



## Statistik Stadt Bern

# Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2021



**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, 2021 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 2021

## 1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

### Überblick

*Leerwohnungsziffer von 0,54%*

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2021 eine Leerwohnungsziffer von 0,54% (Vorjahr: 0,58%). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 449 auf 420 abgenommen. Von den gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 304 zur Miete offen, bei 116 Objekten besteht bereits ein Mietvertrag oder ein Kaufabschluss für einen späteren Zeitpunkt.

*6 leer stehende Neubauwohnungen mit Baujahr 2019 oder später*

Während 168 der insgesamt 420 leer stehenden Wohnungen vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 246 aus der Periode von 1947 bis 2018. In Gebäuden mit Baujahr 2019 oder später sind 6 leere Wohnungen zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 48 Einzimmer-, 128 Zweizimmer-, 160 Dreizimmer-, 60 Vierzimmer- und 19 Fünzimmerwohnungen sowie um 5 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

*Am meisten Leerwohnungen in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Kirchenfeld-Schosshalde*

Am meisten Leerwohnungen sind im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 106 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde mit 104 Wohnungen. Mit 83 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 69 bzw. 39 Leerwohnungen auf. Mit 19 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*

82,1% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, 16,4% stehen nach einer Renovation leer. 1,4% (Vorjahr: 4,0%) der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

*Zweizimmerwohnungen mit höchster Leerwohnungsziffer*

Die meisten Leerstände sind bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (160) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (128) und Vierzimmerwohnungen (60). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Zweizimmerwohnungen (0,72%), gefolgt von den Objekten mit einem Wohnraum mit 0,57% und drei Wohnräumen mit 0,55%. Die Wohnungen mit fünf Zimmern weisen 0,41%, 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).

*Abnahme der leer stehenden Drei- und Einzimmerwohnungen um 41 bzw. 20 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr*

Während die Anzahl der leer stehenden Wohnungen bei den Ein-, Drei- und Fünzimmerwohnungen gegenüber dem Vorjahr abnahm, hatte diese bei den Zweizimmerwohnungen zugenommen. Die restlichen Wohnungsgrößen verharrten auf dem Vorjahresniveau. Die Drei- und Einzimmerwohnungen nahmen absolut gesehen mit 41 bzw. 20 Wohnungen am stärksten ab. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Während sie bei den Einzimmerwohnungen von 0,81% auf 0,57% und bei den Dreizimmerwohnungen von 0,69% auf 0,55% abnahm, stieg die Leerwohnungsziffer der Zweizimmerwohnungen von 0,54% auf 0,72%.

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

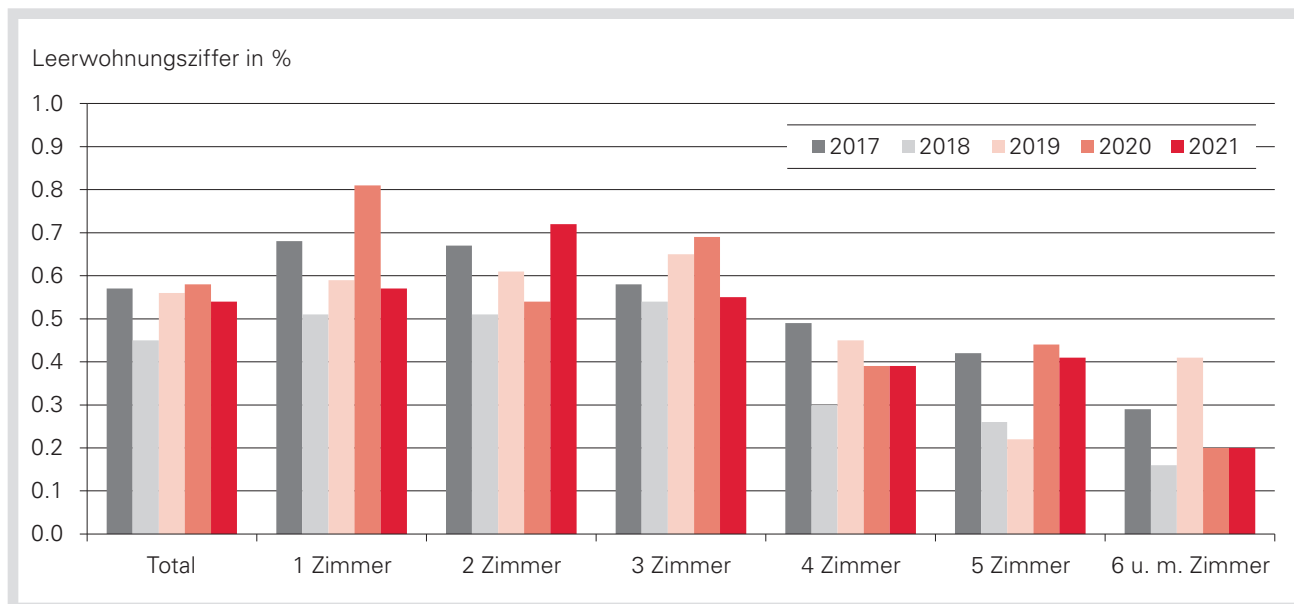
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.	in %
<b>Ursache des Leerstehens</b>								
Umzug	345	39	110	134	48	9	5	82.1
Neubau	6	6	-	-	-	-	-	1.4
Renovation	69	3	18	26	12	10	-	16.4
<b>Total</b>	<b>420</b>	<b>48</b>	<b>128</b>	<b>160</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>100.0</b>
<b>Dauer des Leerstehens</b>								
bis 3 Monate	293	40	91	107	47	6	2	69.8
über 3 Monate bis 1 Jahr	77	8	25	30	7	4	3	18.3
über 1 Jahr	50	-	12	23	6	9	-	11.9
<b>Total</b>	<b>420</b>	<b>48</b>	<b>128</b>	<b>160</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>100.0</b>
Wohnungsbestand <sup>1</sup> 31.5.2021	78 014	8 476	17 840	29 211	15 398	4 602	2 487	...
Leerwohnungsziffer in %	0.54	0.57	0.72	0.55	0.39	0.41	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: 22.6.2021)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2017



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*70% aller Wohnungen stehen am Stichtag seit weniger als drei Monate leer*

Bei 69,8% des am 1. Juni 2021 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monate gedauert. 18,3% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 11,9% 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 74,2% der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vormieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. 44,9% der wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt. Alle Wohnungen in 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	293	256	6	31	69.8
über 3 Monate bis 1 Jahr	77	61	–	16	18.3
über 1 Jahr	50	28	–	22	11.9
Total	420	345	6	69	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*28% 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 420 Wohnungen – darunter befinden sich auch 6 Einfamilienhäuser – am Stichtag noch 72,4% verfügbar sind. Bei 27,6% der 420 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Miet- oder Kaufvertrag auf einen späteren Zeitpunkt.

Tabelle 3: Leer stehende Wohnungen nach Verfügbarkeit und Anzahl der Wohnräume

	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume						in %
		1	2	3	4	5	6 u. m.	
am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	304	37	96	119	33	15	4	72.4
davon Mietwohnungen	301	37	96	119	33	14	2	71.7
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	3	–	–	–	–	1	2	0.7
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	116	11	32	41	27	4	1	27.6
davon Mietwohnungen	113	11	32	40	26	4	–	26.9
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	2	–	–	1	1	–	–	0.5
Einfamilienhäuser zum Verkauf	1	–	–	–	–	–	1	0.2
Total	420	48	128	160	60	19	5	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

420 leer stehende  
Wohnungen, davon  
1 Einfamilienhaus zum  
Verkauf

Rückgang der leer stehen-  
den Objekte mit einem  
Mietpreis ab 2001 Franken

59% der Leerwohnungen in  
Gebäuden mit Bauperiode  
«1947–2018»

### Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die 420 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 412 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Bei 7 mietbaren Einheiten ist der Mietpreis unbekannt. Dabei nicht mitgerechnet ist 1 zum Verkauf stehendes Einfamilienhaus.

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 2000 Franken Miete verlangt wird, verzeichnet seit dem Vorjahr einen Rückgang um 1,5 Prozentpunkte von 14,4% auf 12,9%. Bei den Wohnungen mit einem Zimmer sind 46,8% in der Preisspanne von 601 bis 1000 Franken zu finden. Der Hauptteil der Zwei- (60,8%) und der Dreizimmerwohnungen (53,5%) liegt in der Preisspanne von 1001 bis 1500 Franken. Bei den Vierzimmerwohnungen befindet sich ein Drittel der leer stehenden Mietwohnungen in der Preisspanne von 1501 bis 2000 Franken. Ein weiterer Drittel der Vierzimmerwohnungen kostet mehr als 2000 Franken.

58,6% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2018». Im Vorjahr waren 69,9% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947–2017».

