

Kurzbericht

Bern, im August 2002

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Zählung der leerstehenden Wohnungen und der leerstehenden Arbeitsräume in der Stadt Bern vom 1. Juni 2002

1. Leerstehende Wohnungen in der Stadt Bern

1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 2002 in der Bundesstadt 230 leerstehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 157 leere Wohnungen oder 41 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,53 % auf 0,31 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen waren am Stichtag 188 noch vermietbar oder käuflich, 42 Objekte waren bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Während 82 der insgesamt 230 leerstehenden Wohnungen vor 1947 erstellt wurden (Baujahr des Gebäudes), stammen 148 aus der Periode 1947 bis 1999. Leere Wohnungen mit Baujahr 2000 oder später waren keine zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 49 Einzimmer-, 54 Zweizimmer-, 61 Dreizimmer-, 56 Vierzimmer- und 6 Fünzimmerwohnungen sowie 4 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leerstehenden Wohnungen wie folgt: Bümpliz-Oberbottigen 64, Mattenhof-Weissenbühl 62, Breitenrain-Lorraine 53, Länggasse-Felsenau 25, Kirchenfeld-Schosshalde 16 und Innere Stadt 10.

1.2 Leerstehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

Rund 71 % der am Stichtag leerstehenden Wohnungen hatten als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vormieters, weitere rund 28 % standen nach einer Renovation leer und nur gerade eine Wohnung war noch nie bewohnt in einem Neubau gelegen (siehe Tabelle 1).

Bei knapp 77 % des Leerwohnungsbestandes lag die Dauer des Leerstehens am 1. Juni 2002 bis 3 Monate. Gut 18 % standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und rund 5 % der Wohnungen länger als ein Jahr leer (Tabelle 2).

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (Tabelle 2) zeigt, dass vier von fünf der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leerstehenden Wohnungen weniger als drei Monate unbewohnt bleiben.

Definition: Die Zählung der leerstehenden Wohnungen erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). Danach werden ausschliesslich jene leerstehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden hingegen leerstehende Abbruch- oder Umbauobjekte, baupolizeilich nicht abgenommene Objekte sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Objekte.

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

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume						Total	in %
	1	2	3	4	5	6+		
Ursache des Leerstehens								
Umzug	44	39	45	31	4	1	164	71.3
Neubau	–	–	–	1	–	–	1	0.4
Renovation	5	15	16	24	2	3	65	28.3
Total	49	54	61	56	6	4	230	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	35	46	50	40	4	1	176	76.5
über 3 Monate bis 1 Jahr	11	6	10	13	–	2	42	18.3
über 1 Jahr	3	2	1	3	2	1	12	5.2
Total	49	54	61	56	6	4	230	100.0
Wohnungsbestand 1.6.2002	8 675	16 841	28 216	13 477	3 798	2 251	73 258	...
Leerwohnungsziffer in %	0.56	0.32	0.22	0.42	0.16	0.18	0.31	...

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (61) bei den Wohnungen mit drei Wohnräumen festgestellt, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen (56). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen gefolgt von den Wohnungen mit vier, zwei und drei Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen (Figur 1).

Während sich die Anzahl der Leerwohnungen mit 1, 2 und 3 Zimmern gegenüber dem Vorjahr je ungefähr halbiert hat, haben die leerstehenden Wohnungen mit 4 Zimmern um 65% zugenommen.

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2002

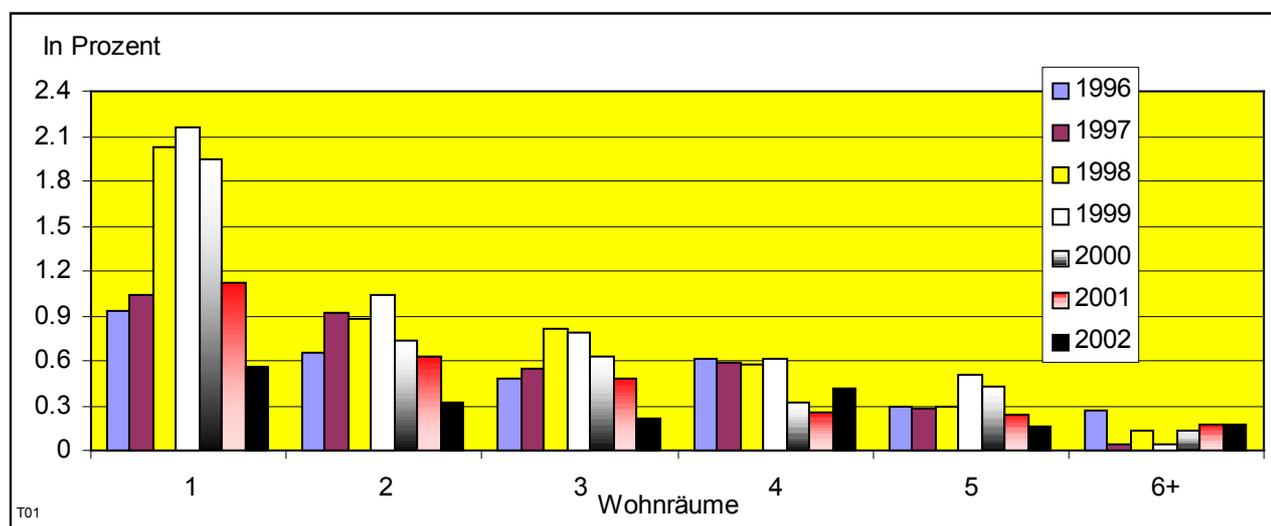


Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	132	1	43	176	76.5
Über 3 Monate bis 1 Jahr	25	–	17	42	18.3
Über ein Jahr	7	–	5	12	5.2
Total	164	1	65	230	100.0

In Tabelle 3 werden die leerstehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 230 Wohnungen nach der Definition am Stichtag noch 82 % vermietbar oder käuflich waren. Darunter waren auch 2 Einfamilienhäuser und 3 Eigentumswohnungen. Die restlichen 18 % waren am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen nach Vermietbarkeit und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	43	47	49	41	4	4	188	81.7	
davon Einfamilienhäuser	–	–	–	1	1	–	2	0.9	
davon Eigentumswohnungen	–	–	2	1	–	–	3	1.3	
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	6	7	12	15	2	–	42	18.3	
davon Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–	0.0	
davon Eigentumswohnungen	–	–	–	4	1	–	5	2.2	
	49	54	61	56	6	4	230	100.0	

Die Zahl der leerstehenden Eigentumswohnungen betrug 8, was 3,5 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht. Zum Vergleich: Anlässlich der Volkszählung 1990 (letzte verfügbare Daten) waren insgesamt 9,2 % der Wohnungen von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt.

1.3 Leerstehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die leerstehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Alle leerstehenden Wohnungen lagen in vor 2000 erstellten Gebäuden.

