



Statistik Stadt Bern

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2020



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



Inhaltsverzeichnis

1.	Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern	3
	Überblick	3
	Leer stehende Wohnungen nach Grösse 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	Wert grösser Null und kleiner 0,5 (analog 0,0 bei Wert kleiner 0,05 usw.)
()	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
...	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Ein hochgestelltes r (!) macht einen gegenüber der vorhergehenden Ausgabe korrigierten Wert ersichtlich.

Allfällige Unterschiede zwischen Gesamtsumme und addierten Einzelwerten oder Teilsummen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 75 31 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Michael Matter, Telefon: 031 321 75 41, 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, 2020 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 2020

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

Überblick

Eine Leerwohnungsziffer von 0,58% per Stichtag 1. Juni 2020

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2020 eine Leerwohnungsziffer von 0,58% (Vorjahr: 0,56%). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 435 auf 449 zugenommen. Von den gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 340 zur Miete offen, bei 109 Objekten besteht bereits ein Mietvertrag oder ein Kaufabschluss für einen späteren Zeitpunkt.

18 leer stehende Neubauwohnungen mit Baujahr 2018 oder später

Während 117 der insgesamt 449 leer stehenden Wohnungen vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 314 aus der Periode von 1947 bis 2017. In Gebäuden mit Baujahr 2018 oder später sind 18 leere Wohnungen zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 68 Einzimmer-, 95 Zweizimmer-, 201 Dreizimmer-, 60 Vierzimmer- und 20 Fünzimmerwohnungen sowie um 5 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 139 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 90 Wohnungen. Mit 78 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Breitenrain-Lorraine weisen 64 bzw. 53 Leerwohnungen auf. Mit 25 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

67,7% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, 28,3% stehen nach einer Renovation leer. 4,0% (Vorjahr: 2,3%) der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

Einzimmerwohnungen mit höchster Leerwohnungsziffer

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (201) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (95) und Einzimmerwohnungen (68). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Einzimmerwohnungen (0,81%), gefolgt von den Objekten mit drei Wohnräumen mit 0,69% und zwei Wohnräumen mit 0,54%. Die Wohnungen mit fünf Zimmern weisen 0,44%, jene mit vier Wohnräumen 0,39% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist mit 0,20% bei Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern zu beobachten (siehe Grafik 1).

Zunahme der leer stehenden Ein- und Fünfstückwohnungen um 18 bzw. 10 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr

Während die Anzahl der leer stehenden Wohnungen bei den Ein-, Drei- und Fünfstückwohnungen gegenüber dem Vorjahr zunahm, hatte diese bei den restlichen Wohnungsgrössen abgenommen. Die Ein- und Fünfstückwohnungen nahmen absolut gesehen mit 18 bzw. 10 Wohnungen am stärksten zu. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Während sie bei den Einzimmerwohnungen von 0,59% auf 0,81% und bei den Fünfstückwohnungen von 0,22% auf 0,44% zunahm, ging die Leerwohnungsziffer der Zweizimmerwohnungen von 0,61% auf 0,54% zurück. Die Anzahl an leer stehenden grossen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern hat sich gegenüber dem Vorjahr von 10 auf 5 halbiert und die Leerwohnungsziffer sank entsprechend von 0,41% auf 0,20%.

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 %
Ursache des Leerstehens								
Umzug	304	30	67	145	47	10	5	67.7
Neubau	18	8	3	–	1	6	–	4.0
Renovation	127	30	25	56	12	4	–	28.3
Total	449	68	95	201	60	20	5	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	334	41	79	150	43	17	4	74.4
über 3 Monate bis 1 Jahr	80	13	13	36	14	3	1	17.8
über 1 Jahr	35	14	3	15	3	–	–	7.8
Total	449	68	95	201	60	20	5	100.0
Wohnungsbestand ¹ 31.5.2020	77 526	8 422	17 663	29 106	15 270	4 587	2 478	...
Leerwohnungsziffer in %	0.58	0.81	0.54	0.69	0.39	0.44	0.20	...

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 24.6.2020)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2016



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

74% aller Wohnungen stehen am Stichtag seit weniger als drei Monate leer

Bei 74,4% des am 1. Juni 2020 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 17,8% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 7,8% länger als ein Jahr leer.

Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass 79,9% der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Rund zwei Drittel der wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt. 44,4% der Neubauten stehen weniger als drei Monate leer.

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

	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
bis 3 Monate	334	243	8	83	74.4
über 3 Monate bis 1 Jahr	80	48	2	30	17.8
über 1 Jahr	35	13	8	14	7.8
Total	449	304	18	127	100.0

Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

24% 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 449 Wohnungen – darunter befinden sich auch 4 Einfamilienhäuser und 1 Eigentumswohnung – am Stichtag noch 76,0% verfügbar sind. Bei 24,0% der 449 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Mietvertrag auf einen späteren Zeitpunkt. Bei einer einzigen der 449 leer stehenden Wohnungen handelt es sich um ein noch verfügbares Kaufobjekt.

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	340	58	77	141	44	17	3	75.7
davon Mietwohnungen	338	58	76	141	43	17	3	75.3
Eigentumswohnungen	1	–	–	–	1	–	–	0.2
Einfamilienhäuser zur Miete	1	–	1	–	–	–	–	0.2
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	109	10	18	60	16	3	2	24.3
davon Mietwohnungen	106	10	18	59	15	3	1	23.6
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	3	–	–	1	1	–	1	0.7
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	449	68	95	201	60	20	5	100.0

Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

Von den 449 leer stehenden Wohnungen steht nur eine zum Verkauf

In Tabelle 4 sind die 449 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 445 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Bei 3 mietbaren Einheiten ist der Mietpreis unbekannt. Dabei nicht mitgerechnet ist 1 Eigentumswohnung.

Anstieg der leer stehenden Objekte mit einem Mietpreis ab 2001 Franken

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 2000 Franken Miete verlangt wird, verzeichnet seit dem Vorjahr einen Anstieg um 4,8 Prozentpunkte von 9,6% auf 14,4%. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 41,8% in der Preisspanne von 601 bis 1000 Franken zu finden. Der Hauptteil der Drei- (54,3%) und der Zweizimmerwohnungen (53,7%) liegt in der Preisspanne von 1001 bis 1500 Franken. Bei den Vierzimmerwohnungen kosten 42,4% der leer stehenden Mietwohnungen mehr als 2000 Franken.

70% der Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2017»

69,9% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2017». Im Vorjahr waren 63,4% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2016».

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

	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	117	5	34	54	16	6	2	26.1
1947–2017	314	55	58	147	43	8	3	69.9
2018 und später	18	8	3	–	1	6	–	4.0
Total	449	68	95	201	60	20	5	100.0
Mietpreis pro Monat in Franken ¹								
bis 600	31	20	4	7	–	–	–	7.0
601–1 000	78	28	23	23	4	–	–	17.5
1 001–1 500	195	17	51	108	18	–	1	43.8
1 501–2 000	77	1	14	48	12	2	–	17.3
über 2 000	64	1	3	13	25	18	4	14.4
Total	445	67	95	199	59	20	5	100.0

Statistik Stadt Bern

1 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 139 bzw. 90 Einheiten fest. Mit 78 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Die Stadtteile Länggasse-Felsenau und Breitenrain-Lorraine weisen 64 bzw. 53 Leerwohnungen auf. Mit 25 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2020 von der Inneren Stadt mit 0,85% erreicht (Vorjahr: 0,85%). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,81% (Vorjahr: 0,75%). Mit 0,35% weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die niedrigste Ziffer auf. Zwei Stadtteile verzeichnen eine Zunahme der Leerwohnungsziffer gegenüber dem Vorjahreswert: Die Leerwohnungsziffer des Stadtteils Länggasse-Felsenau hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,18 Prozentpunkte vergrössert, jene des Stadtteils Bümpliz-Oberbottigen um 0,06. Die Innere Stadt und der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl weisen dieselbe Leerwohnungsziffer wie im Vorjahr auf. Die Leerwohnungsziffer der Stadtteile Kirchenfeld-Schosshalde und Breitenrain-Lorraine sind um 0,03 Prozentpunkte bzw. 0,08 Prozentpunkte gesunken.

Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen bei 4 der 6 Stadtteile am höchsten

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in 4 der 6 Stadtteile die Anzahl der leer stehenden Dreizimmerwohnungen am höchsten ist. Die Innere Stadt verzeichnet bei den Zweizimmerwohnungen die höchste Anzahl. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist bei den Ein- und Dreizimmerwohnungen je 25 Objekte auf.

