirk Muesmatt (von 0,98 auf 0,24%) als auch im Weissen Quartier (von 0,97 auf 0,55%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Stöckacker (von 0,50 auf 1,84%) und Gelbes Quartier (von 0,79 auf 1,60%) auf. Der Bezirk Oberbottigen verzeichnet keinen Leerstand.

Hoher Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Bümpliz

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 2016 mit insgesamt 76 234 Wohnungen auf den 31. Mai 2017 um 311 Einheiten auf 76 545 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes lässt sich auch auf die Ebene der Statistischen Bezirke herunterbrechen: Im Bezirk Bümpliz liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 175 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Stöckacker mit einem Reinzuwachs von 32 Einheiten.

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

	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2017	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.		
1 Schwarzes Quartier	3	–	2	–	1	–	–	817	0.37
2 Weisses Quartier	4	1	1	2	–	–	–	726	0.55
3 Grünes Quartier	8	4	4	–	–	–	–	1 025	0.78
4 Gelbes Quartier	2	–	2	–	–	–	–	125	1.60
5 Rotes Quartier	2	1	1	–	–	–	–	202	0.99
6 Engeried	1	–	–	1	–	–	–	495	0.20
7 Felsenau	7	–	1	3	3	–	–	1 980	0.35
8 Neufeld	9	1	4	2	2	–	–	3 162	0.28
9 Länggasse	3	–	1	2	–	–	–	1 878	0.16
10 Stadtbach	12	6	3	1	1	1	–	919	1.31
11 Muesmatt	6	1	4	1	–	–	–	2 451	0.24
12 Holligen	42	1	22	15	2	2	–	4 109	1.02
13 Weissenstein	2	–	1	–	1	–	–	1 075	0.19
14 Mattenhof	23	3	7	10	2	–	1	3 953	0.58
15 Monbijou	13	8	2	2	–	–	1	1 765	0.74
16 Weissenbühl	17	–	3	10	1	3	–	3 940	0.43
17 Sandrain	10	4	–	2	4	–	–	2 381	0.42
18 Kirchenfeld	14	2	6	4	2	–	–	1 865	0.75
19 Gryphenhübeli	1	–	–	1	–	–	–	899	0.11
20 Brunnadern	8	–	3	2	2	–	1	2 232	0.36
21 Murifeld	17	1	2	9	3	1	1	2 587	0.66
22 Schosshalde	39	2	11	13	12	–	1	4 747	0.82
23 Beundenfeld	4	–	2	2	–	–	–	1 450	0.28
24 Altenberg	1	–	–	–	–	1	–	736	0.14
25 Spitalacker	9	1	–	6	1	1	–	4 262	0.21
26 Breitfeld	15	2	4	6	3	–	–	3 792	0.40
27 Breitenrain	21	2	12	5	1	1	–	3 764	0.56
28 Lorraine	12	7	2	–	3	–	–	2 243	0.53
29 Bümpliz	70	6	12	33	16	2	1	8 475	0.83
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	585	–
31 Stöckacker	19	2	–	6	4	6	1	1 031	1.84
32 Bethlehem	46	1	4	30	10	1	–	6 874	0.67
Stadt Bern	440	56	116	168	74	19	7	76 545	0.57

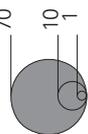
Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern
(Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29.6.2017)

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

Anzahl leere Wohnungen

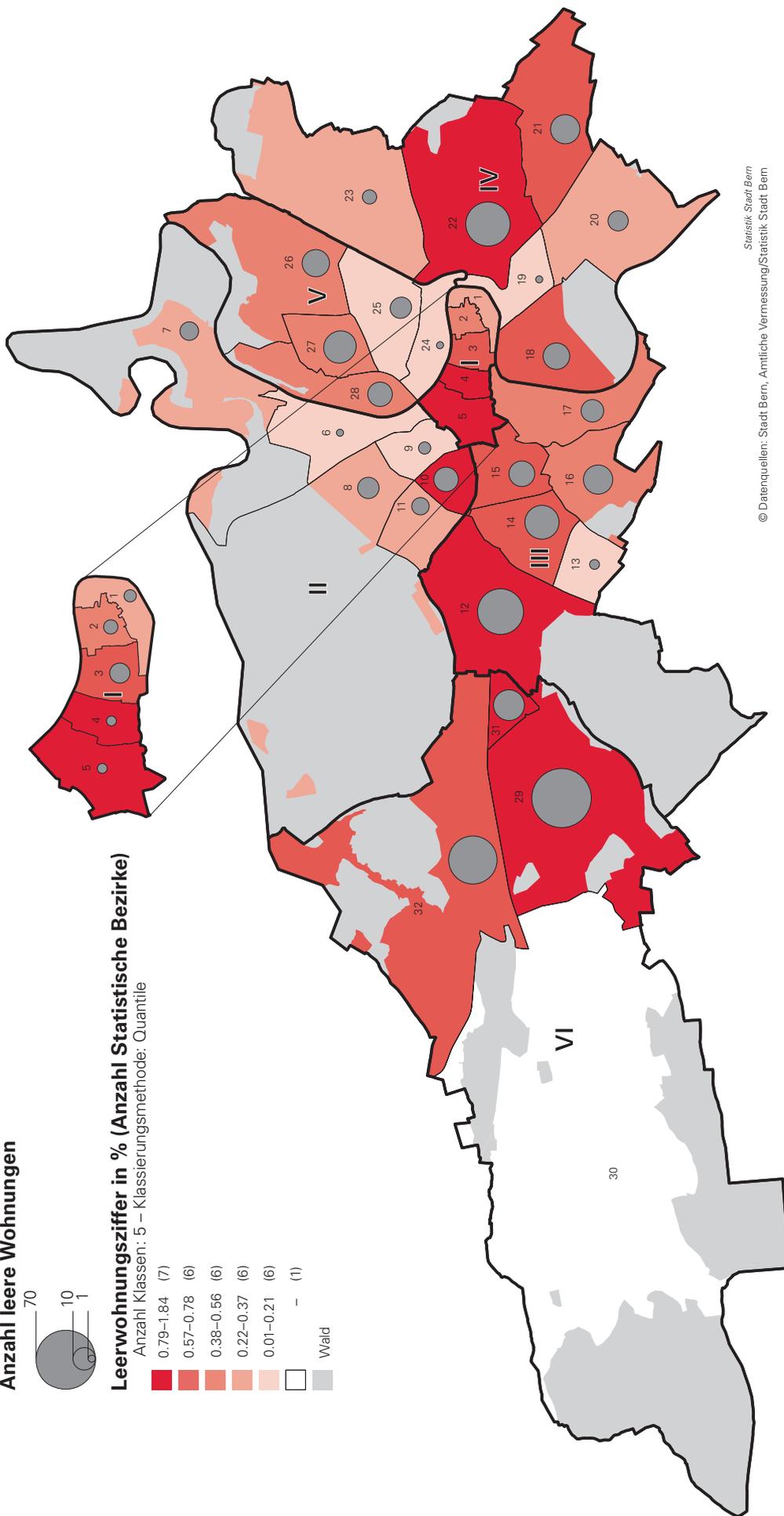


Leerwohnungsziffer in % (Anzahl Statistische Bezirke)

Anzahl Klassen: 5 – Klassierungsmethode: Quantile



Wald



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

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

Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der Nettomonatsmietpreise: Wohnungen mit mehr als einem Zimmer 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 2017 wurde für eine Dreizimmerwohnung im Schnitt ein um 125 Franken tieferer Mietpreis verlangt als 2016, bei den Vierzimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 115 Franken, jene der Fünfzimmerwohnungen notieren einen um 107 Franken tieferen Mietzins und bei den Zweizimmerwohnungen sank die Miete um 57 Franken. Bei den Einzimmerwohnungen wurde im Schnitt ein um 91 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 Fünfzimmerwohnungen 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.

