



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

## Statistikdienste

**Zählung der leer stehenden  
Wohnungen und Arbeitsräume in der  
Stadt Bern am 1. Juni 2013**



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



September 2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern</b>	3
1.1 Überblick	3
1.2 Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens	3
1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis	5
1.4 Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen	6
1.5 Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken	7
1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr	9
1.7 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945	10
1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986	11
<b>2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern</b>	13
2.1 Überblick	13
2.2 Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis	13
2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken	15
2.4 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	19
2.5 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998	22
Erläuterung und Definitionen	23

## Zeichenerklärung

---

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

## Impressum

---

Herausgeber: Statistikdienste der Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach 3000 Bern 8  
Telefon 031 321 75 31  
E-Mail: statistikdienste@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik

Bearbeitung: Michael Matter, Telefon 031 321 75 41, E-Mail: michael.matter@bern.ch

Preis: CHF 12.–

Copyright: Statistikdienste der Stadt Bern, Bern, 2013  
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

Die Statistikdienste der Stadt Bern sind der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und haben sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten.

## 1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

### 1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2013 in der Bundesstadt eine Leerwohnungsziffer von 0,39% (Vorjahr 0,44%). Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme von 333 auf 297 Leerwohnungen zu verzeichnen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 234 zur Miete oder zum Kauf offen, 63 Objekte sind bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

Während 98 der insgesamt 297 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 149 aus der Periode von 1947 bis 2010. In Gebäuden mit Baujahr 2011 oder später sind 50 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 34 Einzimmer-, 68 Zweizimmer-, 117 Dreizimmer-, 62 Vierzimmer- und 14 Fünzimmerwohnungen sowie um zwei Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

In den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Bümpliz-Oberbottigen sind mit 104 Wohnungen bzw. 71 Wohnungen am meisten Leerwohnungen zu verzeichnen, gefolgt von den Stadtteilen Breitenrain-Lorraine mit 44, Kirchenfeld-Schosshalde mit 34, Länggasse-Felsenau mit 24 und Innere Stadt mit 20 Wohnungen.

### 1.2 Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

53,2% der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, weitere 30,0% stehen nach einer Renovation leer. 16,8% der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (117) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (68) und Vierzimmerwohnungen (62). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Vierzimmerwohnungen, gefolgt von den Objekten mit drei Wohnräumen und einem Wohnraum mit je 0,41%. Mit einer Differenz von 0,01 Punkten folgen dicht darauf die Zweizimmerwohnungen. Die Fünzimmerwohnungen weisen eine Leerwohnungsziffer von 0,33% auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen mit einem Zimmer und mit drei, vier sowie sechs und mehr Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr ab, wobei die Dreizimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (-37) abnahmen. Die Zahl der leer stehenden Fünzimmerwohnungen blieb konstant. Einzig die leer stehenden Zweizimmerwohnungen verzeichnen ein Plus von 16 Einheiten.

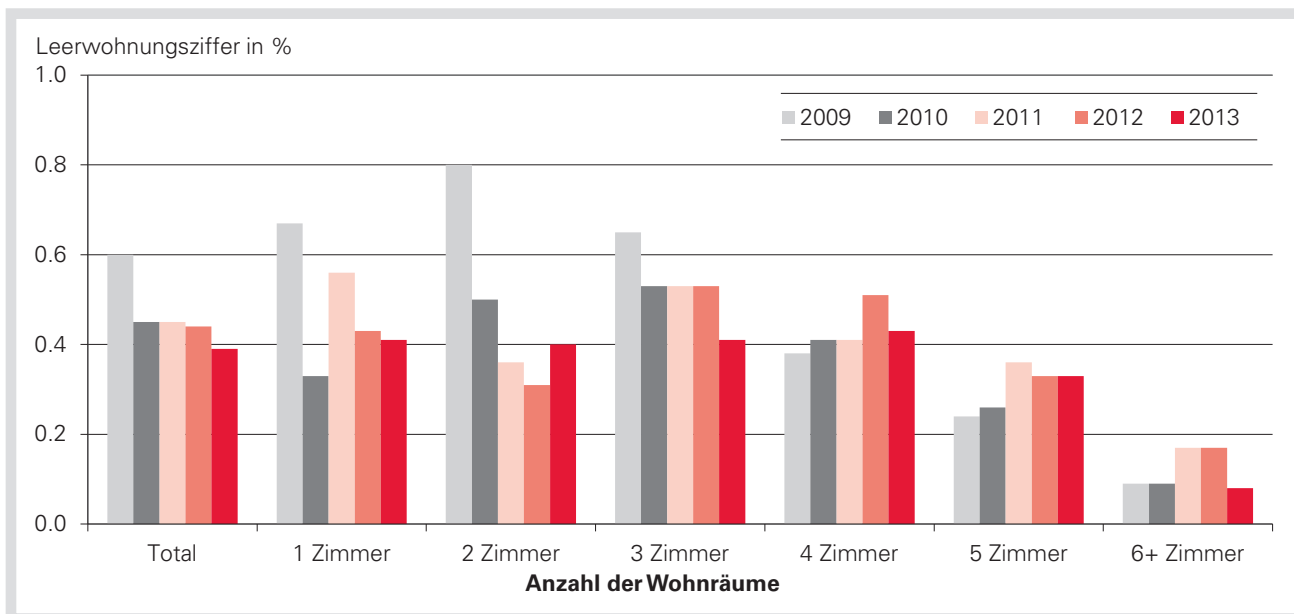
Tabelle 1: Leerstehende Wohnungen nach Ursache bzw. Dauer des Leerstehens und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							in %
	Total	1	2	3	4	5	6+	
Ursache des Leerstehens								
Umzug	158	27	44	61	19	6	1	53.2
Neubau	50	-	1	14	32	3	-	16.8
Renovation	89	7	23	42	11	5	1	30.0
Total	297	34	68	117	62	14	2	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	176	26	45	74	22	8	1	59.3
über 3 Monate bis 1 Jahr	93	5	22	24	35	6	1	31.3
über 1 Jahr	28	3	1	19	5	-	-	9.4
Total	297	34	68	117	62	14	2	100.0
Wohnungsbestand <sup>1</sup> 1.6.2013	75 239	8 363	16 871	28 792	14 559	4 293	2 361	...
Leerwohnungsziffer in %	0.39	0.41	0.40	0.41	0.43	0.33	0.08	...

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990 (Datenstand der Datenbank: 28. Juni 2013)

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2009



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Bei 59,3% des am 1. Juni 2013 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monaten gedauert. 31,3% der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 9,4% länger als ein Jahr leer.

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass gut vier Fünftel der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vermieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren.

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

Dauer des Leerstehens	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
Bis 3 Monate	176	128	4	44	59.3
Über 3 Monate bis 1 Jahr	93	27	35	31	31.3
Über 1 Jahr	28	3	11	14	9.4
Total	297	158	50	89	100.0

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Verfügbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 297 Apartments – darunter befinden sich auch zwei Eigentumswohnungen und ein Einfamilienhaus – am Stichtag noch 78,8% zu mieten sind. 21,2% sind am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte beträgt zwei, was 0,7% der leer stehenden Wohnungen ausmacht.

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	234	30	56	85	50	11	2	78.8
davon Mietwohnungen	233	30	56	85	49	11	2	78.5
Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zur Miete	1	–	–	–	1	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	63	4	12	32	12	3	–	21.2
davon Mietwohnungen	61	4	12	30	12	3	–	20.5
Eigentumswohnungen	2	–	–	2	–	–	–	0.7
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>34</b>	<b>68</b>	<b>117</b>	<b>62</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>100.0</b>

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die 297 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 288 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Von den neun verbliebenen Einheiten sind zwei Eigentumswohnungen Kaufobjekte. Bei vier Ein-, zwei Zwei- und einer Fünfzimmertwohnung ist der Mietpreis unbekannt.

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1500 CHF Miete verlangt worden ist, ist seit dem Vorjahr von 37,2% auf 35,8% gesunken. Rund die Hälfte aller Wohnungen mit einem Mietpreis ab

1501 CHF zählt zu den Neubauwohnungen. Bei den Einzimmerlogis kosten 40,0% weniger als 600 CHF und bei den Dreizimmerwohnungen sind ebenfalls rund zwei Fünftel in der Preisspanne von 1001 bis 1500 CHF zu finden. Von den 37 Vierzimmerwohnungen mit Mieten über 2000 CHF sind 31 Neubauwohnungen. Bei den 11 Dreizimmerwohnungen mit Mieten über 2000 CHF zählt gut die Hälfte zu den Neubauwohnungen.

Gut die Hälfte der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2010». Im Vorjahr waren gut drei Fünftel der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2009».