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

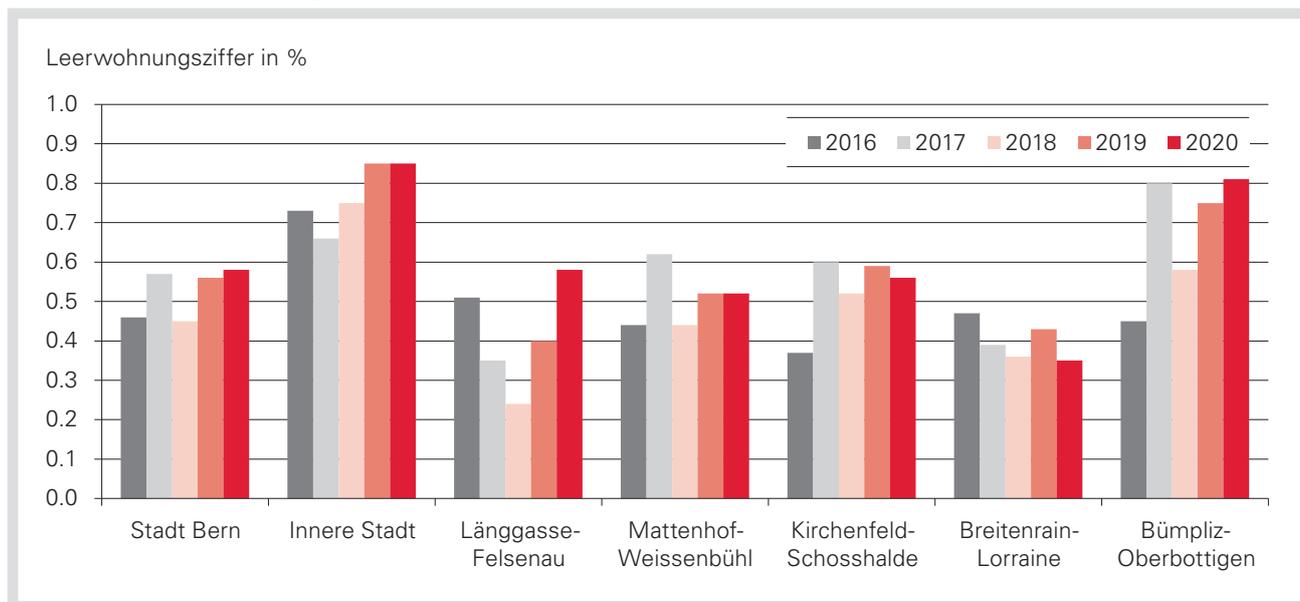
	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2020	Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	darunter Wohn-eigentum		
Innere Stadt	25	5	8	7	4	1	–	–	2 944	0.85
Länggasse-Felsenau	64	25	10	25	2	1	1	–	10 998	0.58
Mattenhof-Weissenbühl	90	12	24	32	16	5	1	–	17 402	0.52
Kirchenfeld-Schosshalde	78	10	22	27	10	7	2	–	13 856	0.56
Breitenrain-Lorraine	53	10	9	26	5	3	–	–	15 076	0.35
Bümpliz-Oberbottigen	139	6	22	84	23	3	1	1	17 250	0.81
Stadt Bern	449	68	95	201	60	20	5	1	77 526	0.58

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 24.6.2020)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2016



Statistik Stadt Bern
 Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Auf Ebene der 32 Statistischen Bezirke (siehe Tabelle 6 und Karte 1) stellen wir die absolut grössten Zahlen von leer stehenden Objekten in den Bezirken Bethlehem mit 65 und Bümpliz mit 63 Wohnungen fest, gefolgt von der Schosshalde mit 28. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Gelben Quartier (2,42%), im Bezirk Monbijou (1,33%) sowie im Weissen Quartier mit 1,09%. Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind im Bezirk Stadtbach (von 0,98 auf 0,11%) und im Grünen Quartier (von 1,34 auf 0,76 %) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen das Gelbe Quartier (von 0,81 auf 2,42%) und der Bezirk Muesmatt (von 0,33 auf 0,89%) auf. Alle 32 Bezirke verzeichnen Leerstände. Seit Einführung der detaillierteren Berichterstattung im Jahr 1996 ist dies erstmals der Fall.

Grösster Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Spitalacker

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 2019 (Datenstand 5. Juni 2019) mit insgesamt 77 194 Wohnungen auf den 31. Mai 2020 um 332 Einheiten auf 77 526 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes lässt sich auch auf die Ebene der Statistischen Bezirke herunterbrechen: Im Bezirk Spitalacker liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 195 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Breitenrain mit einem Reinzuwachs von 52 Einheiten, gefolgt vom Bezirk Felsenau mit 33 Einheiten.

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

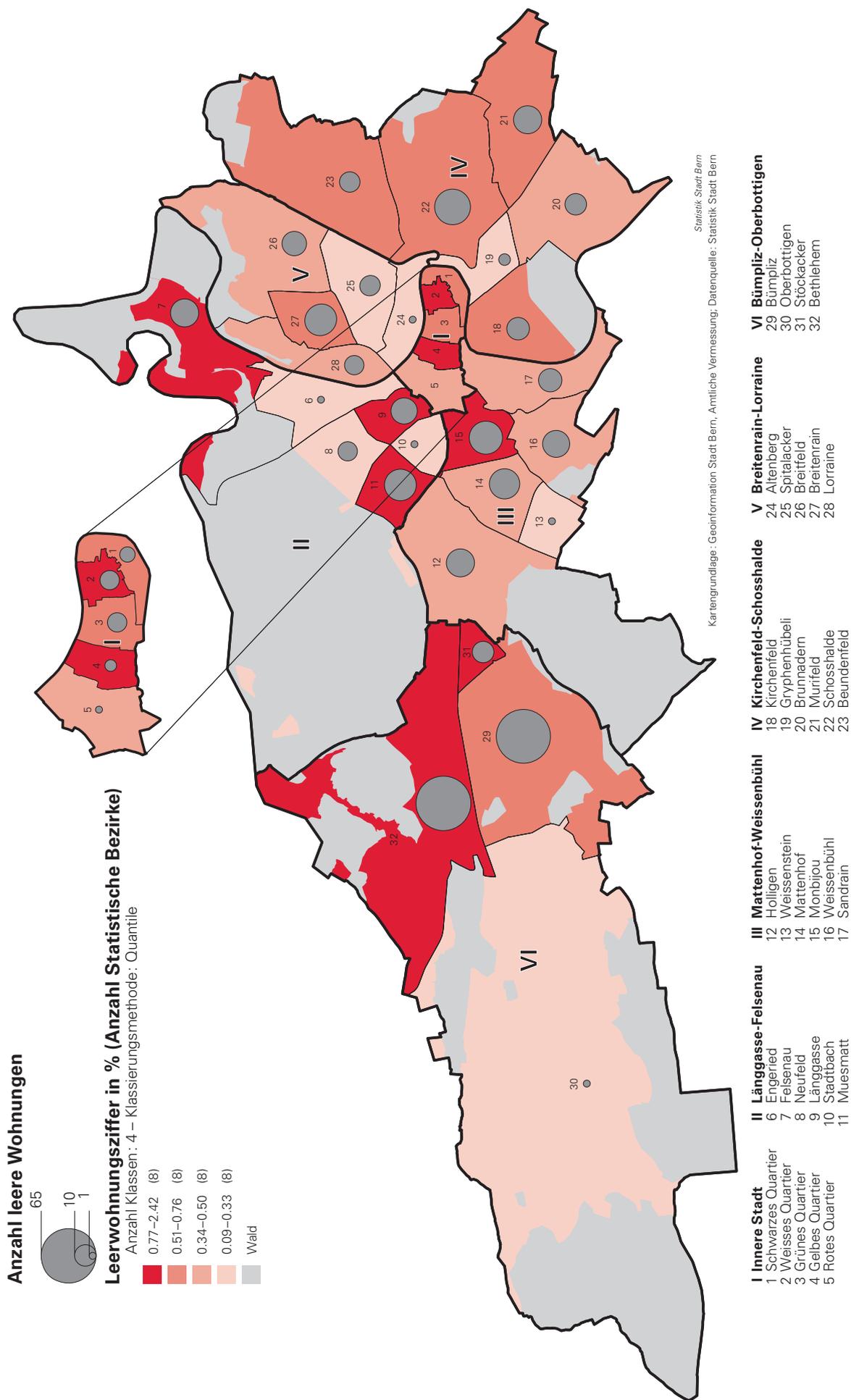
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand ¹ 31.5.2020	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.		
1 Schwarzes Quartier	5	2	1	1	–	1	–	826	0.61
2 Weisses Quartier	8	–	4	1	3	–	–	737	1.09
3 Grünes Quartier	8	2	2	3	1	–	–	1 051	0.76
4 Gelbes Quartier	3	–	1	2	–	–	–	124	2.42
5 Rotes Quartier	1	1	–	–	–	–	–	206	0.49
6 Engeried	1	1	–	–	–	–	–	494	0.20
7 Felsenau	17	8	1	7	1	–	–	2 048	0.83
8 Neufeld	8	–	3	4	–	–	1	3 184	0.25
9 Länggasse	15	4	5	5	–	1	–	1 893	0.79
10 Stadtbach	1	–	–	1	–	–	–	919	0.11
11 Muesmatt	22	12	1	8	1	–	–	2 460	0.89
12 Holligen	17	–	6	8	3	–	–	4 169	0.41
13 Weissenstein	1	1	–	–	–	–	–	1 079	0.09
14 Mattenhof	20	–	7	7	6	–	–	3 995	0.50
15 Monbijou	24	5	9	6	2	2	–	1 800	1.33
16 Weissenbühl	16	2	–	8	2	3	1	3 960	0.40
17 Sandrain	12	4	2	3	3	–	–	2 399	0.50
18 Kirchenfeld	11	4	2	1	2	2	–	1 868	0.59
19 Gryphenhübeli	3	–	–	2	1	–	–	903	0.33
20 Brunnadern	10	–	2	4	2	–	2	2 232	0.45
21 Murifeld	17	2	4	5	1	5	–	2 590	0.66
22 Schosshalde	28	4	10	11	3	–	–	4 813	0.58
23 Beundenfeld	9	–	4	4	1	–	–	1 450	0.62
24 Altenberg	1	–	–	–	–	1	–	735	0.14
25 Spitalacker	9	2	1	4	1	1	–	4 490	0.20
26 Breitfeld	13	2	3	7	–	1	–	3 797	0.34
27 Breitenrain	22	3	4	13	2	–	–	3 826	0.58
28 Lorraine	8	3	1	2	2	–	–	2 228	0.36
29 Bümpliz	63	2	15	37	7	2	–	8 534	0.74
30 Oberbottigen	1	–	–	–	1	–	–	601	0.17
31 Stöckacker	10	–	2	6	2	–	–	1 125	0.89
32 Bethlehem	65	4	5	41	13	1	1	6 990	0.93
Stadt Bern	449	68	95	201	60	20	5	77 526	0.58