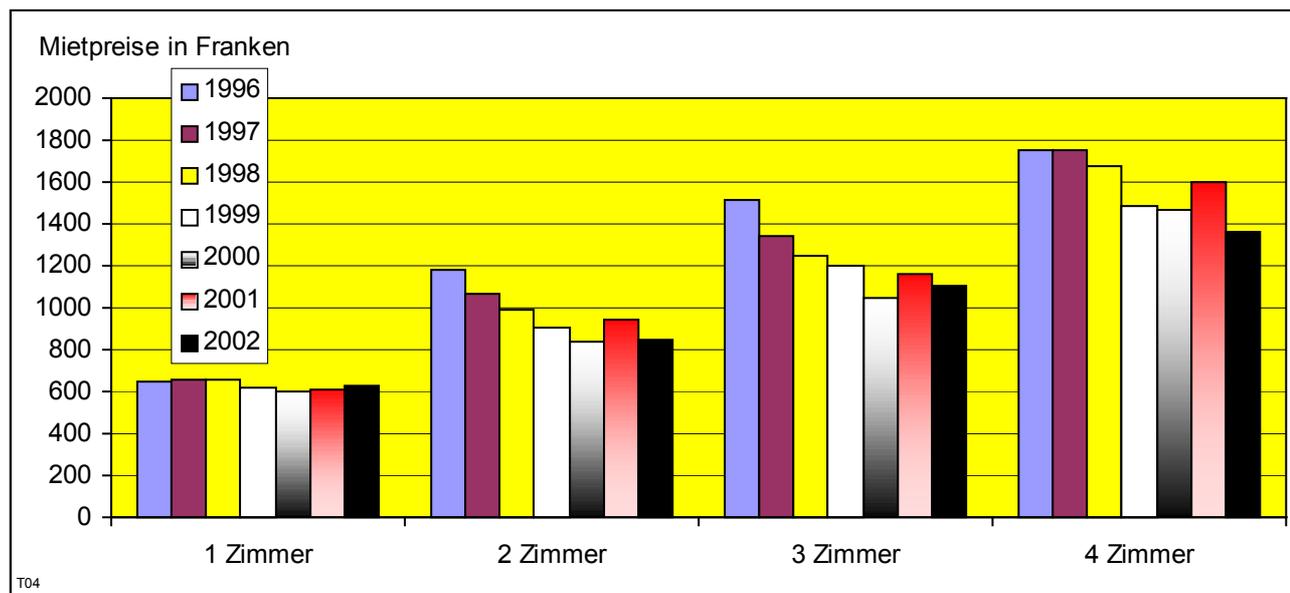
Der Anteil der Wohnungen, für welche mehr als 1500 Franken Miete verlangt wurde, blieb mit 14% gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Bei den Einzimmerlogis kosteten 49 % weniger als 600 Franken.

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

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Baujahr des Gebäudes									
vor 1947	12	29	20	14	4	3	82	35.7	
1947 – 1999	37	25	41	42	2	1	148	64.3	
2000 und später	–	–	–	–	–	–	–	0.0	
Total	49	54	61	56	6	4	230	100.0	
Mietpreis pro Monat in Fr.									
bis 600	23	8	–	1	1	–	33	15.6	
601 – 1000	22	31	25	11	1	–	90	42.7	
1001 – 1500	2	8	26	22	1	–	59	28.0	
1501 – 2000	–	–	5	13	–	1	19	9.0	
über 2000	–	1	1	3	2	3	10	4.7	
Total	47	48	57	50	5	4	211	100.0	

Die Verteilung der Mietpreise der 211 zur Vermietung bestimmten Leerwohnungen mit Preisangabe ist in Figur 2 graphisch dargestellt. Für 11 Wohnungen konnte noch kein Mietpreis angegeben werden, 8 Einheiten waren Eigentumswohnungen.

Figur 2: Monatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2002



1.4 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leerstehenden Objekten (64 Einheiten) wurde im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen festgestellt, gefolgt von Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird im Jahr 2002 vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,41 % erreicht (Vorjahr 0,63 %), an zweiter Stelle folgt der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 0,38 %. Mit 0,12 % weist der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde die niedrigste Ziffer aus. In allen Stadtteilen sind die Leerwohnungsziffern gesunken, am stärksten in der Innenstadt auf rund ein Viertel und im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde auf rund ein Drittel der Vorjahreswerte.

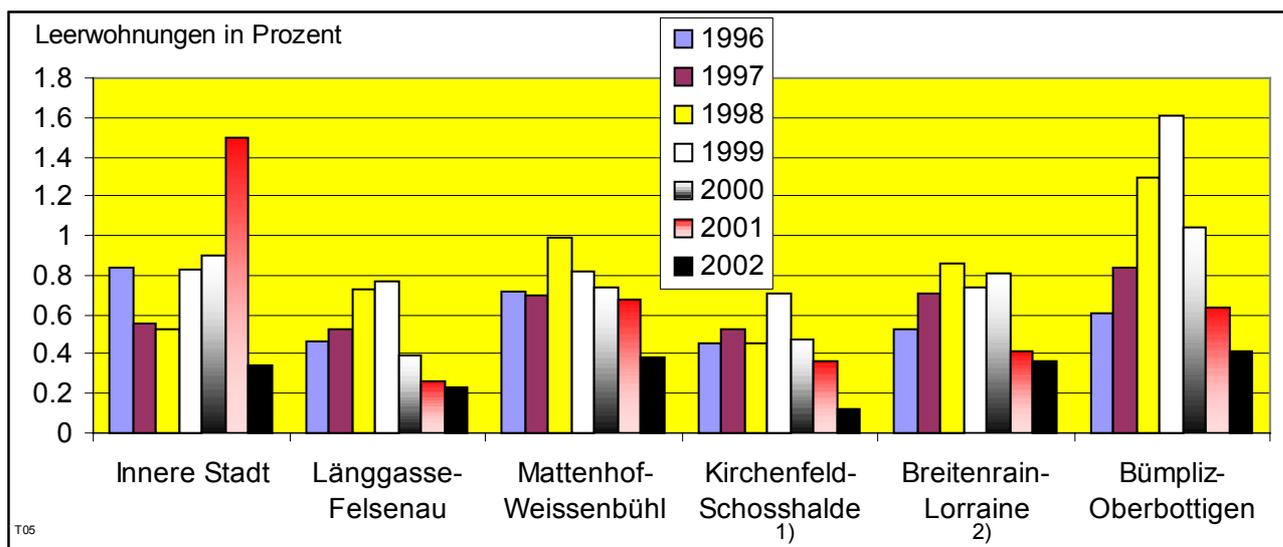
Tabelle 5: Leerstehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	davon von EW	Wohnungs- bestand ¹⁾ 01.06.2002	Leerwoh- nungs- ziffer in %
	1	2	3	4	5	6+					
Innere Stadt	6	1	–	1	1	1	10	–	2 891	0.35	
Länggasse-Felsenau	5	9	6	4	1	–	25	–	10 869	0.23	
Mattenhof-Weissenbühl	20	14	12	13	1	2	62	3	16 316	0.38	
Kirchenfeld-Schosshalde	2	2	3	8	1	–	16	4	13 101	0.12	
Breitenrain-Lorraine	7	13	18	12	2	1	53	1	14 592	0.36	
Bümpliz-Oberbottigen	9	15	22	18	–	–	64	–	15 489	0.41	
Insgesamt	49	54	61	56	6	4	230	8	73 258	0.31	

EW= Eigentumswohnungen ¹⁾ Fortschreibungsbasis 1990

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in der Innenstadt 6 der 10 leeren Wohnungen 1 Zimmer aufweisen, während im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde die Hälfte der Leerwohnungen 4 Zimmer umfassen. Gesamtstädtisch kann festgestellt werden, dass sich die Anzahl leerstehender Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr halbiert hat.

Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 2002

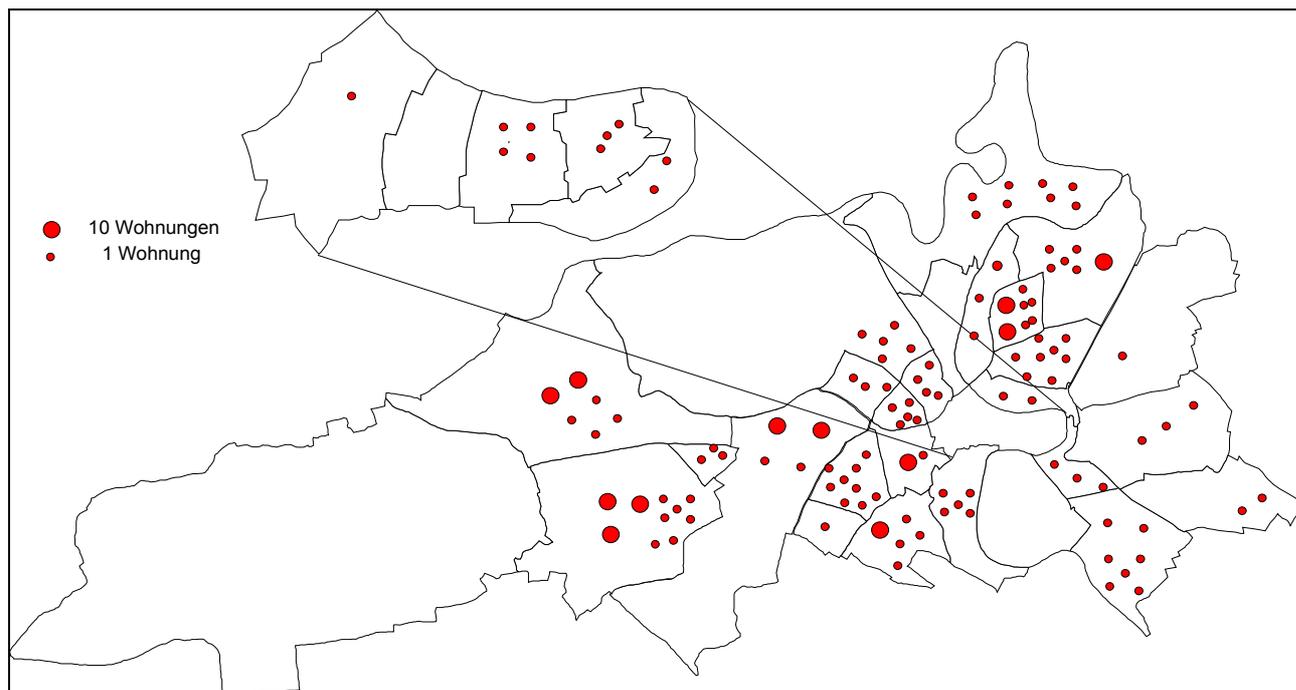


- 1) 1996 bis 1999 exklusive, seit 2000 inklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld
- 2) 1996 bis 1999 inklusive, seit 2000 exklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld

1.5 Leerstehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Wenn wir auf die Ebene der 32 Statistischen Bezirke hinuntergehen (siehe Tabelle 6 und Figur 4), stellen wir die absolut grössten Zahlen von leerstehenden Objekten in den Bezirken Bümpliz mit 37 Wohnungen (Vorjahr 47) gefolgt von Breitenrain mit 25 und Bethlehem mit 24 fest. Keine Leerstände sind im Gelben Quartier, Engeried, Kirchenfeld und im Bezirk Oberbottigen zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir in den Bezirken Breitenrain 0,68 %, Monbijou 0,61 % und Holligen 0,57 %. Auffallend ist der markante Rückgang gegenüber dem Vorjahr in den Bezirken Schwarzes Quartier von 3,45 auf 0,25 % und Stöckacker von 1,79 auf 0,28 %. Sehr tief sind die Ziffern in den Stadtteilen Schosshalde und Beundenfeld mit je 0,07 % und im Murifeld mit 0,08 %. Der stärkste Anstieg der Leerwohnungsziffer gegenüber dem Vorjahr ist im Statistischen Bezirk Stadtbach (von 0 auf 0,54 %) zu verzeichnen.

Figur 4: Leerstehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken



Die (schematische) Verteilung der leerstehenden Wohnungen auf die 32 Statistischen Bezirke ist in Figur 4 graphisch dargestellt (eine Übersichtskarte mit den Namen der Bezirke findet sich am Schluss des Berichtes).

Tabelle 6: Leerstehende Wohnungen, Wohnungsbestand und Leerwohnungsziffer nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Leerstehende Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand	Leerwohnungsziffer in %
	1	2	3	4	5	6+	Total		
01 Schwarzes Quartier	1	–	–	1	–	–	2	813	0.25
02 Weisses Quartier	3	–	–	–	–	–	3	745	0.40
03 Grünes Quartier	2	1	–	–	1	–	4	978	0.41
04 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	116	0.00
05 Rotes Quartier	–	–	–	–	–	1	1	239	0.42
06 Engeried	–	–	–	–	–	–	–	500	0.00
07 Felsenau	1	5	1	1	–	–	8	1 942	0.41
08 Neufeld	–	2	1	2	–	–	5	3 163	0.16
09 Länggasse	–	2	2	–	–	–	4	1 977	0.20
10 Stadtbach	4	–	–	1	–	–	5	920	0.54
11 Muesmatt	–	–	2	–	1	–	3	2 367	0.13
12 Holligen	3	9	7	3	–	–	22	3 850	0.57
13 Weissenstein	–	–	–	1	–	–	1	761	0.13
14 Mattenhof	5	–	1	1	1	1	9	3 813	0.24
15 Monbijou	4	2	1	4	–	–	11	1 810	0.61
16 Weissenbühl	4	3	3	4	–	–	14	3 804	0.37
17 Sandrain	4	–	–	–	–	1	5	2 278	0.22
18 Kirchenfeld	–	–	–	–	–	–	–	1 846	0.00
19 Gryphenhübeli	–	–	–	3	–	–	3	855	0.35
20 Brunnadern	2	–	–	4	1	–	7	2 223	0.31
21 Murifeld	–	1	1	–	–	–	2	2 521	0.08
22 Schosshalde	–	1	2	–	–	–	3	4 320	0.07
23 Beundenfeld	–	–	–	1	–	–	1	1 336	0.07
24 Altenberg	–	–	–	–	1	1	2	716	0.28
25 Spitalacker	3	1	2	1	1	–	8	4 270	0.19
26 Breitfeld	1	2	5	7	–	–	15	3 752	0.40
27 Breitenrain	3	9	9	4	–	–	25	3 659	0.68
28 Lorraine	–	1	2	–	–	–	3	2 195	0.14
29 Bümpliz	2	12	12	11	–	–	37	8 038	0.46
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	429	0.00
31 Stöckacker	1	–	2	–	–	–	3	1 067	0.28
32 Bethlehem	6	3	8	7	–	–	24	5 955	0.40
Total	49	54	61	56	6	4	230	73 258	0.31

1.6 Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr mehrheitlich gesunken. Nur für die Einzimmerwohnung wurde mehr verlangt. Für eine Zweizimmerwohnung wurde im Schnitt ein um 92 Franken tieferer Mietpreis verlangt, bei den Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 53 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt der Differenz 242 Franken. Die leerstehenden Fünzimmerwohnungen verbilligten sich um 238 Franken, nachdem sich noch im Vorjahr sämtliche Wohnungen verteuert hatten (vergleiche Tabelle 7).