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

	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	168	13	70	68	12	3	2	40.0
1947–2018	246	29	58	92	48	16	3	58.6
2019 und später	6	6	–	–	–	–	–	1.4
<b>Total</b>	<b>420</b>	<b>48</b>	<b>128</b>	<b>160</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>100.0</b>
Mietpreis pro Monat in Franken <sup>1</sup>								
bis 600	20	5	6	6	1	1	1	4.9
601–1 000	75	22	26	23	4	–	–	18.2
1 001–1 500	190	15	76	84	15	–	–	46.1
1 501–2 000	74	5	11	32	20	5	1	18.0
über 2 000	53	–	6	12	20	13	2	12.9
<b>Total</b>	<b>412</b>	<b>47</b>	<b>125</b>	<b>157</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>100.0</b>

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 Kirchenfeld-Schosshalde*

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 Kirchenfeld-Schosshalde mit 106 bzw. 104 Einheiten fest. Mit 83 leer stehenden Wohnungen folgt der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl. Die Stadtteile Breitenrain-Lorraine und Länggasse-Felsenau weisen 69 bzw. 39 Leerwohnungen auf. Mit 19 befinden sich am wenigsten leer stehende Wohnungen in der Inneren Stadt. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2021 vom Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde mit 0,74% erreicht (Vorjahr: 0,56%). An zweiter Stelle folgt die Innere Stadt mit 0,64% (Vorjahr: 0,85%). Mit 0,35% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer auf. Zwei Stadtteile verzeichnen eine Zunahme der Leerwohnungsziffer gegenüber dem Vorjahreswert: Die Leerwohnungsziffer des Stadtteils Kirchenfeld-Schosshalde hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,18 Prozentpunkte vergrössert, jene des Stadtteils Breitenrain-Lorraine um 0,11. Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl ist um 0,05 Prozentpunkte gesunken, die restlichen Stadtteile zwischen 0,20 und 0,23 Prozentpunkte.

*Anzahl der leer stehenden Zwei- resp. Dreizimmerwohnungen bei je 3 der 6 Stadtteile am höchsten*

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in den drei Stadtteilen Innere Stadt, Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine die Anzahl der leer stehenden Zweizimmerwohnungen am höchsten ist. Die anderen drei Stadtteile Länggasse-Felsenau, Kirchenfeld-Schosshalde und Bümpliz-Oberbottigen verzeichnen bei den Dreizimmerwohnungen die höchste Anzahl.

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

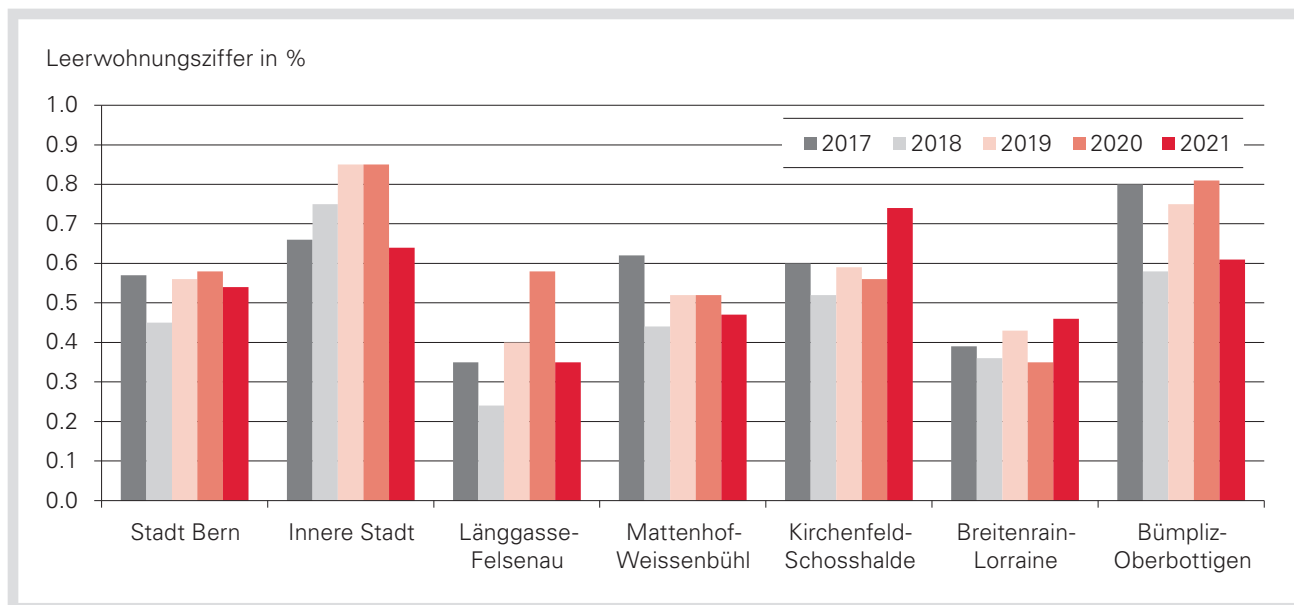
	Total	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand <sup>1</sup> 31.5.2021	Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6 u. m. darunter Wohneigentum			
Innere Stadt	19	5	9	5	–	–	–	–	2 957	0.64
Länggasse-Felsenau	39	6	11	18	4	–	–	–	10 995	0.35
Mattenhof-Weissenbühl	83	4	35	29	12	1	2	–	17 607	0.47
Kirchenfeld-Schosshalde	104	12	26	30	18	15	3	1	14 039	0.74
Breitenrain-Lorraine	69	9	26	23	9	2	–	–	15 102	0.46
Bümpliz-Oberbottigen	106	12	21	55	17	1	–	–	17 314	0.61
Stadt Bern	420	48	128	160	60	19	5	1	78 014	0.54

Statistik Stadt Bern

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

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern  
(Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 22.6.2021)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2017



Statistik Stadt Bern  
 Datenquelle: Statistik Stadt Bern

### Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

*Höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bümpliz, höchste Leerwohnungsziffer in der Schosshalde*

Auf Ebene der 32 Statistischen Bezirke (siehe Tabelle 6 und Karte 1) stellen wir die absolut grössten Zahlen von leer stehenden Objekten in den Bezirken Bümpliz mit 66 und Schosshalde mit 55 Wohnungen fest, gefolgt von Bethlehem mit 34. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir in der Schosshalde (1,14%), im Bezirk Lorraine (1,08%) sowie im Weissen Quartier mit 0,81%. Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind im Gelben Quartier (von 2,42 auf 0,00%) und im Bezirk Monbijou (von 1,33 auf 0,61%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Lorraine (von 0,36 auf 1,08%) und Schosshalde (von 0,58 auf 1,14%) auf.

*Grösster Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Murifeld*

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 2020 (Datenstand 24. Juni 2020) mit insgesamt 77 526 Wohnungen auf den 31. Mai 2021 um 488 Einheiten auf 78 014 Wohnungen zu. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes lässt sich auch auf die Ebene der Statistischen Bezirke herunterbrechen: Im Bezirk Murifeld liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 182 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Holligen mit einem Reinzuwachs von 113, gefolgt vom Bezirk Breitfeld mit 86 Einheiten.



