



Stadt Bern



Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen  
und Statistik (Austa)

## Statistik Stadt Bern

# Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2018



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



Bern, Oktober 2018

## Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zeichenerklärung

---

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

## Impressum

---

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 7531 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon: 031 321 7541, E-Mail: michael.matter@bern.ch	
Layout	Michael Matter	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2018 Abdruck für nicht kommerzielle Zwecke unter Angabe der Quelle erlaubt	

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

# Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2018

## 1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

### Überblick

*350 leer stehende Wohnungen per Stichtag 1. Juni 2018*

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2018 eine Leerwohnungsziffer von 0,45% (Vorjahr: 0,57%). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 440 auf 350 abgenommen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 265 zur Miete offen, bei 85 Objekten besteht bereits ein Mietvertrag für einen späteren Zeitpunkt.

*24 leer stehende Neubauwohnungen mit Baujahr 2016 oder später*

Während 118 der insgesamt 350 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 208 aus der Periode von 1947 bis 2015. In Gebäuden mit Baujahr 2016 oder später sind 24 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 43 Einzimmer-, 90 Zweizimmer-, 156 Dreizimmer-, 45 Vierzimmer- und 12 Fünfgimmerwohnungen sowie um 4 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

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

Am meisten Leerwohnungen sind im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 100 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 77 Wohnungen. Mit 72 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 53 bzw. 26 Leerwohnungen auf. Mit 22 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt.

### Leer stehende Wohnungen nach Grösse sowie Ursache und Dauer des Leerstehens

*Umzug ist hauptsächlich Ursache für Leerstand*

73,1% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vormieters, 20,0% stehen nach einer Renovation leer. 6,9% (Vorjahr: 7,7%) der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

*Dreizimmerwohnungen mit höchster Leerwohnungsziffer*

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (156) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (90) und Vierzimmerwohnungen (45). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse, siehe Glossar) ergibt sich bei den Dreizimmerwohnungen (0,54%), gefolgt von den Objekten mit einem und zwei Wohnräumen mit je 0,51%. Die Wohnungen mit vier Zimmern weisen 0,30%, jene mit fünf Zimmern 0,26% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist mit 0,16% bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

*Abnahme der leer stehenden Vier- und Zweizimmerwohnungen um 29 bzw. 26 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr*

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen nahm bei allen Wohnungsgrössen gegenüber dem Vorjahr ab, wobei die Vier- und Zweizimmerwohnungen absolut gesehen mit 29 bzw. 26 Wohnungen am stärksten abnahmen. Mit minus 13 folgten die Einzimmerwohnungen. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Während sie bei den Vierzimmerwohnungen von 0,49% auf 0,30% und bei den Zweizimmerwohnungen von 0,67% auf 0,51% abnahm, ging die Leerwohnungsziffer der Einzimmerwohnungen von 0,68% auf 0,51% zurück.

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

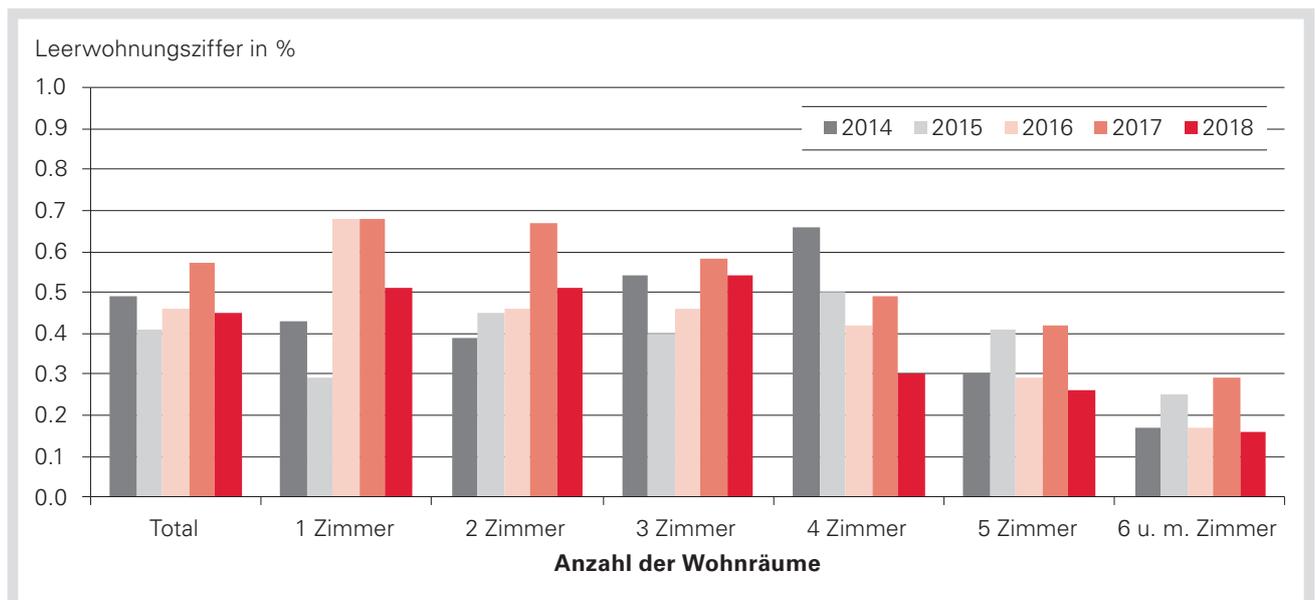
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.	in %
<b>Ursache des Leerstehens</b>								
Umzug	256	23	72	117	35	6	3	73.1
Neubau	24	2	8	9	2	3	–	6.9
Renovation	70	18	10	30	8	3	1	20.0
<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>43</b>	<b>90</b>	<b>156</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>
<b>Dauer des Leerstehens</b>								
bis 3 Monate	248	34	67	119	24	2	2	70.9
über 3 Monate bis 1 Jahr	91	6	20	34	19	10	2	26.0
über 1 Jahr	11	3	3	3	2	–	–	3.1
<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>43</b>	<b>90</b>	<b>156</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>
Wohnungsbestand <sup>1</sup> 31. 5. 2018	77 015	8 399	17 505	28 938	15 189	4 542	2 442	...
Leerwohnungsziffer in %	0.45	0.51	0.51	0.54	0.30	0.26	0.16	...

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29.6.2018)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2014



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

71 % aller Wohnungen stehen weniger als drei Monate leer

Bei 70,9% des am 1. Juni 2018 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 26,0% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 3,1% länger als ein Jahr leer.

Eine Wohnung in Neubauten länger als ein Jahr leer

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass 73,8% der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Zwei Drittel der wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt. In Neubauten wurde eine Wohnung gemeldet, welche länger als ein Jahr leer steht.

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

	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
bis 3 Monate	248	189	14	45	70.9
über 3 Monate bis 1 Jahr	91	62	9	20	26.0
über 1 Jahr	11	5	1	5	3.1
Total	350	256	24	70	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Ein Viertel der Leerwohnungen am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Verfügbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 350 Appartements – darunter befinden sich auch 2 Einfamilienhäuser – am Stichtag noch 75,7% verfügbar sind. Bei 24,3% der 350 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Mietvertrag auf einen späteren Zeitpunkt.

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	265	37	75	119	22	8	4	75.7
davon Mietwohnungen	264	37	75	119	22	8	3	75.4
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	1	–	–	–	–	–	1	0.3
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	85	6	15	37	23	4	–	24.3
davon Mietwohnungen	84	6	15	37	23	3	–	24.0
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	1	–	–	–	–	1	–	0.3
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	350	43	90	156	45	12	4	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

### Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

4 Leerwohnungen ohne Mietpreisangabe

In Tabelle 4 sind die 350 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 346 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Bei 4 mietbaren Einheiten – davon 1 Einfamilienhaus – 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 seit dem Vorjahr einen Rückgang um 2,2 Prozentpunkte von 36,3% auf 34,1%. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 53,5% in der Preisspanne von 601 bis 1000 Franken zu finden. Der Hauptteil der Drei- (49,0%) sowie der Zweizimmerwohnungen (45,6%) liegt in der Preisspanne von 1001 bis 1500 Franken. 35,6% aller Vierzimmerwohnungen weisen einen Mietpreis zwischen 1501 und 2000 Franken auf.

Drei von fünf Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2015»

59,4% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2015». Im Vorjahr waren 59,5% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2014».

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 u. m.	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	118	13	39	47	13	5	1	33.7
1947–2015	208	28	43	100	30	4	3	59.4
2016 und später	24	2	8	9	2	3	–	6.9
<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>43</b>	<b>90</b>	<b>156</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>
Mietpreis pro Monat in Franken <sup>1</sup>								
bis 600	18	9	5	4	–	–	–	5.2
601–1 000	71	23	23	23	2	–	–	20.5
1 001–1 500	139	8	41	75	14	1	–	40.2
1 501–2 000	62	2	11	30	16	2	1	17.9
über 2 000	56	1	10	21	13	8	3	16.2
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>43</b>	<b>90</b>	<b>153</b>	<b>45</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

### Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

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

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leer stehenden Objekten stellen wir in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Mattenhof-Weissenbühl mit 100 bzw. 77 Einheiten fest. Mit 72 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 53 bzw. 26 Leerwohnungen auf. Mit 22 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2018 von der Inneren Stadt mit 0,75% erreicht (Vorjahr: 0,66%). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,58% (Vorjahr: 0,80%). Mit 0,24% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer auf. Die Innere Stadt verzeichnet als einziger Stadtteil eine Zunahme (+0,09 Prozentpunkte) gegenüber dem Vorjahreswert der Leerwohnungsziffer. In den anderen Stadtteilen hat die Leerwohnungsziffer abgenommen: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils Länggasse-Felsenau hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,11 Prozentpunkte verkleinert, jener des Stadtteils Mattenhof-Weissenbühl um 0,18, jener des Stadtteils Kirchenfeld-Schosshalde um 0,08, jener des Stadtteils Breitenrain-Lorraine um 0,03 Prozentpunkte und jener vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit minus 0,22 Prozentpunkten.