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	98	9	35	40	9	4	1	33.0
1947 bis 2010	149	25	32	63	21	7	1	50.2
2011 und später	50	–	1	14	32	3	–	16.8
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>34</b>	<b>68</b>	<b>117</b>	<b>62</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>100.0</b>
Mietpreis pro Monat in CHF								
bis 600	24	12	5	7	–	–	–	8.3
601 bis 1 000	75	14	24	33	4	–	–	26.0
1 001 bis 1 500	86	1	30	44	10	1	–	29.9
1 501 bis 2 000	41	2	6	20	11	1	1	14.2
über 2 000	62	1	1	11	37	11	1	21.5
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>30</b>	<b>66</b>	<b>115</b>	<b>62</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>100.0</b>

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 1.4 Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leer stehenden Objekten stellen wir in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl (104 Einheiten) und Bümpliz-Oberbottigen (71 Einheiten) fest, gefolgt von Breitenrain-Lorraine und Kirchenfeld-Schosshalde. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2013 von der Inneren Stadt mit 0,70% erreicht (Vorjahr 0,52%). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 0,62% (Vorjahr 0,32%). Mit 0,22% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer auf. Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl verzeichnet die höchste Punktezunahme gegenüber dem

Vorjahreswert der Leerwohnungsziffer, gefolgt von den Stadtteilen Innere Stadt und Breitenrain-Lorraine. Die übrigen Stadtteile weisen eine Abnahme der Leerwohnungsziffer auf, wobei diese in Bümpliz-Oberbottigen am grössten ist: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils VI hat sich gegenüber dem Vorjahreswert auf 0,43% halbiert.

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in je zwei der sechs Stadtteile entweder die Anzahl der leer stehenden Zwei- oder Dreizimmerwohnungen am höchsten ist. Mattenhof-Weissenbühl weist hingegen bei den Vierzimmerwohnungen die höchste Anzahl auf. Im Stadtteil Länggasse-Felsenau sind am Meisten Einzimmerlogis vertreten.

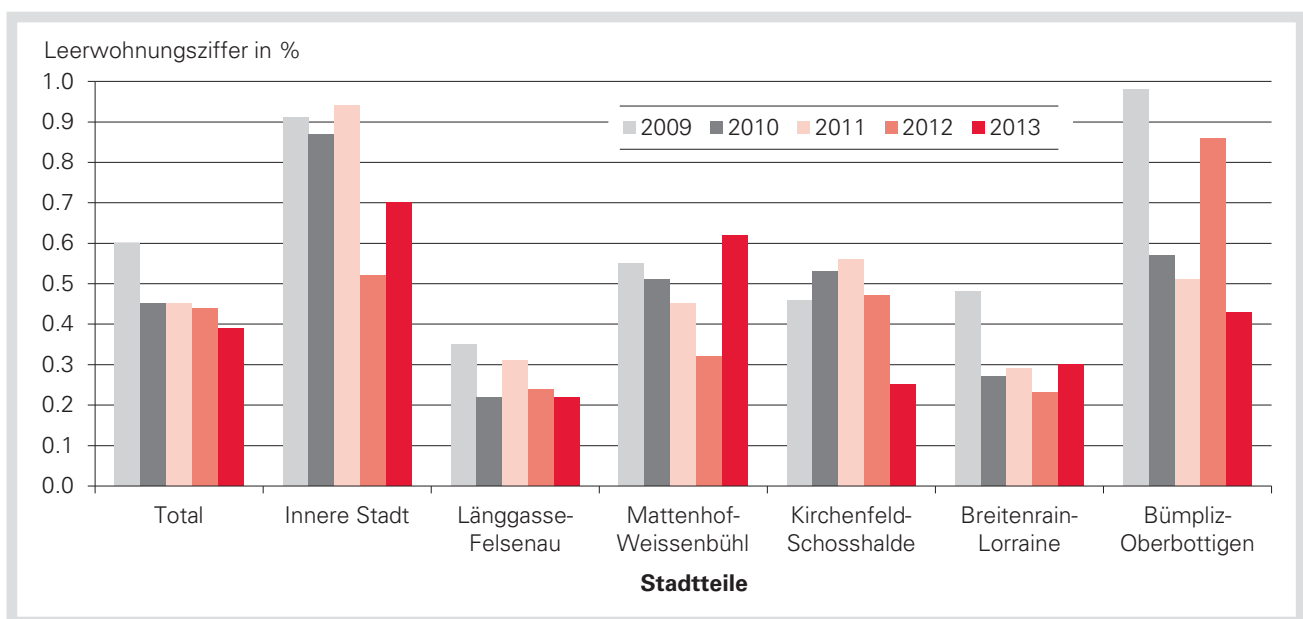
Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							davon Wohneigentum	Wohnungsbestand <sup>1</sup> 01.06.2013	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+			
Innere Stadt	20	2	9	7	1	1	–	–	2 856	0.70
Länggasse-Felsenau	24	8	7	7	2	–	–	–	10 885	0.22
Mattenhof-Weissenbühl	104	9	16	28	43	7	1	–	16 865	0.62
Kirchenfeld-Schosshalde	34	4	5	16	4	4	1	–	13 478	0.25
Breitenrain-Lorraine	44	9	17	14	3	1	–	2	14 703	0.30
Bümpliz-Oberbottigen	71	2	14	45	9	1	–	–	16 452	0.43
Total	297	34	68	117	62	14	2	2	75 239	0.39

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990 (Datenstand der Datenbank: 28. Juni 2013)

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2009



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

## 1.5 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 Holligen mit 61 und Bethlehem mit 41 Wohnungen fest, gefolgt von Bümpliz mit 27. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Bezirk Holligen (1,58%) sowie im Schwarzen Quartier (1,11%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind in den Bezirken Kirchenfeld (von 0,91 auf 0,11%), Bethlehem (von 1,38 auf 0,63%) sowie Oberbottigen (von 0,65 auf 0,00%) registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Holligen (von 0,26 auf 1,58%), Weisses Quartier (von 0,27 auf 0,83%) und Schwarzes Quartier (von 0,61 auf 1,11%) auf. Bei den Bezirken Gelbes Quartier, Stadtbach,

Weissenbühl und Beundenfeld haben sich die Leerwohnungsziffern gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Einzig das Gelbe Quartier verzeichnet das zweite Jahr in Folge keinen Leerstand.

Die Leerwohnungsziffer 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. Im Bezirk Murifeld liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 60 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Schosshalde mit einem Reinzuwachs von 29 Einheiten gemäss Datenstand der Bautätigkeits-Datenbank der Statistikdienste vom 28. Juni 2013.

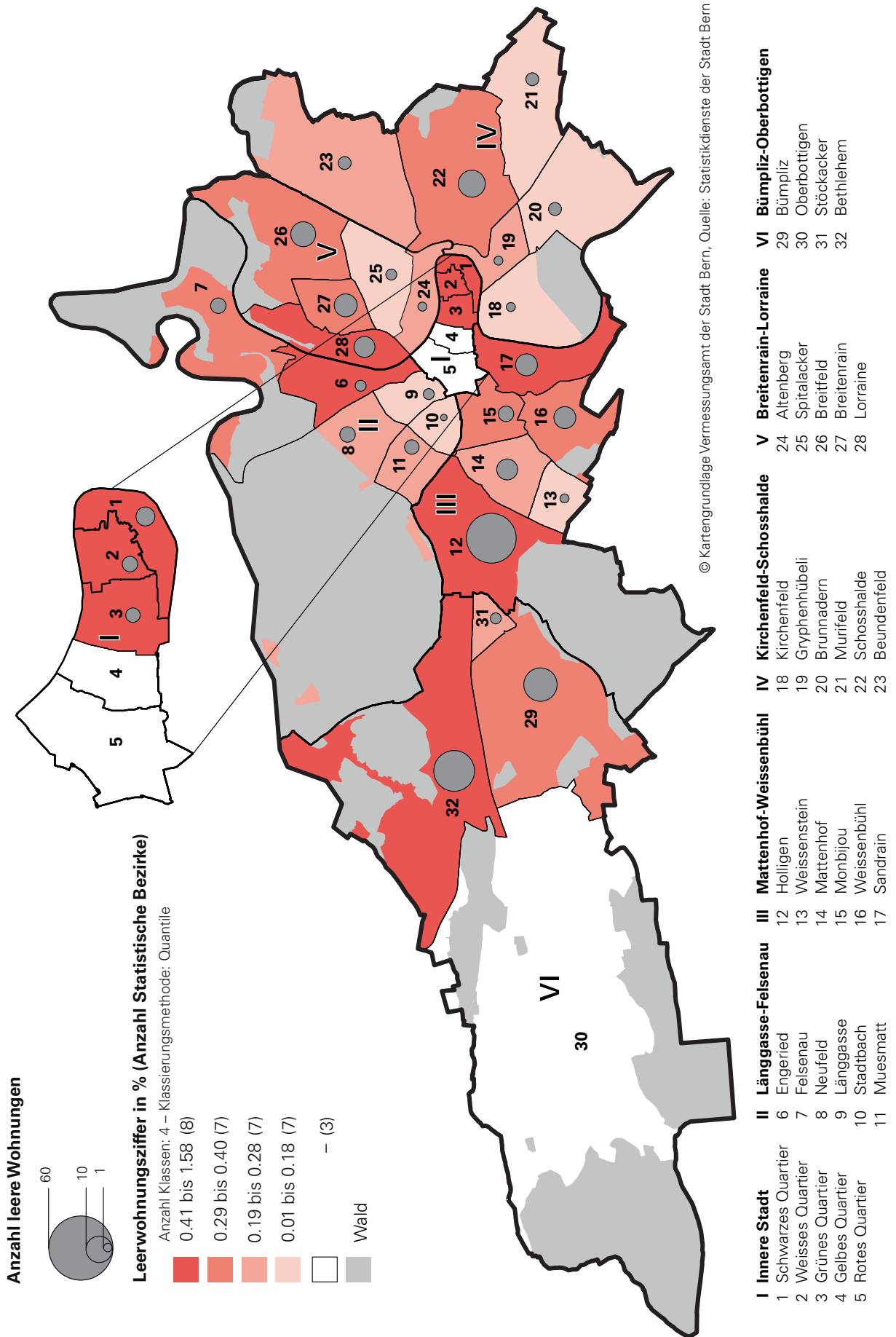
Tabelle 6: Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken und Anzahl der Wohnräume, Wohnungsbestand bzw. Leerwohnungsziffer