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

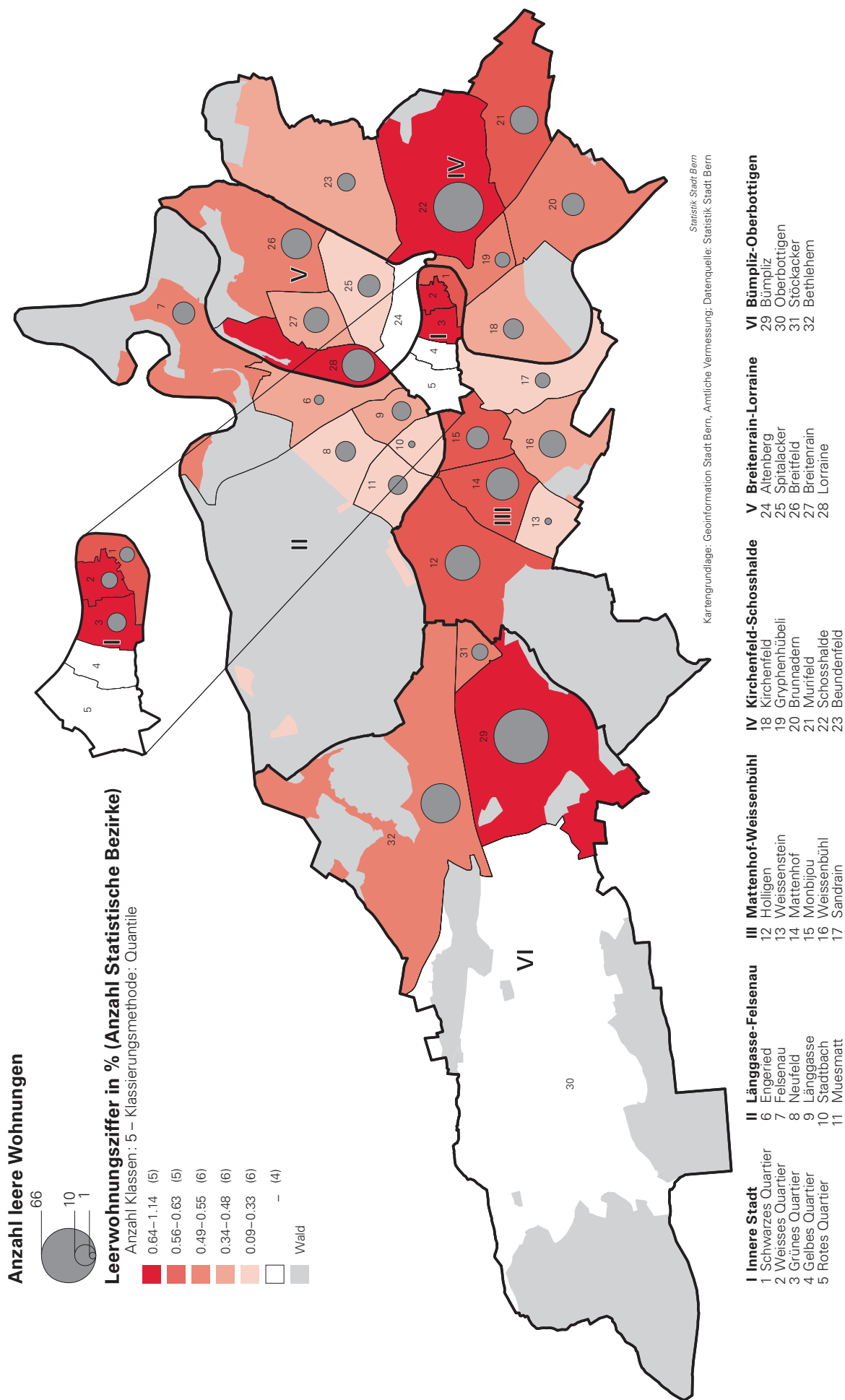
	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand <sup>1</sup> 31.5.2021	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6 u. m.		
1 Schwarzes Quartier	5	2	2	1	–	–	–	827	0.60
2 Weisses Quartier	6	1	4	1	–	–	–	738	0.81
3 Grünes Quartier	8	2	3	3	–	–	–	1 054	0.76
4 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	127	–
5 Rotes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	211	–
6 Engeried	2	–	1	1	–	–	–	494	0.40
7 Felsenau	11	–	2	8	1	–	–	2 038	0.54
8 Neufeld	9	1	3	4	1	–	–	3 183	0.28
9 Länggasse	8	1	2	3	2	–	–	1 900	0.42
10 Stadtbach	1	1	–	–	–	–	–	921	0.11
11 Muesmatt	8	3	3	2	–	–	–	2 459	0.33
12 Holligen	27	–	9	13	4	–	1	4 282	0.63
13 Weissenstein	1	–	1	–	–	–	–	1 078	0.09
14 Mattenhof	23	–	14	5	4	–	–	4 002	0.57
15 Monbijou	11	–	5	2	2	1	1	1 806	0.61
16 Weissenbühl	16	1	6	7	2	–	–	4 040	0.40
17 Sandrain	5	3	–	2	–	–	–	2 399	0.21
18 Kirchenfeld	9	5	1	3	–	–	–	1 866	0.48
19 Gryphenhübeli	5	3	–	2	–	–	–	903	0.55
20 Brunnadern	11	–	2	7	–	2	–	2 230	0.49
21 Murifeld	17	–	4	3	6	3	1	2 772	0.61
22 Schosshalde	55	4	17	14	9	9	2	4 819	1.14
23 Beundenfeld	7	–	2	1	3	1	–	1 449	0.48
24 Altenberg	–	–	–	–	–	–	–	733	–
25 Spitalacker	11	2	3	3	2	1	–	4 493	0.24
26 Breitfeld	20	3	6	9	2	–	–	3 883	0.52
27 Breitenrain	14	1	7	5	1	–	–	3 765	0.37
28 Lorraine	24	3	10	6	4	1	–	2 228	1.08
29 Bümpliz	66	11	14	29	11	1	–	8 560	0.77
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	638	–
31 Stöckacker	6	–	2	1	3	–	–	1 125	0.53
32 Bethlehem	34	1	5	25	3	–	–	6 991	0.49
Stadt Bern	420	48	128	160	60	19	5	78 014	0.54

Statistik Stadt Bern

1 Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern; Bauinspektorat der Stadt Bern  
(Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 22.6.2021)

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 günstiger

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen haben sich gegenüber den Mieten der im letzten Jahr leer stehenden Wohnungen je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich verändert. Im Juni 2021 wurde für eine Fünfstückwohnung im Schnitt ein um 563 Franken tieferer Mietpreis verlangt als 2020, bei den Vierstückerwohnungen ergab sich ein Minus von 109 Franken. Zweistückerwohnungen notieren einen um 20 Franken tieferen Mietzins. Bei den Dreistückerwohnungen sank die Miete um 10 Franken. Einzig bei den Einstückerwohnungen wurde im Schnitt ein um 197 Franken höherer Mietpreis verlangt (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort, Fläche usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei 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 2017

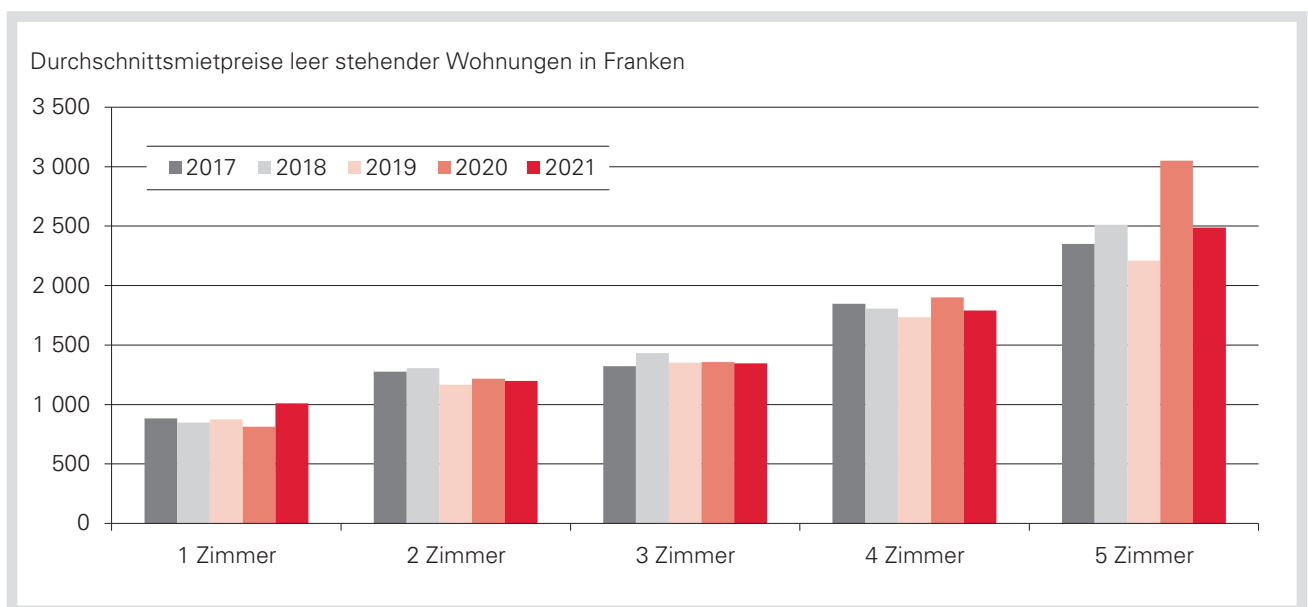
	leer stehende Wohnungen					Veränderung 2020/2021 in %
	2021	2020	2019	2018	2017	
1 Zimmer	1 009	812	875	848	882	24.3
2 Zimmer	1 198	1 218	1 166	1 307	1 277	- 1.6
3 Zimmer	1 347	1 357	1 351	1 431	1 321	- 0.7
4 Zimmer	1 791	1 900	1 735	1 806	1 847	- 5.7
5 Zimmer	2 487	3 050	2 209	2 512	2 351	- 18.5

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 2017



Statistik Stadt Bern

durchschnittlicher Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

### Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945

Höchster absoluter Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit im Jahr 1999

In Tabelle 8 sind der Wohnungsbestand und die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern seit 1945 aufgeführt. 1999 hat der höchste absolute Leerwohnungsbestand der Nachkriegszeit mit 688 Objekten resultiert; die höchste Leerwohnungsziffer dagegen war 1950 mit 1,12% zu beobachten.

Entwicklung: 1975–1999

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

Entwicklung: 1999–2021

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%. Auch in den Jahren 2020 und 2021 verblieb die Leerwohnungsziffer mit 0,58% bzw. 0,54% auf vergleichbarem Niveau.