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. Beim Stadtteil Breitenrain-Lorraine stehen neben den Dreizimmerwohnungen gleichviele (19) Zweizimmerwohnungen leer. Die Stadtteile Innere Stadt und Länggasse-Felsenau verzeichnen bei den Zwei- bzw. Einzimmerwohnungen die höchste Anzahl.

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

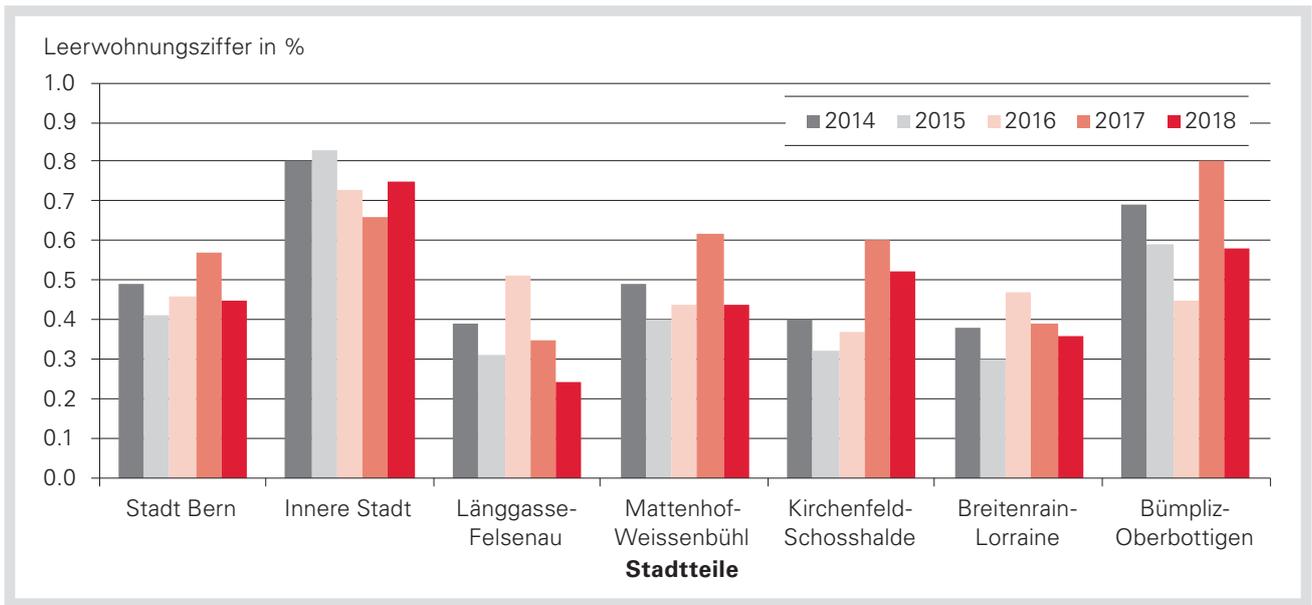
	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand <sup>1</sup> 31.5.2018	Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6 u. m. darunter Wohneigentum			
Innere Stadt	22	5	10	5	2	–	–	–	2 914	0.75
Länggasse-Felsenau	26	9	5	7	2	3	–	–	10 907	0.24
Mattenhof-Weissenbühl	77	10	22	40	4	1	–	–	17 307	0.44
Kirchenfeld-Schosshalde	72	3	17	31	11	7	3	–	13 841	0.52
Breitenrain-Lorraine	53	10	19	19	5	–	–	–	14 806	0.36
Bümpliz-Oberbottigen	100	6	17	54	21	1	1	–	17 240	0.58
Stadt Bern	350	43	90	156	45	12	4	–	77 015	0.45

Statistik Stadt Bern

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29.6.2018)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2014



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

### Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

*Höchste Leerwohnungsziffer im Gelben Quartier, höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bethlehem*

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 47 und Bümpliz mit 45 Wohnungen fest, gefolgt von der Schosshalde mit 33. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Gelben Quartier (2,42%), im Roten Quartier (0,99%) sowie im Grünen Quartier (0,96%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind sowohl im Bezirk Stadtbach (von 1,31 auf 0,00%) als auch im Bezirk Stöckacker (von 1,84 auf 0,71%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Gelbes Quartier (von 1,60 auf 2,42%) und Gryphenhübeli (von 0,11 auf 0,44%) auf. Die Bezirke Engeried, Stadtbach und Oberbottigen verzeichnen keinen Leerstand.

*Hoher Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Bethlehem*

Die Entwicklung bei den Leerwohnungsziffern wird nicht nur durch den Leerwohnungsbestand, sondern auch durch den Wohnungsreinzuwachs aus der Bautätigkeit beeinflusst. Veränderungen des Wohnungsbestandes werden durch Neu- und Umbauten sowie Abbrüche verursacht. So nahm der Gesamtwohnungsbestand der Bundesstadt vom 31. Mai 2017 (Datenstand 29. Juni 2017) mit insgesamt 76545 Wohnungen auf den 31. Mai 2018 um 470 Einheiten auf 77015 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes lässt sich auch auf die Ebene der Statistischen Bezirke herunterbrechen: Im Bezirk Bethlehem liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 131 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Stöckacker mit einem Reinzuwachs von 94 Einheiten.

