



Kurzbericht

Bern, im Juli 2003

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Zählung der am 1. Juni 2003 leerstehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern

1. Leerstehende Wohnungen in der Stadt Bern

1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 2003 in der Bundesstadt 216 leerstehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 14 leere Wohnungen oder 6,1 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,31 % auf 0,29 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen waren am Stichtag 182 noch vermietbar oder käuflich, 34 Objekte waren bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Während 97 der insgesamt 216 leerstehenden Wohnungen vor 1947 erstellt wurden (Baujahr des Gebäudes), stammen 117 aus der Periode 1947 bis 2000. Leere Wohnungen mit Baujahr 2001 oder später waren 2 zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 32 Einzimmer-, 49 Zweizimmer-, 94 Dreizimmer-, 37 Vierzimmer- und 2 Fünzimmerwohnungen sowie 2 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leerstehenden Wohnungen wie folgt: Bümpliz-Oberbottigen 62, Mattenhof-Weissenbühl 43, Breitenrain-Lorraine 41, Länggasse-Felsenau 31, Kirchenfeld-Schosshalde 23 und Innere Stadt 16.

1.2 Leerstehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

Knapp 63 % der am Stichtag leerstehenden Wohnungen hatten als Ursache einen Wegzug der Vermieterin oder des Vermieters, weitere rund 37 % standen nach einer Renovation leer und nur gerade eine Wohnung war noch nie bewohnt in einem Neubau gelegen (siehe Tabelle 1).

Bei 81 % des Leerwohnungsbestandes lag die Dauer des Leerstehens am 1. Juni 2002 bis 3 Monate. Rund 15 % standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und gut 4 % 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 Vermieterin oder des Vermieters leerstehenden Wohnungen weniger als drei Monate unbeohnt 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	Anzahl der Wohnräume							
	1	2	3	4	5	6+	Total	in %
Ursache des Leerstehens								
Umzug	24	36	50	23	1	1	135	62.5
Neubau	–	–	–	1	–	–	1	0.5
Renovation	8	13	44	13	1	1	80	37.0
Total	32	49	94	37	2	2	216	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	28	42	77	26	–	2	175	81.0
über 3 Monate bis 1 Jahr	2	6	16	7	1	–	32	14.8
über 1 Jahr	2	1	1	4	1	–	9	4.2
Total	32	49	94	37	2	2	216	100.0
Wohnungsbestand 1.6.2003	8 677	16 828	28 220	13 489	3 802	2 254	73 270	...
Leerwohnungsziffer in %	0.37	0.29	0.33	0.27	0.05	0.09	0.29	...

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (94) bei den Wohnungen mit drei Wohnräumen festgestellt, gefolgt von den Zweizimmerwohnungen (49). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen gefolgt von den Wohnungen mit drei, zwei und vier Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen (Figur 1).

Während sich die Anzahl der Leerwohnungen mit fünf und mehr Zimmern gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert hat, die Ein- und Vierzimmerwohnungen je um ein Drittel und die Zweizimmerwohnungen um rund ein Zehntel zurückgingen, haben die leerstehenden Wohnungen mit drei Zimmern um über 50% zugenommen.

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2003

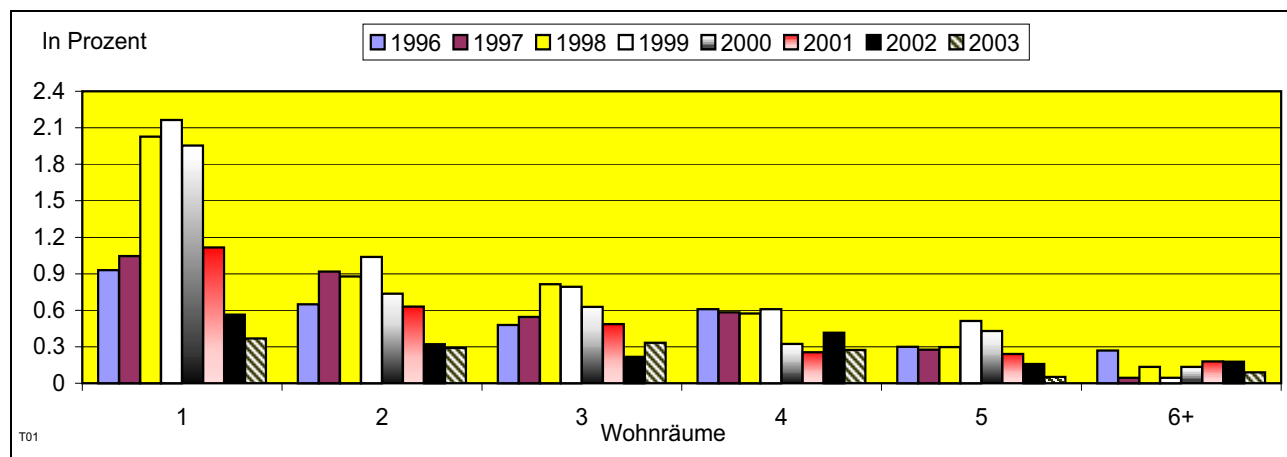


Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	111	–	64	175	81.0
Über 3 Monate bis 1 Jahr	21	–	11	32	14.8
Über ein Jahr	3	1	5	9	4.2
Total	135	1	80	216	100.0

In Tabelle 3 werden die leerstehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 216 Wohnungen – darunter waren auch 3 Einfamilienhäuser und 4 Eigentumswohnungen – am Stichtag noch 84 % vermietbar oder käuflich waren. Die restlichen 16 % waren am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen nach Vermietbarkeit und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Anzahl der Wohnräume							in %
	1	2	3	4	5	6+	Total	
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	30	42	77	29	2	2	182	84.3
davon Mietwohnungen	30	42	75	26	2	1	176	81.5
Eigentumswohnungen	–	–	2	2	–	–	4	1.9
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	–	–	–	–	–	0.0
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	1	–	1	2	0.9
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	2	7	17	8	–	–	34	15.7
davon Mietwohnungen	2	7	16	8	–	–	33	15.3
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	0.0
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	1	–	–	–	1	0.5
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	0.0
	32	49	94	37	2	2	216	100.0

Die Zahl der leerstehenden Kaufobjekte betrug 6, was 2,8 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht. Zum Vergleich: Anlässlich der Volkszählung 1990 waren insgesamt rund 9,5 % 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.