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern
(Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 24.6.2020)

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



Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der Nettomonatsmietpreise: Zweibis Fünfstückwohnungen teurer

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 2020 wurde für eine Fünfstückwohnung im Schnitt ein um 841 Franken höherer Mietpreis verlangt als 2019, bei den Vierstückerwohnungen ergab sich ein Plus von 165 Franken. Jene der Zweistückerwohnungen notieren einen um 52 Franken höheren Mietzins. Bei den Dreistückerwohnungen stieg die Miete um 6 Franken. Einzig bei den Einstückerwohnungen wurde im Schnitt ein um 63 Franken tieferer Mietpreis verlangt (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort, Fläche usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei Fünfstückerwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2016

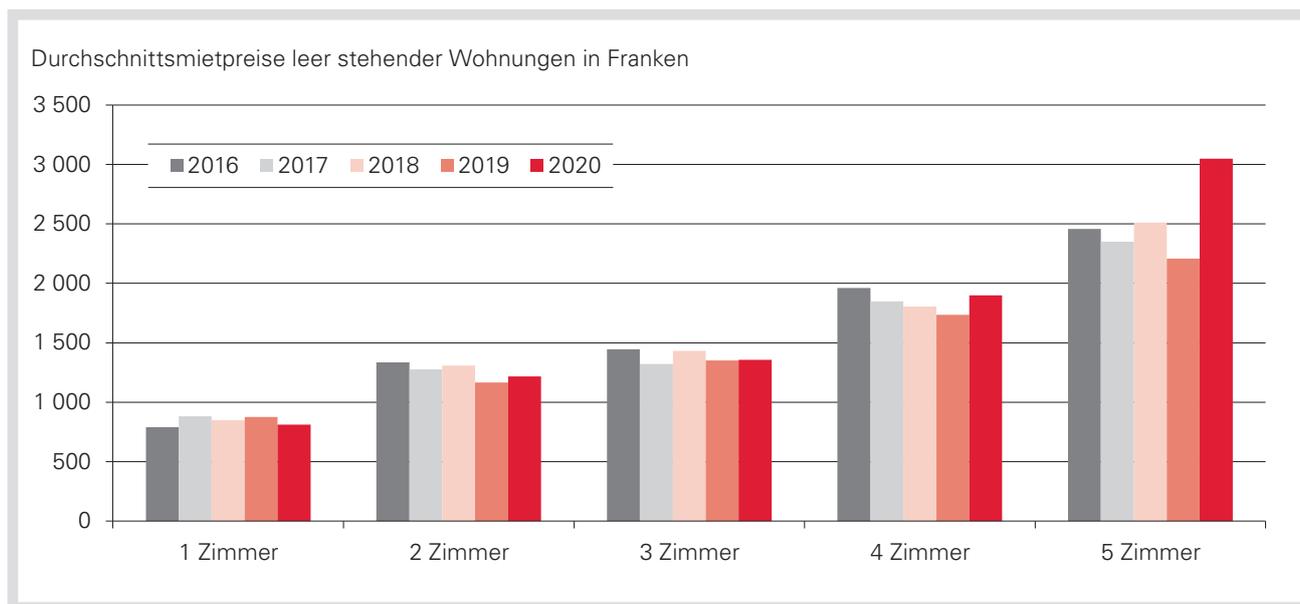
	leer stehende Wohnungen					Veränderung 2019/2020 in %
	2020	2019	2018	2017	2016	
1 Zimmer	812	875	848	882	791	-7.2
2 Zimmer	1 218	1 166	1 307	1 277	1 334	4.5
3 Zimmer	1 357	1 351	1 431	1 321	1 446	0.4
4 Zimmer	1 900	1 735	1 806	1 847	1 962	9.5
5 Zimmer	3 050	2 209	2 512	2 351	2 458	38.1

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 2016



Statistik Stadt Bern

durchschnittlicher Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Höchster absoluter Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit im Jahr 1999

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945

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: 1999–2020

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. Während 2018 die Leerwohnungsziffer von 0,57% auf 0,45% sank, stieg sie 2019 um 0,11 Prozentpunkte auf 0,56%. Am Stichtag 1. Juni 2020 stieg die Leerwohnungsziffer um 0,02 Prozentpunkte auf 0,58%.

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

absolut			absolut			absolut		
		in % ¹			in % ¹			in % ¹
1945	59	0.15	1987	142	0.20	2004	343	0.47
1950	506	1.12	1988	122	0.17	2005	388	0.53
1955	126	0.25	1989	100	0.14	2006	366	0.50
1960	111	0.20	1990	79	0.11	2007	302	0.41
1965	34	0.06				2008	277	0.38
1970	23	0.04	1991	69	0.10	2009	443	0.60
1975	536	0.79	1992	174	0.24	2010	335	0.45
1976	452	0.66	1993	208	0.29			
1977	165	0.24	1994	283	0.39	2011	337	0.45
1978	187	0.27	1995	366	0.51	2012	333	0.44
1979	89	0.13	1996	422	0.58	2013	297	0.39
1980	67	0.10	1997	487	0.67	2014	372	0.49
			1998	644	0.88	2015	314	0.41
1981	94	0.13	1999	688	0.94	2016	348	0.46
1982	164	0.23	2000	533	0.73	2017	440	0.57
1983	181	0.26				2018	350	0.45
1984	194	0.28	2001	387	0.53	2019	435	0.56
1985	221	0.31	2002	230	0.31	2020	449	0.58
1986	178	0.25	2003	216	0.29			

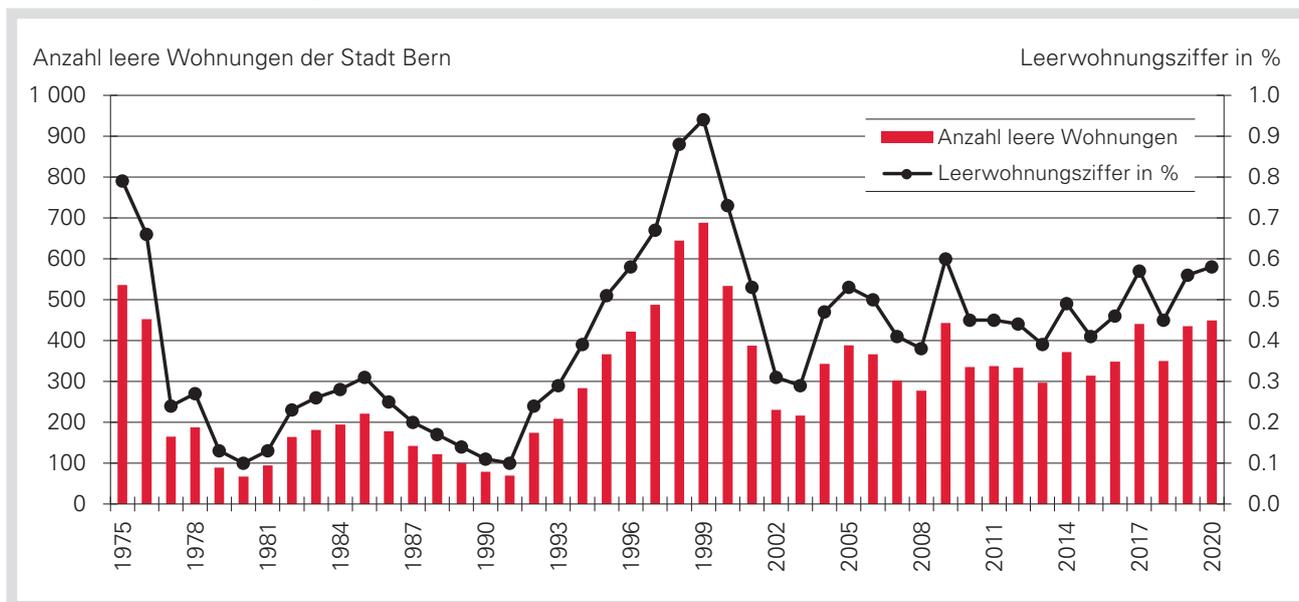
Statistik Stadt Bern

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

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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