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

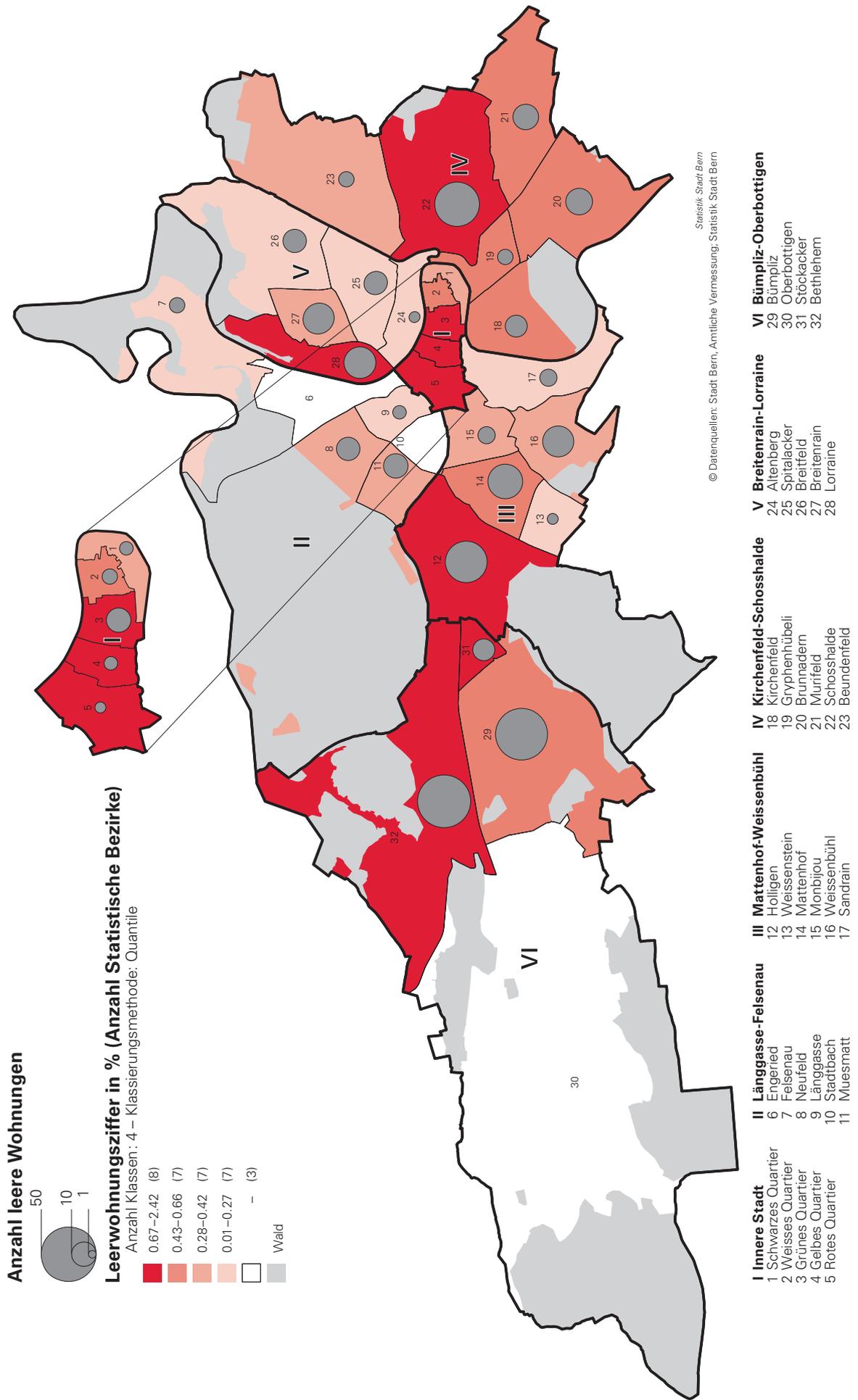
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand <sup>1</sup> 31.5.2018	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.		
1 Schwarzes Quartier	3	1	1	1	–	–	–	817	0.37
2 Weisses Quartier	4	1	–	2	1	–	–	728	0.55
3 Grünes Quartier	10	2	8	–	–	–	–	1 043	0.96
4 Gelbes Quartier	3	1	–	2	–	–	–	124	2.42
5 Rotes Quartier	2	–	1	–	1	–	–	202	0.99
6 Engeried	–	–	–	–	–	–	–	495	–
7 Felsenau	4	–	–	3	1	–	–	1 981	0.20
8 Neufeld	9	2	3	2	1	1	–	3 173	0.28
9 Länggasse	3	–	1	–	–	2	–	1 880	0.16
10 Stadtbach	–	–	–	–	–	–	–	920	–
11 Muesmatt	10	7	1	2	–	–	–	2 458	0.41
12 Holligen	29	5	7	17	–	–	–	4 167	0.70
13 Weissenstein	2	–	2	–	–	–	–	1 076	0.19
14 Mattenhof	20	2	6	10	1	1	–	3 967	0.50
15 Monbijou	5	1	–	4	–	–	–	1 769	0.28
16 Weissenbühl	16	1	6	7	2	–	–	3 941	0.41
17 Sandrain	5	1	1	2	1	–	–	2 387	0.21
18 Kirchenfeld	8	1	1	3	3	–	–	1 867	0.43
19 Gryphenhübeli	4	–	–	1	2	1	–	901	0.44
20 Brunnadern	12	1	3	6	1	–	1	2 231	0.54
21 Murifeld	11	–	2	4	2	2	1	2 585	0.43
22 Schosshalde	33	1	10	14	3	4	1	4 807	0.69
23 Beundenfeld	4	–	1	3	–	–	–	1 450	0.28
24 Altenberg	2	1	1	–	–	–	–	735	0.27
25 Spitalacker	9	–	3	5	1	–	–	4 272	0.21
26 Breitfeld	9	1	2	4	2	–	–	3 793	0.24
27 Breitenrain	16	4	5	7	–	–	–	3 766	0.42
28 Lorraine	17	4	8	3	2	–	–	2 240	0.76
29 Bümpliz	45	4	13	20	8	–	–	8 519	0.53
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	591	–
31 Stöckacker	8	–	3	4	1	–	–	1 125	0.71
32 Bethlehem	47	2	1	30	12	1	1	7 005	0.67
Stadt Bern	350	43	90	156	45	12	4	77 015	0.45

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern  
(Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 29.6.2018)

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



### Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der Nettomonatsmietpreise: Ein- sowie Vierzimmerwohnungen 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 2018 wurde für eine Vierzimmerwohnung im Schnitt ein um 41 Franken tieferer Mietpreis verlangt als 2017, bei den Einzimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 34 Franken. Jene der Fünzimmerwohnungen notieren einen um 161 Franken höheren Mietzins. Bei den Dreizimmerwohnungen stieg die Miete um 110 Franken. Bei den Zweizimmerwohnungen wurde im Schnitt ein um 30 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 Fünzimmerwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen. Die Einheiten mit sechs und mehr Zimmern erscheinen deshalb weder in der Tabelle 7 noch in der Grafik 3.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2014

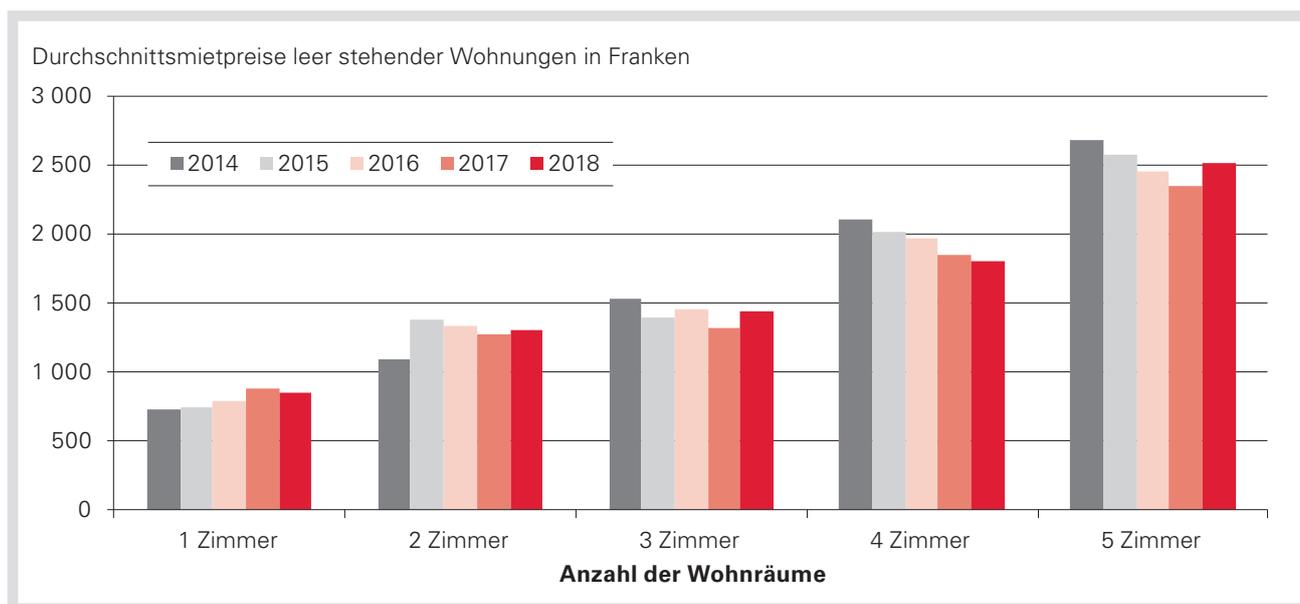
	leer stehende Wohnungen					Veränderung 2017–2018 in %
	2018	2017	2016	2015	2014	
1 Zimmer	848	882	791	740	729	- 3.9
2 Zimmer	1 307	1 277	1 334	1 378	1 085	2.3
3 Zimmer	1 431	1 321	1 446	1 390	1 530	8.3
4 Zimmer	1 806	1 847	1 962	2 016	2 103	- 2.2
5 Zimmer	2 512	2 351	2 458	2 574	2 671	6.8

Statistik Stadt Bern

durchschnittlicher Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2014



Statistik Stadt Bern

durchschnittlicher Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

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: 1999–2018

Danach sank die Quote bis zum Jahre 2003 wieder auf das Niveau von 1993 (siehe auch Grafik 4). Von 2003 bis 2005 stieg die Quote wieder an und sank danach bis 2008. Nachdem die Leerwohnungsziffer drei Jahre zurückgegangen war, stieg sie von 0,38% im Jahr 2008 auf 0,60% im Jahr 2009. Die Leerwohnungsziffer sank im Jahr 2010 wiederum auf 0,45% und blieb bis und mit dem Jahr 2012 konstant, um im Folgejahr auf 0,39% zu sinken. Im Jahr 2014 stieg die Leerwohnungsziffer um 0,1 Prozentpunkte auf 0,49% und sank im Folgejahr um 0,08 Prozentpunkte auf 0,41%. Im Jahr 2016 war wieder ein Anstieg auf 0,46% zu verzeichnen. Im Folgejahr näherte sich die Leerwohnungsziffer mit plus 0,11 Prozentpunkten dem Stichtagsniveau von 2009 an. Am Stichtag 1. Juni 2018 ergab die Zählung eine Leerwohnungsziffer von 0,45%. Das sind 0,12 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr.