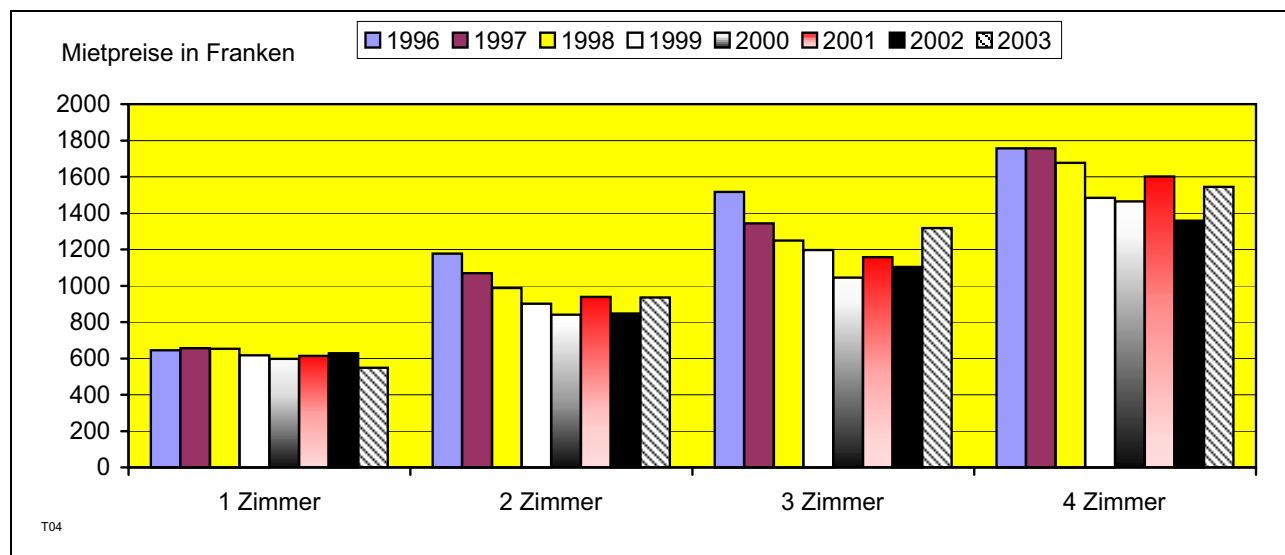
Der Anteil der Wohnungen, für welche mehr als 1500 Franken Miete verlangt wurde, stieg seit dem Vorjahr von 14 % auf 23 % an. Bei den Einzimmerlogis kosteten 69 % weniger als 600 Franken.

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

Merkmale	Anzahl der Wohnräume							in %
	1	2	3	4	5	6+	Total	
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	10	28	48	8	2	1	97	44.9
1947 – 2000	22	21	45	28	–	1	117	54.2
2001 und später	–	–	1	1	–	–	2	0.9
Total	32	49	94	37	2	2	216	100.0
Mietpreis pro Monat in Fr.								
bis 600	22	6	–	–	–	–	28	13.3
601 – 1000	10	24	21	4	–	–	59	28.1
1001 – 1500	–	18	44	13	–	–	75	35.7
1501 – 2000	–	1	23	12	–	–	36	17.1
über 2000	–	–	4	5	2	1	12	5.7
Total	32	49	92	34	2	1	210	100.0

Die Verteilung der Mietpreise der 210 zur Vermietung bestimmten Leerwohnungen ist in Figur 2 graphisch dargestellt. Die 6 verbleibenden Einheiten waren zum Verkauf bestimmt.

Figur 2: Monatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2003



1.4 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leerstehenden Objekten (62 Einheiten) wurde im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen festgestellt, gefolgt von Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird im Jahr 2003 von der Innenstadt mit 0,55 % erreicht (Vorjahr 0,41 %), an zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,40 %. Mit 0,18 % weist der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde die niedrigste Ziffer aus. Während in den Stadtteilen Innere Stadt, Länggasse-Felsenau und Kirchenfeld-Schosshalde die Leerwohnungsziffern gestiegen sind, ist in den übrigen Stadtteilen ein Rückgang gegenüber den Vorjahreswerten zu verzeichnen.

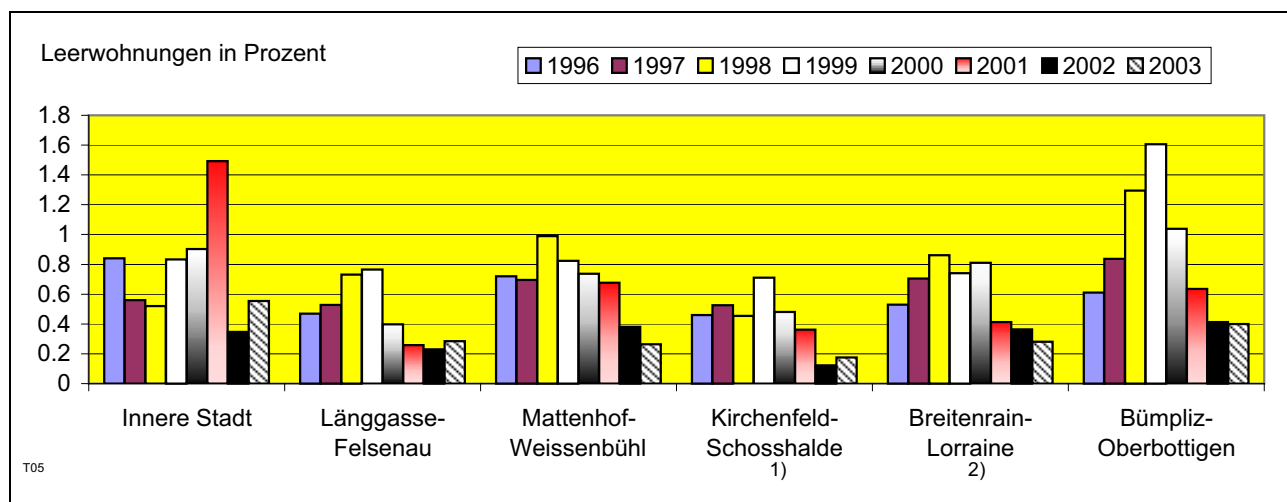
Tabelle 5: Leerstehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand ¹⁾ 01.06.2003	Leerwohnungsziffer in %
	1	2	3	4	5	6+	Total davon WE		
Innere Stadt	5	6	4	–	1	–	16	–	0.55
Länggasse-Felsenau	7	7	12	5	–	–	31	–	0.29
Mattenhof-Weissenbühl	6	9	22	5	1	–	43	1	0.26
Kirchenfeld-Schosshalde	1	7	5	9	–	1	23	3	0.18
Breitenrain-Lorraine	6	5	25	4	–	1	41	1	0.28
Bümpliz-Oberbottigen	7	15	26	14	–	–	62	1	0.40
Insgesamt	32	49	94	37	2	2	216	6	0.29

WE= Wohneigentum ¹⁾ Fortschreibungsbasis 1990

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in vier Stadtteilen der Anteil leerstehender Dreizimmerwohnungen am höchsten ist; in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine machen sie sogar mehr als die Hälfte aller Leerwohnungen aus.

Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 2003



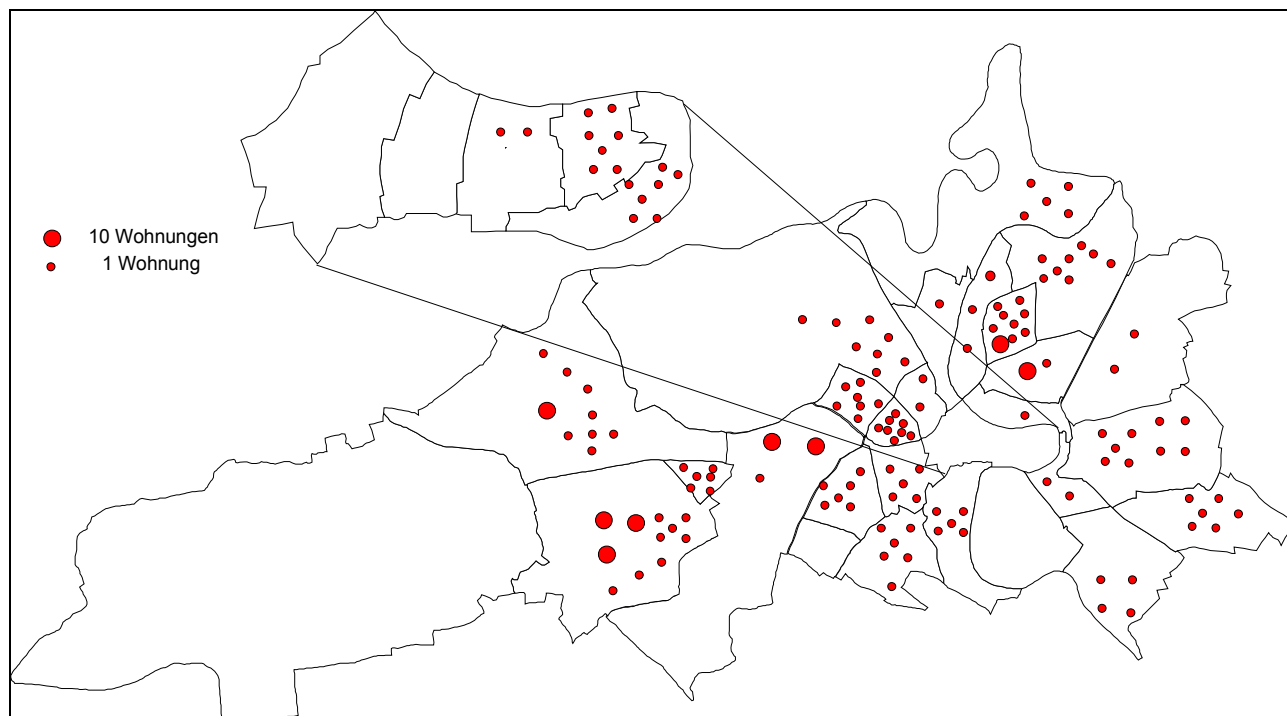
1) 1996 bis 1999 exklusive, seit 2000 inklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld

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 38 Wohnungen (Vorjahr 37) gefolgt von Holligen mit 21 und Breitenrain mit 18 fest. Keine Leerstände sind im Gelben Quartier, Roten Quartier, Weissenstein, Kirchenfeld und im Bezirk Oberbottigen zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Weissen Quartier (0,94 %), dem Bezirk Stadtbach (0,87 %) und dem Schwarzen Quartier (0,86 %). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr wurden in den Bezirken Rotes Quartier (von 0,42 auf 0,00 %) und Monbijou (von 0,61 auf 0,27 %) verzeichnet. Die stärksten Anstiege sind im Schwarzen Quartier (von 0,25 auf 0,86 %) und im Weissen Quartier (von 0,40 auf 0,94 %) 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	Anzahl der Wohnräume							Wohnungs- bestand	Leerwohnungs- ziffer in %
	1	2	3	4	5	6+	Total		
01 Schwarzes Quartier	4	3	–	–	–	–	7	813	0.86
02 Weisses Quartier	1	2	3	–	1	–	7	745	0.94
03 Grünes Quartier	–	1	1	–	–	–	2	978	0.20
04 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	117	0.00
05 Rotes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	239	0.00
06 Engeried	–	–	–	1	–	–	1	500	0.20
07 Felsenau	1	2	1	1	–	–	5	1 942	0.26
08 Neufeld	–	1	6	1	–	–	8	3 165	0.25
09 Länggasse	–	–	2	–	–	–	2	1 976	0.10
10 Stadtbach	5	–	1	2	–	–	8	920	0.87
11 Muesmatt	1	4	2	–	–	–	7	2 368	0.30
12 Holligen	4	6	10	1	–	–	21	3 850	0.55
13 Weissenstein	–	–	–	–	–	–	–	761	0.00
14 Mattenhof	1	–	4	1	–	–	6	3 813	0.16
15 Monbijou	–	2	3	–	–	–	5	1 820	0.27
16 Weissenbühl	–	1	3	2	–	–	6	3 818	0.16
17 Sandrain	1	–	2	1	1	–	5	2 282	0.22
18 Kirchenfeld	–	–	–	–	–	–	–	1 846	0.00
19 Gryphenhübeli	–	–	1	1	–	–	2	855	0.23
20 Brunnadern	1	1	–	1	–	1	4	2 223	0.18
21 Murifeld	–	2	–	4	–	–	6	2 521	0.24
22 Schosshalde	–	3	3	3	–	–	9	4 320	0.21
23 Beundenfeld	–	1	1	–	–	–	2	1 326	0.15
24 Altenberg	1	–	–	–	–	–	1	715	0.14
25 Spitalacker	1	2	6	2	–	–	11	4 270	0.26
26 Breitfeld	–	1	4	2	–	1	8	3 752	0.21
27 Breitenrain	2	2	14	–	–	–	18	3 658	0.49
28 Lorraine	2	–	1	–	–	–	3	2 189	0.14
29 Bümpliz	4	11	12	11	–	–	38	8 037	0.47
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	429	0.00
31 Stöckacker	–	2	4	–	–	–	6	1 067	0.56
32 Bethlehem	3	2	10	3	–	–	18	5 955	0.30
Total	32	49	94	37	2	2	216	73 270	0.29

1.6 Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr mehrheitlich gestiegen. Nur für die Einzimmerwohnungen wurde weniger verlangt. Im Vorjahr war die Entwicklung genau umgekehrt. Im Juni 2003 wurde für eine Zweizimmerwohnung im Schnitt ein um 88 Franken höherer Mietpreis verlangt als 2002, bei den Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Plus von 214 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt der Differenz 186 Franken. Die leerstehenden Fünfstückwohnungen verteuerten sich um 322 Franken (vergleiche Tabelle 7). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort usw. wesentlich unterscheiden können.