Statistischer Bezirk	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungsbestand <sup>1</sup> 01.06.2013	Leerwohnungsziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+		
01 Schwarzes Quartier	9	1	2	6	–	–	–	809	1.11
02 Weisses Quartier	6	1	3	–	1	1	–	722	0.83
03 Grünes Quartier	5	–	4	1	–	–	–	1 003	0.50
04 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	112	–
05 Rotes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	210	–
06 Engeried	3	2	1	–	–	–	–	494	0.61
07 Felsenau	6	–	2	3	1	–	–	1 963	0.31
08 Neufeld	6	3	2	1	–	–	–	3 154	0.19
09 Länggasse	3	2	1	–	–	–	–	1 896	0.16
10 Stadtbach	1	–	–	–	1	–	–	924	0.11
11 Muesmatt	5	1	1	3	–	–	–	2 454	0.20
12 Holligen	61	–	7	16	35	3	–	3 849	1.58
13 Weissenstein	2	–	–	2	–	–	–	1 085	0.18
14 Mattenhof	11	3	2	2	3	1	–	3 861	0.28
15 Monbijou	6	–	2	2	1	1	–	1 766	0.34
16 Weissenbühl	12	2	2	3	3	2	–	3 920	0.31
17 Sandrain	12	4	3	3	1	–	1	2 384	0.50
18 Kirchenfeld	2	–	–	1	1	–	–	1 873	0.11
19 Gryphenhübeli	2	–	–	1	–	1	–	878	0.23
20 Brunnadern	4	–	–	3	–	1	–	2 242	0.18
21 Murifeld	4	–	1	–	2	1	–	2 582	0.15
22 Schosshalde	18	3	4	9	–	1	1	4 463	0.40
23 Beundenfeld	4	1	–	2	1	–	–	1 440	0.28
24 Altenberg	2	–	2	–	–	–	–	722	0.28
25 Spitalacker	3	–	2	1	–	–	–	4 255	0.07
26 Breitfeld	15	3	5	5	2	–	–	3 776	0.40
27 Breitenrain	13	2	4	5	1	1	–	3 712	0.35
28 Lorraine	11	4	4	3	–	–	–	2 238	0.49
29 Bümpliz	27	1	10	15	1	–	–	8 317	0.32
30 Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	583	–
31 Stöckacker	3	–	2	1	–	–	–	1 093	0.27
32 Bethlehem	41	1	2	29	8	1	–	6 459	0.63
Total	297	34	68	117	62	14	2	75 239	0.39

<sup>1</sup> Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990 (Datenstand der Datenbank: 28. Juni 2013)

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern

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





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

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen haben sich gegenüber dem letzten Jahr je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich verändert. Im Juni 2013 wurde für eine Einzimmerwohnung im Schnitt ein um 75 CHF höherer Mietpreis verlangt als 2012, bei den Vierzimmerwohnungen stieg die Miete durchschnittlich um 42 CHF an und jene der Fünzimmerwohnungen verzeichnen einen um 470 CHF höheren Miet-

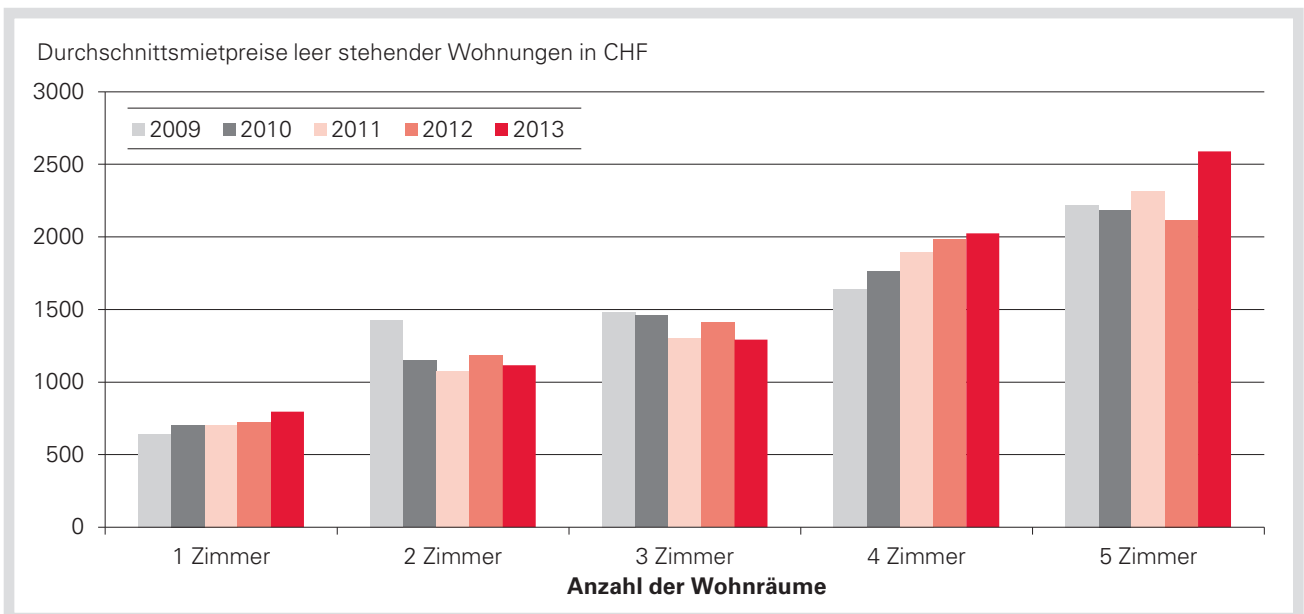
preis. Bei den Zweizimmerwohnungen hingegen ergab sich ein Minus von 68 CHF und jene der Dreizimmerwohnungen notieren einen um 120 CHF tieferen Mietpreis (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei Fünzimmerwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in CHF der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2009

Durchschnittsmietpreise	Leere Wohnungen					Veränderung 2012 bis 2013 in %
	2013	2012	2011	2010	2009	
1 Zimmer	795	720	706	704	643	10.4
2 Zimmer	1 116	1 184	1 076	1 148	1 430	- 5.7
3 Zimmer	1 292	1 412	1 300	1 460	1 482	- 8.5
4 Zimmer	2 025	1 983	1 895	1 762	1 641	2.1
5 Zimmer	2 588	2 118	2 317	2 185	2 218	22.2

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 3: Durchschnittsmietpreise der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2009



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 1.7 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

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

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 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%.

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 im 2008 von 0,38% 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. Am Stichtag 1. Juni 2013 ergab die Zählung eine Leerwohnungsziffer von 0,39%. Das sind 0,05 Punkte weniger als im Vorjahr.