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

absolut			absolut			absolut		
		in % <sup>1</sup>			in % <sup>1</sup>			in % <sup>1</sup>
1945	59	0.15	1988	122	0.17	2006	366	0.50
1950	506	1.12	1989	100	0.14	2007	302	0.41
1955	126	0.25	1990	79	0.11	2008	277	0.38
1960	111	0.20				2009	443	0.60
1965	34	0.06	1991	69	0.10	2010	335	0.45
1970	23	0.04	1992	174	0.24	2011	337	0.45
1975	536	0.79	1993	208	0.29	2012	333	0.44
1976	452	0.66	1994	283	0.39	2013	297	0.39
1977	165	0.24	1995	366	0.51	2014	372	0.49
1978	187	0.27	1996	422	0.58	2015	314	0.41
1979	89	0.13	1997	487	0.67	2016	348	0.46
1980	67	0.10	1998	644	0.88	2017	440	0.57
			1999	688	0.94	2018	350	0.45
1981	94	0.13	2000	533	0.73	2019	435	0.56
1982	164	0.23				2020	449	0.58
1983	181	0.26	2001	387	0.53	2021	420	0.54
1984	194	0.28	2002	230	0.31			
1985	221	0.31	2003	216	0.29			
1986	178	0.25	2004	343	0.47			
1987	142	0.20	2005	388	0.53			

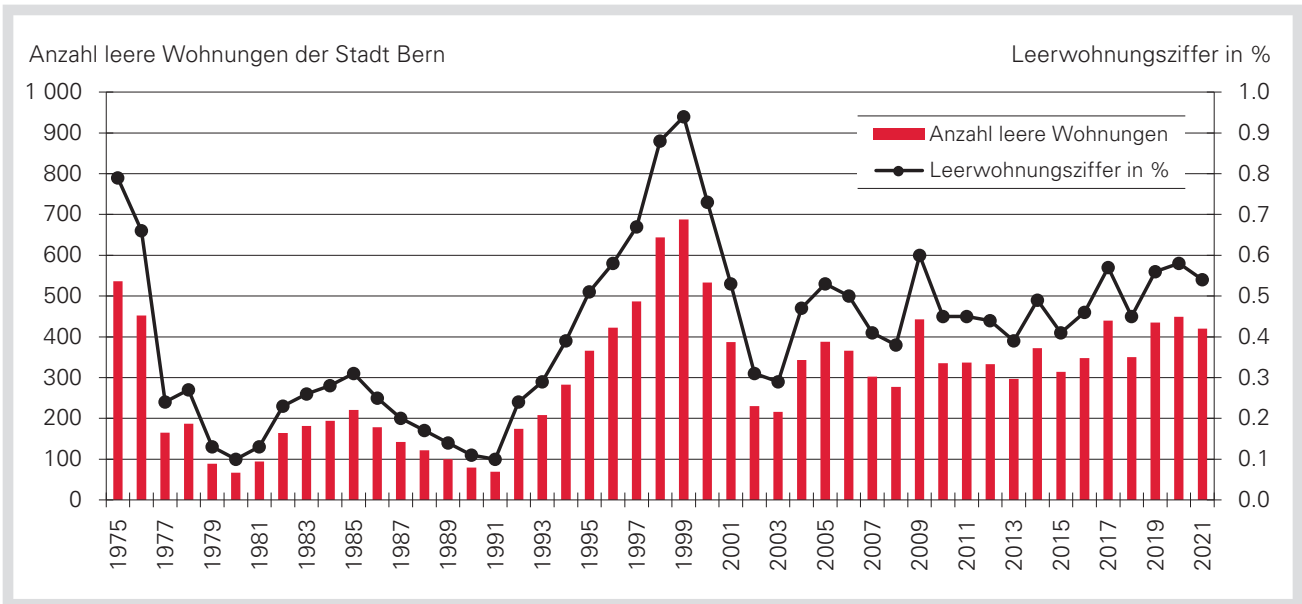
Statistik Stadt Bern

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

<sup>1</sup> leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes per 31. Mai des Referenzjahres

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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



Statistik Stadt Bern

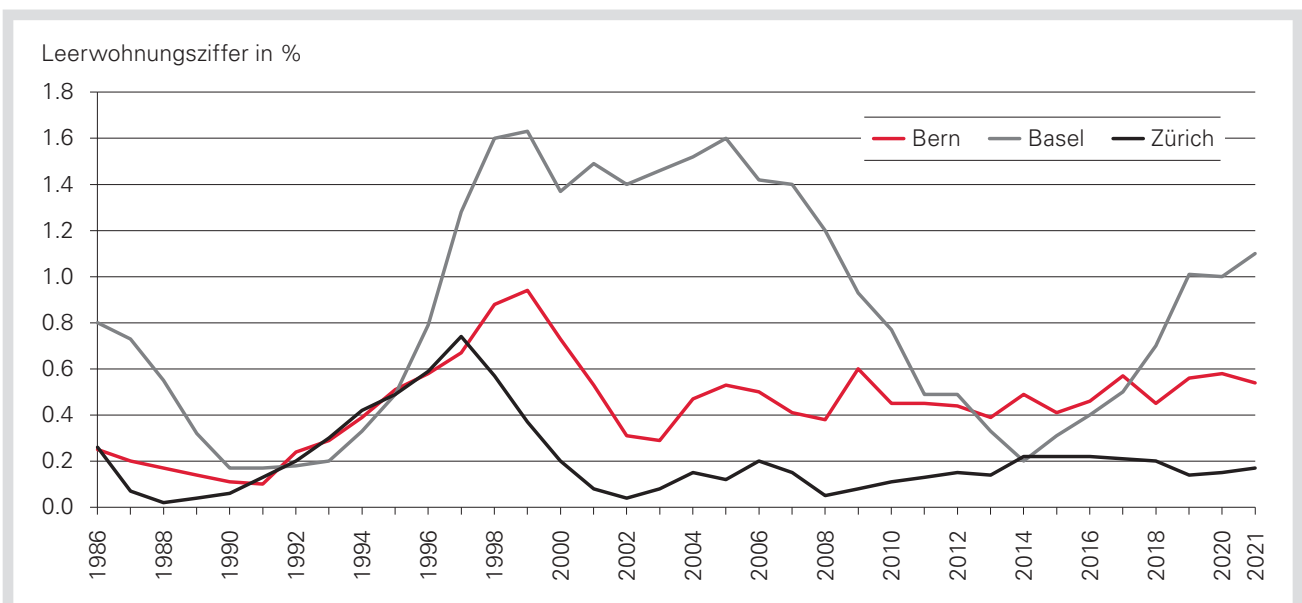
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1986–2021

### 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 von Bern

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Statistik Stadt Bern

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

und Basel gegenläufig. Während die Stadt Zürich im Jahr 2016 das dritte Jahr in Folge bei 0,22% verharrt, 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 <sup>1</sup>	
	absolut	in % <sup>2</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.26
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
2021	420	0.54	270	1.10	381	0.17

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

*290 leer stehende Arbeitsräume mit einer Leerfläche von gut 83 100 m<sup>2</sup> am Stichtag 1. Juni 2021*

Am 1. Juni 2021 werden in der Stadt Bern 290 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 83 137 m<sup>2</sup> auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 50 Lokale zu verzeichnen (–14,7%), die Fläche nahm um 16 275 m<sup>2</sup> (–16,4%) ab. Insgesamt sind 22 Geschäftslokale (6462 m<sup>2</sup>) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet.

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

Mit 44 408 m<sup>2</sup> Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung vor, an zweiter Stelle folgt mit 21 776 m<sup>2</sup> die Kategorie «Lager».

*93% der Lokale wegen Mietendenwechsel im Leerstand*

Von den 290 Objekten standen 77 bis drei Monate, 83 über drei Monate bis zu einem Jahr und 130 länger als ein Jahr leer. 93,1% der Lokale verzeichnen wegen Mietendenwechsel einen Leerstand.

*Der grösste Teil der leer stehenden Nutzfläche im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen*

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (27 475 m<sup>2</sup>) steht im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 1429 m<sup>2</sup>. Auch nach der Anzahl betrachtet, ist der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 83 Lokalen am stärksten vertreten.

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

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

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

Von den Leerflächen befinden sich 77,3% 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

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

Von den erfassten 290 Objekten gehören 160 (55,2% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 61 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 16 der Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» und weitere 14 der Kategorie «Verkaufslokale» zugeordnet. 39 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die unterschiedlich genutzt werden. Von den insgesamt 290 Objekten mit total 83 137 m<sup>2</sup> entfallen nach Nutzungsart 44 408 m<sup>2</sup> oder 53,4% auf «Büro/Praxis» sowie 21 776 m<sup>2</sup> oder 26,2% auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «andere» mit 15,0%, «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 3,5% sowie «Verkauf» mit 1,9% (siehe Tabelle 10).

*Anteil der Neubauten an den Leerflächen bei 0,4%*

Bei 93,1% der Arbeitsräume mit 76,1% der Fläche ist ein Wechsel des Mietverhältnisses die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht 23,5% aus. Auf Neubauten entfallen 3 Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 344 m<sup>2</sup>, die anteilmässig 0,4% ausmacht.