1.7 Vergleich der Mietpreise der Leerwohnungszählung und der Mietpreiserhebung

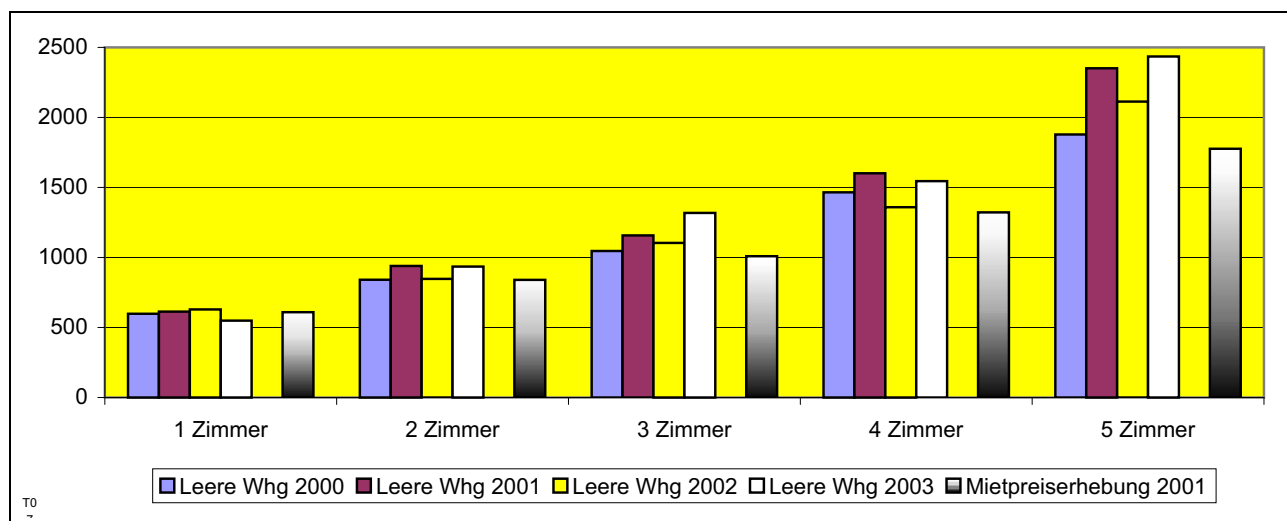
Vergleicht man die durchschnittlichen Mietpreise der leeren Wohnungen mit jenen vermieteter Wohnungen, kann festgestellt werden, dass die vermieteten Wohnungen, mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen, günstiger sind (siehe Tabelle 7 und Figur 5).

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken, Vergleich Leerwohnungszählungen 2001 bis 2003 sowie Mietpreiserhebung 2002

Durchschnitts- mietpreise	Leere Wohnungen			Veränderung in Prozent	Mietpreiserhebung 2002 ¹⁾
	2001	2002	2003		
1 Zimmer	613	629	549	- 12.7	609
2 Zimmer	939	847	935	+ 10.4	840
3 Zimmer	1 157	1 104	1 318	+ 19.4	1 009
4 Zimmer	1 601	1 359	1 545	+ 13.7	1 322
5 Zimmer	2 351	2 113	2 435	+ 15.2	1 776

¹⁾ Mietpreiserhebung vom 1. November 2002 (Kurzbericht erhältlich bei den Statistikdiensten)

Figur 5: Vergleich Mietpreise leerstehender Wohnungen 2000 bis 2003 und Mietpreiserhebung 2002



1.8 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

In Tabelle 8 sind die absolute und die 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 Wohnungsbestands) sank die Quote bis zum Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 1993 (siehe auch Figur 6).

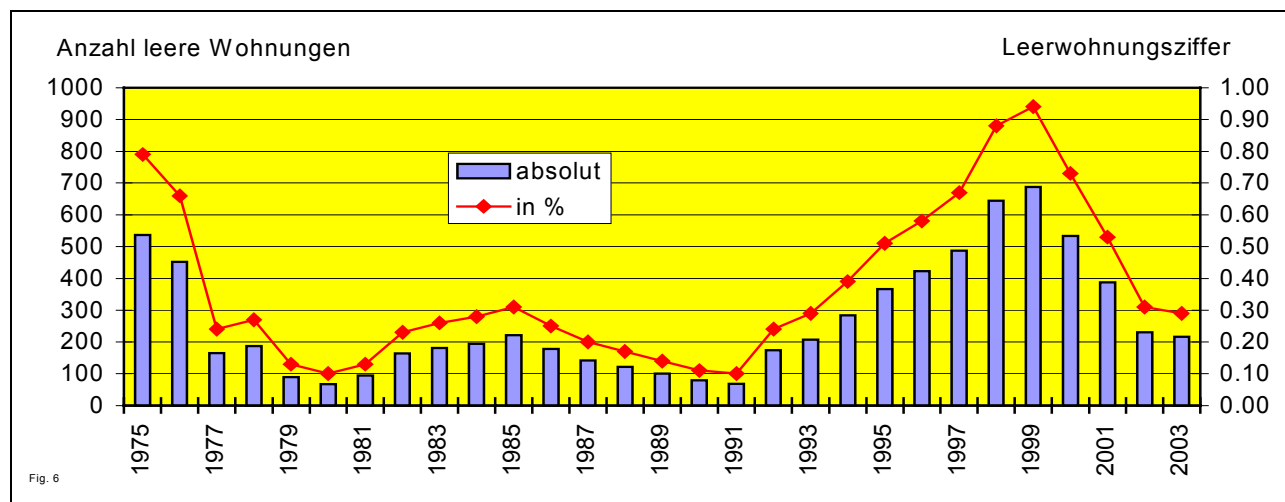
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945¹⁾

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	2003	216	0.29
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

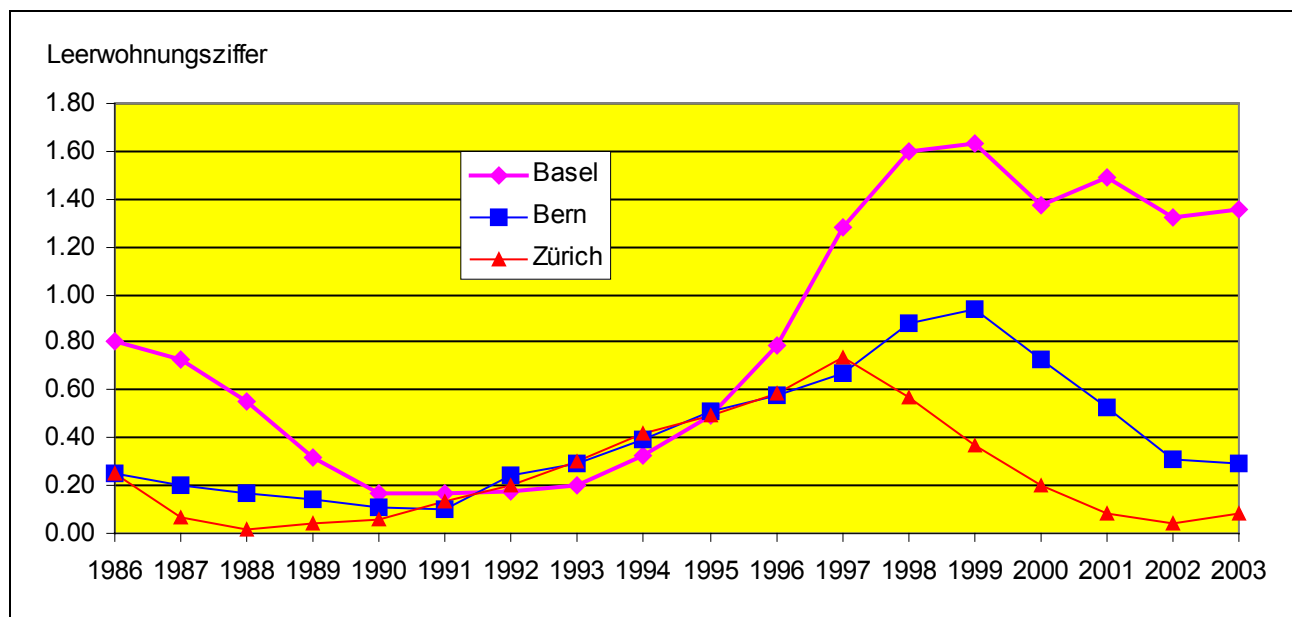
Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsbestände in den drei deutschschweizerischen Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sank dann die Quote auf das gleiche Niveau. Von 1990 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	1 383	1.32	81	0.04
2003	216	0.29	1 420	1.36	163	0.08