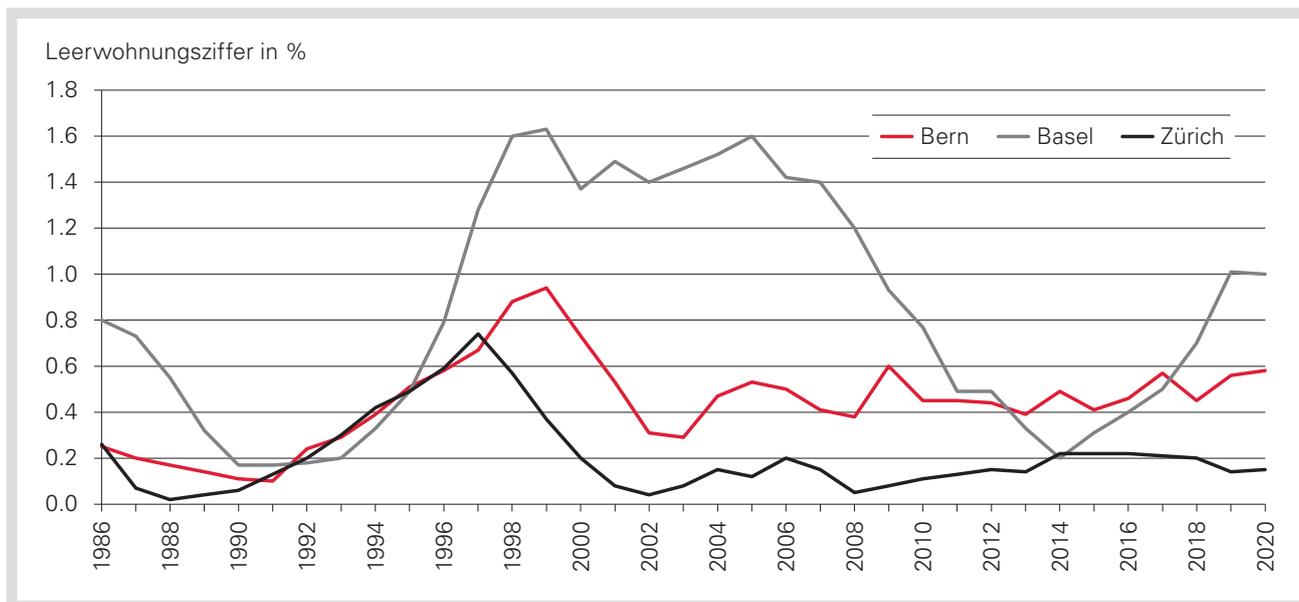
Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1986–2020

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 angenähert, um im Jahr 2013 nach 18 Jahren wieder unter jene der Stadt Bern zu fallen. Bis und mit 2015 entwickeln sich die Leerwohnungsziffern

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

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. Ab 2018 befindet sich die Bundesstadt wieder in einer Mittellage zwischen den hohen Werten der Stadt Basel und dem tiefen Leerwohnungsbestand der Stadt Zürich. 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 ¹	
	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.26
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	476	0.49	942	0.49
1996	422	0.58	742	0.79	1 082	0.59
1997	487	0.67	1 204	1.28	1 364	0.74
1998	644	0.88	1 500	1.60	1 063	0.57
1999	688	0.94	1 532	1.63	690	0.37
2000	533	0.73	1 292	1.37	378	0.20
2001	387	0.53	1 406	1.49	143	0.08
2002	230	0.31	1 314	1.40	81	0.04
2003	216	0.29	1 375	1.46	163	0.08
2004	343	0.47	1 432	1.52	307	0.15
2005	388	0.53	1 491	1.60	244	0.12
2006	366	0.50	1 343	1.42	407	0.20
2007	302	0.41	1 323	1.40	309	0.15
2008	277	0.38	1 170	1.20	111	0.05
2009	443	0.60	876	0.93	170	0.08
2010	335	0.45	726	0.77	234	0.11
2011	337	0.45	468	0.49	277	0.13
2012	333	0.44	451	0.49	320	0.15
2013	297	0.39	314	0.33	331	0.14
2014	372	0.49	195	0.20	471	0.22
2015	314	0.41	296	0.31	483	0.22
2016	348	0.46	391	0.40	484	0.22
2017	440	0.57	464	0.50	454	0.21
2018	350	0.45	688	0.70	447	0.20
2019	435	0.56	1 014	1.01	306	0.14
2020	449	0.58	961	1.00	339	0.15

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

340 leer stehende Arbeitsräume mit einer Leerfläche von gut 99400 m² am Stichtag 1. Juni 2020

Am 1. Juni 2020 werden in der Stadt Bern 340 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 99412 m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 90 Lokale zu verzeichnen (36,0%), die Fläche nahm um 3934 m² (4,1%) zu. Insgesamt sind 20 Geschäftslokale (21 907 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet.

Kategorien «Büro/Praxis» und «Lager» mit grösstem Angebot zur Vermietung

Mit 65351 m² Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung vor, an zweiter Stelle folgt mit 16621 m² die Kategorie «Lager».

93% der Lokale wegen Mieterwechsel im Leerstand

Von den 340 Objekten standen 74 bis drei Monate, 80 über drei Monate bis zu einem Jahr und 186 länger als ein Jahr leer. 92,9% der Lokale verzeichneten wegen Mieterwechsel einen Leerstand.

Der grösste Teil der leer stehenden Nutzfläche im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (38602 m²) steht im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 2117 m². Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 126 Lokalen am stärksten vertreten.

Acht Adressen mit je mehr als 3000 m²

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

81% der Leerflächen in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen

Von den Leerflächen befinden sich 80,6% in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen (ohne Gewerbegebiet Matte und Zone für öffentliche Nutzungen).

Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis

Mehr als vier Fünftel der leer stehenden Nutzfläche in den Kategorien «Büro- und Praxisräumlichkeiten» und «Lager»

Von den erfassten 340 Objekten gehören 190 (55,9% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 79 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 11 der Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» und weitere 10 der Kategorie «Verkaufslokale» zugeordnet. 50 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die unterschiedlich genutzt werden. Von den insgesamt 340 Objekten mit total 99412 m² entfallen nach Nutzungsart 65351 m² oder 65,7% auf «Büro/Praxis» sowie 16621 m² oder 16,7% auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 8,3%, «andere» mit 7,3% sowie «Verkauf» mit 1,9% (siehe Tabelle 10).

Anteil der Neubauten an den Leerflächen bei 2,1%

Bei 92,9% der Arbeitsräume mit 78,5% der Fläche ist ein Wechsel des Mietverhältnisses die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht 19,4% aus. Auf Neubauten entfallen 5 Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 2072 m², die anteilmässig 2,1% ausmacht.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	316	78 080	172	45 433	9	1 816	10	7 736	78	16 593	47	6 502
Neubau	5	2 072	5	2 072	–	–	–	–	–	–	–	–
Renovation	19	19 260	13	17 846	1	120	1	536	1	28	3	730
Total	340	99 412	190	65 351	10	1 936	11	8 272	79	16 621	50	7 232

Statistik Stadt Bern

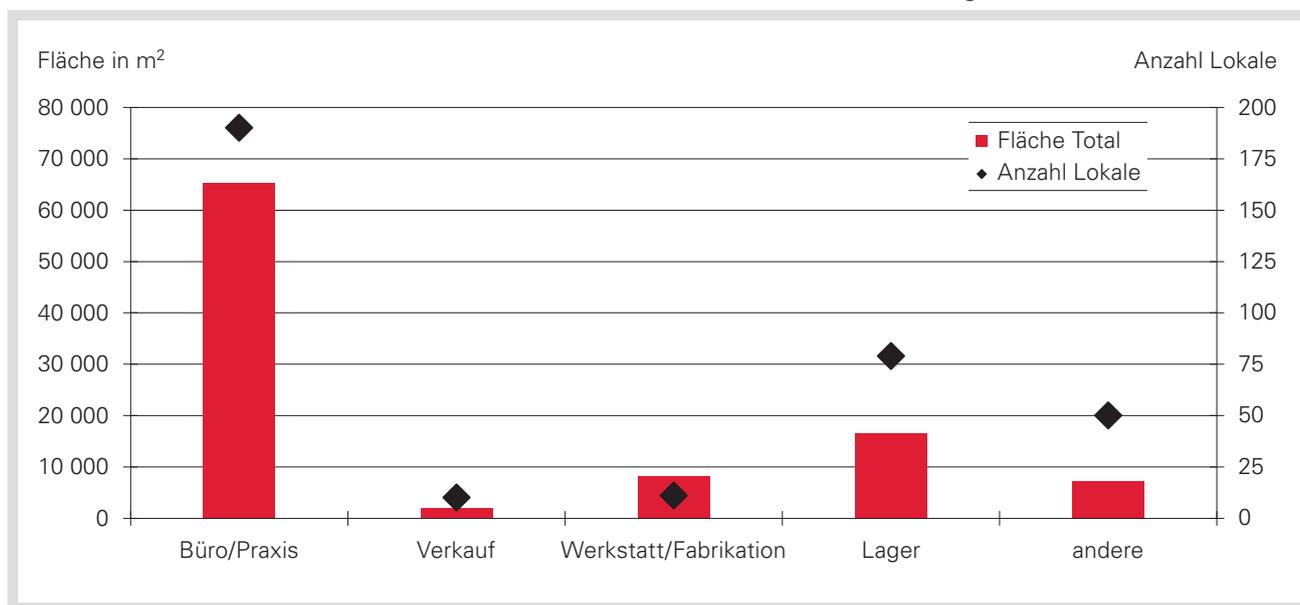
¹ z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

292 m² Durchschnittsfläche pro leer stehendes Objekt

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 344 m² (gegenüber 259 m² im Vorjahr), «Verkauf» 194 m² (Vorjahr: 178 m²), «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» 752 m² (Vorjahr: 350 m²), «Lager» 210 m² (Vorjahr: 246 m²) und «andere» 145 m² (Vorjahr: 1672 m²). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 292 m² (Vorjahr: 382 m²).