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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Mietendenwechsel	270	63 243	152	33 973	13	1 225	15	2 610	59	19 299	31	6 136
Neubau	3	344	–	–	–	–	–	–	–	–	3	344
Renovation	17	19 550	8	10 435	1	350	1	300	2	2 477	5	5 988
<b>Total</b>	<b>290</b>	<b>83 137</b>	<b>160</b>	<b>44 408</b>	<b>14</b>	<b>1 575</b>	<b>16</b>	<b>2 910</b>	<b>61</b>	<b>21 776</b>	<b>39</b>	<b>12 468</b>

Statistik Stadt Bern

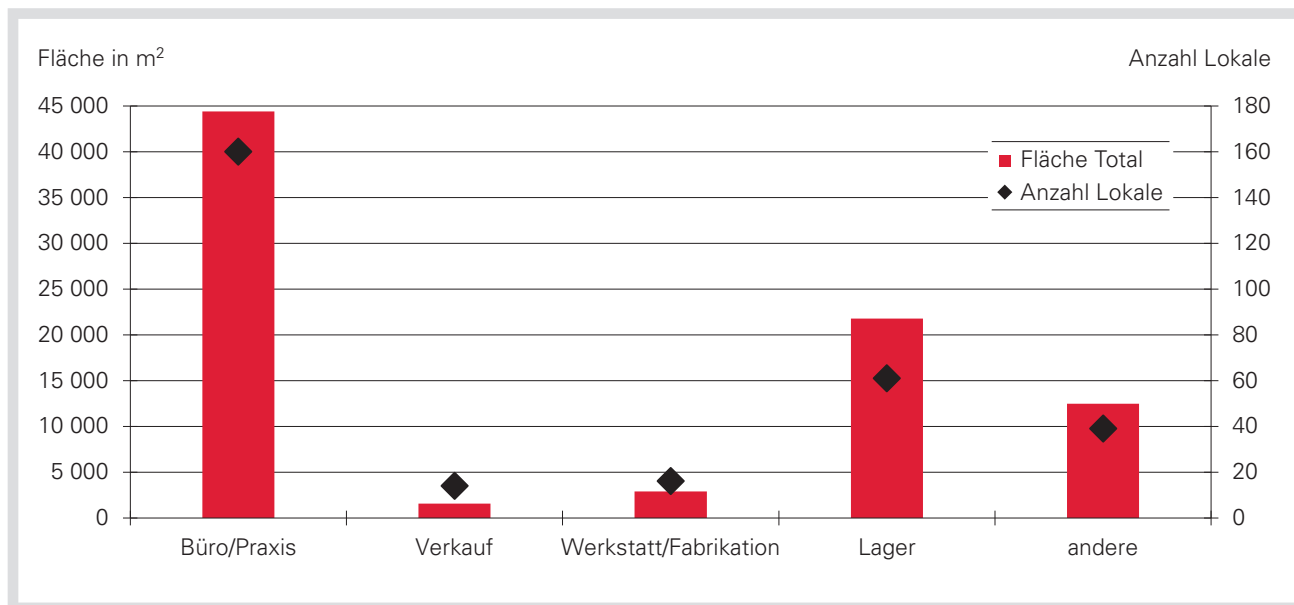
<sup>1</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 278 m<sup>2</sup> (gegenüber 344 m<sup>2</sup> im Vorjahr), «Verkauf» 113 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 194 m<sup>2</sup>), «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» 182 m<sup>2</sup> (752 m<sup>2</sup>), «Lager» 357 m<sup>2</sup> (210 m<sup>2</sup>) und «andere» 320 m<sup>2</sup> (145 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 287 m<sup>2</sup> (292 m<sup>2</sup>).

Graphik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*Leerstand seit über einem Jahr bei 65% der Leerfläche*

26,6% der Objekte mit 18,5% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 28,6% der Objekte mit 16,9% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 44,8% (Vorjahr: 54,7%) der Objekte mit 64,6% (Vorjahr: 53,8%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon eine Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeit seit Mai 2000 ungenutzt blieb. Insgesamt besteht bei 22 Geschäftslokalen (6462 m<sup>2</sup>) bereits ein Mietvertrag auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag.



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

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
bis 3 Monate	77	15 358	46	8 385	5	520	5	1 067	9	2 954	12	2 432
über 3 Monate	83	14 070	37	9 712	6	570	5	610	19	1 282	16	1 896
bis 1 Jahr	130	53 709	77	26 311	3	485	6	1 233	33	17 540	11	8 140
über 1 Jahr												
Total	290	83 137	160	44 408	14	1 575	16	2 910	61	21 776	39	12 468

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

**Jahresmietpreis bei 64%  
der leer stehenden Lokale  
unter 200 Franken pro  
Quadratmeter**

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresnettomietpreise bei 64,0% (Vorjahr: 71,6%) der leer stehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (79,2% der Fläche) von Objekten mit Preisangabe. Bei 23 Objekten (15,4% 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» 218 Franken (gegenüber 195 Franken im Vorjahr), «Verkauf» 409 Franken (Vorjahr: 415 Franken), «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten» 122 Franken (131 Franken), «Lager» 104 Franken (94 Franken) und «andere» 210 Franken (173 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 <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
unter 200	171	55 718	79	21 537	1	170	15	2 610	59	21 747	17	9 654
200–299	56	9 925	42	8 360	3	393	–	–	2	29	9	1 143
300 und mehr	40	4 675	25	2 565	7	779	–	–	–	–	8	1 331
Preis nach Absprache	23	12 819	14	11 946	3	233	1	300	–	–	5	340
Total	290	83 137	160	44 408	14	1 575	16	2 910	61	21 776	39	12 468

Statistik Stadt Bern

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

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

Die meisten Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen

Mit einem Anteil von 28,6% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt von den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Innere Stadt mit 25,9% bzw. 23,8%; mit 5,2% weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die wenigsten leer stehenden Lokaltäten auf.

Rund ein Drittel der Leerfläche im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen

Wenn wir die Verteilung nach der Gesamtfläche der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 33,0% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen. Der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde folgt mit 31,7%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 1429 m<sup>2</sup> oder 1,7% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf», «Werkstatt/Fabrikation» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sein können.

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

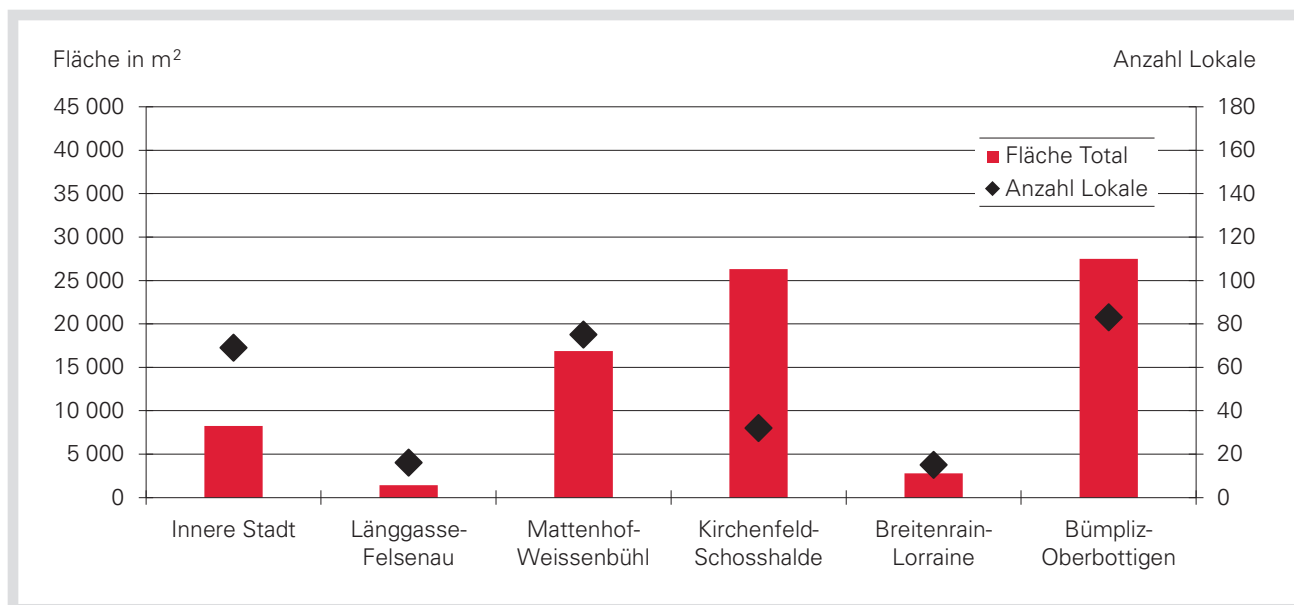
	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Innere Stadt	69	8 239	41	4 830	8	749	1	335	9	770	10	1 555
Länggasse-Felsenau	16	1 429	10	1 278	–	–	–	–	6	151	–	–
Mattenhof-Weissenbühl	75	16 882	22	8 166	4	583	4	543	29	4 959	16	2 631
Kirchenfeld-Schosshalde	32	26 327	14	9 852	–	–	3	937	7	13 143	8	2 395
Breitenrain-Lorraine	15	2 785	8	1 304	1	170	3	570	1	418	2	323
Bümpliz-Oberbottigen	83	27 475	65	18 978	1	73	5	525	9	2 335	3	5 564
Stadt Bern	290	83 137	160	44 408	14	1 575	16	2 910	61	21 776	39	12 468