¹⁾ Zahlen bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

Figur 7: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich



Soeben bei den Statistikdiensten erschienen:

Kurzbericht zum Baupreisindex vom 1. April 2003

Folgende Themen sind auf 12 Seiten zusammengefasst:

- *Baupreisindex Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland:
Stand am 1. April 2003
Entwicklung der Hauptgruppen und der Einzelpositionen
Indexstand und Indexentwicklung*
- *Der Berner Index der Wohnbaukosten:
Stand 1. April 2003
Entwicklung des Wohnbaukostenindex verglichen mit dem Landesindex
der Konsumentenpreise
Verkettung mit früheren Indexreihen
Übersicht über längere Perioden*
- *Baupreisindex weiterer Bauwerksarten – Espace Mittelland:
Stand am 1. April 2003
Entwicklung der Baupreisindizes nach Bauwerksarten
Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten – Espace Mittelland
verglichen mit den gesamtschweizerischen Baupreisindizes*
- *Erläuterungen und Definitionen*

2. Leerstehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

2.1 Überblick

Am 1. Juni 2003 wurden in der Stadt Bern 136 leerstehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 36 630 m² gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme von 30 Lokalen zu verzeichnen, die Fläche nahm um 69,4 % zu.

Mit 23 127 m² Fläche bietet die Kategorie Büro/Praxis das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie Lager weist ein Angebot von 6 768 m² auf.

Von den 136 Objekten standen 51 bis drei Monate, 63 über 3 Monate bis zu einem Jahr und 22 länger als ein Jahr leer. 82 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

Der grösste Teil der leerstehenden Nutzfläche (10 655 m²) steht im Stadtteil Breitenrain-Lorraine zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 1 652 m². Nach Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 33 Lokalen am stärksten vertreten.

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

Von den 136 erfassten Objekten gehören 85 oder 62,5 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 9 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 6 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 24 leerstehende Objekte waren Lagerräume und 12 Objekte fielen unter die Kategorie «Andere» (Tabelle 10). Von der insgesamt 36 630 m² leerstehenden Fläche entfielen nach Nutzungsart 23 127 m² oder 63,1 % auf Büro/Praxis und 6 768 m² oder 18,5 % auf Lager. Die restliche leerstehende Fläche verteilte sich auf die Nutzungsarten Werkstatt/Fabrikation mit 9,7 %, Verkauf mit 3,8 %, sowie «Andere» mit 5,0 %.

Bei 82 % der Objekte und 89 % der Fläche war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. 12 % der Lokalitäten (7 % der Fläche) entfielen auf Renovationen, während der Anteil der in Neubauten befindlichen Arbeitsräume 6 % ausmachte (4 % der Fläche).

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⁾	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	75	20 620	5	683	6	3 540	23	6 735	3	1 107
Neubau	5	1 195	2	240	–	–	1	33	–	–
Renovation	5	1 312	2	456	–	–	–	–	9	709
Insgesamt	85	23 127	9	1 379	6	3 540	24	6 768	12	1 816
									136	36 630

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

37,5 % der Objekte mit 28,7 % der Fläche stehen bis drei Monate leer. Seit über drei Monaten bis 1 Jahr verfügbar sind 46,3 % der Objekte mit 58,1 % der Fläche. Schon seit über einem Jahr stehen 16,2 % der Objekte mit 13,1 % der Fläche leer (Tabelle 11). Bei Vergleichen mit den Vorjahreswerten gilt es zu berücksichtigen, dass bei der diesjährigen Erhebung auch seit mehr als einem Jahr leerstehende Geschäftslokale gemeldet wurden, für welche jedoch im Vorjahr keine Mitteilung erfolgt war.

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.

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 ¹⁾	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Bis 3 Monate	31	5 416	6	963	1	60	7	2 768	6	1 307
Über 3 Monate bis 1 Jahr	38	14 027	3	416	5	3 480	13	2 975	4	402
Über 1 Jahr	16	3 684	–	–	–	–	4	1 025	2	107
Insgesamt	85	23 127	9	1 379	6	3 540	24	6 768	12	1 816

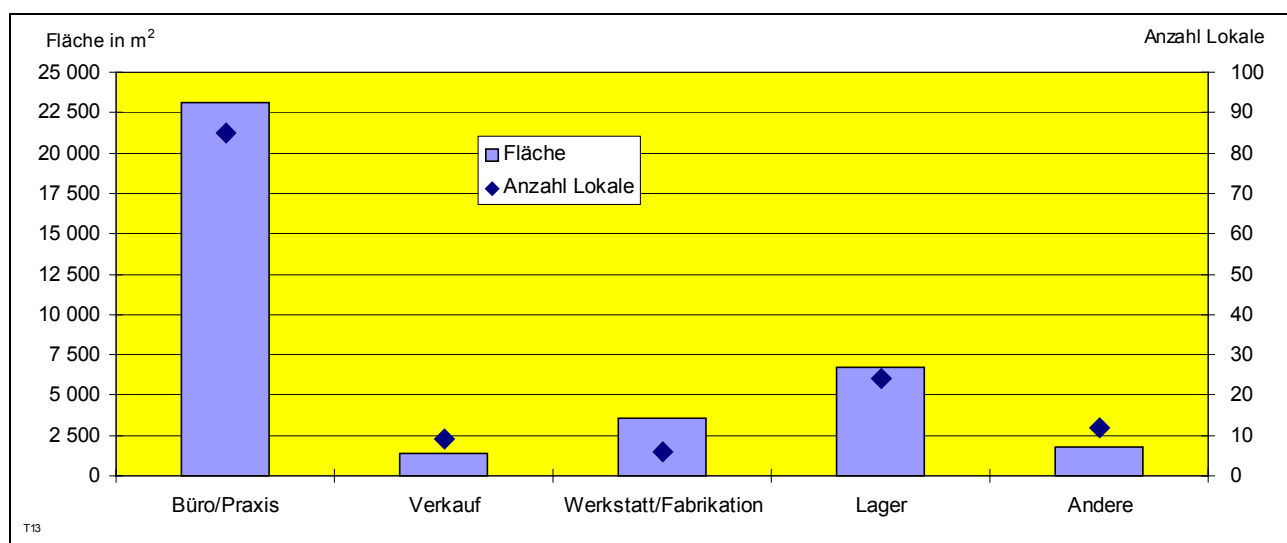
Bei Objekten mit Preisangabe lagen die verlangten Jahresmietpreise bei 43,8 % (Vorjahr 51,9 %) der leerstehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (48,3 % der Fläche). Ausschliesslich Preise über 200 Franken wies die Arbeitsraumkategorie «Verkauf» auf. Bei 15 Objekten (23,8 % der Fläche) stand 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 ¹⁾	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Unter 200	24	3 973	–	–	5	2 740	18	5 315	6	1 441
200–299	40	11 157	1	90	–	–	1	16	6	375
300 und mehr	15	1 972	4	661	–	–	1	160	–	–
Preis nach Absprache	6	6 025	4	628	1	800	4	1 277	–	–
Insgesamt	85	23 127	9	1 379	6	3 540	24	6 768	12	1 816

Wenn wir die leerstehenden Objekte nach der Art der Räumlichkeiten betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (Tabellen 10 bis 12 und Figur 8): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit 63 % (Vorjahr 61 %) an erster Stelle; auch der Flächenanteil liegt bei 63 %. Die durchschnittlichen Flächen pro leerstehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: Büro/Praxis 272 m² (Vorjahr 160 m²), Verkauf 153 m² (146 m²), Werkstatt/Fabrikation 590 m² (311 m²), Lager 282 m² (342 m²) und «Andere» 151 m² (54 m²). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt betrug 269 m² (Vorjahr 204 m²).