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

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

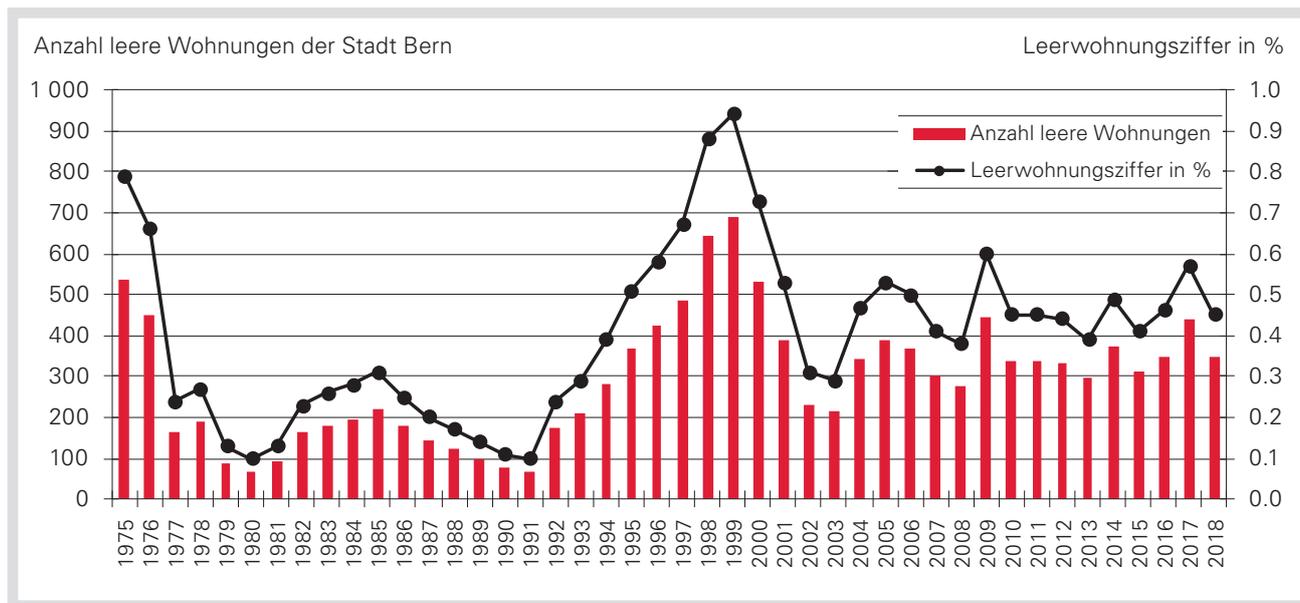
Statistik Stadt Bern

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

<sup>1</sup> 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



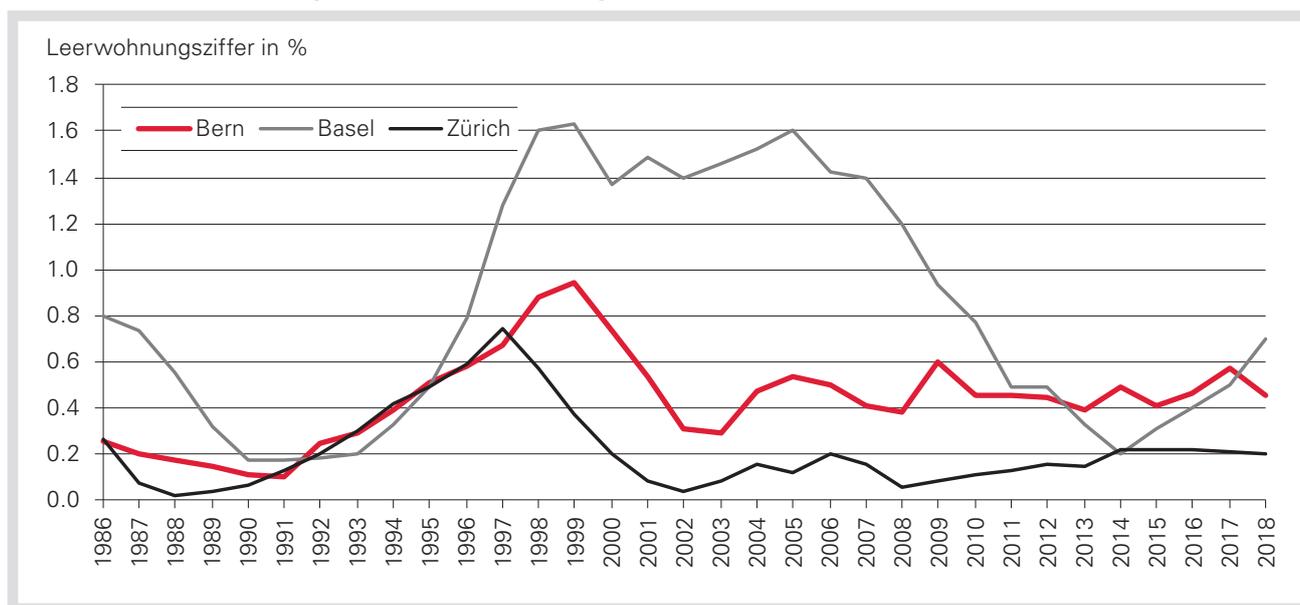
Statistik Stadt Bern  
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1986–2018

**Städtevergleich zwischen Bern, Basel und Zürich seit 1986**

Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsziffern in drei Deutschschweizer Grosstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits sowie der Stadt Basel andererseits. Von 1990 bis 1995 entwickeln sich die Werte parallel. Ab 1998 befand sich die Stadt Bern bis und mit 2010 in einer Mittellage zwischen dem hohen Leerwohnungsbestand in Basel und sehr tiefen Werten in Zürich. Ab 2011 hat sich die Leerstandsquote der Stadt Basel an jene der Stadt Bern

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



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

angenähert, um im Jahr 2013 nach 18 Jahren wieder unter jene der Stadt Bern zu fallen. Bis und mit 2015 entwickeln sich die Leerwohnungsziffern von Bern und Basel gegenläufig. 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. Die Stadt Basel nähert sich im Jahr 2017 mit einer Ziffer von 0,50% wieder der Bundesstadt an, welche eine um 0,07 Prozentpunkte höhere Leerwohnungsziffer aufweist. Von 2013 bis 2017 lagen die Städte Basel und Zürich unter der Stadt Berner Leerwohnungsziffer. Während die Leerwohnungsziffer der Stadt Basel im Berichtsjahr um 0,25 Prozentpunkte über jener der Stadt Bern liegt, stagniert jene der Stadt Zürich weiterhin auf tiefem Niveau. Es gilt zu beachten, dass die Leerwohnungsdefinition der Stadt Zürich in den letzten Jahren geändert wurde (siehe Grafik 5 und Tabelle 9).

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

	Bern		Basel		Zürich <sup>1</sup>	
	absolut	in % <sup>2</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.26 <sup>f</sup>
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	<u>331</u>	<u>0.14</u>
2014	372	0.49	195	0.20	471	0.22
2015	314	0.41	296	0.31	483	0.22
2016	348	0.46	391	0.40	484	0.22
2017	440	0.57	464	0.50	454	0.21
2018	350	0.45	688	0.70	447	0.20

Statistik Stadt Bern

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

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

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

## 2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

### Überblick

*212 leer stehende Arbeitsräume mit einer Leerfläche von rund 98000 m<sup>2</sup> am Stichtag 1. Juni 2018*

Am 1. Juni 2018 werden in der Stadt Bern 212 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 97 552 m<sup>2</sup> auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 38 Lokale zu verzeichnen (–15,2%), die Fläche nahm um 15 322 m<sup>2</sup> (–13,6%) ab. Insgesamt sind 19 Geschäftslokale (3463 m<sup>2</sup>) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet.

*Kategorie Büro/Praxis mit grösstem Mietangebot*

Mit 60 474 m<sup>2</sup> Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung vor, an zweiter Stelle folgt mit 22 021 m<sup>2</sup> die Kategorie «Lager».

*88% der Lokale wegen Mieterwechsel im Leerstand*

Von den 212 Objekten standen 45 bis drei Monate, 67 über drei Monate bis zu einem Jahr und 100 länger als ein Jahr leer. 88,2% 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 (52 891 m<sup>2</sup>) steht im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 1497 m<sup>2</sup>. Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 65 Lokalen am stärksten vertreten.

*Sechs Adressen mit je mehr als 3000 m<sup>2</sup>*

Sechs Standorte mit besonders grossen Leerflächen von 3000 m<sup>2</sup> und mehr machen mehr als die Hälfte der gesamten Leerstände im Arbeitsbereich aus.

*84% der Leerflächen in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen*

Von den Leerflächen befinden sich 84,0% 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

*Auf Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten» entfallen drei Fünftel der leer stehenden Nutzfläche*

Von den erfassten 212 Objekten gehören 120 (56,6% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 60 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 13 der Kategorie «Verkaufslokale» und weitere 5 der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» zugeordnet. 14 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die unterschiedlich genutzt werden. Von den insgesamt 212 Objekten mit total 97 552 m<sup>2</sup> entfallen nach Nutzungsart 60 474 m<sup>2</sup> oder 62,0% auf «Büro/Praxis» sowie 22 021 m<sup>2</sup> oder 22,6% auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «andere» mit 9,7%, «Verkauf» mit 3,0% sowie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 2,7% (siehe Tabelle 10).