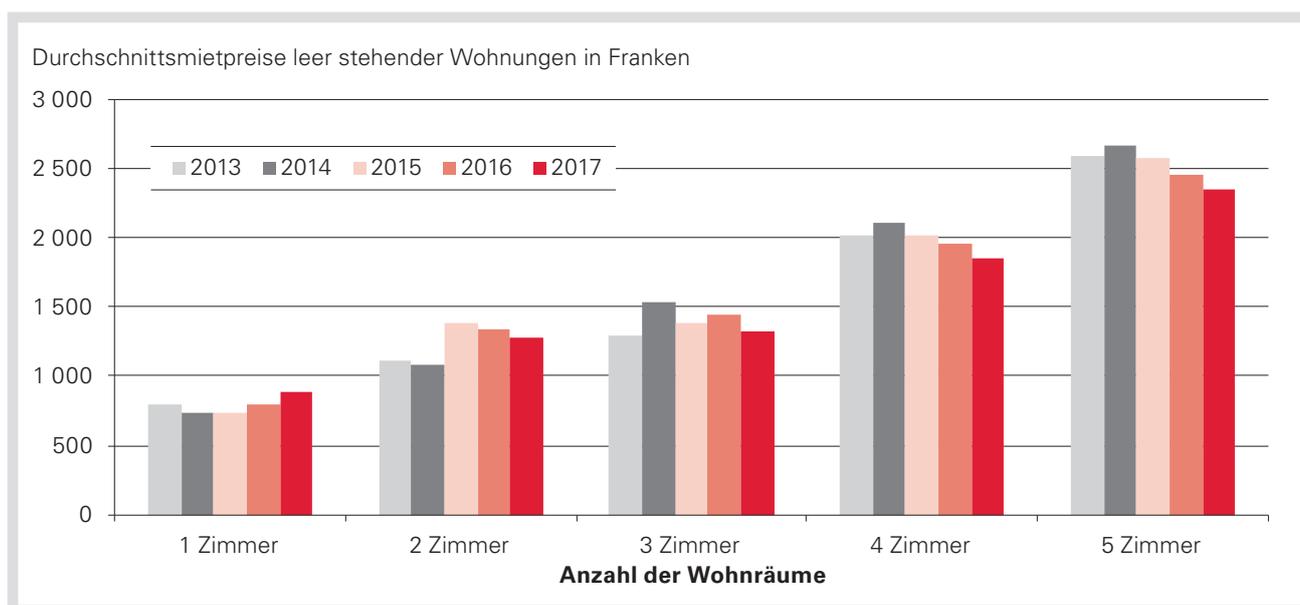
Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2013

	leer stehende Wohnungen					Veränderung 2016–2017 in %
	2017	2016	2015	2014	2013	
1 Zimmer	882	791	740	729	795	11.5
2 Zimmer	1 277	1 334	1 378	1 085	1 116	- 4.3
3 Zimmer	1 321	1 446	1 390	1 530	1 292	- 8.6
4 Zimmer	1 847	1 962	2 016	2 103	2 025	- 5.9
5 Zimmer	2 351	2 458	2 574	2 671	2 588	- 4.4

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2013



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: 1999–2017

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 2008 auf 0,60% im Jahr 2009. Die Leerwohnungsziffer sank im Jahr 2010 wiederum auf 0,45% und blieb bis und mit dem Jahr 2012 konstant, um im Folgejahr auf 0,39% zu sinken. Im Jahr 2014 stieg die Leerwohnungsziffer um 0,1 Prozentpunkte auf 0,49% und sank im Folgejahr um 0,08 Prozentpunkte auf 0,41%. Im Jahr 2016 war wieder ein Anstieg auf 0,46% zu verzeichnen. Am Stichtag 1. Juni 2017 ergab die Zählung eine Leerwohnungsziffer von 0,57%. Das sind 0,11 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	1986	178	0.25	2003	216	0.29
1950	506	1.12	1987	142	0.20	2004	343	0.47
1955	126	0.25	1988	122	0.17	2005	388	0.53
1960	111	0.20	1989	100	0.14	2006	366	0.50
1965	34	0.06	1990	79	0.11	2007	302	0.41
1970	23	0.04	1991	69	0.10	2008	277	0.38
1975	536	0.79	1992	174	0.24	2009	443	0.60
1976	452	0.66	1993	208	0.29	2010	335	0.45
1977	165	0.24	1994	283	0.39	2011	337	0.45
1978	187	0.27	1995	366	0.51	2012	333	0.44
1979	89	0.13	1996	422	0.58	2013	297	0.39
1980	67	0.10	1997	487	0.67	2014	372	0.49
1981	94	0.13	1998	644	0.88	2015	314	0.41
1982	164	0.23	1999	688	0.94	2016	348	0.46
1983	181	0.26	2000	533	0.73	2017	440	0.57
1984	194	0.28	2001	387	0.53			
1985	221	0.31	2002	230	0.31			

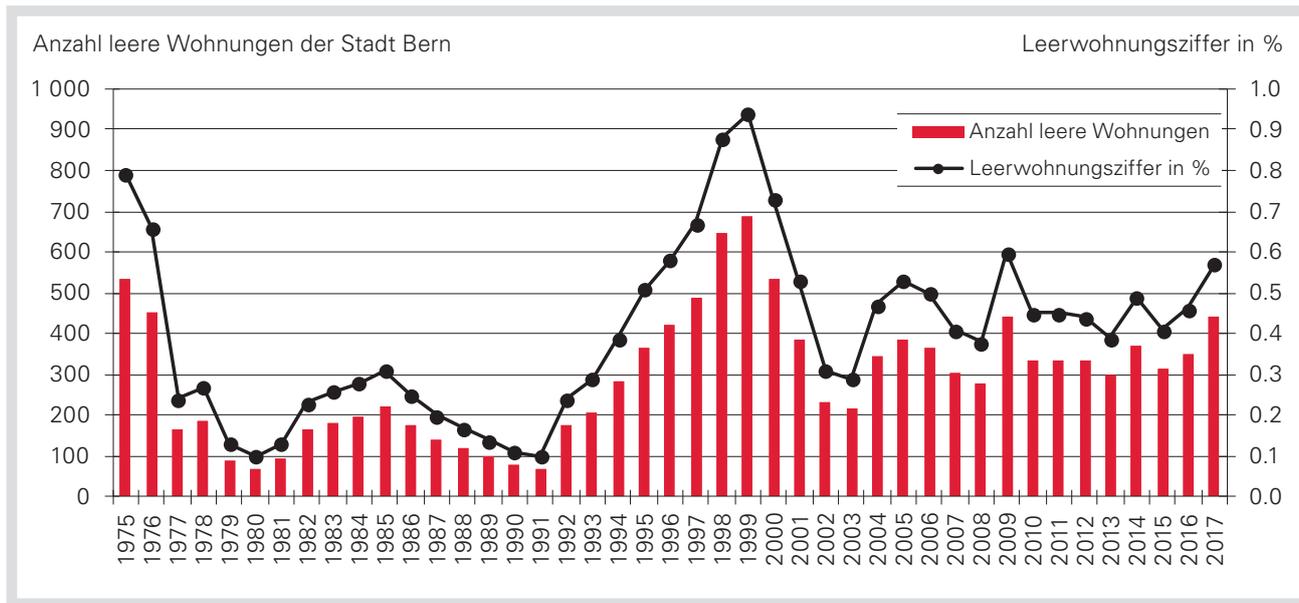
Statistik Stadt Bern

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

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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