Graphik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leerstand seit über einem Jahr bei 54% der Leerfläche

21,8% der Objekte mit 26,3% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 23,5% der Objekte mit 19,9% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 54,7% (Vorjahr: 49,6%) der Objekte mit 53,8% (Vorjahr: 77,5%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon eine Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeit seit Januar 1999 ungenutzt blieb. Insgesamt besteht bei 20 Geschäftslokalen (21 907 m²) 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 ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
bis 3 Monate	74	26 112	43	23 298	5	456	2	632	13	897	11	829
über 3 Monate	80	19 775	57	10 002	1	135	2	5 409	11	2 598	9	1 631
bis 1 Jahr	186	53 525	90	32 051	4	1 345	7	2 231	55	13 126	30	4 772
über 1 Jahr												
Total	340	99 412	190	65 351	10	1 936	11	8 272	79	16 621	50	7 232

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**Jahresmietpreis bei 72%
der leer stehenden Lokale
unter 200 Franken pro
Quadratmeter**

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresnettomietpreise bei 71,6% (Vorjahr: 65,7%) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (64,4% der Fläche) von Objekten mit Preisangabe. Bei 27 Objekten (19,8% 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» 195 Franken (gegenüber 206 Franken im Vorjahr), «Verkauf» 415 Franken (Vorjahr: 337 Franken), «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» 131 Franken (Vorjahr: 98 Franken), «Lager» 94 Franken (Vorjahr: 100 Franken) und «andere» 173 Franken (Vorjahr: 231 Franken). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorien «Verkauf» sowie «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 ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
unter 200	224	51 372	107	25 748	3	1 225	11	8 272	71	10 863	32	5 264
200–299	63	26 130	50	24 773	3	395	–	–	1	15	9	947
300 und mehr	26	2 222	15	1 287	3	164	–	–	–	–	8	771
Preis nach Absprache	27	19 688	18	13 543	1	152	–	–	7	5 743	1	250
Total	340	99 412	190	65 351	10	1 936	11	8 272	79	16 621	50	7 232

Statistik Stadt Bern

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

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen

Die meisten Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen

Mit einem Anteil von 37,1% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt von den Stadtteilen Innere Stadt und Mattenhof-Weissenbühl mit 17,9% bzw. 16,8%; mit 5,6% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf.

Rund zwei Fünftel der Leerfläche im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde

Wenn wir die Verteilung nach der Gesamtfläche der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 38,8% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen folgt mit 34,6%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 2117 m² oder 2,1% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf», «Werkstatt/Fabrikation» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sein können.

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

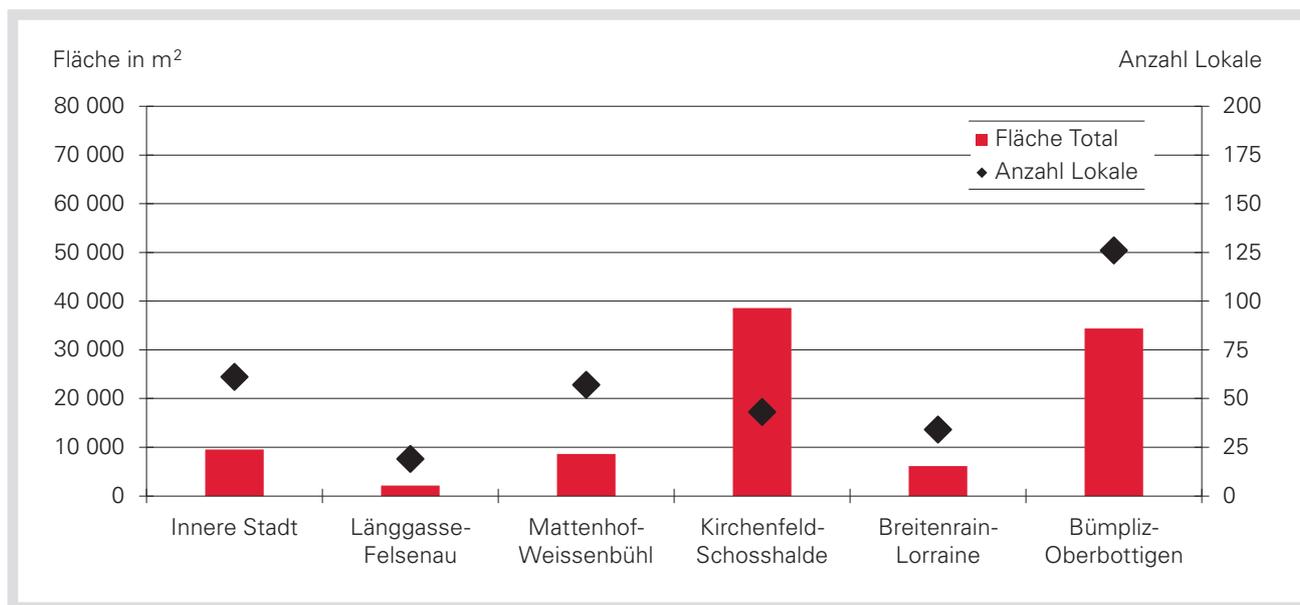
	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	61	9 557	36	6 394	5	1 012	–	–	12	761	8	1 390
Länggasse-Felsenau	19	2 117	10	1 530	–	–	–	–	5	181	4	406
Mattenhof-Weissenbühl	57	8 634	20	3 790	2	229	1	88	24	3 132	10	1 395
Kirchenfeld-Schosshalde	43	38 602	23	29 919	–	–	1	96	8	7 511	11	1 076
Breitenrain-Lorraine	34	6 117	29	3 553	1	48	1	536	1	45	2	1 935
Bümpliz-Oberbottigen	126	34 385	72	20 165	2	647	8	7 552	29	4 991	15	1 030
Stadt Bern	340	99 412	190	65 351	10	1 936	11	8 272	79	16 621	50	7 232

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

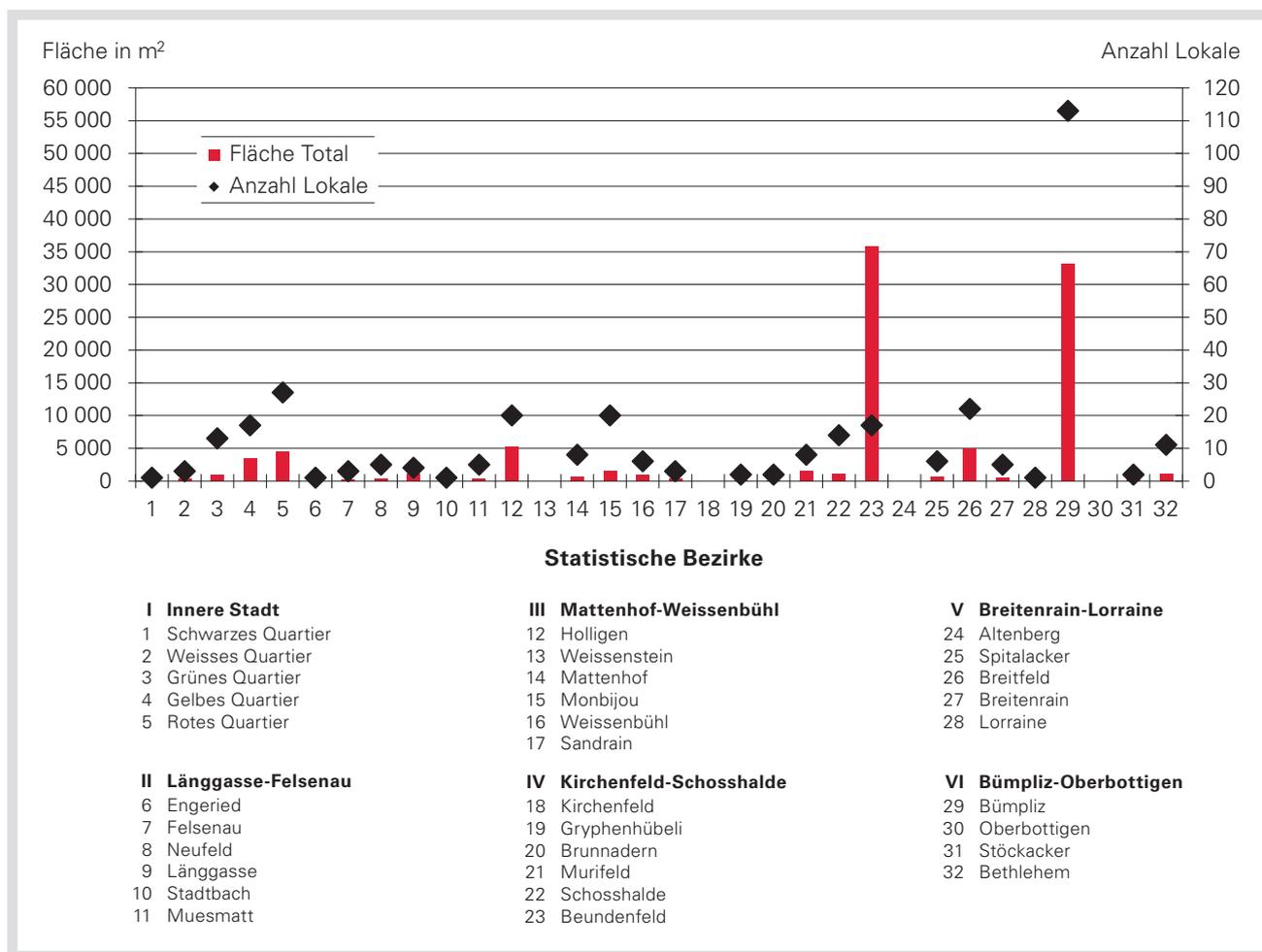
Höchster Leerflächenanteil im Bezirk Beundenfeld