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten



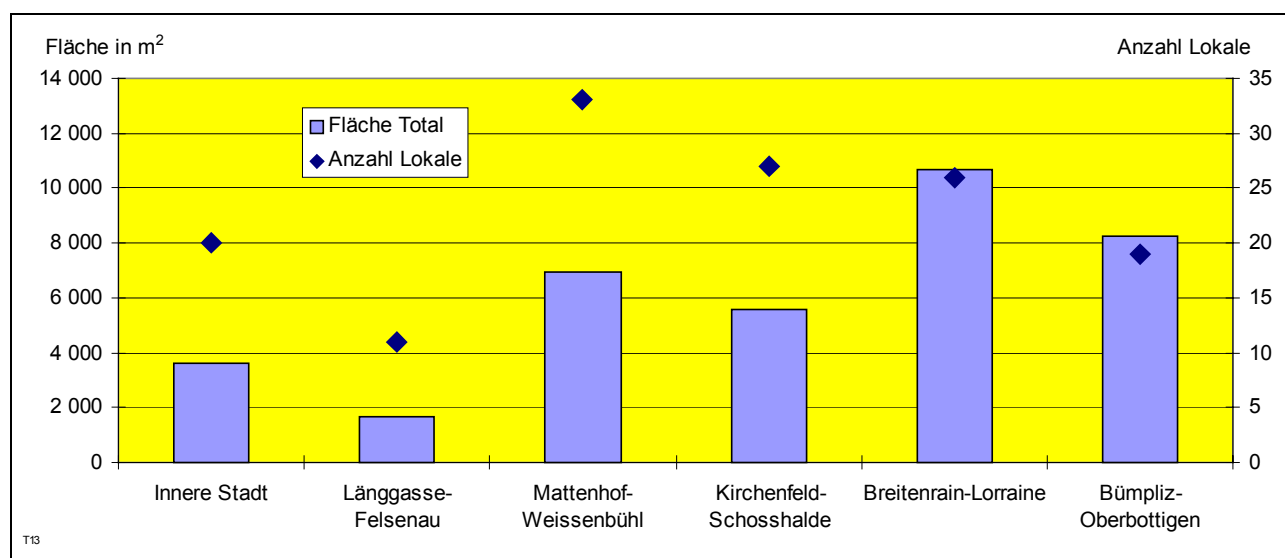
2.3 Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

Rund ein Viertel der leerstehenden Objekte befindet sich im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl; mit einem Anteil von 8 % weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leerstehenden Lokalitäten auf. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 13 und Figur 9), ergibt sich folgendes Bild: Mit rund 29 % der leerstehenden Fläche befindet sich das grösste Angebot im Stadtteil Breitenrain-Lorraine, gefolgt vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 22 %. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 1 652 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 ¹⁾		Total	
					Anz.	m ²			Anz.	m ²		
	Anz.	m ²	Anz.	m ²			Anz.	m ²			Anz.	m ²
Innere Stadt	13	2 559	4	636	–	–	2	210	1	204	20	3 609
Länggasse-Felsenau	5	268	1	130	2	555	3	699	–	–	11	1 652
Mattenhof-Weissenbühl	22	3 655	1	110	1	60	8	3 022	1	70	33	6 917
Kirchenfeld-Schosshalde	15	2 442	1	150	1	563	3	1 976	7	435	27	5 566
Breitenrain-Lorraine	20	9 366	1	90	1	800	4	399	–	–	26	10 655
Bümpliz-Oberbottigen	10	4 837	1	263	1	1 562	4	462	3	1 107	19	8 231
Insgesamt	85	23 127	9	1 379	6	3 540	24	6 768	12	1 816	136	36 630

Figur 9: Fläche und Anzahl der leerstehenden Arbeitsräume nach Stadtteilen

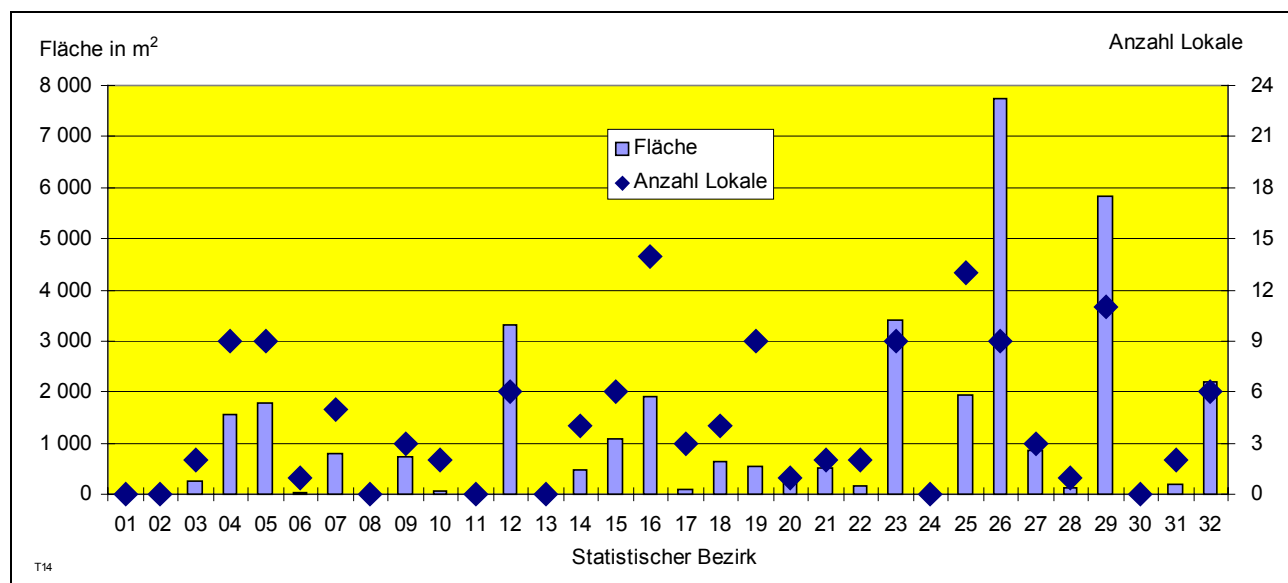


In Tabelle 14 sowie in den Figuren 10 und 11 sind die leerstehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit rund 21 % Flächenanteil (Vorjahr 11 %) ist der Bezirk Breitfeld. Grössere Flächen finden sich im weiteren noch in den Bezirken Bümpliz, Beundenfeld und Holligen. Wenn wir die leerstehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Bezirk Weissenbühl mit 14 Lokalen (Vorjahr 4) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Spitalacker mit 13 und Bümpliz mit 11 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen wurde in folgenden Bezirken registriert: Schwarzes Quartier, Weisses Quartier, Neufeld, Muesmatt, Weissenstein, Altenberg und Oberbottigen.