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

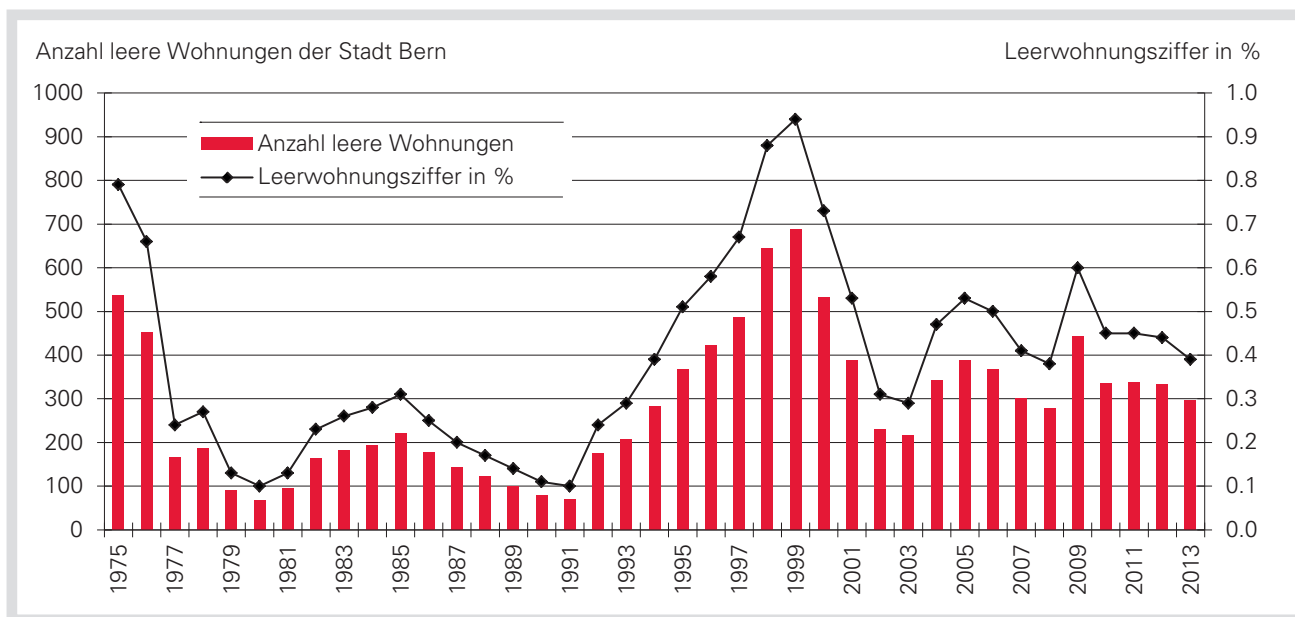
Jahr <sup>1</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>	Jahr <sup>1</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>	Jahr <sup>1</sup>	absolut	in % <sup>2</sup>
1945	59	0.15	1984	194	0.28	1999	688	0.94
1950	506	1.12	1985	221	0.31	2000	533	0.73
1955	126	0.25	1986	178	0.25	2001	387	0.53
1960	111	0.20	1987	142	0.20	2002	230	0.31
1965	34	0.06	1988	122	0.17	2003	216	0.29
1970	23	0.04	1989	100	0.14	2004	343	0.47
1975	536	0.79	1990	79	0.11	2005	388	0.53
1976	452	0.66	1991	69	0.10	2006	366	0.50
1977	165	0.24	1992	174	0.24	2007	302	0.41
1978	187	0.27	1993	208	0.29	2008	277	0.38
1979	89	0.13	1994	283	0.39	2009	443	0.60
1980	67	0.10	1995	366	0.51	2010	335	0.45
1981	94	0.13	1996	422	0.58	2011	337	0.45
1982	164	0.23	1997	487	0.67	2012	333	0.44
1983	181	0.26	1998	644	0.88	2013	297	0.39

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

2 Leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

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



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

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 2013 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einem Nachfrageüberschuss gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

### 1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986

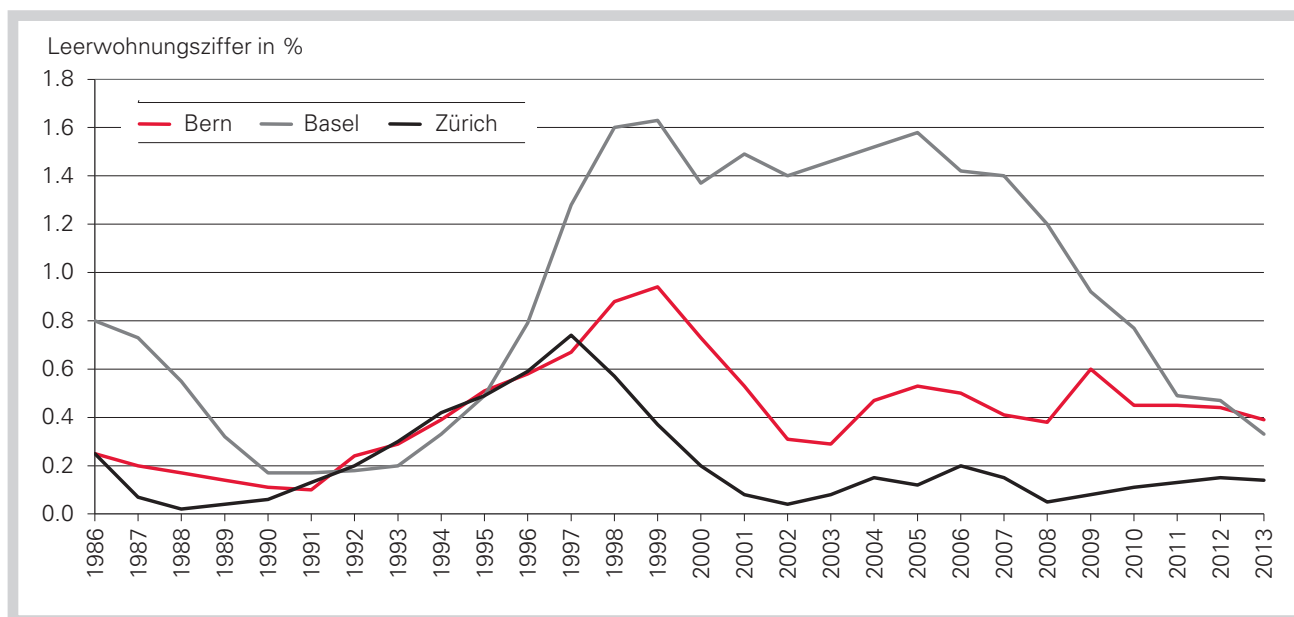
Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsziffern in drei Deutschschweizer Grosstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sinkt dann die Quote auf ein vergleichbares Niveau. Von 1990 bis 1995 entwickeln sich die Werte parallel und driften ab 1996 wieder auseinander. Dabei 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 Berichtsjahr nach 18 Jahren wieder unter jene der Stadt Bern zu fallen (siehe Tabelle 9 und Grafik 5).

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

Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.25
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	476 <sup>r</sup>	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 <sup>r</sup>	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	1.58	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 <sup>r</sup>	0.92	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	0.47	320	0.15
2013	297	0.39	314	0.33	331	0.14

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

Bei Leerwohnungsziffer-Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen und Gemeinden sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen<sup>1</sup>: Die Wohnungsinsenerate werden dank des Internets vermehrt online auf Immobilienplattformen publiziert und/oder in Suchmaschinen platziert. Im Vergleich zu früher sind sie in den lokalen Printmedien nur noch marginal vertreten. Dank dieser Verlagerung konnte die unbesetzte Zeitspanne zwischen zwei Vermietungen in den letzten Jahren deutlich verringert werden, so dass sich der Mieterwechsel grösstenteils ohne Leerstand abspielt. Die Disponibilität von Wohnraum wird auch vom Tempo

bestimmt, mit der die leer stehenden Wohnungen vom Markt aufgesogen bzw. wieder ausgestossen werden. In den Grossstädten bleiben Wohnungen weniger lange leer stehen als in Randregionen. Der tiefere Leerwohnungsbestand in den Städten wird also zumindest stückweise durch den hohen Umschlag der Logis ausgeglichen. Ausserdem existiert ein Schattenmarkt, wo die Wohnungen von der Öffentlichkeit unbemerkt neu belegt werden – sei es unter dem Bekanntenkreis oder auf Portalen, die von den offiziellen Suchmaschinen nicht erfasst werden.

<sup>1</sup> Die folgenden Überlegungen sind diesem Blog von Herrn M. Salvi entnommen: <http://stadtoekonom.blogspot.ch/2010/10/tuckische-leerwohnungsziffer.html> (Besucht am: 30. Juli 2013, 10:46 Uhr)

## 2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

### 2.1 Überblick

Am 1. Juni 2013 werden in der Stadt Bern 193 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 60 063 m<sup>2</sup> auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 30 Lokale zu verzeichnen (+18,4%), die Fläche nahm um 3182 m<sup>2</sup> (+5,6%) zu.

Mit 22 858 m<sup>2</sup> Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf vor, mit nur 477 m<sup>2</sup> weniger folgt die Kategorie «Andere».

Von den 193 Objekten standen 58 bis drei Monate, 74 über drei Monate bis zu einem Jahr und 61 länger als ein Jahr leer. 76,7% der Lokale verzeichnen wegen Mieterwechsel einen Leerstand.

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (30 018 m<sup>2</sup>) steht im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 2695 m<sup>2</sup>. Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 79 Lokalen am stärksten vertreten.

Von den 60 063 m<sup>2</sup> leer stehenden Arbeitsflächen befinden sich insgesamt 23 941 m<sup>2</sup> an den fünf Adressen mit den grössten Leerflächen (2500 m<sup>2</sup> und mehr).

Von den Leerflächen befinden sich 73,4% in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen (ohne Gewerbegebiet Matte).

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

Von den erfassten 193 Objekten gehören 76 (39,4% der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 66 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», acht der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» und weitere sieben der Kategorie «Verkaufslokale» zugeordnet. 36 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die aus den vorangehenden Kategorien zusammengesetzt sind. Von den insgesamt 193 Objekten mit total 60 063 m<sup>2</sup> entfallen nach Nutzungsart 22 858 m<sup>2</sup> oder 38,1% auf «Büro/Praxis» sowie 22 381 m<sup>2</sup> oder 37,3% auf «Andere». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «Lager» mit 18,0%, «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 4,4% sowie «Verkauf» mit 2,3% (siehe Tabelle 10).