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

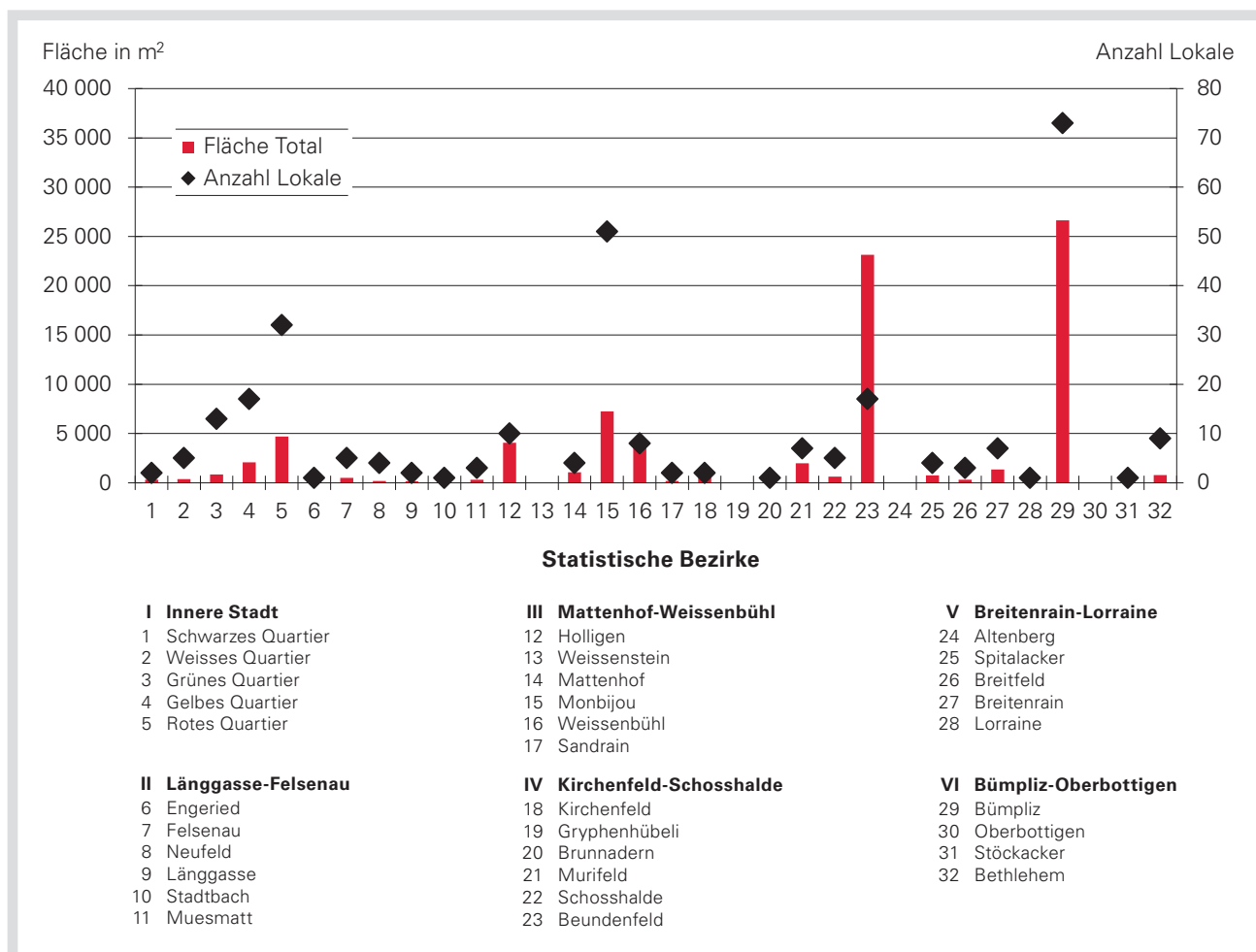
**Höchster Leerflächenanteil im Bezirk Bümpliz**

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 32,0% der gesamten leer stehenden Fläche (Vorjahr: 33,3%) ist der Bezirk Bümpliz. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Bümpliz ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 6447 m<sup>2</sup> gesunken. Im Bezirk Beundenfeld ist gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme um 12 738 m<sup>2</sup> zu beobachten, wodurch sich hier nun 27,8% der Leerflächen der Stadt Bern befinden (Vorjahr: 36,1%).

**Bezirk Oberbottigen seit 2007 keine Leerstände**

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild: Zwar ist der Statistische Bezirk Bümpliz mit 73 Lokalen auch hier Spitzenreiter, aber es folgen der Bezirk Monbijou mit 51 und das Rote Quartier mit 32 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Weissenstein, Gryphenhübeli, 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

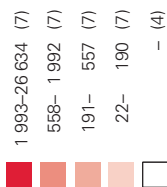
Karte 2: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

**Anzahl leer stehende Arbeitsräume**

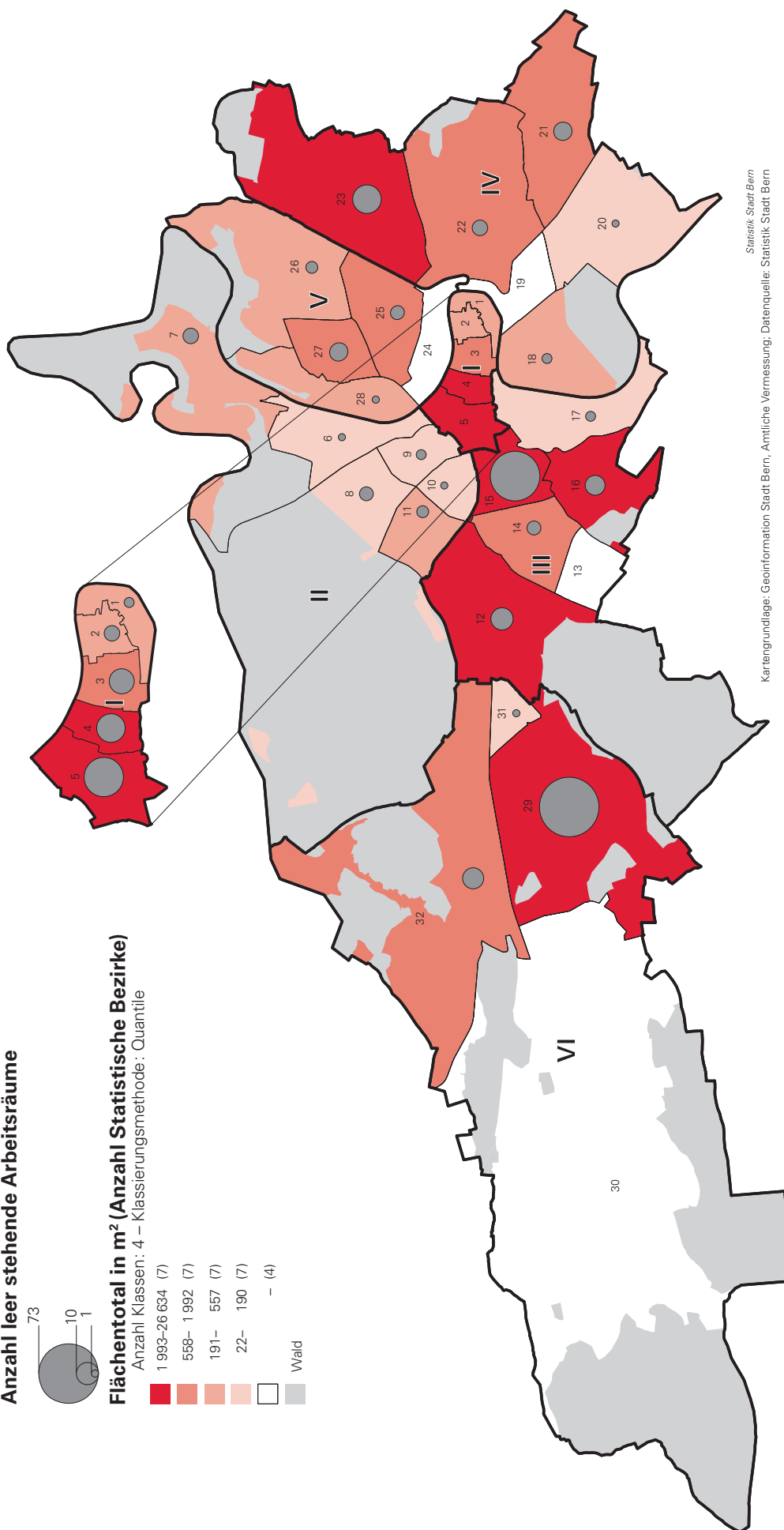


**Flächentotal in m<sup>2</sup> (Anzahl Statistische Bezirke)**

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 <sup>2</sup>	durchschnittl. Fläche pro Objekt in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
1 Schwarzes Quartier	2	297	149	0.4
2 Weisses Quartier	5	357	71	0.4
3 Grünes Quartier	13	828	64	1.0
4 Gelbes Quartier	17	2 059	121	2.5
5 Rotes Quartier	32	4 698	147	5.7
6 Engeried	1	154	154	0.2
7 Felsenau	5	510	102	0.6
8 Neufeld	4	171	43	0.2
9 Länggasse	2	146	73	0.2
10 Stadtbach	1	130	130	0.2
11 Muesmatt	3	318	106	0.4
12 Holligen	10	4 055	406	4.9
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	4	1 061	265	1.3
15 Monbijou	51	7 246	142	8.7
16 Weissenbühl	8	4 330	541	5.2
17 Sandrain	2	190	95	0.2
18 Kirchenfeld	2	557	279	0.7
19 Gryphenhübeli	–	–	–	–
20 Brunnadern	1	22	22	0.0
21 Murifeld	7	1 992	285	2.4
22 Schosshalde	5	620	124	0.7
23 Beundenfeld	17	23 136	1 361	27.8
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	4	742	186	0.9
26 Breitfeld	3	292	97	0.4
27 Breitenrain	7	1 333	190	1.6
28 Lorraine	1	418	418	0.5
29 Bümpliz	73	26 634	365	32.0
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	1	75	75	0.1
32 Bethlehem	9	766	85	0.9
Stadt Bern	290	83 137	287	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