Statistik Stadt Bern
 Datenquelle: Statistik Stadt Bern

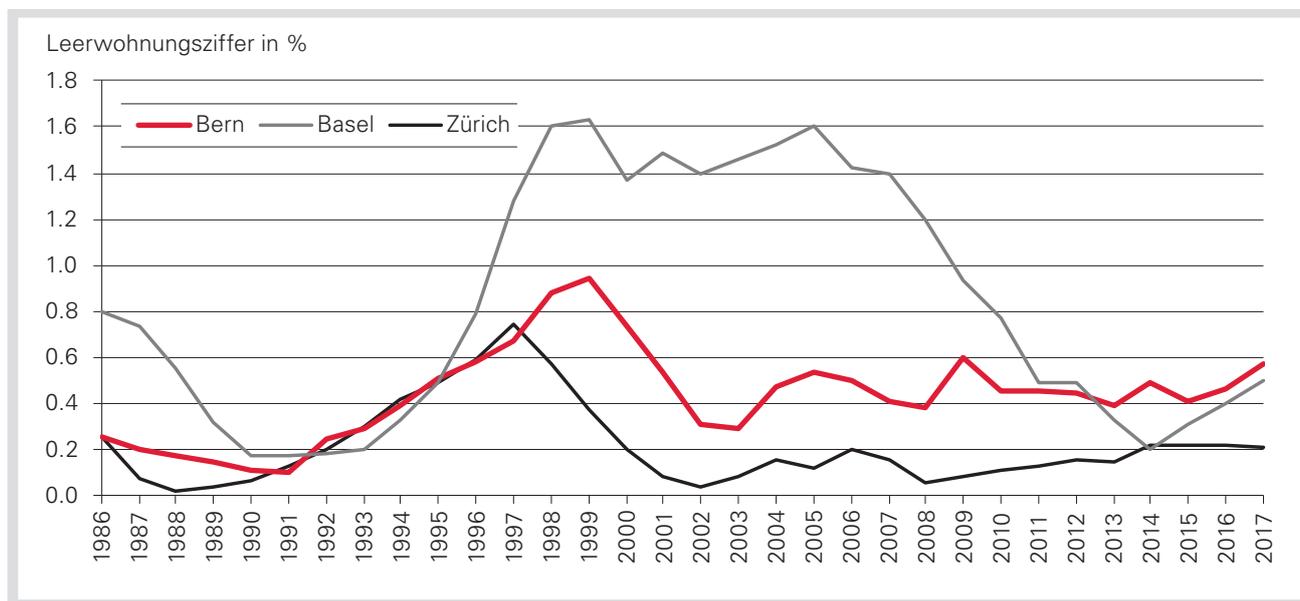
Entwicklung im Städtevergleich: 1986–2017

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 Grossstädte auf. Während die Stadt Zürich im Jahr 2016 das dritte Jahr in Folge bei 0,22 % verharret, 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. Im Berichtsjahr stagniert die Leerwohnungsziffer der Stadt Zürich weiterhin auf tiefem Niveau. Die Stadt Basel hingegen nähert sich mit einer Ziffer von 0,50 % wieder der Bundesstadt an, welche eine um 0,07 Prozentpunkte höhere Leerwohnungsziffer aufweist. 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	320	0.15
2013	297	0.39	314	0.33	331	0.14
2014	372	0.49	195	0.20	471	0.22
2015	314	0.41	296	0.31	483	0.22
2016	348	0.46	391	0.40	484	0.22
2017	440	0.57	464	0.50	454	0.21

Statistik Stadt Bern

1 Ab 2005 hat die Stadt Zürich ihre Zählpraxis geändert: Es werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die auf später nicht vermietet oder verkauft sind. Bis und mit 2013 (neue Zählweise 242 Leerwohnungen, 0,11 %) konnten die auf später vermieteten oder verkauften Wohnungen noch ermittelt werden.

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

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

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

Überblick

250 leer stehende Arbeitsräume mit einer Leerfläche von rund 113000 m² am Stichtag 1. Juni 2017

Am 1. Juni 2017 werden in der Stadt Bern 250 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 112 874 m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 68 Lokale zu verzeichnen (+37,4%), die Fläche nahm um 19 278 m² (-14,6%) ab. Insgesamt sind 12 Geschäftslokale (3061 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

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

Mit 69 552 m² Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf vor, an zweiter Stelle folgt mit 24 891 m² die Kategorie «Lager».

Gut 92% der Lokale wegen Mieterwechsel im Leerstand

Von den 250 Objekten standen 53 bis drei Monate, 102 über drei Monate bis zu einem Jahr und 95 länger als ein Jahr leer. 92,4% 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 (51 903 m²) steht im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 3972 m². Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 63 Lokalen am stärksten vertreten.

Acht Adressen mit je mehr als 3000 m²

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

Rund 77% der Leerflächen in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen

Von den Leerflächen befinden sich 76,6% 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

Gut drei Fünftel der leer stehenden Nutzfläche in Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten»

Von den erfassten 250 Objekten gehören 118 (47,2% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 81 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 21 der Kategorie «Verkaufslokale» und weitere 10 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 250 Objekten mit total 112 874 m² entfallen nach Nutzungsart 69 552 m² oder 61,6% auf «Büro/Praxis» sowie 24 891 m² oder 22,1% auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «andere» mit 7,1%, «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 6,3% sowie «Verkauf» mit 2,9% (siehe Tabelle 10).

Anteil der Neubauten an den Leerflächen bei gut 6%

Bei 92,4% der Arbeitsräume mit 90,4% der Fläche ist ein Wechsel des Mietverhältnisses die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht 3,2% aus. Auf Neubauten entfallen 7 Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 7142 m², die anteilmässig 6,3% ausmacht.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	231	102 093	111	63 915	19	2 642	9	7 102	76	23 015	16	5 419
Neubau	7	7 142	4	5 026	1	600	–	–	2	1 516	–	–
Renovation	12	3 639	3	611	1	60	1	30	3	360	4	2 578
Total	250	112 874	118	69 552	21	3 302	10	7 132	81	24 891	20	7 997