Bei 76,7% der Objekte mit 68,0% der Fläche ist ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. Der Flächenanteil der Renovationen macht 16,3% aus. Auf Neubauten entfallen 16 Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 9438 m<sup>2</sup>, die mit 15,7% Flächenanteil beinahe denjenigen der Leerstandursache «Renovationen» erreicht.

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

Ursache des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Mieterwechsel	148	40 856	62	20 178	6	951	7	2 410	53	8 370	20	8 947
Neubau	16	9 438	3	521	1	420	–	–	3	1 285	9	7 212
Renovation	29	9 769	11	2 159	–	–	1	241	10	1 147	7	6 222
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>60 063</b>	<b>76</b>	<b>22 858</b>	<b>7</b>	<b>1 371</b>	<b>8</b>	<b>2 651</b>	<b>66</b>	<b>10 802</b>	<b>36</b>	<b>22 381</b>

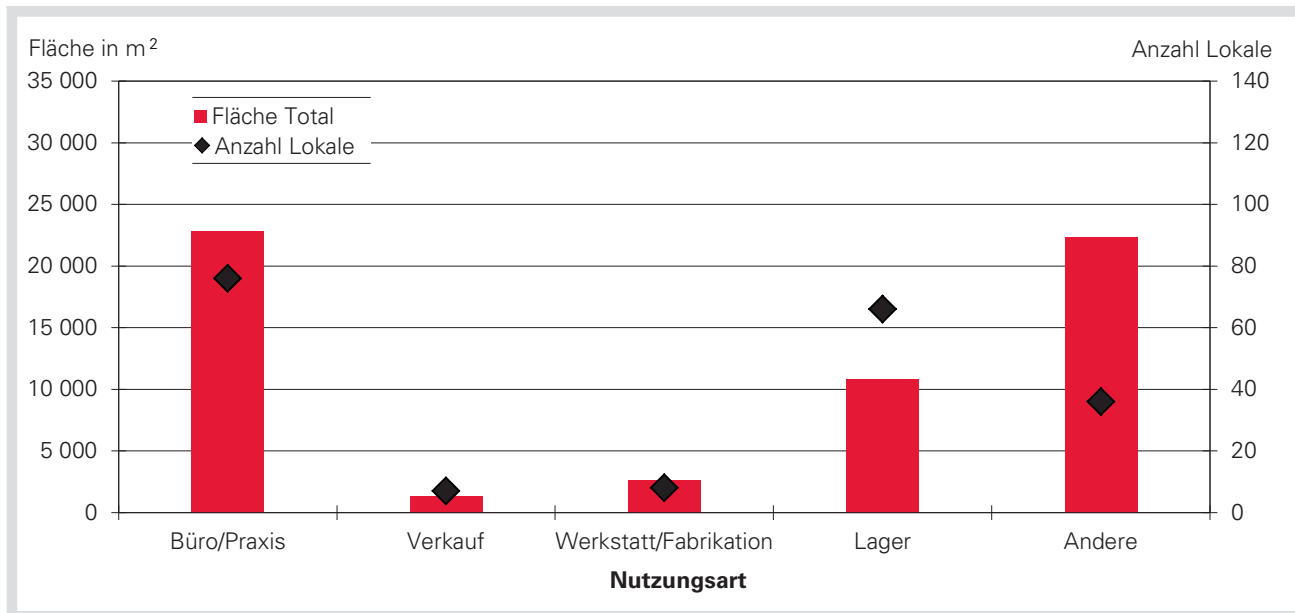
<sup>1</sup> z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Die durchschnittlichen Flächen pro leer stehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 301 m<sup>2</sup> (gegenüber 251 m<sup>2</sup> im Vorjahr), «Verkauf» 196 m<sup>2</sup> (Vorjahr 112 m<sup>2</sup>), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 331 m<sup>2</sup> (Vor-

jahr keine Leerstände); «Lager» 164 m<sup>2</sup> (238 m<sup>2</sup>) und «Andere» 622 m<sup>2</sup> (659 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt beträgt 311 m<sup>2</sup> (Vorjahr 349 m<sup>2</sup>).

Grafik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

30,1% der Objekte mit 28,0% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 38,3% der Objekte mit 45,4% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 31,6% (Vorjahr 47,2%) der Objekte mit 26,6% (Vorjahr 70,1%) der Fläche

einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lokal mit Mehrfachnutzung seit August 2003 und ein Lagerraum seit Oktober 2004 ungenutzt blieben. Insgesamt sind 10 Geschäftslokale (2835 m<sup>2</sup>) auf nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

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

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	58	16 832	28	5 061	1	133	–	–	14	2 323	15	9 315
Über 3 Monate bis 1 Jahr	74	27 275	27	13 985	4	468	5	2 162	32	5 146	6	5 514
Über 1 Jahr	61	15 956	21	3 812	2	770	3	489	20	3 333	15	7 552
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>60 063</b>	<b>76</b>	<b>22 858</b>	<b>7</b>	<b>1 371</b>	<b>8</b>	<b>2 651</b>	<b>66</b>	<b>10 802</b>	<b>36</b>	<b>22 381</b>

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

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresmietpreise bei 61,1% (Vorjahr 53,4%) der leer stehenden Lokale unter 200 CHF pro Quadratmeter (47,9% der Fläche). Bei 9 Objekten (2,5% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest. Der durchschnittliche Nettjahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftslokale mit Flächen- und Preisangabe beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis»

219 CHF (gegenüber 225 CHF im Vorjahr), «Verkauf» 208 CHF (Vorjahr 474 CHF), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 156 CHF (Vorjahr keine Leerstände), «Lager» 103 CHF (98 CHF) und «Andere» 198 CHF (203 CHF). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorien «Verkauf» und «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen klein sind.

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

Jahresmietpreis in CHF pro m <sup>2</sup>	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	118	28 765	28	9 056	5	818	6	2 527	62	9 941	17	6 423
200 bis 299	56	28 606	40	12 799	1	420	2	124	–	–	13	15 263
300 und mehr	10	1 216	6	676	1	133	–	–	1	190	2	217
<i>Preis nach Absprache</i>	<i>9</i>	<i>1 476</i>	<i>2</i>	<i>327</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>3</i>	<i>671</i>	<i>4</i>	<i>478</i>
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>60 063</b>	<b>76</b>	<b>22 858</b>	<b>7</b>	<b>1 371</b>	<b>8</b>	<b>2 651</b>	<b>66</b>	<b>10 802</b>	<b>36</b>	<b>22 381</b>

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

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

### 2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen gemäss Nutzungszonenplan

Mit einem Anteil von 40,9% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl; mit 4,7% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf. Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: Die Hälfte der leer stehenden

Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl. Der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde folgt mit 22,2%. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 2695 m<sup>2</sup> oder 4,5% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf», «Werkstatt/Fabrikation» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «Andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sein können.

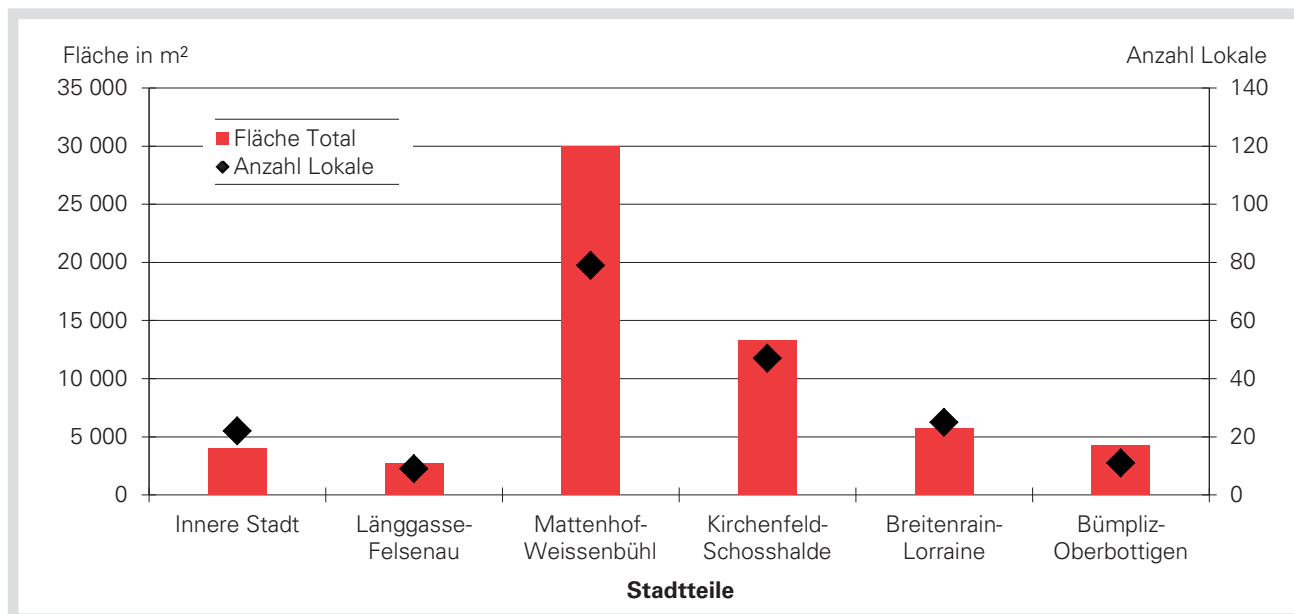
Tabelle 13: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart und Stadtteilen