1.7 Vergleich der Mietpreise der Leerwohnungszählungen 2001/2002 einerseits und der Mietpreiserhebung vom 1. November 2001 andererseits

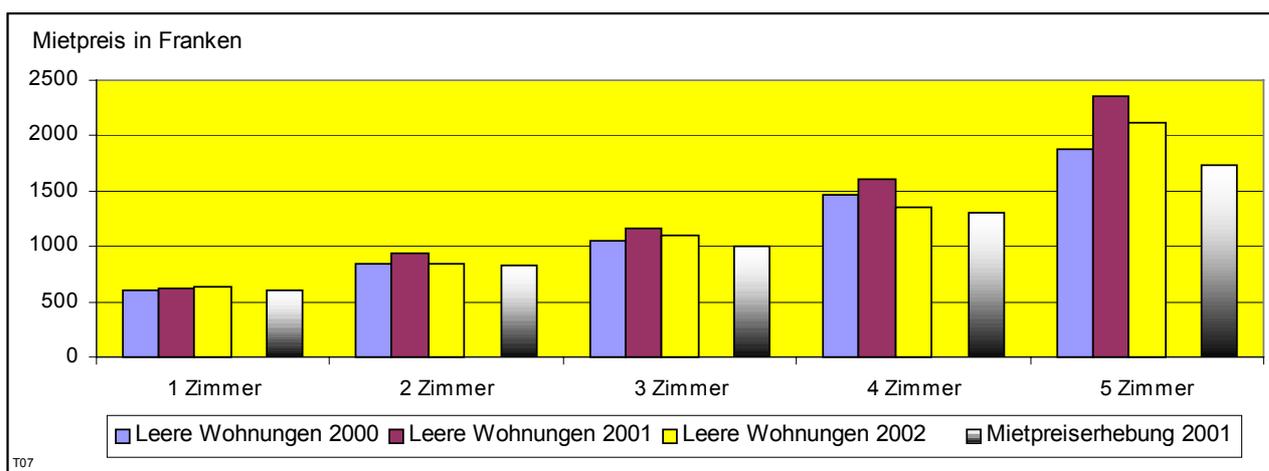
Vergleicht man die Mietpreise der leeren Wohnungen mit jenen vermieteter Wohnungen, kann festgestellt werden, dass die vermieteten Wohnungen, unabhängig von ihrer Grösse, günstiger sind (siehe Tabelle 7 und Figur 5). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietpreise der leeren Wohnungen, wie bereits zwischen 1996 und 2000, wieder gesunken. Dies nachdem sie sich im Vorjahr noch verteuert hatten. (Figur 2).

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken, Vergleich Leerwohnungszählungen 2001 und 2002 sowie Mietpreiserhebung 2001

Durchschnittsmietpreise	Leere Wohnungen 2001	Leere Wohnungen 2002	Veränderung in Prozent	Mietpreiserhebung 2001 ¹⁾
1 Zimmer	613	629	+ 2.6	604
2 Zimmer	939	847	- 9.8	833
3 Zimmer	1 157	1 104	- 4.6	1 001
4 Zimmer	1 601	1 359	- 15.1	1 307
5 Zimmer	2 351	2 113	- 10.1	1 729

1) Mietpreiserhebung vom 1. November 2001 (Kurzbericht erhältlich bei den Statistikdiensten)

Figur 5: Vergleich Mietpreise leerstehende Wohnungen 2000–2002 und Mietpreiserhebung 2001



1.8 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

In Tabelle 8 sind die absolute und relative Entwicklung des Leerwohnungsbestandes in der Stadt Bern seit 1945 aufgeführt. 1999 resultierte der höchste absolute Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit mit 688 Objekten; die höchste Leerwohnungsziffer dagegen ergab sich 1950 mit 1,12 %.

Nach dem 1999 erreichten Höchststand von 688 Einheiten (0,94 % des Wohnungsbestandes) sank die Quote bis zum Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 1993 (siehe auch Figur 6).

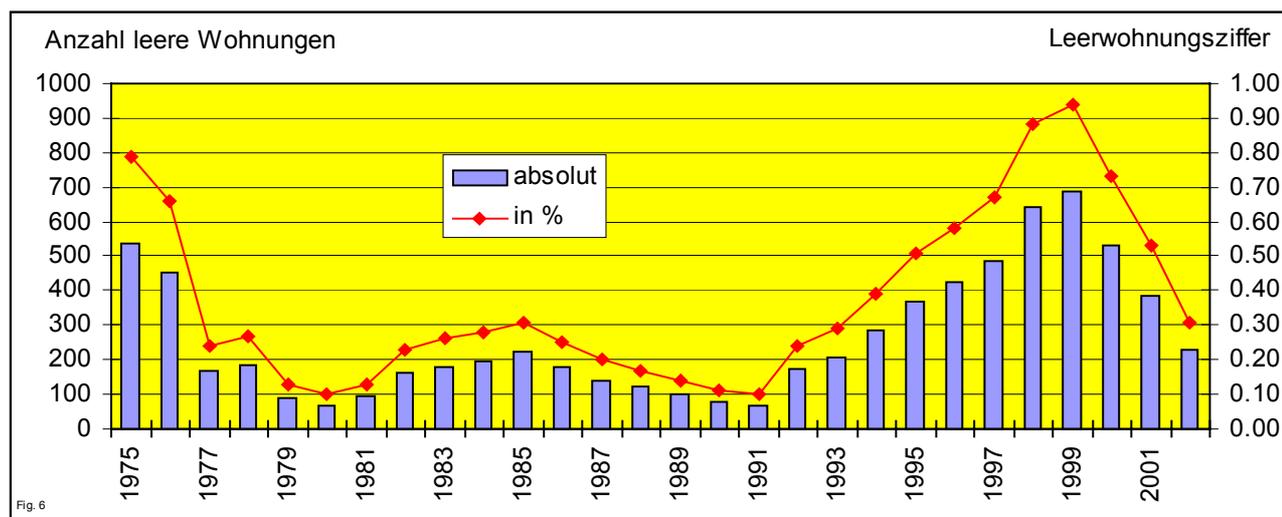
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945¹⁾

Jahr	absolut	in % ²⁾	Jahr	absolut	in % ²⁾	Jahr	absolut	in % ²⁾
1945	59	0.15	1981	94	0.13	1993	208	0.29
1950	506	1.12	1982	164	0.23	1994	283	0.39
1955	126	0.25	1983	181	0.26	1995	366	0.51
1960	111	0.20	1984	194	0.28	1996	422	0.58
1965	34	0.06	1985	221	0.31	1997	487	0.67
1970	23	0.04	1986	178	0.25	1998	644	0.88
1975	536	0.79	1987	142	0.20	1999	688	0.94
1976	452	0.66	1988	122	0.17	2000	533	0.73
1977	165	0.24	1989	100	0.14	2001	387	0.53
1978	187	0.27	1990	79	0.11	2002	230	0.31
1979	89	0.13	1991	69	0.10			
1980	67	0.10	1992	174	0.24			

1) Stichtag 1945-1983 jeweils 1. Dezember, ab 1984 1. Juni

2) Leerstehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

Figur 6: Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer seit 1975



Ausgehend von 536 (0,79 %) Leerwohnungen im Jahre 1975 verminderte sich das Angebot in der Folge deutlich bis zum Tiefststand von 67 leerstehenden Logis im Jahre 1980. Nach einem wiedereinsetzenden Anstieg des Leerwohnungsbestandes bis 1985 mit einem Höchstwert von 221 Einheiten, ergab sich ein Rückgang bis ins Jahr 1991, gefolgt von einem steilen Anstieg bis 1999 mit 688 Logis oder einer Leerwohnungsziffer von 0,94 %.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann mit folgenden Richtwerten beschrieben werden (in Prozent des Wohnungsbestandes): Bis 0,5 % Nachfrageüberschuss, 0,5 bis 1,5 % Normallage, 1,5 % und mehr Angebotsüberschuss. Aufgrund der Zählung kann also von einem Nachfrageüberschuss auf dem stadtbernerischen Wohnungsmarkt gesprochen werden.