*Anteil der Neubauten an den Leerflächen bei 3%*

Bei 88,2% der Arbeitsräume mit 90,6% der Fläche ist ein Wechsel des Mietverhältnisses die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht 6,2% aus. Auf Neubauten entfallen 5 Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 3095 m<sup>2</sup>, die anteilmässig 3,2% 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 <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Mieterwechsel	187	88 421	101	54 382	12	2 371	5	2 627	58	21 185	11	7 856
Neubau	5	3 095	4	2 495	–	–	–	–	1	600	–	–
Renovation	20	6 036	15	3 597	1	571	–	–	1	236	3	1 632
<b>Total</b>	<b>212</b>	<b>97 552</b>	<b>120</b>	<b>60 474</b>	<b>13</b>	<b>2 942</b>	<b>5</b>	<b>2 627</b>	<b>60</b>	<b>22 021</b>	<b>14</b>	<b>9 488</b>

Statistik Stadt Bern

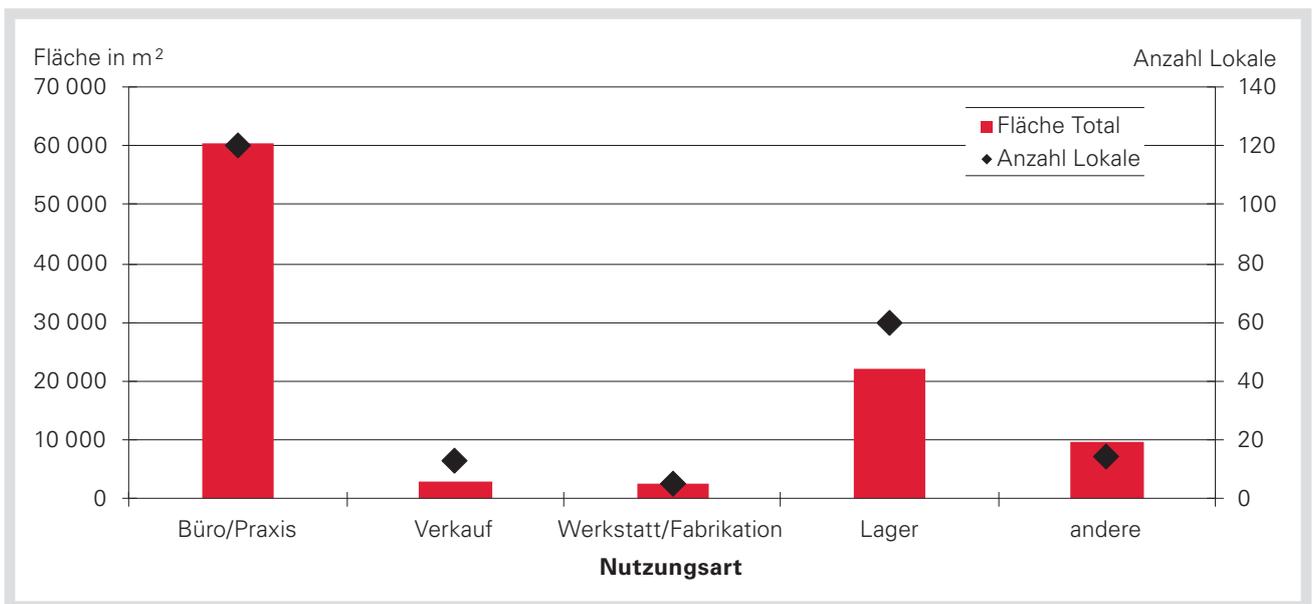
1 z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**460 m<sup>2</sup> Durchschnittsfläche pro leer stehendes Objekt**

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 504 m<sup>2</sup> (gegenüber 589 m<sup>2</sup> im Vorjahr), «Verkauf» 226 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 157 m<sup>2</sup>), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 525 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 713 m<sup>2</sup>), «Lager» 367 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 307 m<sup>2</sup>) und «andere» 678 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 400 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 460 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 451 m<sup>2</sup>).

Graphik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**Leerstand seit über einem Jahr bei 73% der Leerfläche**

21,2% der Objekte mit 7,7% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 31,6% der Objekte mit 19,5% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 47,2% (Vorjahr: 38,0%) der Objekte mit 72,9% (Vorjahr: 69,2%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lagerraum seit Oktober 2004 ungenutzt blieb. Insgesamt besteht bei 19 Geschäftslokalen (3463 m<sup>2</sup>) bereits ein Mietvertrag auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
bis 3 Monate	45	7 485	22	5 309	4	530	1	164	13	672	5	810
über 3 Monate	67	18 976	46	13 512	4	841	1	1 200	12	2 338	4	1 085
bis 1 Jahr	100	71 091	52	41 653	5	1 571	3	1 263	35	19 011	5	7 593
über 1 Jahr												
Total	212	97 552	120	60 474	13	2 942	5	2 627	60	22 021	14	9 488

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**Jahresmietpreis bei 57%  
der leer stehenden Lokale  
unter 200 Franken pro  
Quadratmeter**

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresnettomietpreise bei 57,1% (Vorjahr: 58,4%) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (52,1% der Fläche). Bei 8 Objekten (18,9% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest.

**Durchschnittlicher Mietpreis  
nach Nutzungsart**

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftslokale (Lokale mit Flächen- und Preisangabe) beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 209 Franken (gegenüber 212 Franken im Vorjahr), «Verkauf» 461 Franken (Vorjahr: 348 Franken), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 282 Franken (Vorjahr: 137 Franken), «Lager» 96 Franken (94 Franken) und «andere» 203 Franken (231 Franken). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen klein sind.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
unter 200	121	50 837	53	30 601	2	752	2	1 362	56	14 063	8	4 059
200–299	64	25 702	56	23 909	5	1 514	–	–	1	10	2	269
300 und mehr	19	2 601	9	1 114	6	676	1	151	–	–	3	660
Preis nach Absprache	8	18 412	2	4 850	–	–	2	1 114	3	7 948	1	4 500
Total	212	97 552	120	60 474	13	2 942	5	2 627	60	22 021	14	9 488

Statistik Stadt Bern

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

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

### Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen

Die meisten Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen

Mit einem Anteil von 30,7% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt von den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld-Schosshalde mit 24,1% bzw. 15,1%; mit 7,1% weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf.

Mehr als die Hälfte der Leerfläche im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde

Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 54,2% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl folgt mit 20,8%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 1497 m<sup>2</sup> oder 1,5% 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

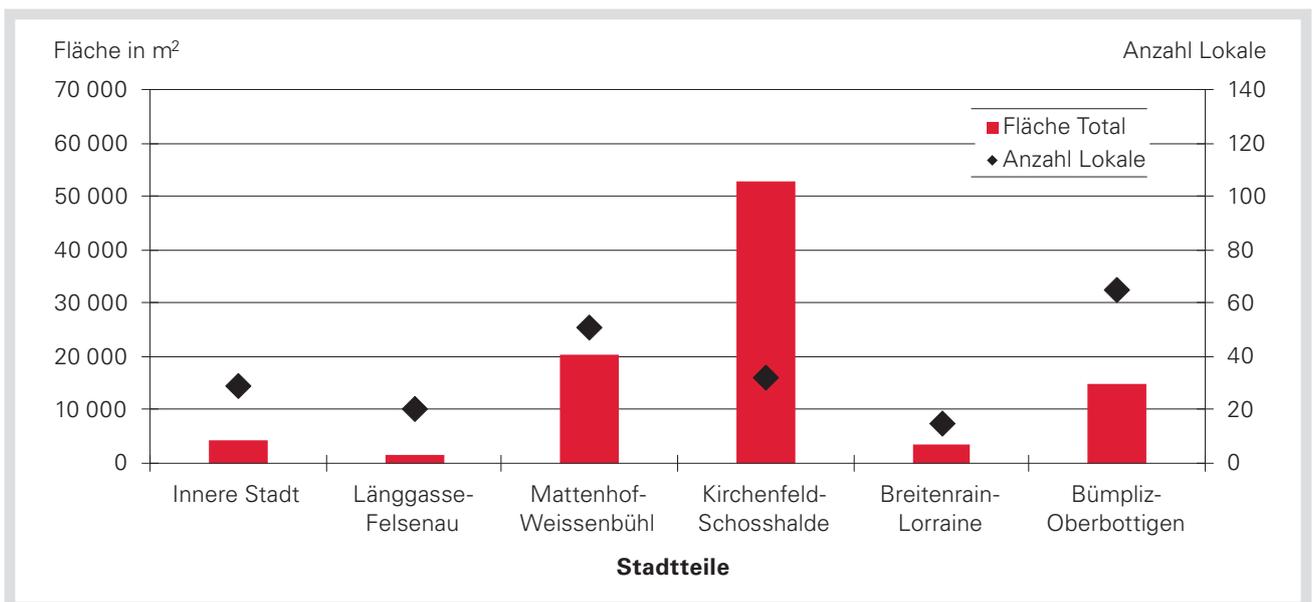
	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Innere Stadt	29	4 474	15	2 400	7	963	1	164	2	73	4	874
Länggasse-Felsenau	20	1 497	11	1 199	–	–	–	–	8	227	1	71
Mattenhof-Weissenbühl	51	20 253	20	13 163	3	1 040	–	–	24	4 542	4	1 508
Kirchenfeld-Schosshalde	32	52 891	20	29 496	–	–	1	950	7	15 480	4	6 965
Breitenrain-Lorraine	15	3 413	9	1 719	–	–	3	1 513	2	111	1	70
Bümpliz-Oberbottigen	65	15 024	45	12 497	3	939	–	–	17	1 588	–	–
Stadt Bern	212	97 552	120	60 474	13	2 942	5	2 627	60	22 021	14	9 488