Stadtteil	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	22	3 961	13	1 735	1	133	–	–	6	1 168	2	925
Länggasse-Felsenau	9	2 695	5	1 615	–	–	–	–	1	300	3	780
Mattenhof-Weissenbühl	79	30 018	26	7 105	3	343	3	1 080	26	3 726	21	17 764
Kirchenfeld-Schosshalde	47	13 324	18	8 830	1	125	1	364	21	3 523	6	482
Breitenrain-Lorraine	25	5 768	10	2 967	–	–	3	262	10	1 746	2	793
Bümpliz-Oberbottigen	11	4 297	4	606	2	770	1	945	2	339	2	1 637
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>60 063</b>	<b>76</b>	<b>22 858</b>	<b>7</b>	<b>1 371</b>	<b>8</b>	<b>2 651</b>	<b>66</b>	<b>10 802</b>	<b>36</b>	<b>22 381</b>

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

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 7: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Stadtteilen

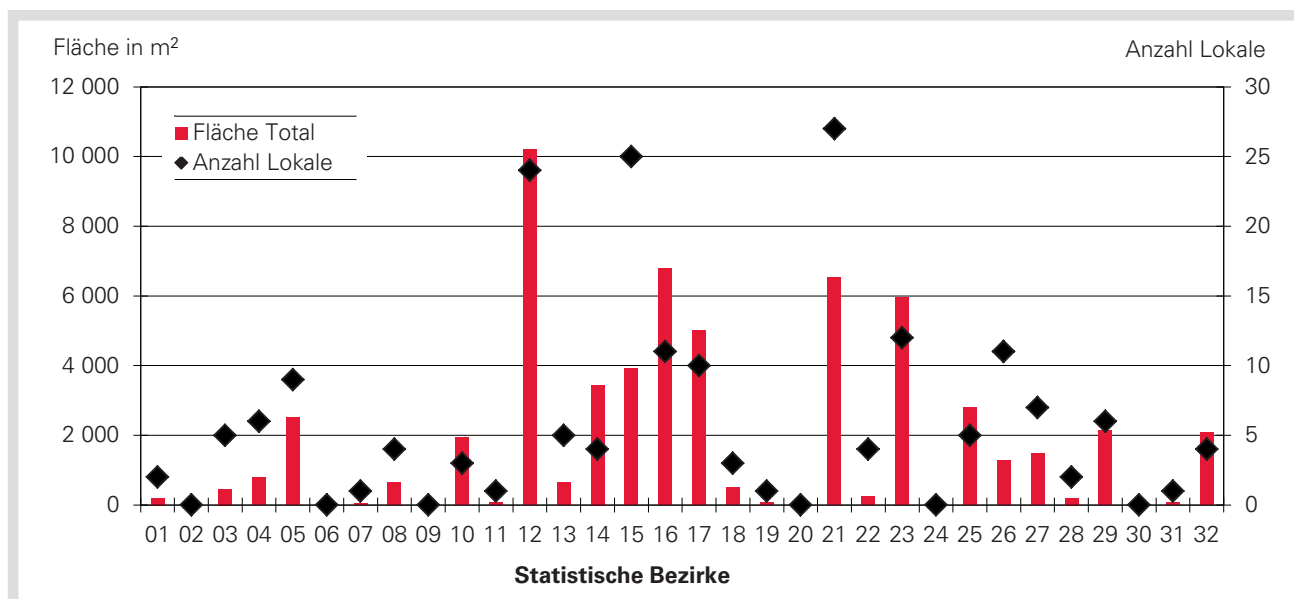


Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 17,0% Flächenanteil (Vorjahr 5,2%) ist der Bezirk Holligen. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Holligen ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 7238 m<sup>2</sup> gestiegen. Grössere kumulierte Flächenanteile über 10,0% finden sich im Weiteren in den Bezirken Weissenbühl und Murifeld. Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Statistische Bezirk Murifeld mit 27 Lokalen (Vorjahr keine Leerstände) Spitzenreiter, gefolgt

von den Bezirken Monbijou mit 25 und Holligen mit 24 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Weisses Quartier, Engeried, Länggasse, Brunnadern, Altenberg und Oberbottigen. Der Statistische Bezirk Oberbottigen weist seit 2007 keine Leerstände auf. Der Blick auf den Nutzungszonenplan erklärt dies: Der Bezirk Oberbottigen weist im Vergleich zu den übrigen Bezirken überdurchschnittlich viel Wald- und Landwirtschaftsflächen (Landwirtschafts- und Schutzzonen) auf. Entsprechend kleiner ist der Anteil der überbauten Fläche, in der sich neben reinen Wohnzonen auch gemischte Wohn- und Industrie- und Gewerbebezonen befinden.