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 36,1% der gesamten leer stehenden Fläche (Vorjahr: 49,3%) ist der Bezirk Beundenfeld. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Beundenfeld ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 11 233 m² gesunken. Im Bezirk Bümpliz ist gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um 13 325 m² zu beobachten, wodurch sich hier nun 33,3% der Leerflächen der Stadt Bern befinden (Vorjahr: 20,7%).

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 113 Lokalen (Vorjahr: 70 Objekte) Spitzenreiter, gefolgt vom Roten Quartier mit 27 und dem Bezirk Breitfeld mit 22 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Weissenstein, Kirchenfeld, 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 Schutz-zonen) auf. Entsprechend kleiner ist der Anteil der überbauten Fläche, in der sich neben reinen Wohnzonen unter anderem auch gemischte Wohn- und Industrie- und Gewerbebezonen befinden.

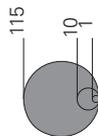
Grafik 8: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

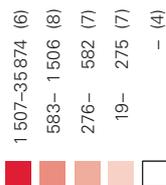
Karte 2: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

Anzahl leer stehende Arbeitsräume

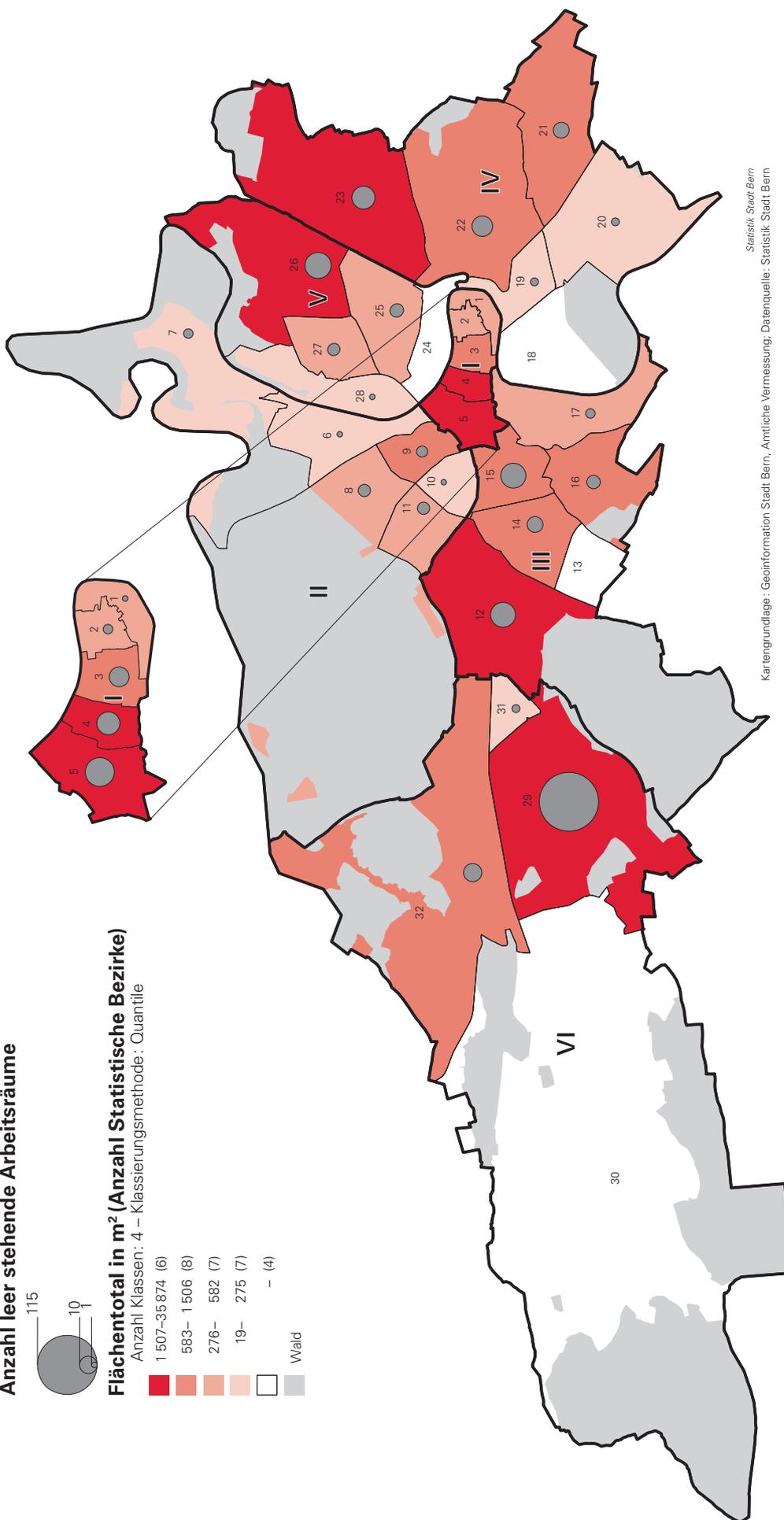


Flächentotal in m² (Anzahl Statistische Bezirke)

Anzahl Klassen: 4 – Klassierungsmethode: Quantile



Wald



Statistik Stadt Bern
Kartengrundlage: Geoinformation Stadt Bern, Amtliche Vermessung; Datenquelle: 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 Murfeld
 - 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 ²	durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
1 Schwarzes Quartier	1	288	288	0.3
2 Weisses Quartier	3	392	131	0.4
3 Grünes Quartier	13	980	75	1.0
4 Gelbes Quartier	17	3 460	204	3.5
5 Rotes Quartier	27	4 437	164	4.5
6 Engeried	1	95	95	0.1
7 Felsenau	3	275	92	0.3
8 Neufeld	5	341	68	0.3
9 Länggasse	4	1 038	260	1.0
10 Stadtbach	1	19	19	0.0
11 Muesmatt	5	349	70	0.4
12 Holligen	20	5 177	259	5.2
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	8	691	86	0.7
15 Monbijou	20	1 506	75	1.5
16 Weissenbühl	6	912	152	0.9
17 Sandrain	3	348	116	0.4
18 Kirchenfeld	–	–	–	–
19 Gryphenhübeli	2	119	60	0.1
20 Brunnadern	2	70	35	0.1
21 Murifeld	8	1 506	188	1.5
22 Schosshalde	14	1 033	74	1.0
23 Beundenfeld	17	35 874	2 110	36.1
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	6	582	97	0.6
26 Breitfeld	22	4 947	225	5.0
27 Breitenrain	5	441	88	0.4
28 Lorraine	1	147	147	0.1
29 Bümpliz	113	33 081	293	33.3
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	2	238	119	0.2
32 Bethlehem	11	1 066	97	1.1
Stadt Bern	340	99 412	292	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*Noch nie alle Bezirke von
Leerflächen betroffen*

Seit Einführung der detaillierteren Berichterstattung im Jahr 1996 sind noch nie alle Statistischen Bezirke von Leerflächen betroffen gewesen.

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

Von den 99 412 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich mehr als die Hälfte (insgesamt 55 266 m²) an den acht Adressen mit den grössten Leerflächen (3000 m² und mehr).