1.9 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich

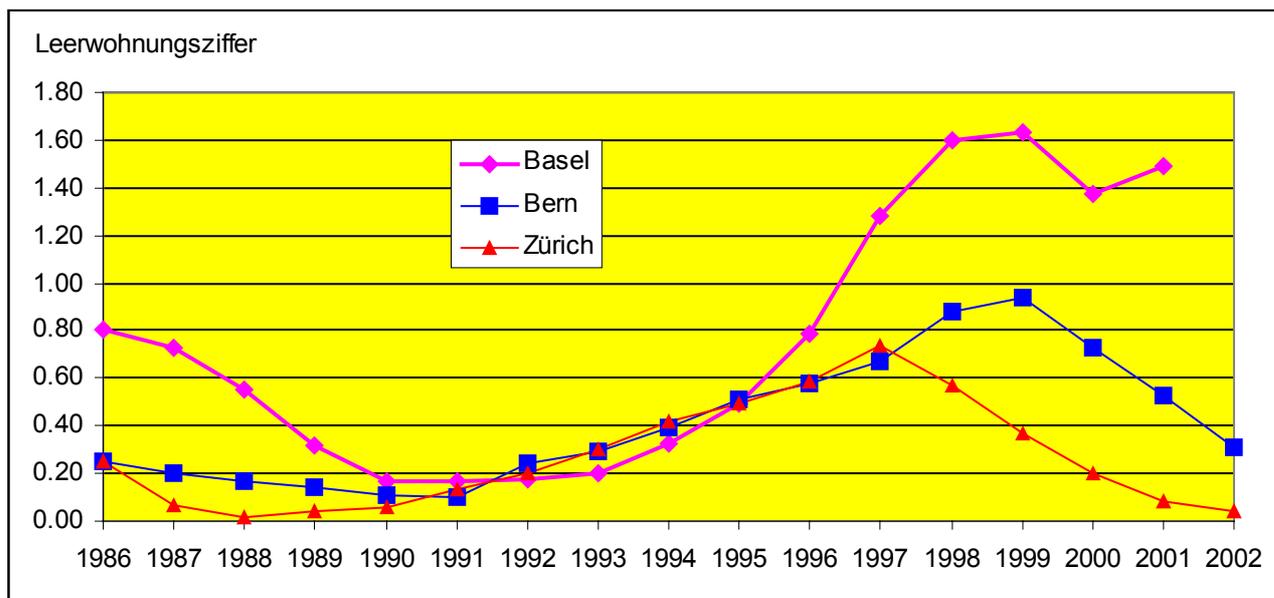
Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsbestände in den drei deutschschweizerischen Grosstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sank dann die Quote auf das gleiche Niveau. Von 1990 bis 1995 entwickelten sich die Werte parallel, um ab 1996 wieder auseinanderzudriften. Dabei befindet sich die Stadt Bern in einer Mittellage zwischen dem hohen Leerwohnungsbestand in Basel und sehr tiefen Werten in Zürich (Tabelle 9 und Figur 7).

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

Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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	461	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)	... 1)	81	0.04

¹⁾ Zahlen bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

Figur 7: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich



Kennen Sie die Monatsberichte über die Stadt Bern?

Nein – dann können Sie sie bei den Statistikdiensten bestellen.

Folgende Themen sind auf 12 bis 16 Seiten zusammengefasst:

- **Bevölkerung**
*Entwicklung der Wohnbevölkerung
Wanderungsbewegungen*
- **Bau- und Wohnungsmarkt**
*Erteilte Baubewilligungen für Gebäude und Wohnungen
Zuwachs von Gebäuden und Wohnungen*
- **Arbeitsmarkt**
*Arbeitslose nach Geschlecht und Heimat
Arbeitslose nach Alter, Dauer der Arbeitslosigkeit
Stellensuchende, Arbeitslose sowie offene Stellen
Kurzarbeit*
- **Landesindex der Konsumentenpreise**
*Landesindex der Konsumentenpreise nach Hauptgruppen
Landes- sowie Fortschreibung Berner Index der Konsumentenpreise*
- **Tourismus**
*Ankünfte und Übernachtungen in Hotelbetrieben
Aufenthaltsdauer, Bettenbelegung und Gästezimmerauslastung*
- **Strassenverkehr**
Strassenverkehrsunfälle
- **Stadtbetriebe/Betreibungen und Konkurse**
*Gas- und Wasserversorgung, Elektrizität, Kehrrichtverwertungsanlage
Betreibung und Konkurse*
- **Witterung/Immissionen**
Witterung, Luftimmissionen

2. Leerstehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

2.1 Überblick

Am 1. Juni 2002 wurden in der Stadt Bern 106 leerstehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 21 617 m² gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme von 46 Lokalen zu verzeichnen, die Fläche nahm um 50,3 % ab.

Mit 10 417 m² Fläche bietet die Kategorie Büro/Praxis das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie Lager weist ein Angebot von 5 807 m² auf.

Von den 106 Objekten standen 41 bis drei Monate, 37 über 3 Monate bis zu einem Jahr und 28 länger als ein Jahr leer. 94 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

Der grösste Teil der leerstehenden Nutzfläche (10 596 m²) steht im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 930 m². Auch nach Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 44 Lokalen am stärksten vertreten.

2.2 Leerstehende Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis

Von den 106 erfassten Objekten gehören 65 oder 61,3 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 11 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 12 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 17 leerstehende Objekte waren Lagerräume und 1 Objekt fiel unter Kategorie «Andere» (Tabelle 10). Von der insgesamt 21 617 m² leerstehenden Fläche entfielen nach Nutzungsart 10 417 m² oder 48,2 % auf Büro/Praxis und 5 807 m² oder 26,9 % auf Lager. Die restliche leerstehende Fläche verteilte sich auf die Nutzungsarten Werkstatt/Fabrikation mit 17,2 %, Verkauf mit 7,5 %, sowie «Andere» mit 0,2 %.

Tabelle 10: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Ursache des Leerstehens

Ursache des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	62	10 062	9	1 492	11	3 485	17	5 807	1	54	100	20 900
Neubau	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Renovation	3	355	2	119	1	243	–	–	–	–	6	717
Insgesamt	65	10 417	11	1 611	12	3 728	17	5 807	1	54	106	21 617

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

Bei 94,3 % der Objekte und 96,7 % der Fläche war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens, während sich die restlichen Fälle auf renovierte Lokalitäten verteilten.

Tabelle 11: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Dauer des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Bis 3 Monate	29	4 595	2	145	5	2 279	5	826	–	–	41	7 845
Über 3 Monate bis 1 Jahr	23	4 166	4	860	3	531	7	3 127	–	–	37	8 684
Über 1 Jahr	13	1 656	5	606	4	918	5	1 854	1	54	28	5 088
Insgesamt	65	10 417	11	1 611	12	3 728	17	5 807	1	54	106	21 617

Definition: Die Zählung der leerstehenden Arbeitsräume erfolgt in Analogie zu den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS) für die Leerwohnungszählung. Danach werden ausschliesslich jene leerstehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden hingegen leerstehende Abbruch- oder Umbauobjekte, baupolizeilich nicht abgenommene Objekte sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Objekte.

38,7 % der Objekte mit 36,3 % der Fläche stehen bis drei Monate leer. Seit über drei Monaten bis 1 Jahr verfügbar sind 34,9 % der Objekte mit 40,2 % der Fläche. Schon seit über einem Jahr stehen 26,4 % der Objekte mit 23,5 % der Fläche leer (Tabelle 11).