Von den 83 137 m<sup>2</sup> leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich mehr als die Hälfte (insgesamt 44 208 m<sup>2</sup>) an den sieben Adressen mit den grössten Leerflächen (3000 m<sup>2</sup> 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 92 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet sind, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 72 und der oberen Altstadt mit 49 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche verläuft die Reihenfolge in den ersten drei Rängen genau gleich. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Industrie- und Gewerbezone mit 63,9%, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 13,4% und der oberen Altstadt mit 8,3%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verän-

dert: Während der Leerflächenanteil in der Dienstleistungszone um 17,4 Prozentpunkte gesunken ist, verzeichnet jener der Industrie- und Gewerbezone einen Anstieg um 14,1 Prozentpunkte. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- bzw. Praxisflächen befinden sich in der Industrie- und Gewerbezone mit einem Anteil von 60,2%, gefolgt von der gemischten Wohnzone mit 12,9%. Bei der Kategorie «Lager» verfügt die Industrie- und Gewerbezone mit einem Flächenanteil von 83,5% über die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 10,5%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Wohnzone	31	3 120	15	1 621	2	243	3	390	5	69	6	797
gemischte Wohnzone	17	6 486	9	5 720	–	–	–	–	4	305	4	461
Kernzone	10	1 014	3	162	–	–	2	115	2	175	3	562
Dienstleistungszone	72	11 137	25	5 348	4	583	–	–	29	2 285	14	2 921
Industrie- und Gewerbezone	92	53 149	67	26 727	–	–	10	2 070	13	18 180	2	6 172
Zone für öffentliche Nutzungen <sup>2</sup>	1	14	–	–	–	–	–	–	1	14	–	–
obere Altstadt	49	6 890	34	4 324	4	413	1	335	6	733	4	1 085
untere Altstadt <sup>3</sup>	16	1 030	6	372	4	336	–	–	1	15	5	307
Gewerbegebiet Matte	2	297	1	134	–	–	–	–	–	–	1	163
<b>Total</b>	<b>290</b>	<b>83 137</b>	<b>160</b>	<b>44 408</b>	<b>14</b>	<b>1 575</b>	<b>16</b>	<b>2 910</b>	<b>61</b>	<b>21 776</b>	<b>39</b>	<b>12 468</b>

Statistik Stadt Bern

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

2 Zonen für öffentliche Nutzungen F (Freifläche) und SZ (Schutzzone) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

3 inkl. Wohngebiet Matte

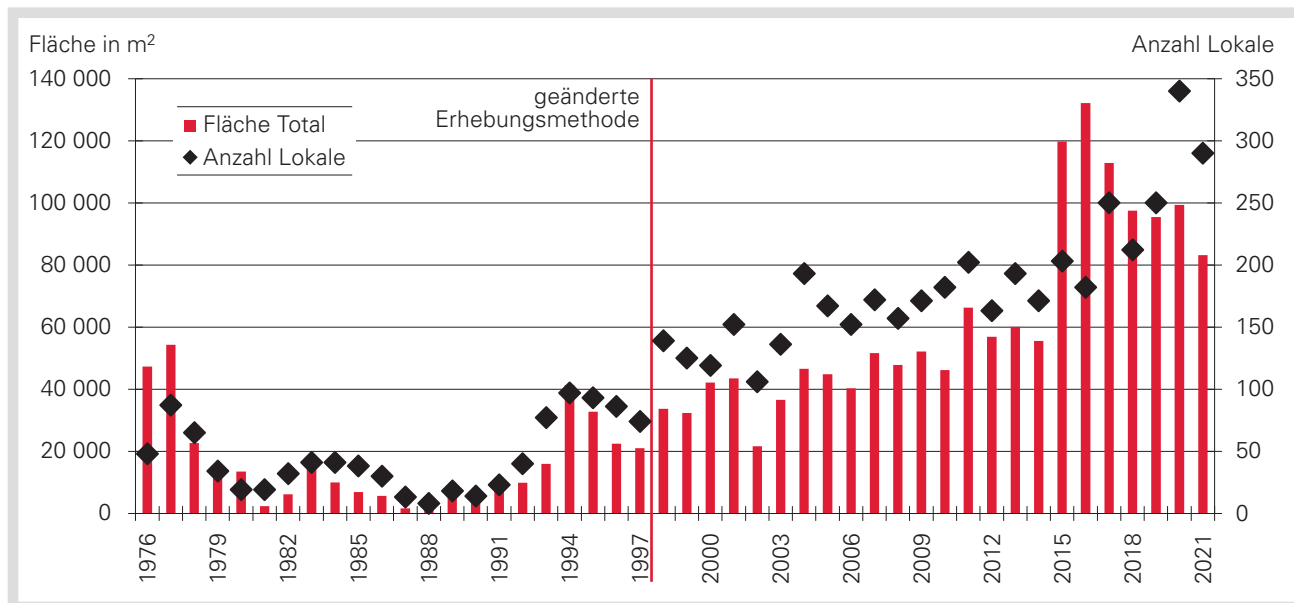
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

Generelle Entwicklung:  
1998–2021

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 m<sup>2</sup> überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut mehr als 50 000 m<sup>2</sup> betragen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6000 m<sup>2</sup> auf 46 218 m<sup>2</sup> notiert. Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66 332 m<sup>2</sup> die 60 000er-Flächenmarke überstiegen. Im Jahr 2012 sank die Gesamtleerfläche um 9451 m<sup>2</sup> auf 56 881 m<sup>2</sup>, um im Jahr 2013 zum zweiten Mal die 60 000er-Marke zu überschreiten. Im Jahr 2014 ist die Gesamtleerfläche um 4530 m<sup>2</sup> auf 55 533 m<sup>2</sup> gesunken. Im Folgejahr hat sich die verfügbare Leerfläche gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Im Jahr 2016 hat sich die Gesamtleerfläche um 12 361 m<sup>2</sup> auf 132 152 m<sup>2</sup> erhöht – der bisherige Höchstwert. Bis und mit dem Jahr 2019 ist die Gesamtleerfläche um Total 36 674 m<sup>2</sup> auf 95 478 m<sup>2</sup> gesunken. Nach einem Anstieg der Gesamtleerfläche um 3934 m<sup>2</sup> im Berichtsjahr 2020 wird ein Rückgang von 16 275 m<sup>2</sup> verzeichnet.

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976



Statistik Stadt Bern  
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

	Anzahl Objekte	Fläche in m <sup>2</sup> nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	andere <sup>1</sup>
1976	48	47 287	985	9 031	38 256	...
1977	87	54 285	624	14 512	39 773	...
1978	65	22 700	349	8 607	14 093	...
1979	34	11 651	343	3 075	8 576	...
1980	19	13 483	710	2 103	11 380	...
1981	19	2 372	125	2 132	240	...
1982	32	6 200	194	2 394	3 806	...
1983	41	15 754	384	10 544	5 210	...
1984	41	10 023	244	7 142	2 881	...
1985	38	6 945	183	3 189	3 756	...
1986	30	5 637	188	2 860	2 777	...
1987	13	1 608	124	1 523	85	...
1988	8	1 642	205	622	1 020	...
1989	18	6 203	345	3 244	2 959	...
1990	14	3 779	270	605	3 174	...
1991	23	7 515	327	938	6 577	...
1992	40	9 928	248	4 530	5 398	...
1993	77	15 984	208	9 340	6 644	...
1994	97	41 374	427	10 213	10 754	20 407
1995	93	32 797	353	10 844	21 390	563
1996	86	22 478	261	9 000	11 325	2 153
1997	74	20 991	284	9 474	11 355	162
1998 <sup>2</sup>	139	33 727	243	12 980	20 095	652
1999	125	32 394	259	12 140	16 214	4 130
2000	119	42 165	354	26 464	14 948	753
2001	152	43 469	286	24 510	12 565	6 394
2002	106	21 617	204	12 028	9 535	54
2003	136	36 630	269	24 506	10 308	1 816
2004	193	46 575	241	33 694	11 412	1 469
2005	167	44 884	269	32 135	10 699	2 050
2006	152	40 268	265	19 697	13 334	7 237
2007	172	51 693	301	33 585	10 722	7 386
2008 <sup>3</sup>	157	47 825	307	28 396	10 445	8 984
2009	171	52 202	305	25 557	8 973	17 672
2010	182	46 218	254	19 303	12 357	14 558
2011	202	66 332	328	29 306	22 207	14 819
2012	163	56 881	349	19 415	9 773	27 693
2013	193	60 063	311	24 229	13 453	22 381
2014	171	55 533	325	32 279	13 974	9 280
2015	203	119 791	590	70 771	33 131	15 889
2016	182	132 152	726	78 063	36 847	17 242
2017	250	112 874	451	72 854	32 023	7 997
2018	212	97 552	460	63 416	24 648	9 488
2019	250	95 478	382	39 991	17 021	38 466
2020	340	99 412	292	67 287	24 893	7 232
2021	290	83 137	287	45 983	24 686	12 468

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)