*Am meisten Leerstand-
objekte und Leerfläche
in der Industrie- und
Gewerbezone*

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 126 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet sind, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 78 und der Wohnzone mit 48 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung nur leicht anders aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Industrie-

und Gewerbezone mit 49,8%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 30,8% und der oberen Altstadt mit 7,7%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verändert: Während der Leerflächenanteil in der Dienstleistungszone um 6,5 Prozentpunkte gesunken ist, verzeichnet jener der Industrie- und Gewerbezone einen Anstieg um 8,4 Prozentpunkte. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- bzw. Praxisflächen befinden sich in der Industrie- und Gewerbezone mit einem Anteil von 42,7%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 38,0%. Bei der Kategorie «Lager» verfügt die Industrie- und Gewerbezone mit einem Flächenanteil von 81,9% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 12,2%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Wohnzone	48	3 924	29	2 595	1	48	–	–	8	402	10	879
gemischte Wohnzone	18	2 927	8	1 582	1	135	1	424	3	144	5	642
Kernzone	5	904	1	105	3	741	–	–	–	–	1	58
Dienstleistungszone	78	30 628	36	24 820	–	–	2	624	32	2 020	8	3 164
Industrie- und Gewerbezone	126	49 503	80	27 922	–	–	8	7 224	29	13 612	9	745
Zone für öffentliche Nutzungen ²	10	2 314	1	1 960	–	–	–	–	–	–	9	354
obere Altstadt	39	7 652	25	5 494	4	872	–	–	5	380	5	906
untere Altstadt ³	16	1 560	10	873	1	140	–	–	2	63	3	484
Gewerbegebiet Matte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	340	99 412	190	65 351	10	1 936	11	8 272	79	16 621	50	7 232

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) und SZ (Schutzzone) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

3 inkl. Wohngebiet Matte

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Bestimmung der Nutzungszonen

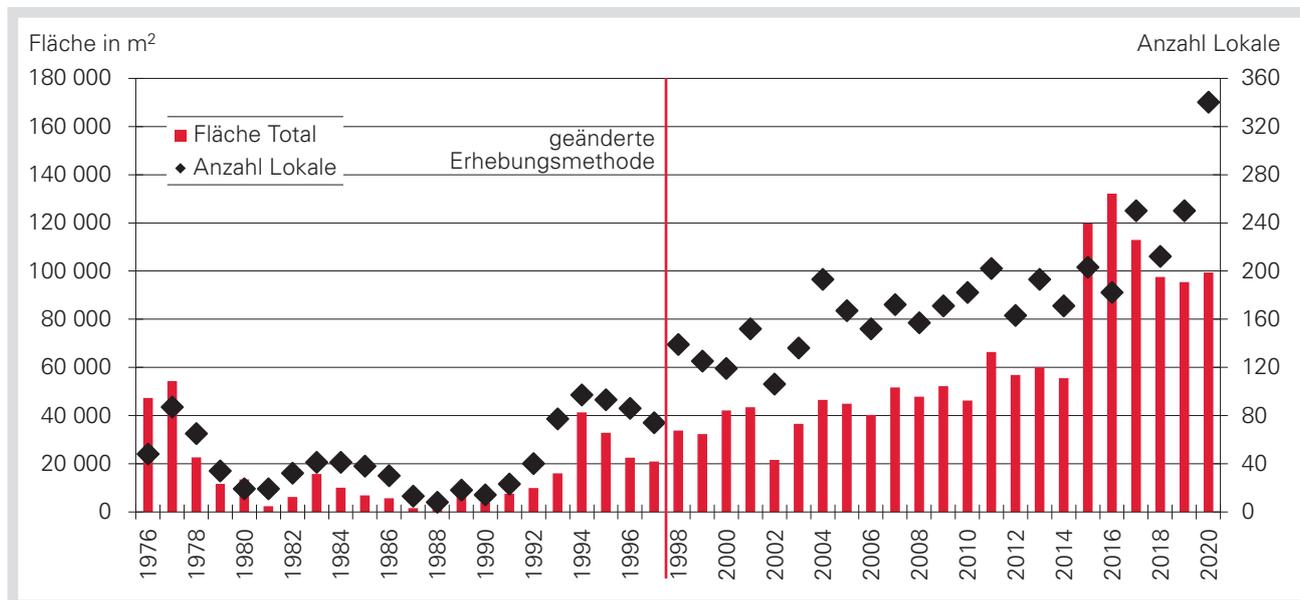
Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.

Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Generelle Entwicklung:
1998–2020

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 Marke von 50 000 m² überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut mehr als 50 000 m² betragen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6 000 m² auf 46 218 m² notiert. Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66 332 m² die 60 000er-Flächenmarke überstiegen. Im Jahr 2012 sank die Gesamtleerfläche um 9 451 m² auf 56 881 m², um im Jahr 2013 zum zweiten Mal die 60 000er-Marke zu überschreiten. Im Jahr 2014 ist die Gesamtleerfläche um 4 530 m² auf 55 533 m² gesunken. Im Folgejahr hat sich die verfügbare Leerfläche gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Im Jahr 2016 hat sich die Gesamtleerfläche um 12 361 m² auf 132 152 m² erhöht – der bisherige Höchstwert. Bis und mit dem Jahr 2019 ist die Gesamtleerfläche um Total 36 674 m² auf 95 478 m² gesunken. Im Berichtsjahr ist die Gesamtleerfläche um 3 934 m² gestiegen.

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976



Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

	Anzahl Objekte	Fläche in m ² nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	andere ¹
1976	48	47 287	985	9 031	38 256	...
1977	87	54 285	624	14 512	39 773	...
1978	65	22 700	349	8 607	14 093	...
1979	34	11 651	343	3 075	8 576	...
1980	19	13 483	710	2 103	11 380	...
1981	19	2 372	125	2 132	240	...
1982	32	6 200	194	2 394	3 806	...
1983	41	15 754	384	10 544	5 210	...
1984	41	10 023	244	7 142	2 881	...
1985	38	6 945	183	3 189	3 756	...
1986	30	5 637	188	2 860	2 777	...
1987	13	1 608	124	1 523	85	...
1988	8	1 642	205	622	1 020	...
1989	18	6 203	345	3 244	2 959	...
1990	14	3 779	270	605	3 174	...
1991	23	7 515	327	938	6 577	...
1992	40	9 928	248	4 530	5 398	...
1993	77	15 984	208	9 340	6 644	...
1994	97	41 374	427	10 213	10 754	20 407
1995	93	32 797	353	10 844	21 390	563
1996	86	22 478	261	9 000	11 325	2 153
1997	74	20 991	284	9 474	11 355	162
1998 ²	139	33 727	243	12 980	20 095	652
1999	125	32 394	259	12 140	16 214	4 130
2000	119	42 165	354	26 464	14 948	753
2001	152	43 469	286	24 510	12 565	6 394
2002	106	21 617	204	12 028	9 535	54
2003	136	36 630	269	24 506	10 308	1 816
2004	193	46 575	241	33 694	11 412	1 469
2005	167	44 884	269	32 135	10 699	2 050
2006	152	40 268	265	19 697	13 334	7 237
2007	172	51 693	301	33 585	10 722	7 386
2008 ³	157	47 825	307	28 396	10 445	8 984
2009	171	52 202	305	25 557	8 973	17 672
2010	182	46 218	254	19 303	12 357	14 558
2011	202	66 332	328	29 306	22 207	14 819
2012	163	56 881	349	19 415	9 773	27 693
2013	193	60 063	311	24 229	13 453	22 381
2014	171	55 533	325	32 279	13 974	9 280
2015	203	119 791	590	70 771	33 131	15 889
2016	182	132 152	726	78 063	36 847	17 242
2017	250	112 874	451	72 854	32 023	7 997
2018	212	97 552	460	63 416	24 648	9 488
2019	250	95 478	382	39 991	17 021	38 466
2020	340	99 412	292	67 287	24 893	7 232

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

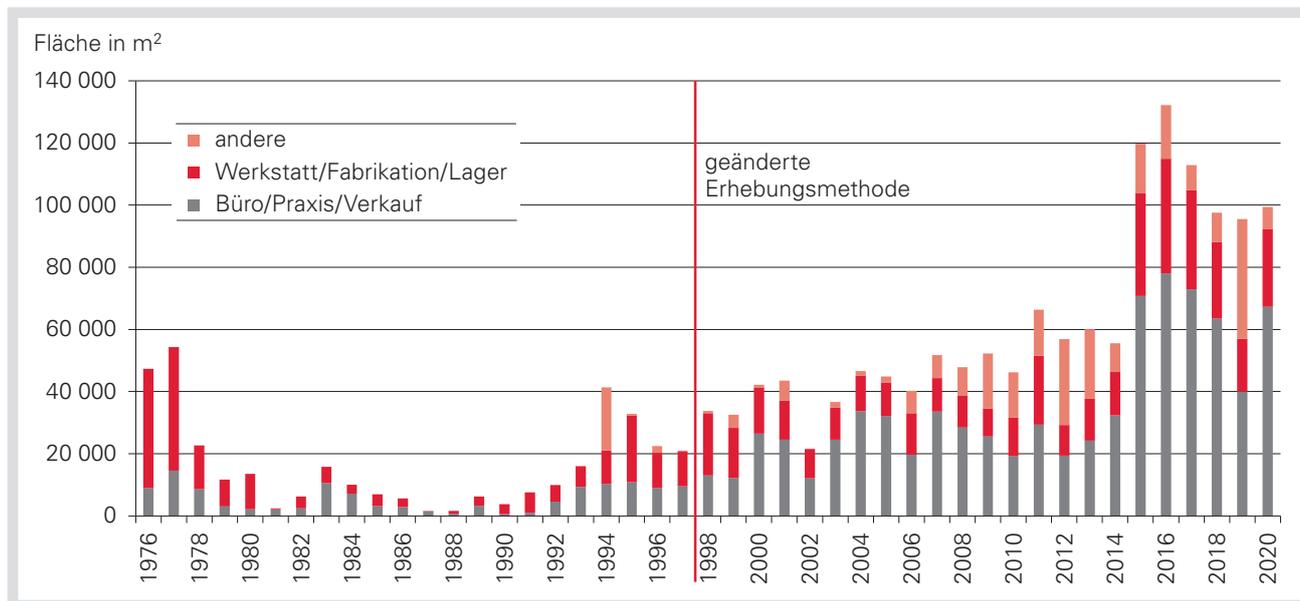
3 darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokalitäten: 1976–2020