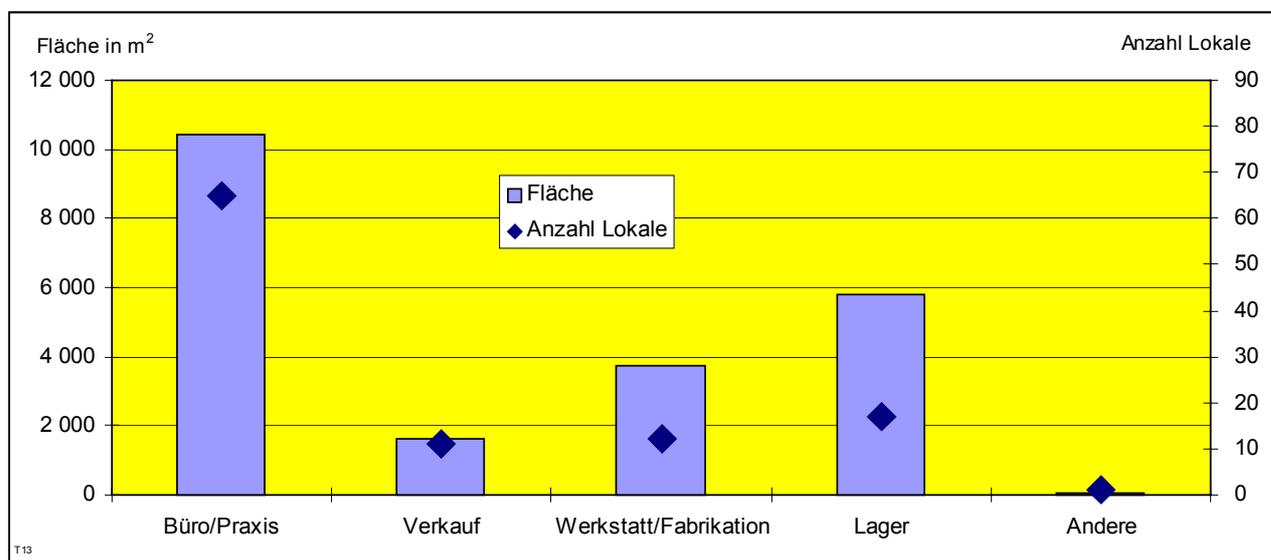
Bei Objekten mit Preisangabe lagen die verlangten Jahresmietpreise bei 51,9 % (Vorjahr 59,9 %) der leerstehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (61,6 % der Fläche). Ausschliesslich Preise unter 200 Franken wiesen die Arbeitsraumkategorien «Lager» und «Andere» auf. Bei 2 Objekten (2,7 % der Fläche) stand der Preis noch nicht fest.

Tabelle 12: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Mietpreis

Jahresmietpreis in Fr. pro m ²	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Unter 200	23	4 149	3	248	10	2 697	17	5 807	1	54	54	12 955
200–299	37	5 771	1	251	1	31	–	–	–	–	39	6 053
300 und mehr	5	497	5	532	1	1 000	–	–	–	–	11	2 029
Preis nach Absprache	–	–	2	580	–	–	–	–	–	–	2	580
Insgesamt	65	10 417	11	1 611	12	3 728	17	5 807	1	54	106	21 617

Wenn wir die leerstehenden Objekte sowohl nach der Anzahl wie nach ihrer Fläche betrachten, ergibt sich folgendes Bild (Tabellen 10 bis 12 und Figur 8): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit 61 % (Vorjahr 53 %) an erster Stelle, bei den Flächen mit 48 %. Die durchschnittlichen Flächen pro leerstehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: Büro/Praxis 160 m² (Vorjahr 205 m²), Verkauf 146 m² (384 m²), Werkstatt/Fabrikation 311 m² (215 m²), Lager 342 m² (600 m²) und «Andere» 54 m² (278 m²). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt betrug 204 m² (Vorjahr 286 m²).

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten



2.3 Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

60 % der leerstehenden Objekte befinden sich in der Innenstadt und dem angrenzenden Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, nur wenige Lokalitäten sind es im Stadtteil Länggasse-Felsenau. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 13 und Figur 9), ergibt sich folgendes Bild: Mit rund 49 % der leerstehenden Fläche befindet sich das grösste Angebot im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, gefolgt vom Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde mit 18 %. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 930 m² die geringste Leerfläche auf.

Tabelle 13: Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Art der Räumlichkeiten, Anzahl und Fläche

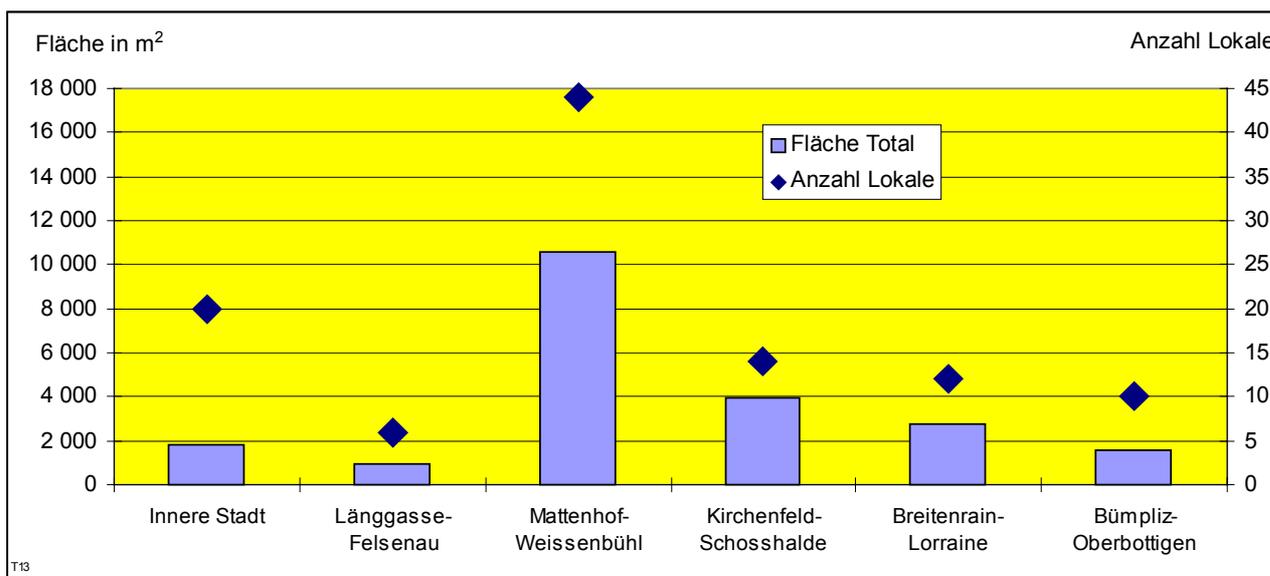
Stadtteil	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	10	856	6	561	1	243	3	182	–	–	20	1 842
Länggasse-Felsenau	2	205	1	90	2	321	1	314	–	–	6	930
Mattenhof-Weissenbühl	27	3 924	3	861	5	1 272	8	4 485	1	54	44	10 596
Kirchenfeld-Schosshalde	13	2 927	–	–	1	1 000	–	–	–	–	14	3 927
Breitenrain-Lorraine	8	1 352	–	–	2	656	2	763	–	–	12	2 771
Bümpliz-Oberbottigen	5	1 153	1	99	1	236	3	63	–	–	10	1 551
Insgesamt	65	10 417	11	1 611	12	3 728	17	5 807	1	54	106	21 617

In Tabelle 14 und Figur 10 sind die leerstehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit rund 21 % Flächenanteil (Vorjahr 7 %) ist der Bezirk Holligen. Grössere Flächen finden sich im weiteren noch in den Bezirken Breitfeld und Monbijou. Wenn wir die leerstehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Bezirk Monbijou mit 18 Lokalen (Vorjahr 23) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Grünes Quartier, Holligen, Sandrain und Bethlehem mit je 8 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen wurde in folgenden Bezirken registriert: Länggasse, Muesmatt, Weissenstein, Lorraine und Stöckacker.