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

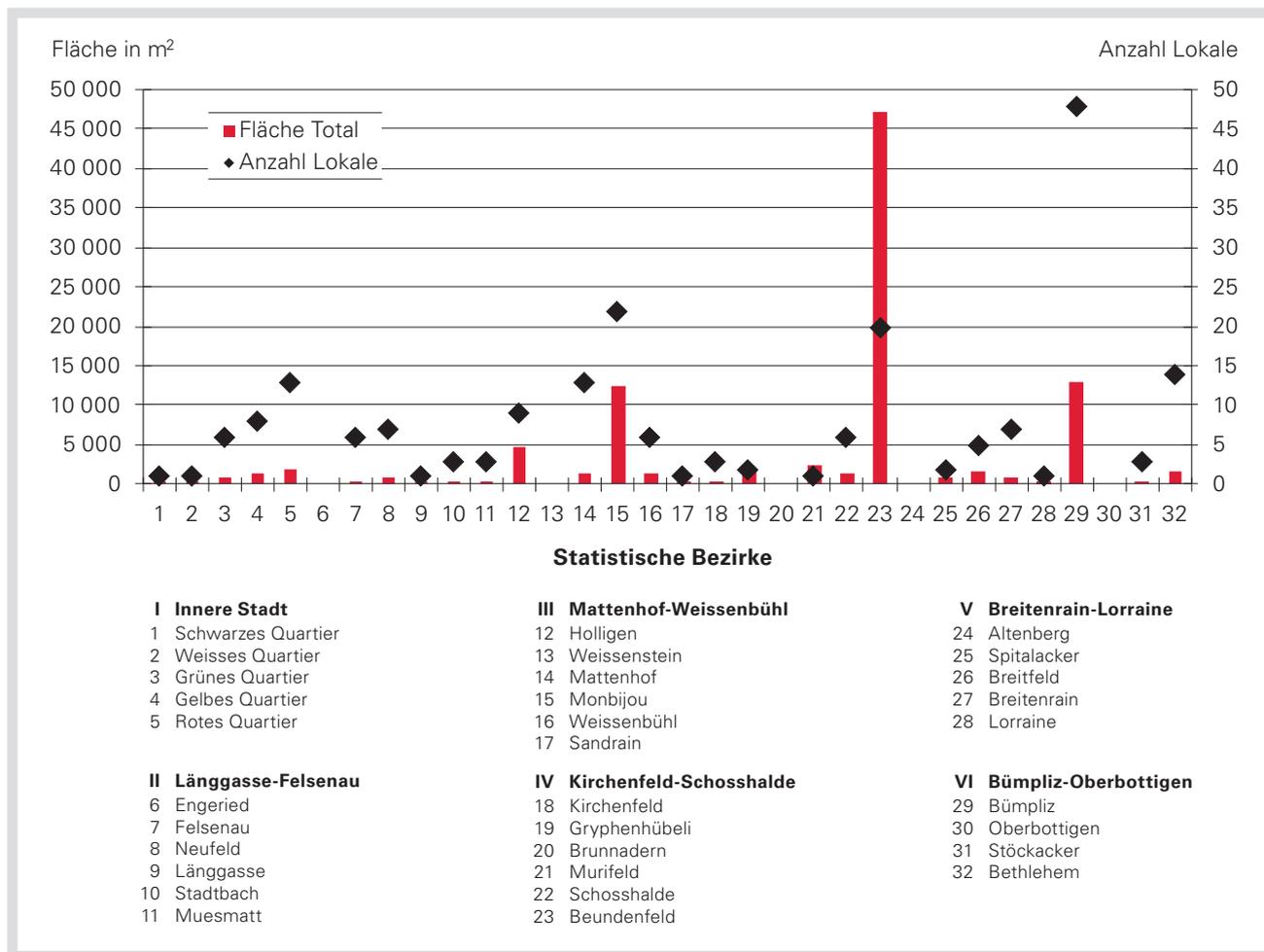
**Höchster Leerflächenanteil im Bezirk Beundenfeld**

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 48,4% der gesamten leer stehenden Fläche (Vorjahr: 38,7%) ist der Bezirk Beundenfeld. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Beundenfeld ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 3486 m<sup>2</sup> gestiegen. Grössere Flächenanteile über 10,0% finden sich nur noch in den Bezirken Bümpliz und Monbijou.

**Bezirk Oberbottigen seit 2007 keine Leerstände**

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild: Hier ist der Statistische Bezirk Bümpliz mit 48 Lokalen (Vorjahr: 22 Objekte) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Monbijou mit 22 und Beundenfeld mit 20 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Engeried, Weissenstein, Brunnadern, Altenberg und Oberbottigen. Der Statistische Bezirk Oberbottigen weist seit 2007 keine Leerstände auf. Der Blick auf den Nutzungszonenplan erklärt dies: Der Bezirk Oberbottigen weist im Vergleich zu den übrigen Bezirken überdurchschnittlich viele Wald- und Landwirtschaftsflächen (Landwirtschafts- und 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

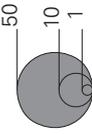


Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

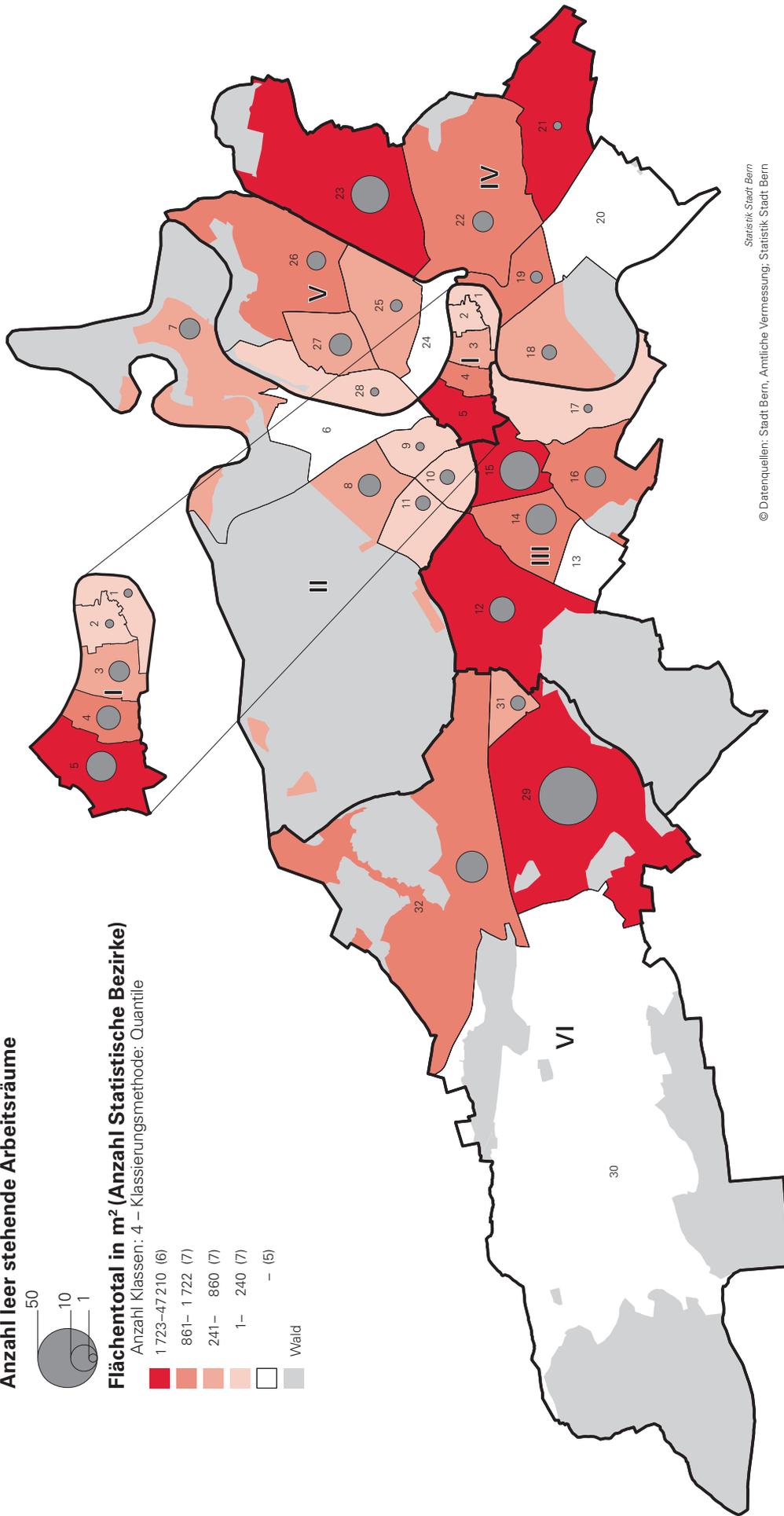
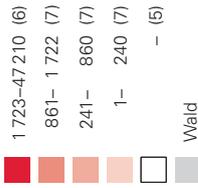
Karte 2: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