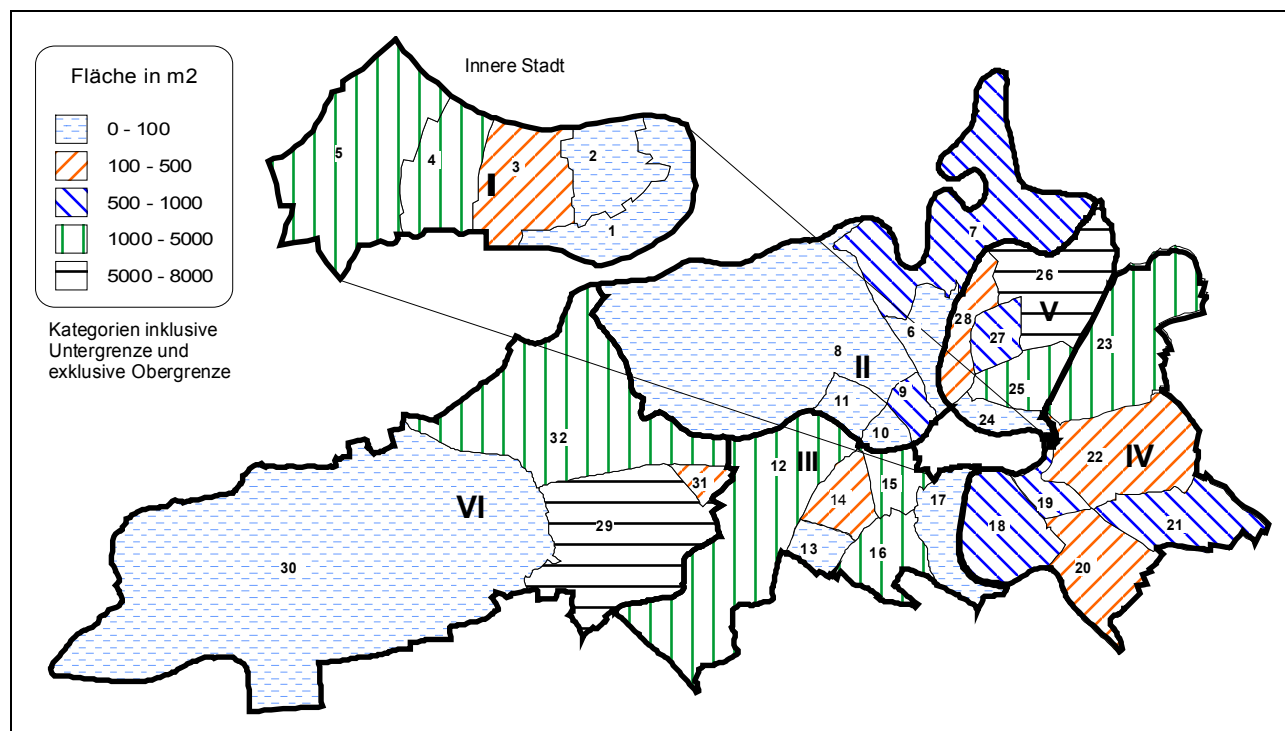
Tabelle 14: Leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

Statistischer Bezirk	Anzahl	Fläche in m ²	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
01	Schwarzes Quartier	–	–	–
02	Weisses Quartier	–	–	–
03	Grünes Quartier	2	264	0.7
04	Gelbes Quartier	9	1 558	4.3
05	Rotes Quartier	9	1 787	4.9
06	Engeried	1	40	0.1
07	Felsenau	5	804	2.2
08	Neufeld	–	–	–
09	Länggasse	3	731	2.0
10	Stadtbach	2	77	0.2
11	Muesmatt	–	–	–
12	Holligen	6	3 326	9.1
13	Weissenstein	–	–	–
14	Mattenhof	4	490	1.3
15	Monbijou	6	1 088	3.0
16	Weissenbühl	14	1 916	5.2
17	Sandrain	3	97	0.3
18	Kirchenfeld	4	631	1.7
19	Gryphenhübeli	9	550	1.5
20	Brunnadern	1	300	0.8
21	Murifeld	2	505	1.4
22	Schosshalde	2	160	0.4
23	Beundenfeld	9	3 420	9.3
24	Altenberg	–	–	–
25	Spitalacker	13	1 929	5.3
26	Breitfeld	9	7 736	21.1
27	Breitenrain	3	875	2.4
28	Lorraine	1	115	0.3
29	Bümpliz	11	5 835	15.9
30	Oberbottigen	–	–	–
31	Stöckacker	2	192	0.5
32	Bethlehem	6	2 204	6.0
Total	136	36 630	269	100.0

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



Figur 11: Leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken und Fläche



Eine Übersichtskarte mit den Namen der Bezirke findet sich am Schluss des Berichtes.

2.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leerstehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leerstehender Geschäftslokale beläuft sich auf folgende Werte: Büro/Praxis 259 Franken (Vorjahr 285); Verkauf 437 (312); Werkstatt/Fabrikation 111 (149); Lager 107 (79) und Andere 171 (130).

2.5 Entwicklung des Bestandes an leerstehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 15 und Figur 12 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. Nachdem im Jahr 2002 die seither tiefsten Werte ermittelt wurden, ist für das Jahr 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Kennen Sie die Monatsberichte über die Stadt Bern?

Sie können bei den Statistikdiensten bestellt werden.

Folgende Themen sind auf 12 bis 16 Seiten zusammengefasst:

- Bevölkerung • Bau- und Wohnungsmarkt • Arbeitsmarkt
- Index der Konsumentenpreise • Tourismus • Strassenverkehr
- Stadtbetriebe • Witterung/Immissionen