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



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern



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

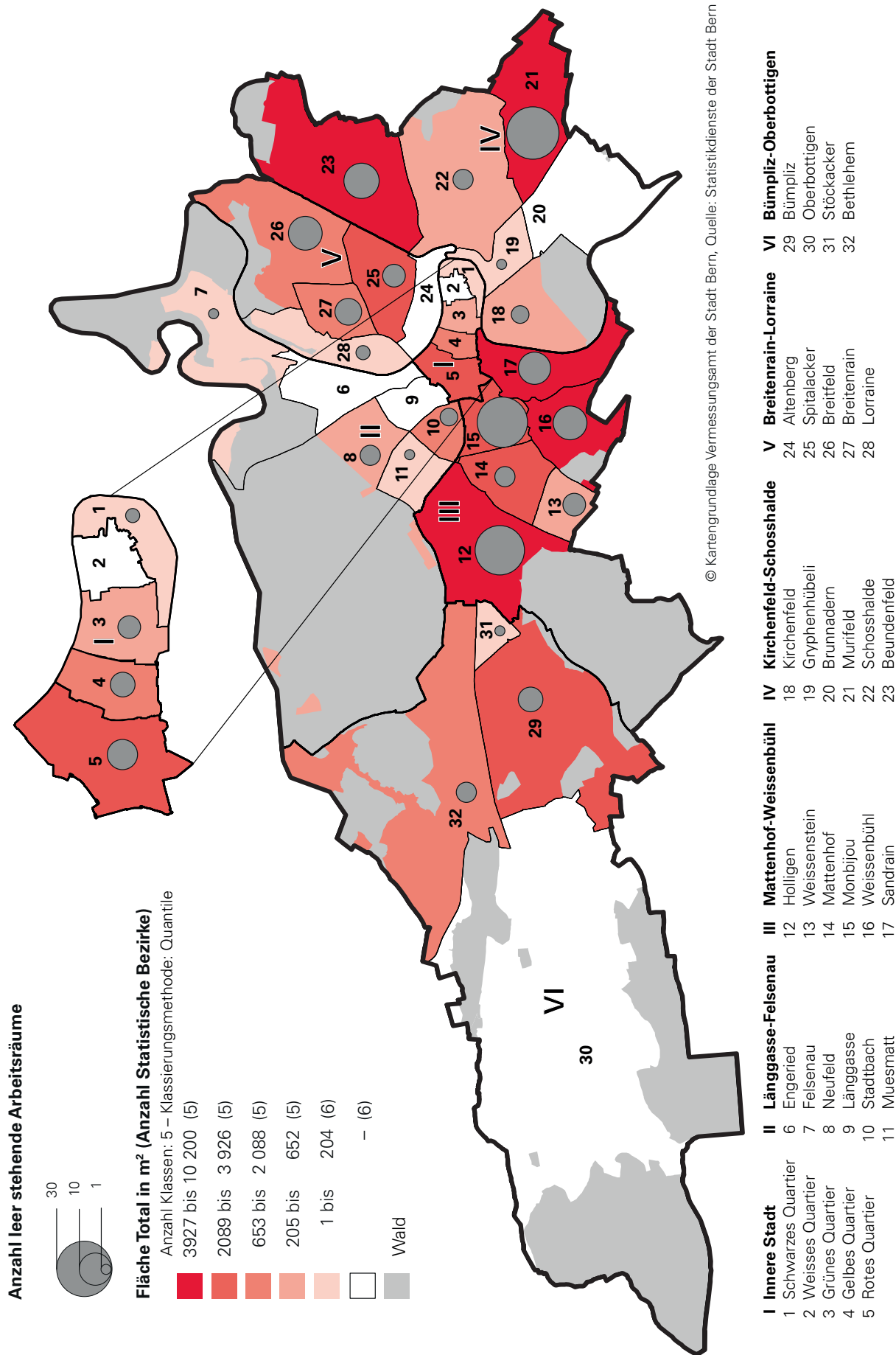


Tabelle 14: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Anzahl Objekte	Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
01 Schwarzes Quartier	2	204	102	0.3
02 Weisses Quartier	–	–	–	–
03 Grünes Quartier	5	460	92	0.8
04 Gelbes Quartier	6	792	132	1.3
05 Rotes Quartier	9	2 505	278	4.2
06 Engeried	–	–	–	–
07 Felsenau	1	35	35	0.1
08 Neufeld	4	652	163	1.1
09 Länggasse	–	–	–	–
10 Stadtbach	3	1 948	649	3.2
11 Muesmatt	1	60	60	0.1
12 Holligen	24	10 200	425	17.0
13 Weissenstein	5	648	130	1.1
14 Mattenhof	4	3 440	860	5.7
15 Monbijou	25	3 926	157	6.5
16 Weissenbühl	11	6 794	618	11.3
17 Sandrain	10	5 010	501	8.3
18 Kirchenfeld	3	503	168	0.8
19 Gryphenhübeli	1	81	81	0.1
20 Brunnadern	–	–	–	–
21 Murifeld	27	6 543	242	10.9
22 Schosshalde	4	236	59	0.4
23 Beundenfeld	12	5 961	497	9.9
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	5	2 802	560	4.7
26 Breitfeld	11	1 279	116	2.1
27 Breitenrain	7	1 485	212	2.5
28 Lorraine	2	202	101	0.3
29 Bümpliz	6	2 134	356	3.6
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	1	75	75	0.1
32 Bethlehem	4	2 088	522	3.5
Total	193	60 063	311	100.0

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Von den 60 063 m<sup>2</sup> leer stehenden Arbeitsflächen befinden sich insgesamt 23 941 m<sup>2</sup> an den fünf Adressen mit den grössten Leerflächen (2500 m<sup>2</sup> und mehr).

Wenn wir die leer stehenden Arbeitsräume nach den Nutzungszonen der Bauordnung der Stadt Bern betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabelle 15): Mit 97 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Dienstleistungszone zugeordnet sind, gefolgt von der Wohnzone mit 35 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche

sieht die Rangverteilung etwas anders aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Dienstleistungszone mit rund 55,5%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 17,9% und der Wohnzone mit 13,0%. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- resp. Praxisflächen befinden sich in der Dienstleistungszone mit einem Anteil von 48,1%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 23,2%. Ähnlich verhält es sich innerhalb der Kategorie «Andere»: Hier verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von 61,9% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 19,4%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

Nutzungszonen	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere <sup>1</sup>	
	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
Wohnzone (W)	35	7 802	18	3 595	3	343	4	1 207	4	398	6	2 259
Gemischte Wohnzone (WG)	18	3 489	4	1 354	–	–	1	729	6	466	7	940
Kernzone (K)	5	940	1	68	2	545	–	–	1	257	1	70
Dienstleistungszone (D)	97	33 337	30	10 994	1	350	3	715	46	7 425	17	13 853
Industrie- und Gewerbezone (IG)	17	10 722	11	5 300	–	–	–	–	3	1 088	3	4 334
Obere Altstadt (OA)	14	3 109	6	912	1	133	–	–	5	1 139	2	925
Untere Altstadt (UA) <sup>2</sup>	6	530	5	501	–	–	–	–	1	29	–	–
Gewerbegebiet Matte (GM)	1	134	1	134	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>60 063</b>	<b>76</b>	<b>22 858</b>	<b>7</b>	<b>1 371</b>	<b>8</b>	<b>2 651</b>	<b>66</b>	<b>10 802</b>	<b>36</b>	<b>22 381</b>

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

<sup>2</sup> inkl. Wohngebiet Matte

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

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) inklusive das Gewerbegebiet Matte (GM) ist Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Wohnnutzung. Die Untere Altstadt und das Wohngebiet Matte (UA) sind mit geschäftlichen und kulturellen Nutzungen durchmischte Wohnquartiere.

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

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

Tabelle 16 und Grafik 9 zeigen die Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode, welche die Objekte vollständiger erfasst, nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Nachdem im Jahr 2002 die seither tiefsten Werte ermittelt worden sind, ist seit 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. In den Jahren 2005 und 2006 ist wiederum ein Rückgang der Leerflächen festzustellen. Seit Einführung der vollständigeren Erfassung hat die leer stehende Fläche erstmals im Jahr 2007 die Grenze von 50 000 m<sup>2</sup> überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut die 50 000er-Flächenmarke überschritten. 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 Berichtsjahr zum zweiten Mal die 60 000er-Flächenmarke zu überschreiten.

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

Jahr <sup>1</sup>	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter nach Art des leer stehenden Arbeitsraumes				
		Total	Durchschnitt pro Objekt	Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	Andere <sup>2</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>3</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>4</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

<sup>1</sup> Stichtag der Zählung 1976 bis 1983 1. Dezember; ab 1984 1. Juni

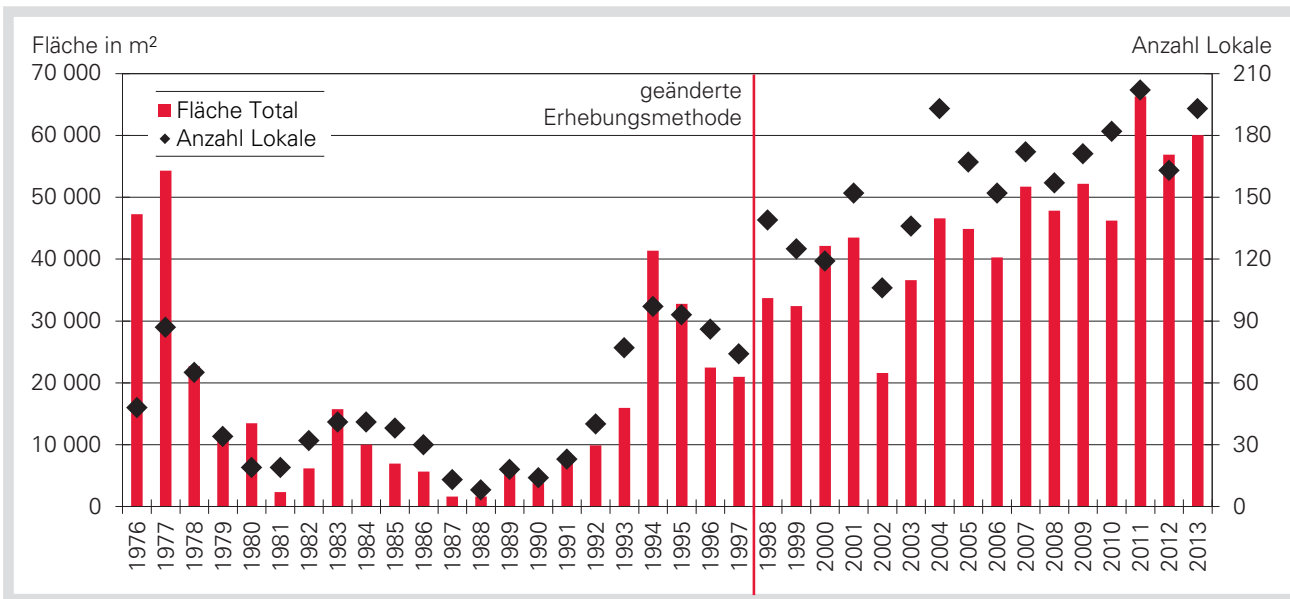
<sup>2</sup> z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