**Anzahl leer stehende Arbeitsräume**



**Flächentotal in m<sup>2</sup> (Anzahl Statistische Bezirke)**

Anzahl Klassen: 4 – Klassierungsmethode: Quantile



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

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

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

	Anzahl Objekte	Fläche in m <sup>2</sup>	durchschnittl. Fläche pro Objekt in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %	
1	Schwarzes Quartier	1	100	100	0.1
2	Weisses Quartier	1	227	227	0.2
3	Grünes Quartier	6	813	136	0.8
4	Gelbes Quartier	8	1 372	172	1.4
5	Rotes Quartier	13	1 962	151	2.0
6	Engeried	–	–	–	–
7	Felsenau	6	261	44	0.3
8	Neufeld	7	827	118	0.8
9	Länggasse	1	15	15	0.0
10	Stadtbach	3	170	57	0.2
11	Muesmatt	3	224	75	0.2
12	Holligen	9	4 610	512	4.7
13	Weissenstein	–	–	–	–
14	Mattenhof	13	1 449	111	1.5
15	Monbijou	22	12 539	570	12.9
16	Weissenbühl	6	1 415	236	1.5
17	Sandrain	1	240	240	0.2
18	Kirchenfeld	3	451	150	0.5
19	Gryphenhübeli	2	1 522	761	1.6
20	Brunnadern	–	–	–	–
21	Murifeld	1	2 300	2 300	2.4
22	Schosshalde	6	1 408	235	1.4
23	Beundenfeld	20	47 210	2 361	48.4
24	Altenberg	–	–	–	–
25	Spitalacker	2	860	430	0.9
26	Breitfeld	5	1 593	319	1.6
27	Breitenrain	7	813	116	0.8
28	Lorraine	1	147	147	0.2
29	Bümpliz	48	13 043	272	13.4
30	Oberbottigen	–	–	–	–
31	Stöckacker	3	259	86	0.3
32	Bethlehem	14	1 722	123	1.8
Stadt Bern		212	97 552	460	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*Mehr als 50% der leer stehenden Nutzfläche an sechs Adressen*

Von den 97 552 m<sup>2</sup> leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich mehr als die Hälfte (insgesamt 50 239 m<sup>2</sup>) an den sechs Adressen mit den grössten Leerflächen (3000 m<sup>2</sup> und mehr).

*Am meisten Leerstandsobjekte in der Industrie- und Gewerbezone, 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 70 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet sind, gefolgt von der Wohnzone mit 48 und der Dienstleistungszone mit 44 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung ähnlich aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Dienst-

leistungszone mit 43,5%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 40,5% und der Wohnzone mit 6,8%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verändert: Während der Dienstleistungszonen-Leerflächenanteil um 4,4 Prozentpunkte gesunken ist, verzeichnet jener der Industrie- und Gewerbezone einen Anstieg um 11,8 Prozentpunkte. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- bzw. Praxisflächen befinden sich in der Dienstleistungszone mit einem Anteil von 49,6%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 34,4%. Ähnliches lässt sich innerhalb der Kategorie «Lager» beobachten: Hier verfügt die Industrie- und Gewerbezone mit einem Flächenanteil von 48,7% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 45,7%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Wohnzone (W)	48	6 609	35	5 417	1	55	–	–	9	397	3	740
gemischte Wohnzone (WG)	12	2 910	7	1 485	–	–	2	313	2	514	1	598
Kernzone (K)	8	1 546	2	381	3	939	–	–	3	226	–	–
Dienstleistungszone (D)	44	42 468	17	29 989	2	985	1	1 200	23	10 054	1	240
Industrie- und Gewerbezone (IG)	70	39 504	44	20 802	–	–	1	950	20	10 716	5	7 036
Zone für öffentliche Nutzungen (FB) <sup>2</sup>	1	41	–	–	–	–	–	–	1	41	–	–
obere Altstadt (OA)	21	3 334	12	2 070	6	636	–	–	1	38	2	590
untere Altstadt (UA) <sup>3</sup>	8	1 140	3	330	1	327	1	164	1	35	2	284
Gewerbegebiet Matte (GM)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>212</b>	<b>97 552</b>	<b>120</b>	<b>60 474</b>	<b>13</b>	<b>2 942</b>	<b>5</b>	<b>2 627</b>	<b>60</b>	<b>22 021</b>	<b>14</b>	<b>9 488</b>

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**

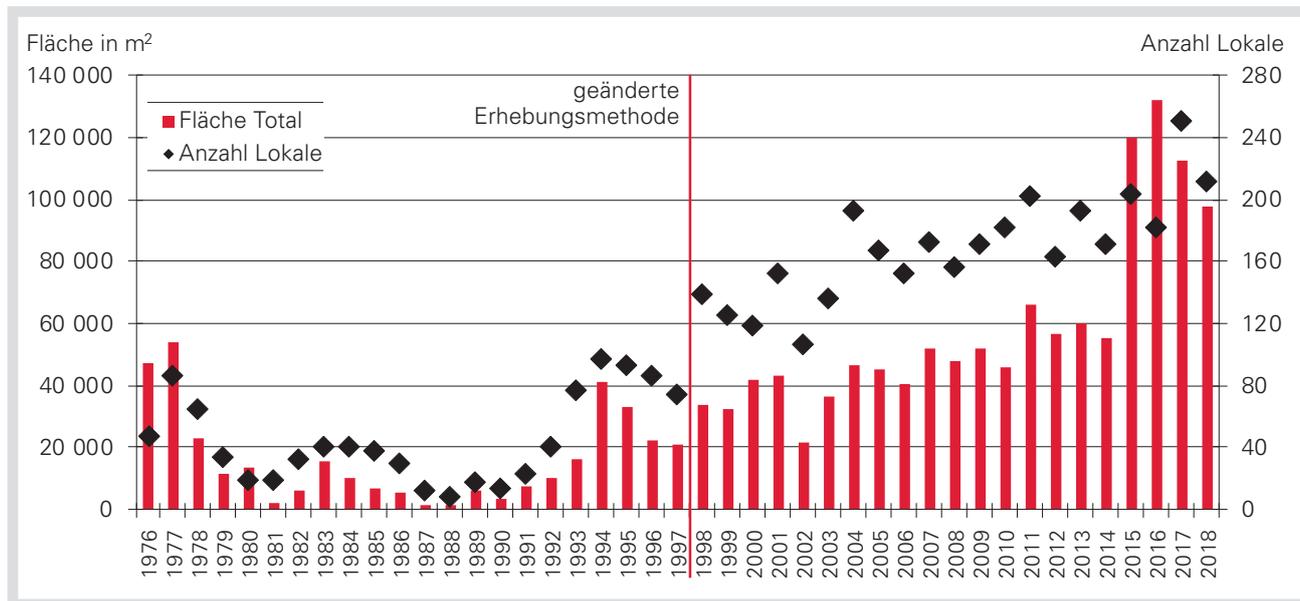
Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.

### Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Generelle Entwicklung:  
1998–2018

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 50 000 m<sup>2</sup> überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut mehr als 50 000 m<sup>2</sup> betragen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6 000 m<sup>2</sup> auf 46 218 m<sup>2</sup> notiert. Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66 332 m<sup>2</sup> die 60 000er-Flächenmarke überstiegen. Im Jahr 2012 sank die Gesamtleerfläche um 9 451 m<sup>2</sup> auf 56 881 m<sup>2</sup>, um im Jahr 2013 zum zweiten Mal die 60 000er-Marke zu überschreiten. Im Jahr 2014 ist die Gesamtleerfläche um 4 530 m<sup>2</sup> auf 55 533 m<sup>2</sup> gesunken. Im Folgejahr hat sich die verfügbare Leerfläche gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Im Jahr 2016 hat sich die Gesamtleerfläche um 12 361 m<sup>2</sup> auf 132 152 m<sup>2</sup> erhöht. Während die vorhandene Leerfläche im Jahr 2017 um 19 278 m<sup>2</sup> auf 112 874 m<sup>2</sup> gesunken ist, hat sich diese im Berichtsjahr um weitere 15 322 m<sup>2</sup> auf 97 552 m<sup>2</sup> verringert.

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 <sup>2</sup> nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	andere <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	157	47 825	307	28 396	10 445	8 984
2009	171	52 202	305	25 557	8 973	17 672
2010	182	46 218	254	19 303	12 357	14 558
2011	202	66 332	328	29 306	22 207	14 819
2012	163	56 881	349	19 415	9 773	27 693
2013	193	60 063	311	24 229	13 453	22 381
2014	171	55 533	325	32 279	13 974	9 280
2015	203	119 791	590	70 771	33 131	15 889
2016	182	132 152	726	78 063	36 847	17 242
2017	250	112 874	451	72 854	32 023	7 997
2018	212	97 552	460	63 416	24 648	9 488