Statistik Stadt Bern

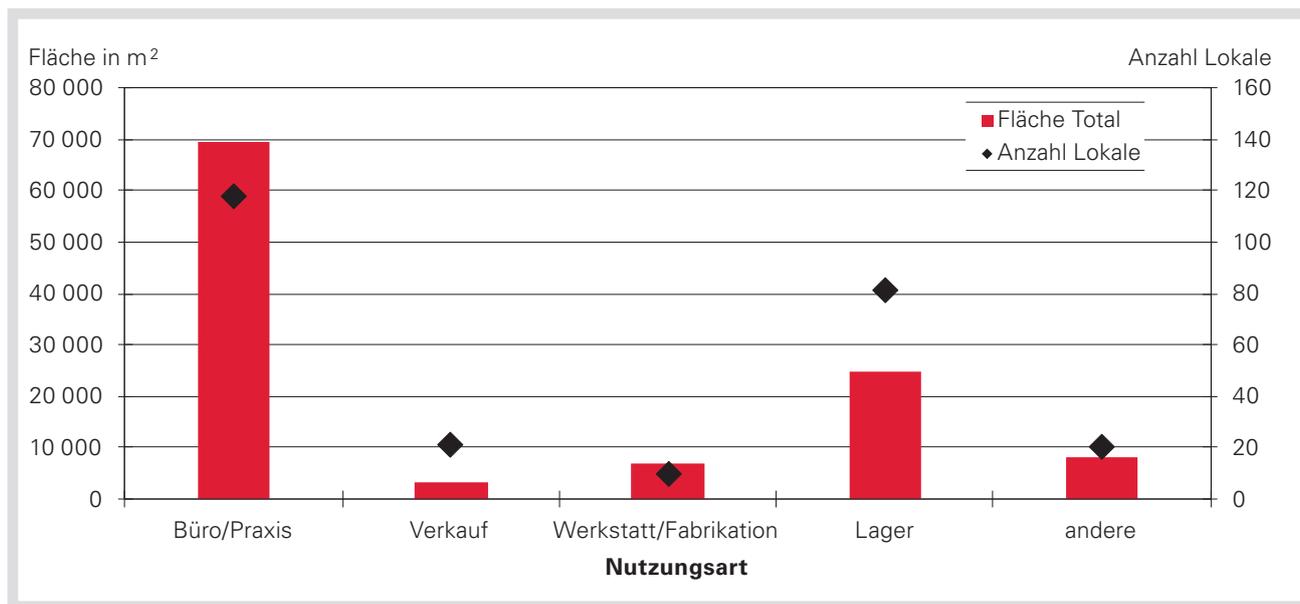
¹ z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

451 m² Durchschnittsfläche pro leer stehendes Objekt

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 589 m² (gegenüber 756 m² im Vorjahr), «Verkauf» 157 m² (Vorjahr 289 m²), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 713 m² (Vorjahr 971 m²), «Lager» 307 m² (674 m²) und «andere» 400 m² (862 m²). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 451 m² (Vorjahr 726 m²).

Graphik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leerstand seit über einem Jahr bei rund 70% der Leerfläche

21,2% der Objekte mit 8,6% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 40,8% der Objekte mit 22,2% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 38,0% (Vorjahr 50,0%) der Objekte mit 69,2% (Vorjahr 71,8%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lokal mit Mehrfachnutzung seit Januar 2000 ungenutzt blieb. Insgesamt besteht bei 12 Geschäftslokalen (3061 m²) bereits ein Miet- oder Kaufvertrag auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
bis 3 Monate	53	9 677	28	5 758	4	388	1	1 100	12	1 157	8	1 274
über 3 Monate												
bis 1 Jahr	102	25 039	48	14 264	15	2 844	5	3 042	30	2 682	4	2 207
über 1 Jahr	95	78 158	42	49 530	2	70	4	2 990	39	21 052	8	4 516
Total	250	112 874	118	69 552	21	3 302	10	7 132	81	24 891	20	7 997

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 drei von fünf der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresnettomietpreise bei 58,4% (Vorjahr 49,5%) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (42,8% der Fläche). Bei 13 Objekten (15,6% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest.

Durchschnittlicher Mietpreis nach Nutzungsart

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftsfläche (Lokale mit Flächen- und Preisangabe) beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 212 Franken (gegenüber 218 Franken im Vorjahr), «Verkauf» 348 Franken (Vorjahr 417 Franken), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 137 Franken (Vorjahr 146 Franken), «Lager» 94 Franken (106 Franken) und «andere» 231 Franken (168 Franken). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen klein sind.

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

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	146	48 316	46	16 562	6	1 129	7	4 222	77	21 531	10	4 872
200–299	67	39 713	55	37 792	7	1 093	1	180	–	–	4	648
300 und mehr	24	7 275	11	5 333	7	955	–	–	1	10	5	977
Preis nach Absprache	13	17 570	6	9 865	1	125	2	2 730	3	3 350	1	1 500
Total	250	112 874	118	69 552	21	3 302	10	7 132	81	24 891	20	7 997

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

Die meisten Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl

Mit einem Anteil von 25,2% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, gefolgt von den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Kirchenfeld-Schosshalde mit 24,4% bzw. 19,6%; mit 3,6% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf.

Rund die Hälfte der Leerfläche im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde

Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 46,0% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen folgt mit 17,5%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 3972 m² oder 3,5% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf», «Werkstatt/Fabrikation» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sein können.

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

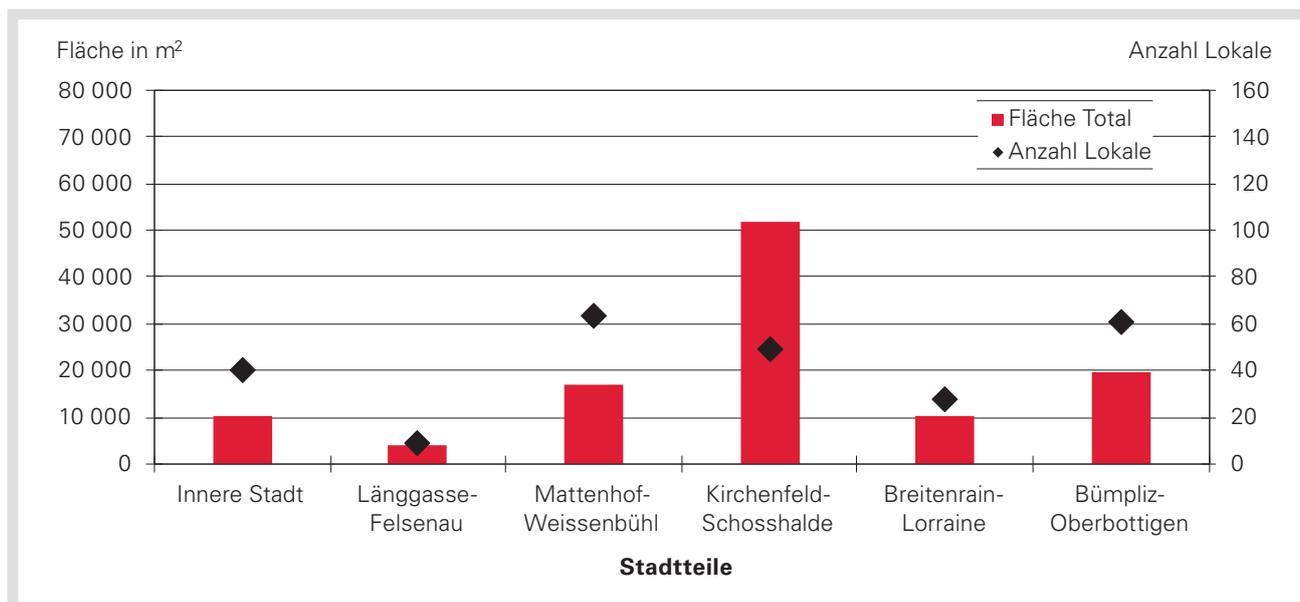
	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	40	10 206	23	8 612	8	992	–	–	7	340	2	262
Länggasse-Felsenau	9	3 972	7	3 462	–	–	–	–	1	300	1	210
Mattenhof-Weissenbühl	63	16 883	29	10 163	1	125	2	395	23	3 137	8	3 063
Kirchenfeld-Schosshalde	49	51 903	24	32 342	–	–	2	2 730	20	14 846	3	1 985
Breitenrain-Lorraine	28	10 201	15	6 771	–	–	1	17	9	2 834	3	579
Bümpliz-Oberbottigen	61	19 709	20	8 202	12	2 185	5	3 990	21	3 434	3	1 898
Stadt Bern	250	112 874	118	69 552	21	3 302	10	7 132	81	24 891	20	7 997