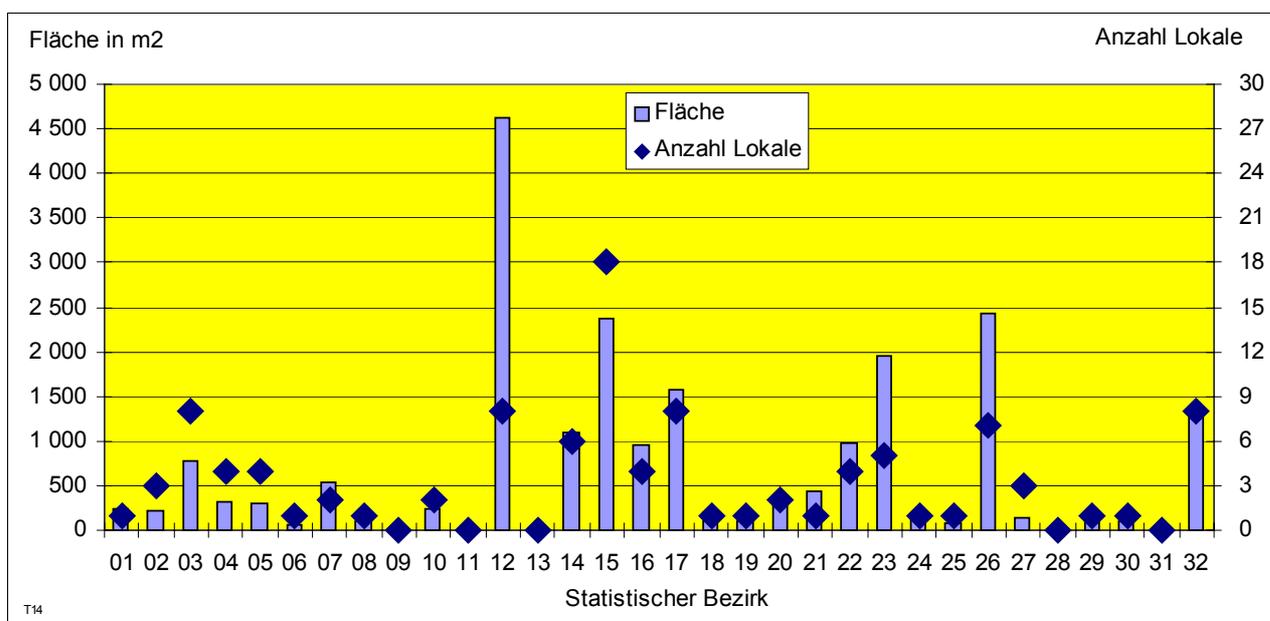
Tabelle 14: Leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

Statistischer Bezirk	Anzahl	Fläche in m ²	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Fläche in %
01 Schwarzes Quartier	1	243	243	1.1
02 Weisses Quartier	3	214	71	1.0
03 Grünes Quartier	8	779	97	3.6
04 Gelbes Quartier	4	311	78	1.4
05 Rotes Quartier	4	295	74	1.4
06 Engeried	1	65	65	0.3
07 Felsenau	2	539	270	2.5
08 Neufeld	1	90	90	0.4
09 Länggasse	–	–	–	–
10 Stadtbach	2	236	118	1.1
11 Muesmatt	–	–	–	–
12 Holligen	8	4 612	577	21.3
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	6	1 090	182	5.0
15 Monbijou	18	2 380	132	11.0
16 Weissenbühl	4	947	237	4.4
17 Sandrain	8	1 567	196	7.2
18 Kirchenfeld	1	202	202	0.9
19 Gryphenhübeli	1	92	92	0.4
20 Brunnadern	2	274	137	1.3
21 Murifeld	1	436	436	2.0
22 Schosshalde	4	969	242	4.5
23 Beundenfeld	5	1 954	391	9.0
24 Altenberg	1	120	120	0.6
25 Spitalacker	1	80	80	0.4
26 Breitfeld	7	2 433	348	11.3
27 Breitenrain	3	138	46	0.6
28 Lorraine	–	–	–	–
29 Bümpliz	1	117	117	0.5
30 Oberbottigen	1	100	100	0.5
31 Stöckacker	–	–	–	–
32 Bethlehem	8	1 334	167	6.2
Total	106	21 617	204	100.0

Figur 9: Fläche und Anzahl der leerstehenden Arbeitsräume nach Stadtteilen



Figur 10: Fläche und Anzahl der leerstehenden Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



2.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leerstehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leerstehender Geschäftslokale beläuft sich auf folgende Werte: Büro/Praxis 285 Franken (Vorjahr 230); Verkauf 312 (374); Werkstatt/Fabrikation 149 (102); Lager 79 (92) und Andere 130 (114).

2.5 Entwicklung des Bestandes an leerstehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 15 und Figur 11 zeigen die Entwicklung der leerstehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode, welche die Objekte vollständiger erfasst, nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Aus den im Jahr 2002 gegenüber den Vorjahren gesunkenen Fläche und Anzahl leerstehender Objekte resultieren die seither tiefsten Werte.

Tabelle 15: Entwicklung der leerstehenden Arbeitsräume seit 1976 nach Anzahl und Fläche¹⁾

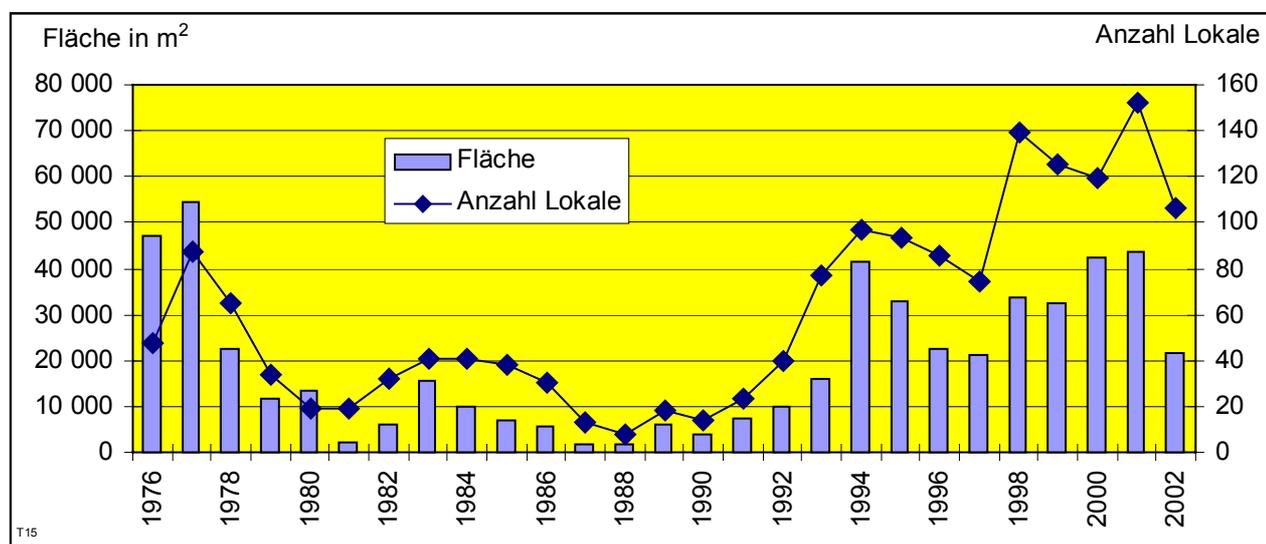
Jahr	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter			Total	Durchschnitt pro Objekt
		Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	Andere ²⁾		
1976	48	9 031	38 256	...	47 287	985
1977	87	14 512	39 773	...	54 285	624
1978	65	8 607	14 093	...	22 700	349
1979	34	3 075	8 576	...	11 651	343
1980	19	2 103	11 380	...	13 483	710
1981	19	2 132	240	...	2 372	125
1982	32	2 394	3 806	...	6 200	194
1983	41	10 544	5 210	...	15 754	384
1984	41	7 142	2 881	...	10 023	244
1985	38	3 189	3 756	...	6 945	183
1986	30	2 860	2 777	...	5 637	188
1987	13	1 523	85	...	1 608	124
1988	8	622	1 020	...	1 642	205
1989	18	3 244	2 959	...	6 203	345
1990	14	605	3 174	...	3 779	270
1991	23	938	6 577	...	7 515	327
1992	40	4 530	5 398	...	9 928	248
1993	77	9 340	6 644	...	15 984	208
1994	97	10 213	10 754	20 407	41 374	427
1995	93	10 844	21 390	563	32 797	353
1996	86	9 000	11 325	2 153	22 478	261
1997	74	9 474	11 355	162	20 991	284
1998 ³⁾	139	12 980	20 095	652	33 727	243
1999	125	12 140	16 214	4 130	32 394	259
2000	119	26 464	14 948	753	42 165	354
2001	152	24 510	12 565	6 394	43 469	286
2002	106	12 028	9 535	54	21 617	204