<sup>3</sup> Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

<sup>4</sup> darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

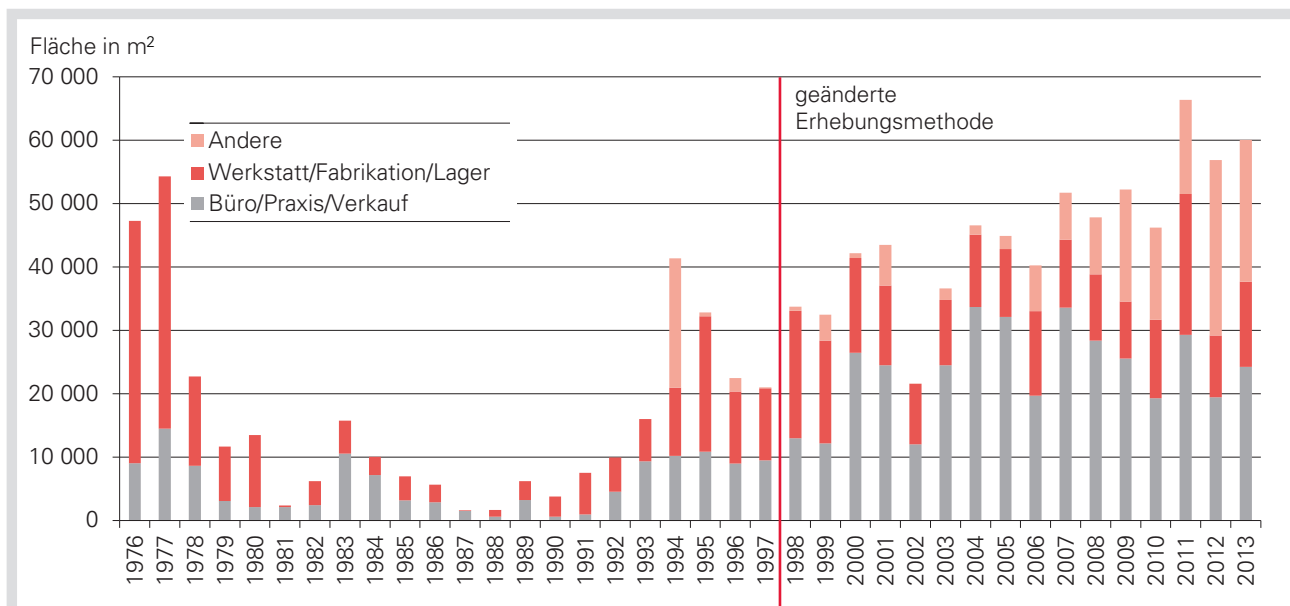


Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokaltäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die unvermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m<sup>2</sup> respektive 39 000 m<sup>2</sup> Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m<sup>2</sup> bzw. 14 000 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 37 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 24 229 m<sup>2</sup> respektive 40,3% (Vorjahr 34,1%) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Fläche von 13 453 m<sup>2</sup> respektive einen Anteil von 22,4% (Vorjahr 17,2%) aufweist. In der Kategorie «Andere» ist die grösste Leerfläche mit 27 693 m<sup>2</sup> im Vorjahr aufgetreten, gefolgt vom Berichtsjahr mit 22 38 m<sup>2</sup> als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

## 2.5 Städtevergleich Bern/Basel/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. 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 2013 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um darauf bis und mit Berichtsjahr in etwa auf den Stand von 2005 zu sinken. Die Entwicklung der Leerfläche verhält sich ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grossstädte (siehe Tabelle 17 und Grafik 11).

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

Jahr	Bern		Basel <sup>2</sup>		Zürich	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Index <sup>1</sup>
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	27.1
2003	36 630	108.6	63 906	139.2	345 411	71.9
2004	46 575	138.1	85 036	185.2	397 545	82.7
2005	44 884	133.1	119 417	260.1	474 109	98.6
2006	40 268	119.4	92 225	200.8	368 278	76.6
2007	51 693	153.3	88 622	193.0	364 267	75.8
2008	47 825	141.8	94 753	206.4	269 296	56.0
2009	52 202	154.8	110 929	241.6	221 880	46.2
2010	46 218	137.0	141 139	307.4	199 621	41.5
2011	66 332	196.7	168 683	367.4	194 072	40.4
2012	56 881	168.7	148 520	323.4	174 698	36.3
2013	60 063	178.1	117 721	256.4	239 228	49.8

<sup>1</sup> Indexiert auf Juni 1998 = 100

<sup>2</sup> 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, werden die Kantonswerte für den Städtevergleich herangezogen.

Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/ Statistik Stadt Zürich, Leerflächenzählung

## Erläuterungen und Definitionen zur Leerwohnungszählung

Die **Zählung der leer stehenden Wohnungen** erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). In der Leerwohnungszählung werden ausschliesslich jene leer stehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden und am Stichtag (1. Juni) nicht bewohnt sind. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens drei Monate) 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 Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Nicht erfasst werden hingegen Wohnungen, die ohne Unterbruch per 1. Juni weitervermietet wurden oder auf einen späteren Zeitpunkt hin zum Verkauf oder zur Miete angeboten sind. Des Weiteren sind leer stehende Abbruch- oder Umbauobjekte, baupolizeilich nicht abgenommene Objekte sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Objekte nicht in dieser Zählung enthalten. Die **Zählung der leer stehenden Arbeitsräume** erfolgt in Analogie zu den Richtlinien der Leerwohnungszählung des BFS.

### Leerwohnungsziffer

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand (Stand: 31. Mai des Referenzjahres).

### Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2011 oder später bauvollendet wurden.

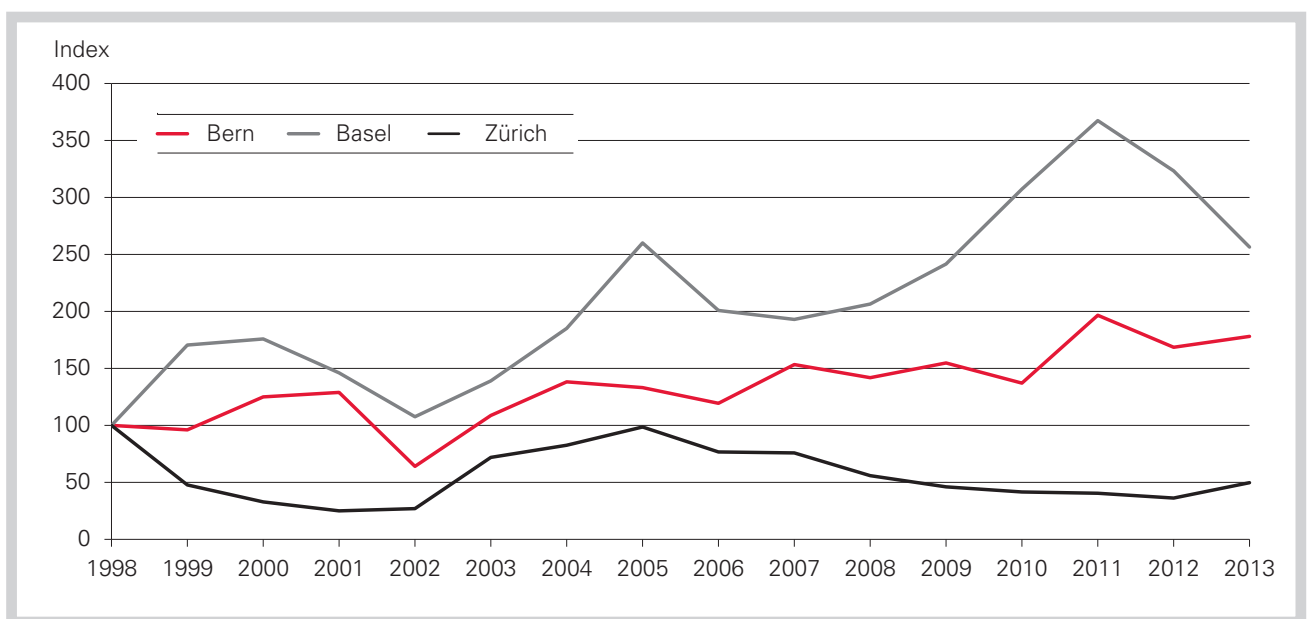
### Wohnung

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 Koch-einrichtung (Küche oder Kochnische). Ein Einfamilienhaus besteht aus einer 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 ausserhalb der Wohnung.

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



Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

## **Verzeichnis der aktuellen Publikationen der Statistikdienste**

Die folgenden Publikationen können bei den Statistikdiensten der Stadt Bern sowohl im Internet ([http://www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/stadt/statistik/publikationen](http://www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/statistik/publikationen)) als auch gegen Rechnung in Papierform bezogen werden.

### **Periodika**

Monatsbericht

Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern

### **Bevölkerung**

Die Wohnbevölkerung Ende 2012

Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung: Stand 2012

Die häufigsten Vor- und Nachnamen in der Stadt Bern Ende 2010 – und zehn Jahre zuvor?

Die Raumgliederungen der Stadt Bern

Schülerprognosen der städtischen Volksschulen Bern

Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung: Aufbau und erste Ergebnisse

Unterschiedliche Strukturen und Entwicklungen in den Quartieren

Mobilität und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation

Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern

Eidg. Volkszählung 2000: Haushaltungen und Familien

Ergebnisse der Eidgenössischen Volkszählung 2000 für die Stadt Bern:

Demographische Struktur, Ausbildung und Erwerbssituation

Region Bern: Sozialraumanalyse 1990/2000 für die Stadtbezirke und Gemeinden

Sozialraumanalysen 1990/2000

Bevölkerung und Wohnungen nach Quartieren 2000

### **Befragungen**

Resultate zu Bildung und Beruf (Strukturerhebung 2010)

Bevölkerungsbefragung 2011 (Vertiefungsbericht)

Städtevergleich: Bevölkerungsbefragungen 2011 in Basel, Bern, Winterthur und Zürich

Die Bevölkerungsbefragung der Stadt Bern 2011

Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2007

Bevölkerungsbefragung der Stadt Bern 2007 Ergebnisse des allgemeinen Teils

Städtevergleich Bevölkerungsbefragungen 2005 in Basel-Stadt, Bern, St.Gallen und Zürich

Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2005

Die Motive der umziehenden Personen

### **Wirtschaft**

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume 2013

Wohnungsmietpreiserhebung im November 2012

Eidgenössische Wahlen 2011 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern

Wohnbautätigkeit 2012

Baupreise vom April 2010

Gemeindewahlen 2008 – Wahlbeteiligung in der Stadt Bern

Arbeitslosigkeit Ende 2004