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

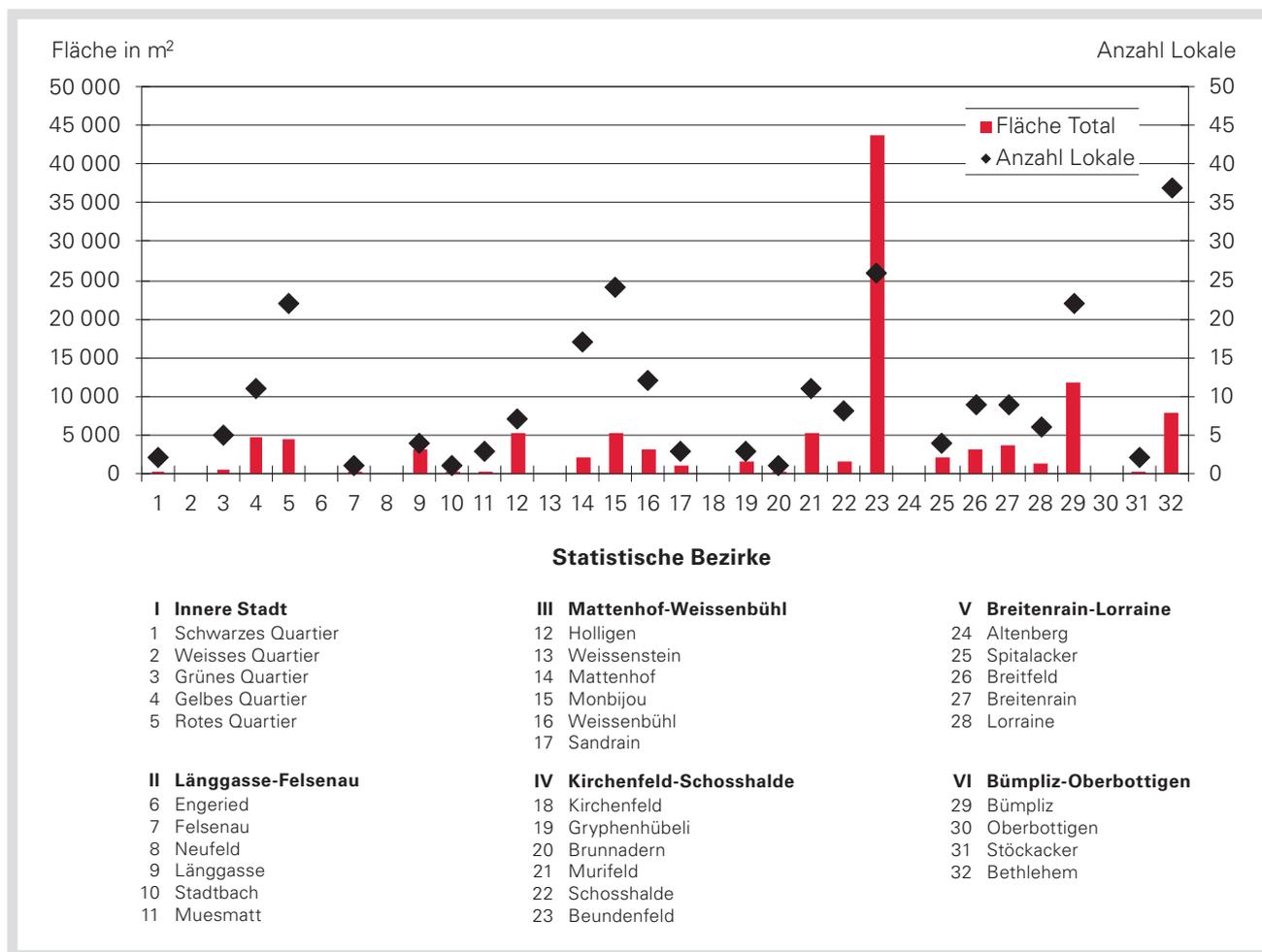
Höchster Leerflächenanteil im Bezirk Beundenfeld

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 38,7% der gesamten leer stehenden Fläche (Vorjahr 34,9%) ist der Bezirk Beundenfeld. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Beundenfeld ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 2337 m² gesunken. Grössere Flächenanteile über 10,0% finden sich nur noch im Bezirk Bümpliz.

Bezirk Oberbottigen seit 2007 keine Leerstände

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild: Hier ist der Statistische Bezirk Bethlehem mit 37 Lokalen (Vorjahr 6 Objekte) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Beundenfeld mit 26 und Monbijou mit 24 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Weisses Quartier, Engeried, Neufeld, Weissenstein, Kirchenfeld, Altenberg und Oberbottigen. Der Statistische Bezirk Oberbottigen weist seit 2007 keine Leerstände auf. Der Blick auf den Nutzungszoneplan 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