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

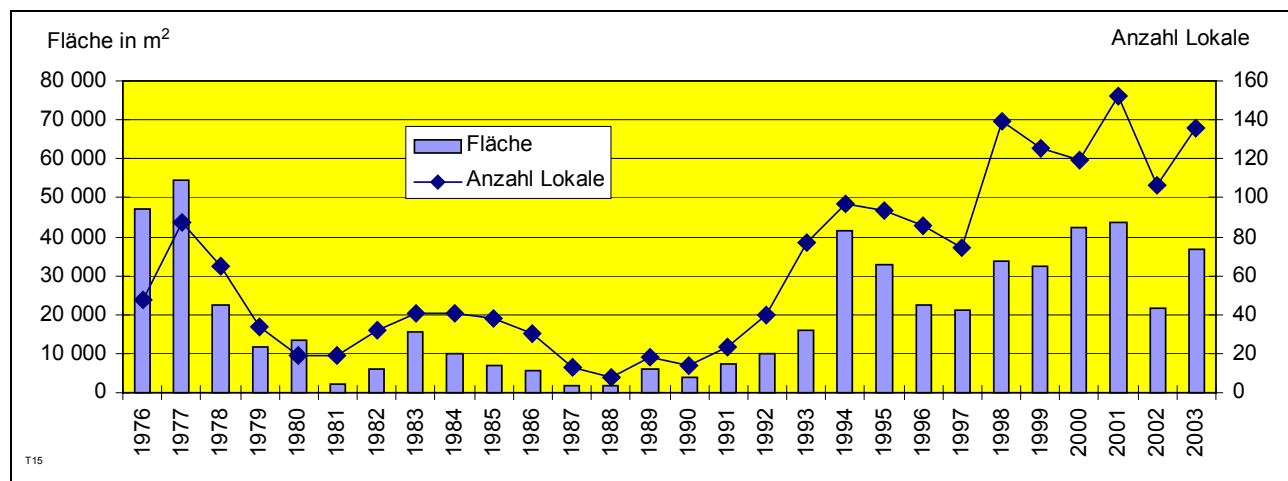
Jahr	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter			
		Büro/Praxis/ Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation/ Lager	Andere ²⁾	Durchschnitt pro Objekt
1976	48	9 031	38 256	...	985
1977	87	14 512	39 773	...	624
1978	65	8 607	14 093	...	349
1979	34	3 075	8 576	...	343
1980	19	2 103	11 380	...	710
1981	19	2 132	240	...	125
1982	32	2 394	3 806	...	194
1983	41	10 544	5 210	...	384
1984	41	7 142	2 881	...	244
1985	38	3 189	3 756	...	183
1986	30	2 860	2 777	...	188
1987	13	1 523	85	...	124
1988	8	622	1 020	...	205
1989	18	3 244	2 959	...	345
1990	14	605	3 174	...	270
1991	23	938	6 577	...	327
1992	40	4 530	5 398	...	248
1993	77	9 340	6 644	...	208
1994	97	10 213	10 754	20 407	427
1995	93	10 844	21 390	563	353
1996	86	9 000	11 325	2 153	261
1997	74	9 474	11 355	162	284
1998 ³⁾	139	12 980	20 095	652	243
1999	125	12 140	16 214	4 130	259
2000	119	26 464	14 948	753	354
2001	152	24 510	12 565	6 394	286
2002	106	12 028	9 535	54	204
2003	136	24 506	10 308	1 816	269

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

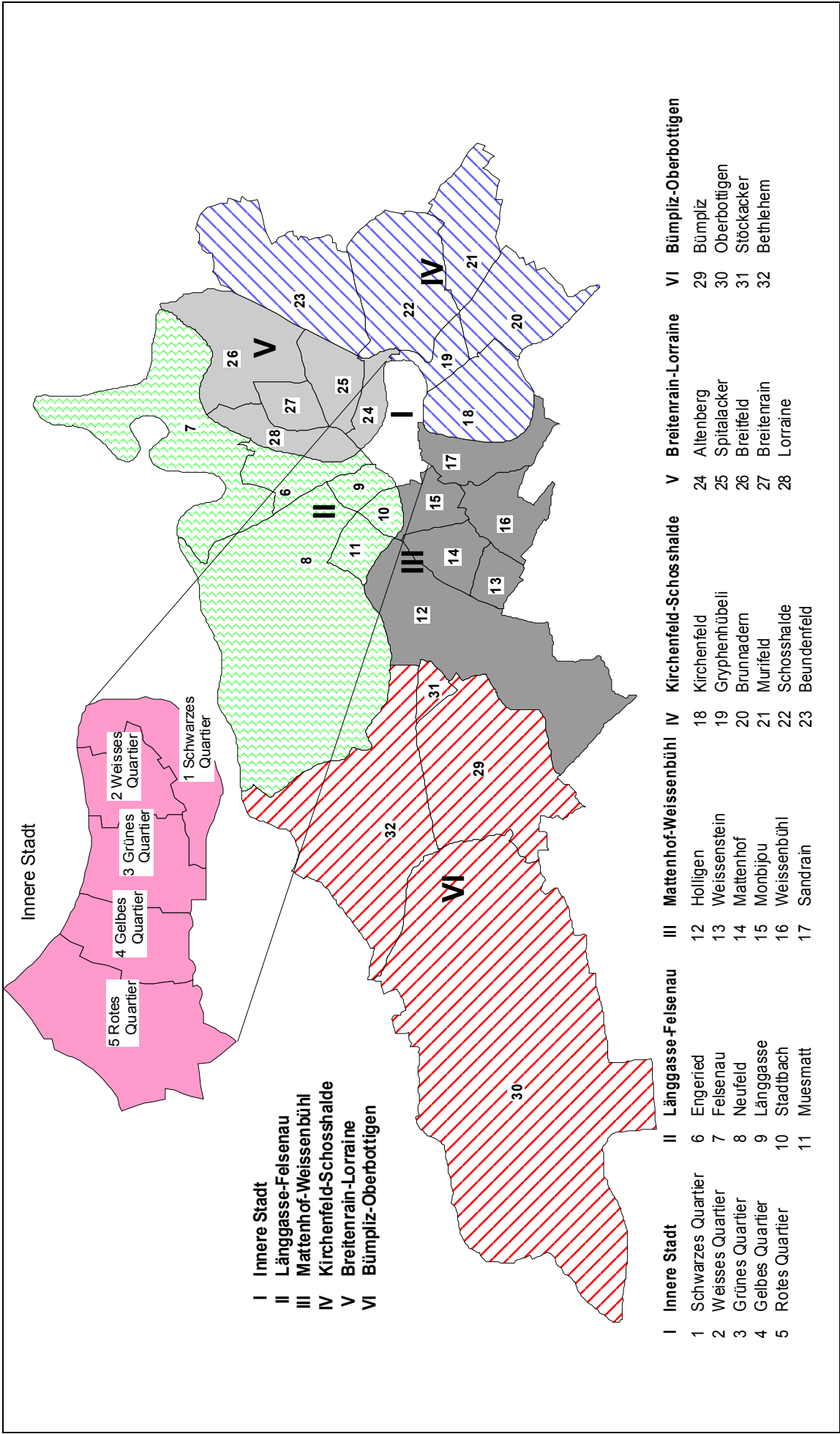
²⁾ z.B. Restaurant, Hotel etc. oder Lokale mit Mehrfachnutzung oder Nutzung noch nicht festgelegt usw.

³⁾ Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

Figur 12: 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 (früher Stadtteil V Breitenrain-Lorraine).

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 zur natürlichen Bevölkerungsbewegung 2001 und längerfristige Entwicklungen		Fr.	8.–
Kurzbericht Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Zählung der leerstehenden Wohnungen und Arbeitsräume (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht zum Baupreisindex (jährlich)		Fr.	12.–
Kurzbericht Erhebung der Wohnungsmietpreise (jährlich)		Fr.	10.–

Statistische Berichte (Gelbe Heftreihe)

Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2001 (Vergleich mit früheren Befragungen in Bern und Befragung 2001 in Zürich)	Fr.	30.–
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.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995		
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)	Fr.	30.–
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 Branchenspezifische Shift-Analyse (Vergleich der wirtschaftlichen Entwicklung verschiedener Regionen 1985–1995)	Fr.	20.–
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, 3011 Bern	E-Mail: statistikdienste@bern.ch
Servicezeiten: Montag bis Freitag 9–11 und 14–16 Uhr	Internet: statistik.bern.ch