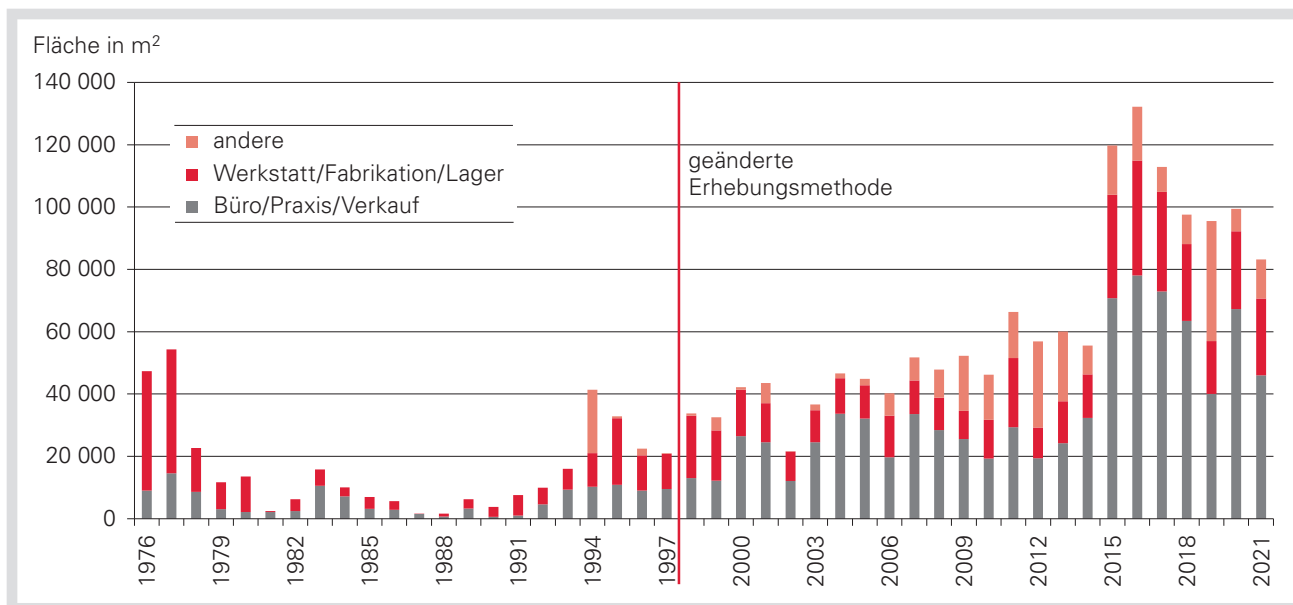
Datenquelle: Statistik Stadt Bern



Entwicklung nach Art der Lokalitäten: 1976–2021

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokalitäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die nicht vermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m<sup>2</sup> bzw. rund 40 000 m<sup>2</sup> Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m<sup>2</sup> bzw. rund 15 000 m<sup>2</sup> der aufsummierten Nutzungsarten «Büro/Praxis/Verkauf». Die Leerflächen der Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» haben sich im Laufe der Zeit (mit einigen Schwankungen) zur Nutzungsart «Büro/Praxis/Verkauf» verschoben. Eine mögliche Erklärung liegt im Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, arbeiten heute doch mehr Personen im 3. Wirtschaftssektor (Dienstleistungssektor) als noch vor 45 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 45 983 m<sup>2</sup> bzw. 55,3% für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 24 686 m<sup>2</sup> bzw. einen Anteil von 29,7% 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 m<sup>2</sup> im Jahr 2019 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2012 mit 27 693 m<sup>2</sup> als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2015 im Folgejahr um 7 292 m<sup>2</sup> übertrifft, erreicht die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» im Jahr 2016 ebenfalls einen neuen Höchststand mit 36 847 m<sup>2</sup>. Der ehemalige Höchstwert der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» aus dem Jahre 2015 mit 33 131 m<sup>2</sup> wird somit auf den zweiten Platz verwiesen. Die aufsummierte Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» weist im Berichtsjahr 45 983 m<sup>2</sup> auf, erreicht hiermit aber nicht die Höchststände der Jahre 2015 bis 2017.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



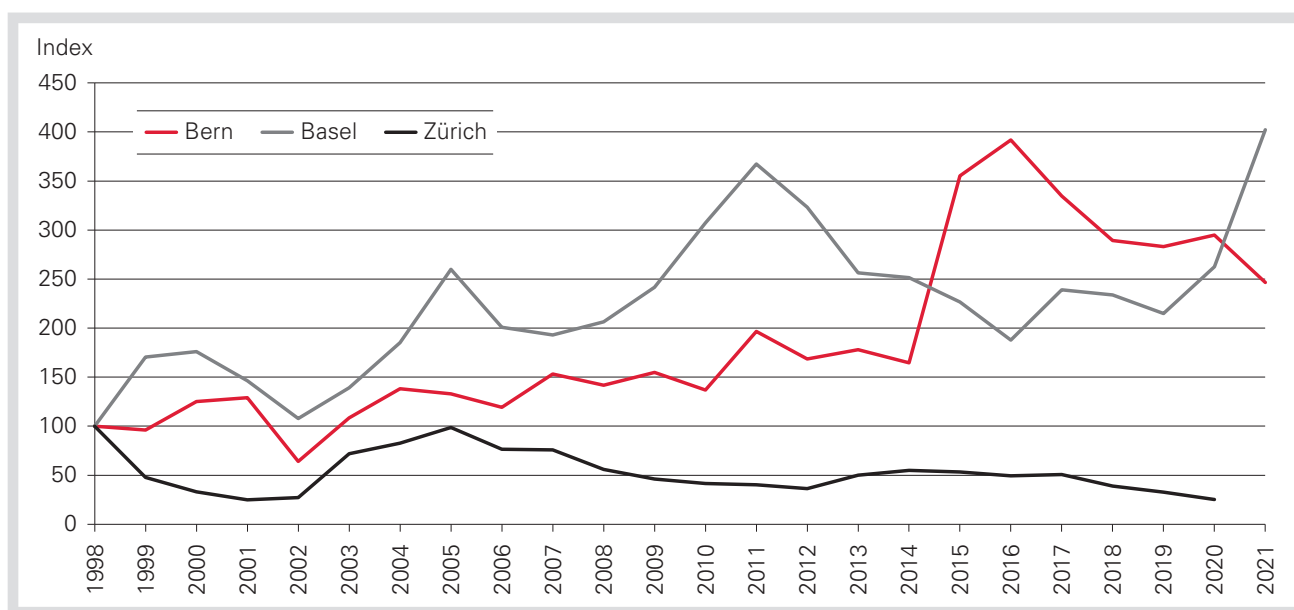
Statistik Stadt Bern  
Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung im Städtevergleich: 1998–2021

**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 2020 an das Niveau des Jahres 2001 angenähert. 2020 sind die Indexwerte der Bundesstadt sowie der Stadt Basel um 12 bzw. 48 Punkte gestiegen. Während sich im Berichtsjahr bei der Stadt Basel der Anstieg fortsetzt, ist bei der Stadt Bern ein Rückgang zu verzeichnen.

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

Die Entwicklung der Leerfläche (siehe Grafik 11 und Tabelle 17) verhält sich bis und mit dem Jahr 2010 ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grosstädte. 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 2021 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 <sup>2</sup>		Zürich <sup>3</sup>	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	27.1
2003	36 630	108.6	63 906	139.2	345 411	71.9
2004	46 575	138.1	85 036	185.2	397 545	82.7
2005	44 884	133.1	119 417	260.1	474 109	98.6
2006	40 268	119.4	92 225	200.8	368 278	76.6
2007	51 693	153.3	88 622	193.0	364 267	75.8
2008	47 825	141.8	94 753	206.4	269 296	56.0
2009	52 202	154.8	110 929	241.6	<u>221 880</u>	<u>46.2</u>
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	39.1
2019	95 478	283.1	98 643	214.8	157 462	32.8
2020	99 412	294.8	120 543	262.5	121 439	25.3
2021	83 137	246.5	184 679	402.2	... <sup>4</sup>	... <sup>4</sup>

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: 22. Juni 2021).

### **Neubauwohnung**

Wohnungen in Gebäuden, welche 2019 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.

Nicht bei allen Arbeitsräumen ist die Nutzungszone eindeutig bestimmbar. Bei Gebäuden, welche in mehreren Nutzungszonen liegen, findet daher jene Nutzungszone Anwendung, in welcher sich der genannte Eingang befindet.



## 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 2020	Mrz 2021
Bevölkerungsbefragung 2019 – Themenblätter	Dez 2020
01 Leben in Bern – Entwicklungen 1995 bis 2019	
02 Beteiligung in der Stadt Bern	
03 Stadtteilpartizipation und Zufriedenheit im Quartier	
04 Nutzung und Bewertung öffentlicher Raum	
05 Nachhaltige Entwicklung im öffentlichen Raum	
06 Jugendliche und junge Erwachsene im Fokus	
07 Ältere Bürgerinnen und Bürger im Fokus	
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

### Lebensraum und Infrastruktur

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume 2021	Sep 2021
Wohnbautätigkeit 2020	Mrz 2021

### Gesellschaft und Politik

Gemeindewahlen 2020 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern	Sep 2021
Eidgenössische Wahlen 2019 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern	Jul 2020

### Arbeit und Wirtschaftszweige

Statistik der Unternehmensstruktur 2018	Dez 2020
Von der Betriebszählung zur Statistik der Unternehmensstruktur	Jun 2018

### Wirtschaft und Finanzen

Wohnungsmietpreiserhebung November 2020	Mrz 2021
---	----------



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

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