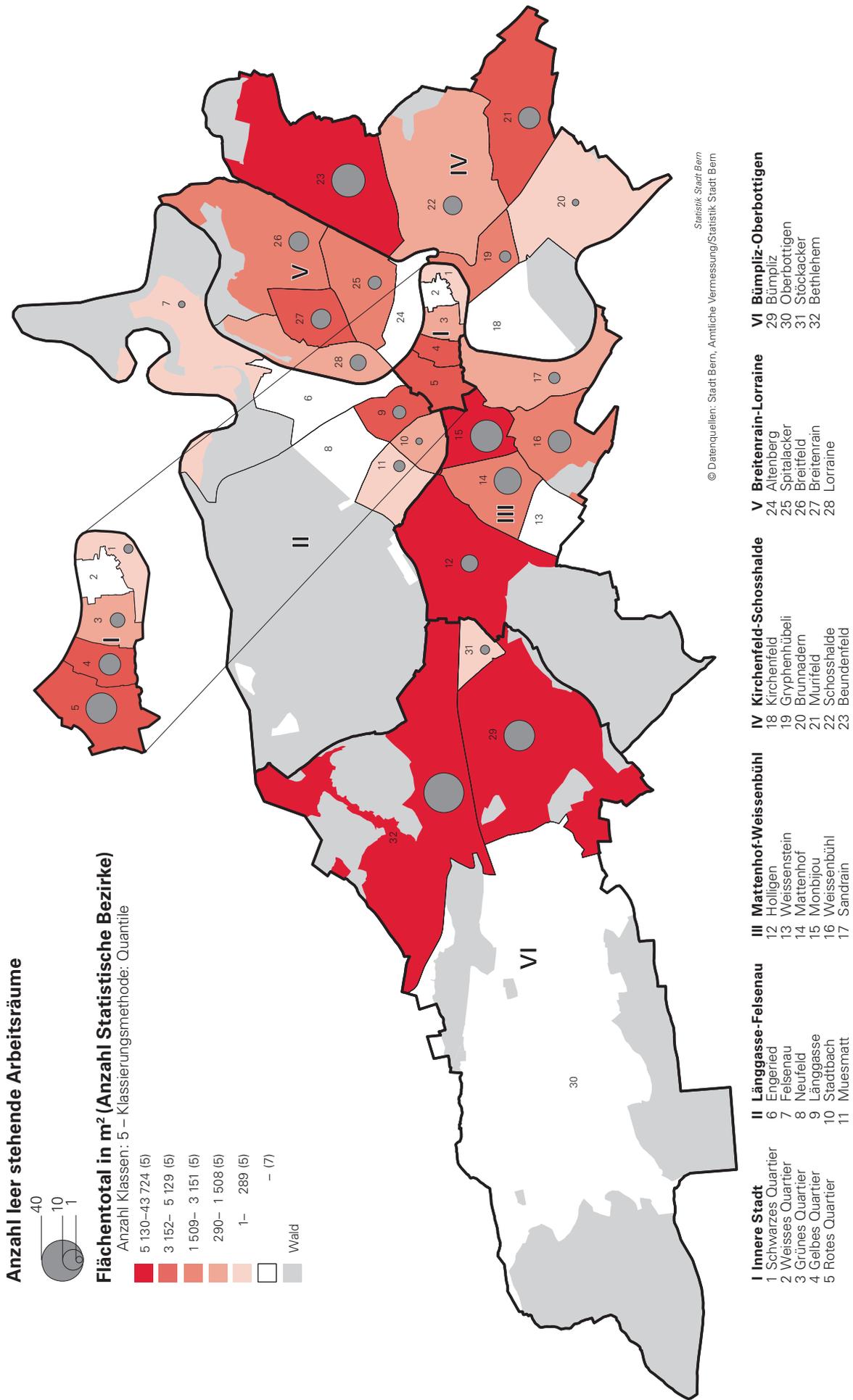


Tabelle 14: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

	Anzahl Objekte	Fläche in m ²	durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
1 Schwarzes Quartier	2	240	120	0.2
2 Weisses Quartier	–	–	–	–
3 Grünes Quartier	5	584	117	0.5
4 Gelbes Quartier	11	4 820	438	4.3
5 Rotes Quartier	22	4 562	207	4.0
6 Engeried	–	–	–	–
7 Felsenau	1	210	210	0.2
8 Neufeld	–	–	–	–
9 Länggasse	4	3 173	793	2.8
10 Stadtbach	1	300	300	0.3
11 Muesmatt	3	289	96	0.3
12 Holligen	7	5 288	755	4.7
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	17	2 147	126	1.9
15 Monbijou	24	5 287	220	4.7
16 Weissenbühl	12	3 151	263	2.8
17 Sandrain	3	1 010	337	0.9
18 Kirchenfeld	–	–	–	–
19 Gryphenhübeli	3	1 522	507	1.3
20 Brunnadern	1	20	20	0.0
21 Murifeld	11	5 129	466	4.5
22 Schosshalde	8	1 508	189	1.3
23 Beundenfeld	26	43 724	1682	38.7
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	4	2 059	515	1.8
26 Breitfeld	9	3 151	350	2.8
27 Breitenrain	9	3 582	398	3.2
28 Lorraine	6	1 409	235	1.2
29 Bümpliz	22	11 684	531	10.4
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	2	229	115	0.2
32 Bethlehem	37	7 796	211	6.9
Stadt Bern	250	112 874	451	100.0

Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund die Hälfte der leer stehenden Nutzfläche an acht Adressen

Von den 112874 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich rund die Hälfte (insgesamt 54089 m²) an den acht Adressen mit den grössten Leerflächen (3000 m² und mehr).

Am meisten Leerstandsobjekte sowie am meisten Leerfläche in der Dienstleistungszone

Wenn wir die leer stehenden Arbeitsräume nach den Nutzungszonen (siehe Glossar) der Bauordnung der Stadt Bern betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabelle 15): Mit 78 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Dienstleistungszone zugeordnet sind, gefolgt von der Wohnzone mit 46 und der Industrie- und Gewerbezone mit 41 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung ähnlich aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Dienst-

leistungszone mit 47,9%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 28,7% und der Wohnzone mit 8,3%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verändert: Während der Dienstleistungszonen-Leerflächenanteil um 0,7 Prozentpunkte gesunken ist, verzeichnet jener der Industrie- und Gewerbezone einen Rückgang um 4,4 Prozentpunkte. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- bzw. Praxisflächen befinden sich in der Dienstleistungszone mit einem Anteil von 50,0%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 24,5%. Ähnliches lässt sich innerhalb der Kategorie «Lager» beobachten: Hier verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von 61,3% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 29,4%.

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)	46	9 401	28	7 122	1	125	4	392	7	1 125	6	637
gemischte Wohnzone (WG)	18	3 539	12	2 624	–	–	1	165	4	260	1	490
Kernzone (K)	29	4 560	2	123	12	2 185	–	–	14	582	1	1 670
Dienstleistungszone (D)	78	54 085	30	34 750	1	600	2	460	37	15 267	8	3 008
Industrie- und Gewerbezone (IG)	41	32 378	24	17 016	–	–	3	6 115	12	7 317	2	1 930
Zone für öffentliche Nutzungen (FA*) ²	1	465	1	465	–	–	–	–	–	–	–	–
obere Altstadt (OA)	32	8 042	17	7 090	7	392	–	–	7	340	1	220
untere Altstadt (UA) ³	4	264	3	222	–	–	–	–	–	–	1	42
Gewerbegebiet Matte (GM)	1	140	1	140	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	250	112 874	118	69 552	21	3 302	10	7 132	81	24 891	20	7 997

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

Bestimmung der Nutzungszonen

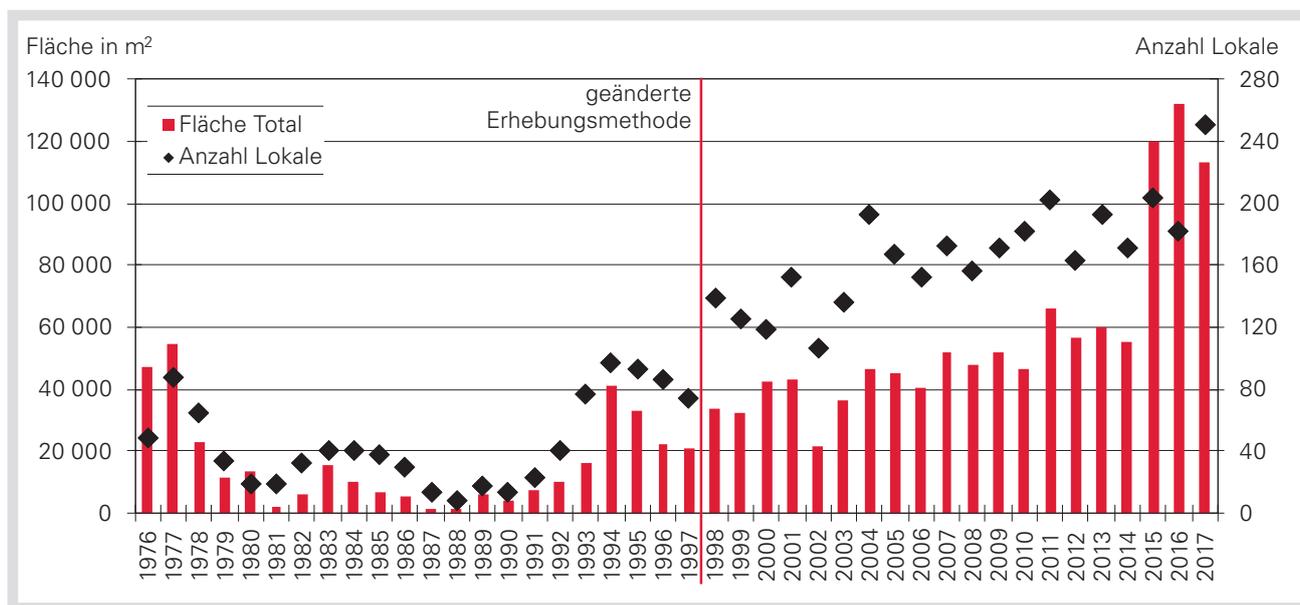
Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.

Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Generelle Entwicklung:
1998–2017

Grafik 9 und Tabelle 16 zeigen die Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode, welche die Objekte vollständiger erfasst, nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Nachdem im Jahr 2002 die seither tiefsten Werte ermittelt worden sind, ist seit 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. In den Jahren 2005 und 2006 ist wiederum ein Rückgang der Leerflächen festzustellen. Seit Einführung der vollständigeren Erfassung hat die leer stehende Fläche erstmals im Jahr 2007 die Grenze von 50000 m² überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut mehr als 50000 m² betragen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6000 m² auf 46218 m² notiert. Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66332 m² die 60000er-Flächenmarke überstiegen. Im Jahr 2012 sank die Gesamtleerfläche um 9451 m² auf 56881 m², um im Jahr 2013 zum zweiten Mal die 60000er-Marke zu überschreiten. Im Jahr 2014 ist die Gesamtleerfläche um 4530 m² auf 55533 m² gesunken. Im Folgejahr hat sich die verfügbare Leerfläche gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Im Jahr 2016 hat sich die Gesamtleerfläche um 12361 m² auf 132152 m² erhöht. Im Berichtsjahr sinkt die Gesamtleerfläche um 19278 m² auf 112874 m².

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976



Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

	Anzahl Objekte	Fläche in m ² nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/ Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation/ Lager	andere ¹
1976	48	47 287	985	9 031	38 256	...
1977	87	54 285	624	14 512	39 773	...
1978	65	22 700	349	8 607	14 093	...
1979	34	11 651	343	3 075	8 576	...
1980	19	13 483	710	2 103	11 380	...
1981	19	2 372	125	2 132	240	...
1982	32	6 200	194	2 394	3 806	...
1983	41	15 754	384	10 544	5 210	...
1984	41	10 023	244	7 142	2 881	...
1985	38	6 945	183	3 189	3 756	...
1986	30	5 637	188	2 860	2 777	...
1987	13	1 608	124	1 523	85	...
1988	8	1 642	205	622	1 020	...
1989	18	6 203	345	3 244	2 959	...
1990	14	3 779	270	605	3 174	...
1991	23	7 515	327	938	6 577	...
1992	40	9 928	248	4 530	5 398	...
1993	77	15 984	208	9 340	6 644	...
1994	97	41 374	427	10 213	10 754	20 407
1995	93	32 797	353	10 844	21 390	563
1996	86	22 478	261	9 000	11 325	2 153
1997	74	20 991	284	9 474	11 355	162
1998 ²	139	33 727	243	12 980	20 095	652
1999	125	32 394	259	12 140	16 214	4 130
2000	119	42 165	354	26 464	14 948	753
2001	152	43 469	286	24 510	12 565	6 394
2002	106	21 617	204	12 028	9 535	54
2003	136	36 630	269	24 506	10 308	1 816
2004	193	46 575	241	33 694	11 412	1 469
2005	167	44 884	269	32 135	10 699	2 050
2006	152	40 268	265	19 697	13 334	7 237
2007	172	51 693	301	33 585	10 722	7 386
2008 ³	157	47 825	307	28 396	10 445	8 984
2009	171	52 202	305	25 557	8 973	17 672
2010	182	46 218	254	19 303	12 357	14 558
2011	202	66 332	328	29 306	22 207	14 819
2012	163	56 881	349	19 415	9 773	27 693
2013	193	60 063	311	24 229	13 453	22 381
2014	171	55 533	325	32 279	13 974	9 280
2015	203	119 791	590	70 771	33 131	15 889
2016	182	132 152	726	78 063	36 847	17 242
2017	250	112 874	451	72 854	32 023	7 997

Statistik Stadt Bern

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

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

2 aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

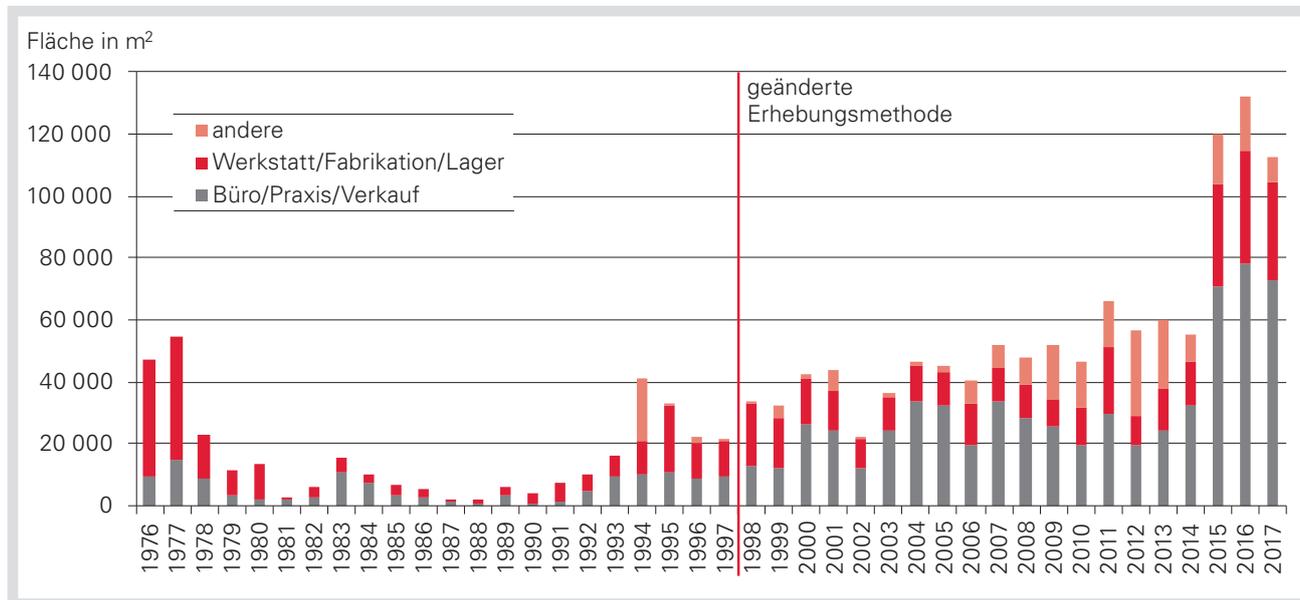
3 darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokalitäten: 1976–2017