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

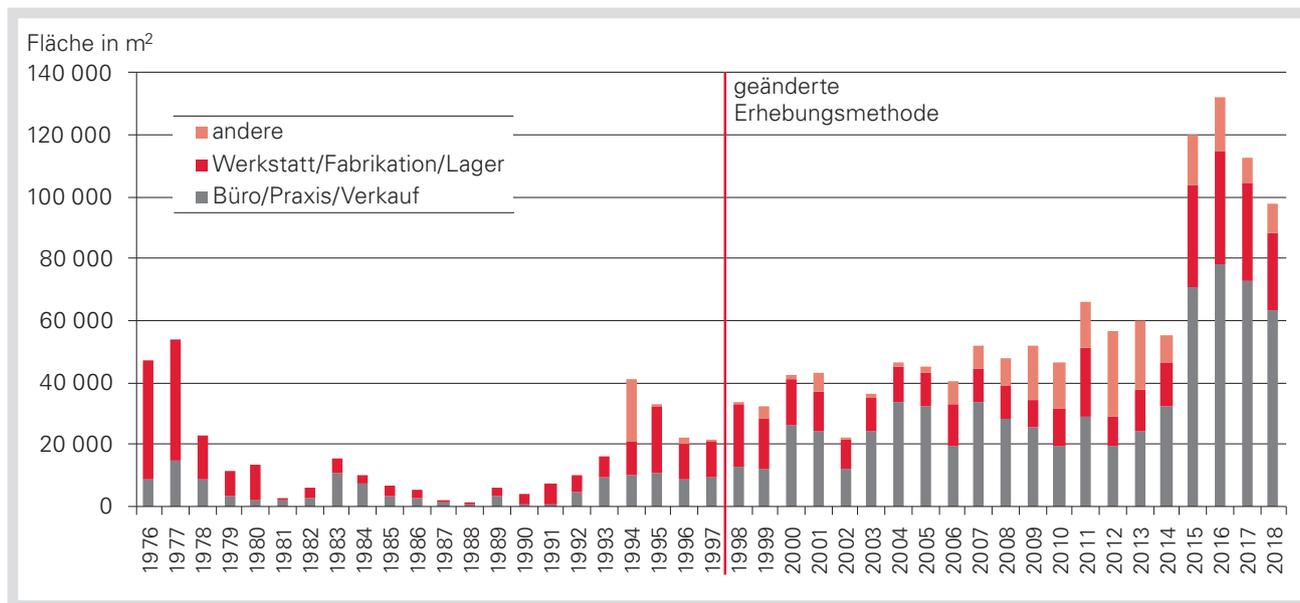
3 darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokalitäten: 1976–2018

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokalitäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die nicht vermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m<sup>2</sup> bzw. rund 40 000 m<sup>2</sup> Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m<sup>2</sup> bzw. rund 15 000 m<sup>2</sup> 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 42 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 63 416 m<sup>2</sup> bzw. 65,0% (Vorjahr: 64,5%) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 24 648 m<sup>2</sup> bzw. einen Anteil von 25,3% (Vorjahr: 28,4%) aufweist. Seit der geänderten Erhebungsmethode im Jahr 1998 haben sich die Nutzungsarten unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie «andere» ist die grösste Leerfläche mit 27 693 m<sup>2</sup> im Jahr 2012 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2013 mit 22 381 m<sup>2</sup> als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2015 im Folgejahr um 7 292 m<sup>2</sup> übertrifft, erreicht die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» im Jahr 2016 ebenfalls einen neuen Höchststand mit 36 847 m<sup>2</sup>. Der ehemalige Höchstwert der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» aus dem Jahre 2015 mit 33 131 m<sup>2</sup> 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



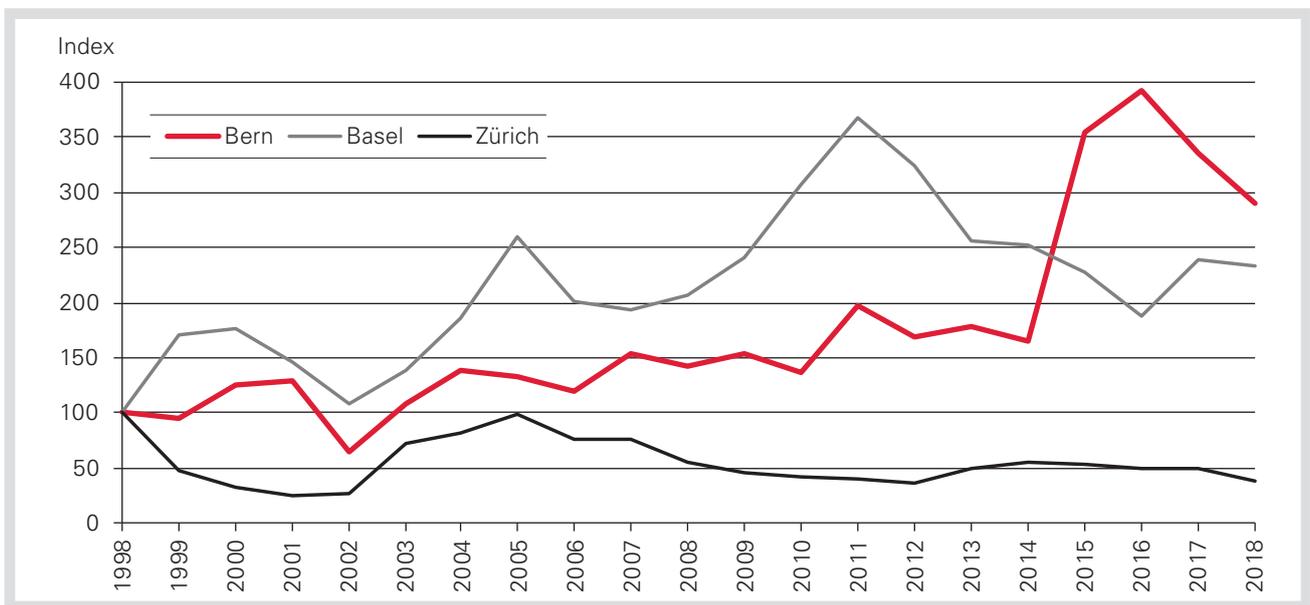
Statistik Stadt Bern  
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1998–2018

**Städtevergleich zwischen Bern, Basel und Zürich seit 1998**

Ein Vergleich der absoluten Gesamtleerfläche in drei Deutschschweizer Grosstädten 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 Grosstädte parallel und driften ab 2005 auseinander. Während sich die Stadt Bern bis ins Jahr 2014 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich und stieg danach bis zum Jahr 2014 allmählich an. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel ab 2005 leicht eingebrochen und bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um sich darauf bis und mit dem Jahr 2016 mit einem Minus von rund 180 Indexpunkten an den Stand von 2004 anzunähern. Seit dem 1. Juni 2014 ist hingegen die Leerfläche der Stadt Bern bis ins Jahr 2016 deutlich gestiegen. Während der Leerflächen-Indexwert der Bundesstadt in den Jahren 2017 und 2018 gesunken ist, hat sich der baselstädtische Wert mit einem Plus von über 50 Indexpunkten an den Stand von 2009 angenähert und stabilisiert. 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 Grosstädte.

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



Statistik Stadt Bern

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

Ab 2011 unterschiedlicher Verlauf der Leerwohnungsziffer und der Leerflächen

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

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

	Bern		Basel <sup>2</sup>		Zürich <sup>3</sup>	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	27.1
2003	36 630	108.6	63 906	139.2	345 411	71.9
2004	46 575	138.1	85 036	185.2	397 545	82.7
2005	44 884	133.1	119 417	260.1	474 109	98.6
2006	40 268	119.4	92 225	200.8	368 278	76.6
2007	51 693	153.3	88 622	193.0	364 267	75.8
2008	47 825	141.8	94 753	206.4	269 296	56.0
2009	52 202	154.8	110 929	241.6	221 880	46.2
2010	46 218	137.0	141 139	307.4	199 621	41.5
2011	66 332	196.7	168 683	367.4	194 072	40.4
2012	56 881	168.7	148 520	323.4	174 698	36.3
2013	60 063	178.1	117 721	256.4	241 029	50.1
2014	55 533	164.7	115 413	251.3	264 548	55.0
2015	119 791	355.2	104 146	226.8	256 450	53.4
2016	132 152	391.8	86 243	187.8	237 054	49.3
2017	112 874	334.7	109 740	239.0	243 660	50.7
2018	97 552	289.2	107 347	233.8	183 185	38.1

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.

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 2018).

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 2018 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.

### Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2016 oder später bauvollendet wurden; unabhängig davon, ob diese als Erstvermietung ausgeschrieben sind oder nicht.

### Wohnung

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

### Zimmerzahl

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

### Nutzungsart

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

### Wohnzonen

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



## Verzeichnis der aktuellen Publikationen von Statistik Stadt Bern

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

### Periodika

Monatsbericht, Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern

### Bevölkerung und Soziales

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

### Lebensraum und Infrastruktur

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume 2018	Okt 2018
Wohnbautätigkeit 2017	Feb 2018
Pendlerströme (Strukturerhebung 2010)	Nov 2013
Die Raumgliederungen der Stadt Bern: Kleinquartiere und Gebräuchliche Quartiere	Mai 2011
Mobilität und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation	Sep 2008
Die Motive der umziehenden Personen	Apr 2002
Bevölkerung und Wohnungen nach Quartieren 2000	Apr 2001

### Gesellschaft und Politik

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

### Arbeit und Wirtschaftszweige

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

### Wirtschaft und Finanzen

Wohnungsmietpreiserhebung November 2017	Mrz 2018
Baupreise vom April 2010	Jul 2010



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

Statistik Stadt Bern  
Junkerngasse 47  
Postfach  
3000 Bern 8  
Tel. 031 321 75 31  
statistik@bern.ch  
[www.bern.ch/statistik](http://www.bern.ch/statistik)