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 m² bzw. rund 40 000 m² Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m² bzw. rund 15 000 m² der aufsummierten Nutzungsarten «Büro/Praxis/Verkauf». Die Leerflächen der Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» haben sich im Laufe der Zeit (mit einigen Schwankungen) zur Nutzungsart «Büro/Praxis/Verkauf» verschoben. Eine mögliche Erklärung liegt im Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, arbeiten heute doch mehr Personen im 3. Wirtschaftssektor (Dienstleistungssektor) als noch vor 44 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 67 287 m² bzw. 67,7% für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 24 893 m² bzw. einen Anteil von 25,0% aufweist. Seit der geänderten Erhebungsmethode im Jahr 1998 haben sich die Nutzungsarten unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie «andere» ist die grösste Leerfläche mit 38 466 m² im Jahr 2019 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2012 mit 27 693 m² als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2015 im Folgejahr um 7 292 m² übertrifft, erreicht die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» im Jahr 2016 ebenfalls einen neuen Höchststand mit 36 847 m². Der ehemalige Höchstwert der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» aus dem Jahre 2015 mit 33 131 m² wird somit auf den zweiten Platz verwiesen. Die aufsummierte Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» weist im Berichtsjahr 67 287 m² aus, erreicht hiermit aber nicht die Höchststände der Jahre 2015 bis 2017.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



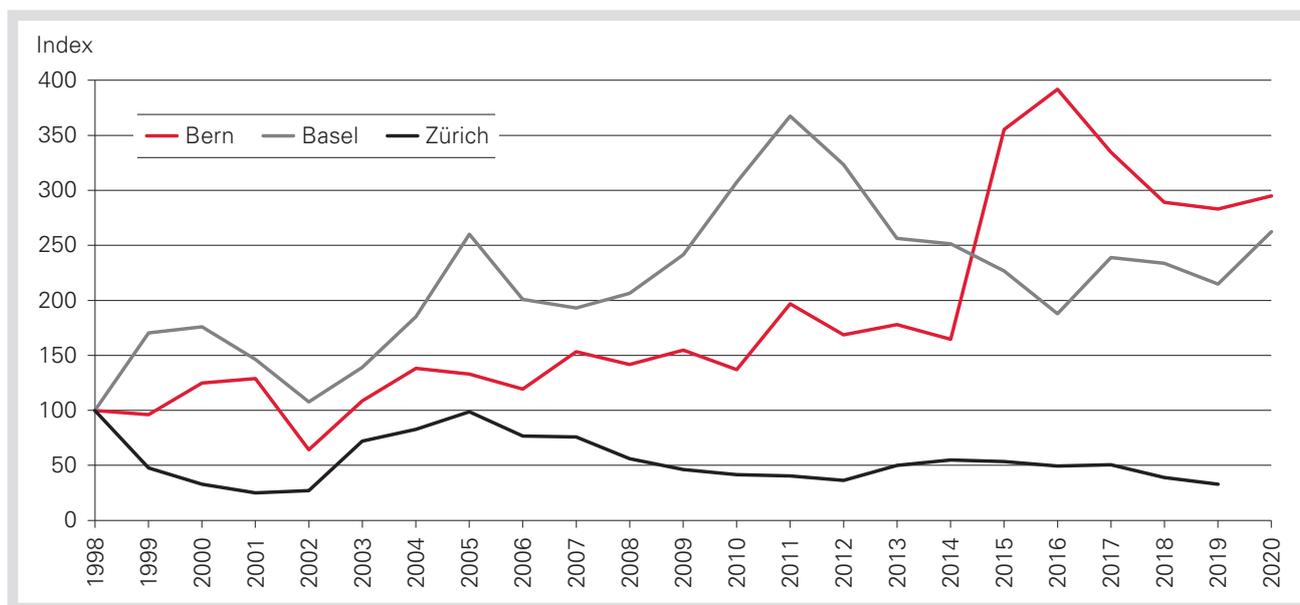
Statistik Stadt Bern
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1998–2020

Städtevergleich zwischen Bern, Basel und Zürich seit 1998

Ein Vergleich der absoluten Gesamtleerfläche in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1998 zwischen der Stadt Zürich einerseits und den sich auf ähnlichem Niveau befindenden Städten Bern und Basel andererseits (siehe Tabelle 17). Anhand der Indexwerte (Basis: 1. Juni 1998 = 100) lässt sich die Leerflächenentwicklung wie folgt beschreiben: Bis ins Jahr 2002 sinkt der Index der Stadt Zürich stärker als in der Stadt Bern, während Basel immer über der 100er-Marke bleibt. Von 2002 bis 2004 entwickeln sich die Werte aller drei Grossstädte parallel und driften ab 2005 auseinander. Während sich die Stadt Bern bis ins Jahr 2014 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich und stieg danach bis zum Jahr 2014 allmählich an. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel ab 2005 leicht eingebrochen und bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um sich darauf bis und mit dem Jahr 2016 mit einem Minus von rund 180 Indexpunkten an den Stand von 2004 anzunähern. Seit dem 1. Juni 2014 ist hingegen die Leerfläche der Stadt Bern bis ins Jahr 2016 deutlich gestiegen. Während der Leerflächen-Indexwert der Bundesstadt bis 2019 gesunken ist, hat sich im Jahr 2017 der baselstädtische Wert mit einem Plus von über 50 Indexpunkten an den Stand von 2009 angenähert und ist bis ins Jahr 2019 wieder gesunken. Der Leerflächen-Indexwert der Stadt Zürich ist ab 2015 stetig gesunken und hat sich im Jahr 2019 an das Niveau des Jahres 2000 angenähert. Im Berichtsjahr sind die Indexwerte der Bundesstadt sowie der Stadt Basel um 12 bzw. 48 Punkte gestiegen. Die Entwicklung der Leerfläche (siehe Grafik 11 und Tabelle 17) verhält sich bis und mit dem Jahr 2010 ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grossstädte.

Grafik 11: Index leer stehender Arbeitsfläche 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 bis ins Jahr 2016 stark angestiegen ist und sich bis ins Jahr 2020 trotz zwischenzeitlichem Rückgang auf höherem Niveau eingependelt hat, ist in demselben Zeitraum die Leerwohnungsziffer der Bundesstadt geringeren Schwankungen unterworfen gewesen. Während die Leerwohnungsziffer der Stadt Basel von 2014 bis 2019 stark gestiegen ist und danach stagnierte, ist der Leerflächenbestand der Stadt Basel im gleichen Zeitraum stetigen, aber geringeren Schwankungen unterworfen gewesen. 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 ²		Zürich ³	
	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	27.1
2003	36 630	108.6	63 906	139.2	345 411	71.9
2004	46 575	138.1	85 036	185.2	397 545	82.7
2005	44 884	133.1	119 417	260.1	474 109	98.6
2006	40 268	119.4	92 225	200.8	368 278	76.6
2007	51 693	153.3	88 622	193.0	364 267	75.8
2008	47 825	141.8	94 753	206.4	269 296	56.0
2009	52 202	154.8	110 929	241.6	221 880	46.2
2010	46 218	137.0	141 139	307.4	199 621	41.5
2011	66 332	196.7	168 683	367.4	194 072	40.4
2012	56 881	168.7	148 520	323.4	174 698	36.3
2013	60 063	178.1	117 721	256.4	241 029	50.1
2014	55 533	164.7	115 413	251.3	264 548	55.0
2015	119 791	355.2	104 146	226.8	256 450	53.4
2016	132 152	391.8	86 243	187.8	237 054	49.3
2017	112 874	334.7	109 740	239.0	243 660	50.7
2018	97 552	289.2	107 347	233.8	187 714 ^f	39.1 ^f
2019	95 478	283.1	98 643	214.8	157 462	32.8
2020	99 412	294.8	120 543	262.5	... ⁴	... ⁴

Statistik Stadt Bern

1 indiziert auf Juni 1998 = 100

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

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

4 bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

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

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

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

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

Erhebung der leer stehenden Arbeitsräume nach gleichen Richtlinien wie bei Leerwohnungen

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

Anmerkung zu Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen

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

Glossar und Definitionen

Leerwohnungsziffer

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand (Stand: 31. Mai des Referenzjahres, Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 24. Juni 2020).

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 2020 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einer Normallage gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2018 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 2019	Mrz 2020
Bevölkerungsprognosen Stadt Bern 2050	Dez 2019
Bevölkerungsbefragung 2019 (+ Fragebogen und Tabellenband)	Dez 2019
Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung 2017 (+ Karten- und Tabellensammlung)	Nov 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 2020	Sep 2020
Wohnbautätigkeit 2019	Feb 2020
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

Eidgenössische Wahlen 2019 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern	Jul 2020
Gemeindewahlen 2016 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern	Jun 2017
Resultate zu Bildung und Beruf (Strukturerhebung 2010)	Feb 2013
Schülerprognosen der städtischen Volksschulen Bern	Mrz 2010

Arbeit und Wirtschaftszweige

Statistik der Unternehmensstruktur 2017	Okt 2019
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 2019	Mrz 2020
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