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

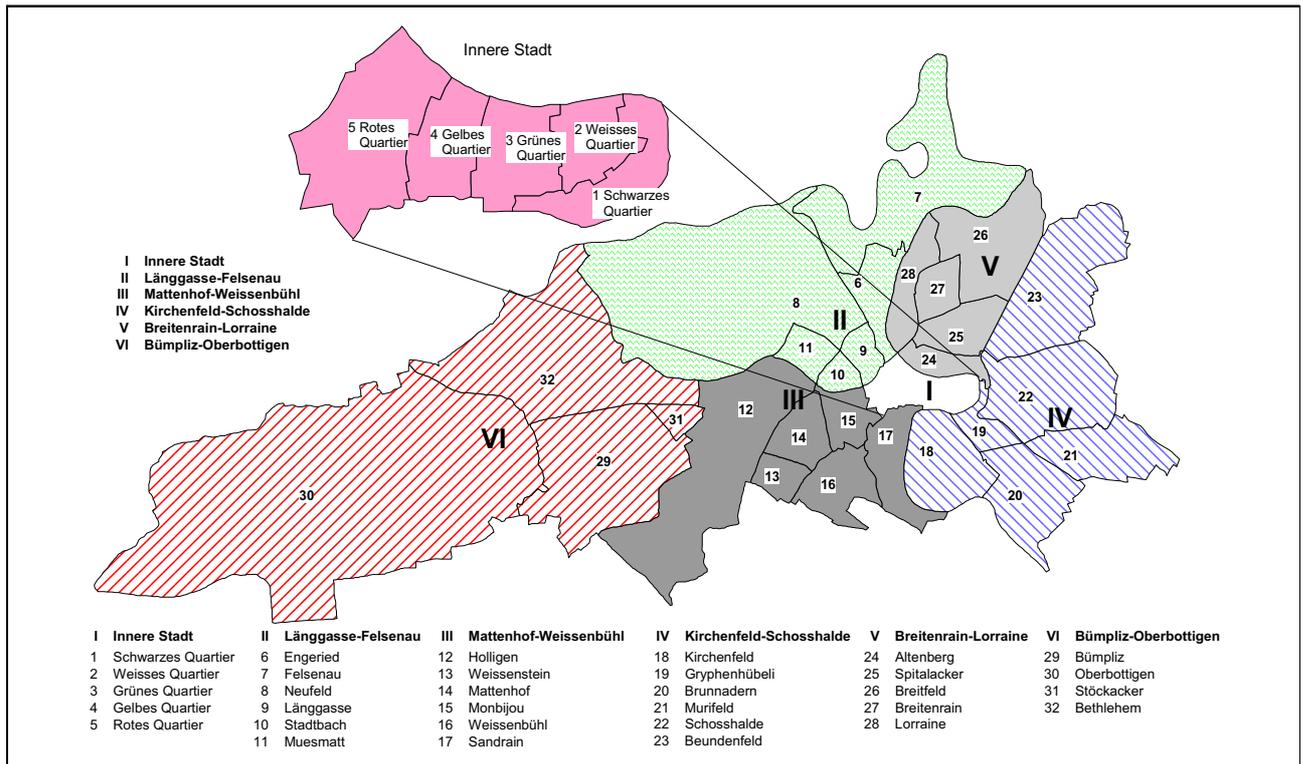
²⁾ z.B. Restaurant, Hotel etc. oder Lokale mit Mehrfachnutzung oder Nutzung noch nicht festgelegt usw.

³⁾ Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

Figur 11: Leerstehende Arbeitsräume seit 1976



Stadt Bern: Übersicht über die Einteilung in Stadtteile und Statistische Bezirke



Der Statistische Bezirk Beundenfeld (23) wird seit Anfang 2001 dem Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) zugerechnet.

Surfen Sie bei uns!



Internet: statistik.bern.ch

Verzeichnis der Veröffentlichungen der Statistikdienste

Die folgenden Veröffentlichungen können bei den Statistikdiensten der Stadt Bern bezogen werden. Vergriffene Publikationen sind nicht aufgeführt.

Periodika

Monatsbericht	Einzelnummer	Fr.	3.–
Monatsberichte	Jahresabonnement	Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern		Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte		Fr.	60.–
Kurzbericht Unterlagen zur demographischen Struktur und Entwicklung der Stadt Bern 1999–2001		Fr.	8.–
Kurzbericht Bevölkerung und Wohnungen in der Stadt Bern nach Quartieren (jährlich)		Fr.	8.–
Kurzbericht Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie der leerstehenden Geschäfts- und Industrielokale (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Berner Index der Wohnbaukosten (jährlich)		Fr.	12.–
Kurzbericht Erhebung der Wohnungsmietpreise (jährlich)		Fr.	10.–
Kurzbericht Branchenspezifische Shift-Analyse (Vergleich der wirtschaftlichen Entwicklung verschiedener Regionen 1985–1995)		Fr.	20.–

Statistische Berichte (Gelbe Heftreihe)

Neu: Die Motive der umziehenden Personen (Befragung Oktober–November 2000)		Fr.	20.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1999 (Durchführung, Resultate, mit Vergleichen zu den Befragungen 1995–1998 in der Stadt Bern und den Einwohnerbefragungen in den Städten Zürich, Luzern, Lausanne und der Gemeinde Ostermundigen 1999/2000)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1998 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995–1997)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1997 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1996 und 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1996 (Konzept, Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Die Gemeindewahlen in der Stadt Bern 1996		Fr.	25.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995 Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Mikrozensus 1994 Verkehr Verkehrsverhalten in der Stadt und Region Bern		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990: Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		vergriffen	
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–

Verschiedenes

Kurzbericht Stadt Bern: Einwohnerbefragung 1997 – Vergleich der Antworten mit anderen Schweizer Städten		Fr.	10.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Betriebszählung – Übersichtsplan 1 : 10 000 (Betriebszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Volkszählung 1990 – Übersichtsplan 1 : 10 000 (Volkszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Strassenverzeichnis nach Statistischen Bezirken		Fr.	10.–

Finanzverwaltung / Statistikdienste der Stadt Bern	Telefon 031 321 75 31 / Telefax 031 321 75 39
Schwanengasse 14, Postfach, 3001 Bern	E-Mail: statistikdienste@bern.ch
Servicezeiten: Montag bis Freitag 9–11 und 14–16 Uhr	Internet: statistik.bern.ch