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokalitäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die nicht vermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38000 m² bzw. 39000 m² Spitzenreiter, gegenüber gut 9000 m² bzw. 14000 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 41 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 72854 m² bzw. 64,5% (Vorjahr 59,1%) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 32023 m² bzw. einen Anteil von 28,4% (Vorjahr 27,9%) aufweist. Seit der geänderten Erhebungsmethode im Jahr 1998 haben sich die Nutzungsarten unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie «andere» ist die grösste Leerfläche mit 27693 m² im Jahr 2012 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2013 mit 22381 m² als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2015 im Folgejahr um 7292 m² übertrifft, erreicht die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» im Jahr 2016 ebenfalls einen neuen Höchststand mit 36847 m². Der ehemalige Höchstwert der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» aus dem Jahre 2015 mit 33131 m² wird somit auf den zweiten Platz verwiesen. Im Berichtsjahr sind keine Höchstwerte bei den zusammengefassten Kategorien zu verzeichnen.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



Statistik Stadt Bern
 Datenquelle: Statistik Stadt Bern

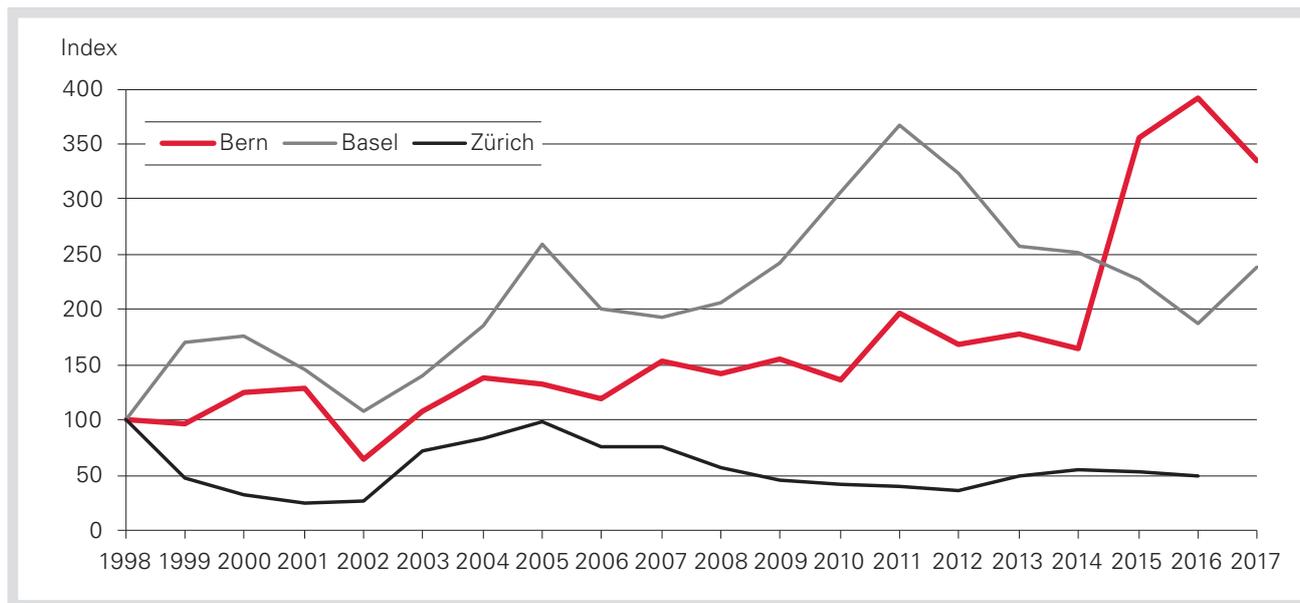
*Entwicklung im Städtevergleich: 1998–2017***Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998**

Ein Vergleich der absoluten Gesamtleerfläche in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1998 zwischen der Stadt Zürich einerseits und den sich auf ähnlichem Niveau befindenden Städten Bern und Basel andererseits (siehe Tabelle 17). Anhand der Indexwerte (Basis: 1. Juni 1998 = 100) lässt sich die Leerflächenentwicklung wie folgt beschreiben: Bis ins Jahr 2002 sinkt der Index der Stadt Zürich stärker als in der Stadt Bern, während Basel immer über der 100er-Marke bleibt. Von 2002 bis 2004 entwickeln sich die Werte aller drei Grossstädte parallel und driften ab 2005 auseinander. Während sich die Stadt Bern bis ins Jahr 2014 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich und stieg danach bis zum Jahr 2014 allmählich an. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel ab 2005 leicht eingebrochen und bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um sich darauf bis und mit dem Jahr 2016 mit einem Minus von rund 180 Indexpunkten an den Stand von 2004 anzunähern. Seit dem 1. Juni 2014 ist hingegen die Leerfläche der Stadt Bern bis und mit dem Jahr 2016 deutlich gestiegen. Während der Leerflächen-Indexwert der Bundesstadt im Berichtsjahr leicht gesunken ist, hat sich der baselstädtische Wert mit einem Plus von über 50 Indexpunkten an den Stand von 2009 angenähert. 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.

Ab 2011 unterschiedlicher Verlauf der Leerwohnungsziffer und der Leerflächen

Im Unterschied zum Verlauf der Leerwohnungsziffer liegt jener der Stadtberner Leerfläche von 2011 bis 2014 im Mittelfeld zwischen Zürich und Basel. Während die Stadtberner Leerfläche im Jahr 2015 gestiegen ist, ist deren Leerwohnungsziffer gesunken. Nachdem im Jahr 2016 sowohl die Leerwohnungsziffer als auch die Leerfläche der Stadt Bern gestiegen ist, ist im Berichtsjahr die Stadtberner Leerfläche gesunken und deren Leerwohnungsziffer im Vergleich dazu gestiegen. 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 Arbeitsräume in den Städten Bern, Basel und Zürich seit 1998 (Basis: 1. Juni 1998 = 100)



Statistik Stadt Bern

Werte der Stadt Zürich bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

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	237 054	49.3
2017	112 874	334.7	109 740	239.0	... ⁴	... ⁴

Statistik Stadt Bern

1 indexiert auf Juni 1998 = 100

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

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

4 bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

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

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

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

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

Erhebung der leer stehenden Arbeitsräume nach gleichen Richtlinien wie bei Leerwohnungen

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

Anmerkung zu Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen

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

Glossar und Definitionen

Leerwohnungsziffer

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand (Stand: 31. Mai des Referenzjahres, Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29. Juni 2017).

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann mit folgenden Richtwerten beschrieben werden (Leerwohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes): Bis 0,5% Nachfrageüberschuss, von 0,5 bis 1,5% Normallage, 1,5% und mehr Angebotsüberschuss. Aufgrund der Zählung kann folglich für das Jahr 2017 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einer Normallage gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2015 oder später bauvollendet wurden; unabhängig davon, ob diese als Erstvermietung ausgeschrieben sind oder nicht.

Wohnung

Unter Wohnung ist die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Eine Wohnung im Sinne der Statistik verfügt über eine Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische). Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten als Mehrfamilienhäuser. Wohnobjekte wie Mansarden und separate Zimmer ohne eigene Küche oder Kochnische sowie Notunterkünfte in Baracken gelten nicht als Wohnung.

Zimmerzahl

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

Nutzungsart

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

Wohnzonen

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



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

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