



# Kurzbericht

Bern, im August 1999

## Zählung der leerstehenden Wohnungen und der leerstehenden Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 1999

### 1. Leerstehende Wohnungen in der Stadt Bern

#### 1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 1999 in der Bundesstadt 688 leerstehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 44 leere Wohnungen oder 6,8 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer stieg damit von 0,88 % auf 0,94 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen waren am Stichtag 578 noch vermietbar oder käuflich, 110 Objekte waren auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Während 199 der insgesamt 688 leerstehenden Wohnungen vor 1947 erstellt wurden, stammen 469 aus der Periode 1947 bis 1996. 20 Wohnungen wurden 1997 oder später erstellt. Hinsichtlich der Grösse handelt es sich um 189 Einzimmer-, 175 Zweizimmer-, 223 Dreizimmer-, 81 Vierzimmer- und 19 Fünfstückwohnungen sowie 1 Einheit mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leerstehenden Wohnungen wie folgt: Bümpliz-Oberbottigen 247, Mattenhof-Weissenbühl 134, Breitenrain-Lorraine 123, Länggasse-Felsenau 83, Kirchenfeld-Schosshalde 77 und Innere Stadt 24.

#### 1.2 Leerstehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

Rund 85 % der am Stichtag leerstehenden Wohnungen hatten als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, weitere rund 12 % standen nach einer Renovation leer und nur gerade 3 % waren in noch nie bewohnten Neubauten gelegen (siehe Tabelle 1).

Bei knapp 71 % des Leerwohnungsbestandes lag die Dauer des Leerstehens am 1. Juni 1999 unter 3 Monaten. Gut 24 % standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und nur rund 5 % der Wohnungen länger als ein Jahr leer (Tabelle 2).

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (Tabelle 2) zeigt, dass gut zwei Drittel der wegen Umzug der Vormieterin oder des Vermieters leerstehenden Wohnungen weniger als drei Monate unbewohnt waren.

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

Tabelle 1: Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 1999 nach Ursache bzw. Dauer des Leerstehens und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
<b>Ursache des Leerstehens</b>									
Umzug	181	158	185	53	9	1	587	85.3	
Neubau	–	–	8	6	8	–	22	3.2	
Renovation	8	17	30	22	2	–	79	11.5	
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>175</b>	<b>223</b>	<b>81</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>688</b>	<b>100.0</b>	
<b>Dauer des Leerstehens</b>									
bis 3 Monate	144	127	141	54	18	1	485	70.5	
über 3 Monate bis 1 Jahr	39	39	68	19	1	–	166	24.1	
über 1 Jahr	6	9	14	8	–	–	37	5.4	
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>175</b>	<b>223</b>	<b>81</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>688</b>	<b>100.0</b>	
Wohnungsbestand 1.6.99	8 730	16 860	28 154	13 304	3 711	2 231	72 990	...	
Leerwohnungsziffer in %	2.16	1.04	0.79	0.61	0.51	0.04	0.94	...	

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (223) bei den Wohnungen mit drei Wohnräumen festgestellt. Die höchsten Leerwohnungsziffern (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen (erneut leicht grösseres Angebot als im Vorjahr) gefolgt von den Wohnungen mit zwei oder drei Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Wohnungen (5 u.m. Wohnräume). Bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern war das Angebot sogar sehr klein (Figur 1). Auffallend ist die Verdoppelung der Leerwohnungsziffer bei den 1-Zimmer-Wohnungen seit dem Jahr 1997.

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 1999

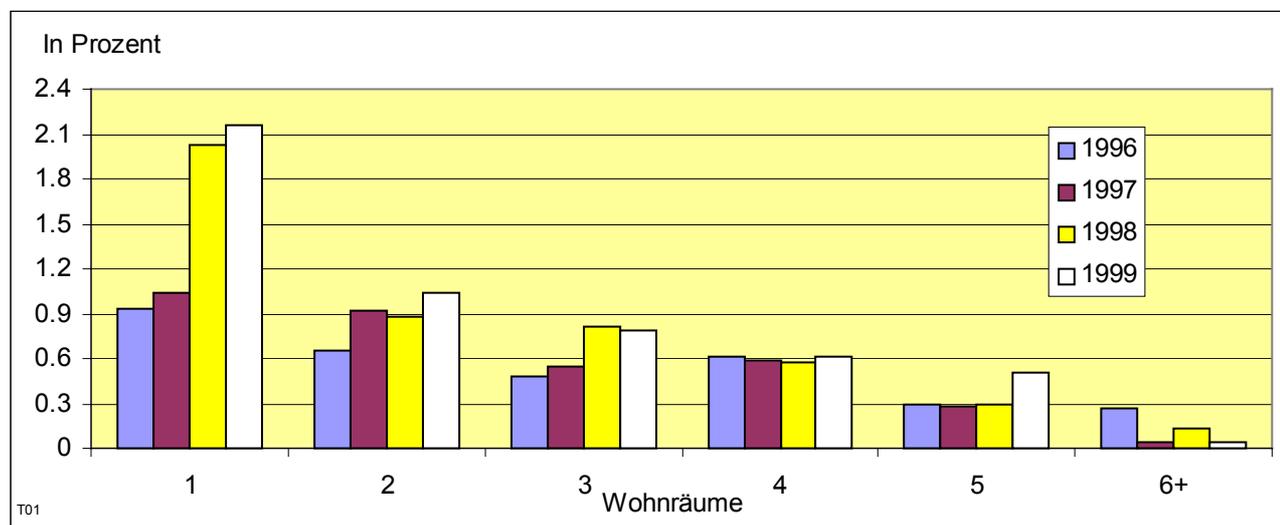


Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 1999 nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	403	22	60	485	70.5
Über 3 Monate bis 1 Jahr	148	–	18	166	24.1
Über ein Jahr	36	–	1	37	5.4
<b>Total</b>	<b>587</b>	<b>22</b>	<b>79</b>	<b>688</b>	<b>100.0</b>

In Tabelle 3 werden die leerstehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 688 Wohnungen nach der Definition am Stichtag noch über 84 % vermietbar oder käuflich waren. Darunter waren auch 1 Einfamilienhaus und 44 Eigentumswohnungen.

Die Zahl der zum Verkauf bestimmten Wohnungen betrug 44, was 6,4 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht (zum Vergleich: 1990 waren 9,2 % der Wohnungen von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt).

Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 1999 nach Vermietbarkeit und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume						
	1	2	3	4	5	6+	Total
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	162	159	182	61	14	–	578
davon Einfamilienhäuser	–	–	–	–	–	–	–
davon Eigentumswohnungen	1	–	7	5	6	–	19
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	27	16	41	20	5	1	110
davon Einfamilienhäuser	–	–	–	–	1	–	1
davon Eigentumswohnungen	–	–	–	1	–	1	2

### 1.3 Leerstehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die leerstehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes bzw. Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Fast alle der leerstehenden Wohnungen lagen in vor 1997 erstellten Gebäuden. Auffallend ist der hohe Anteil – über 52 % – der Gebäude mit Baujahr vor 1947 bei den Wohnungen mit zwei Wohnräumen, während die leerstehenden Objekte mit 3 Wohnräumen zu fast 71 % in die Bauperiode 1947 bis 1996 und die Wohnungen mit 4 Wohnräumen sogar zu 85 % aus letzterer Periode stammen.

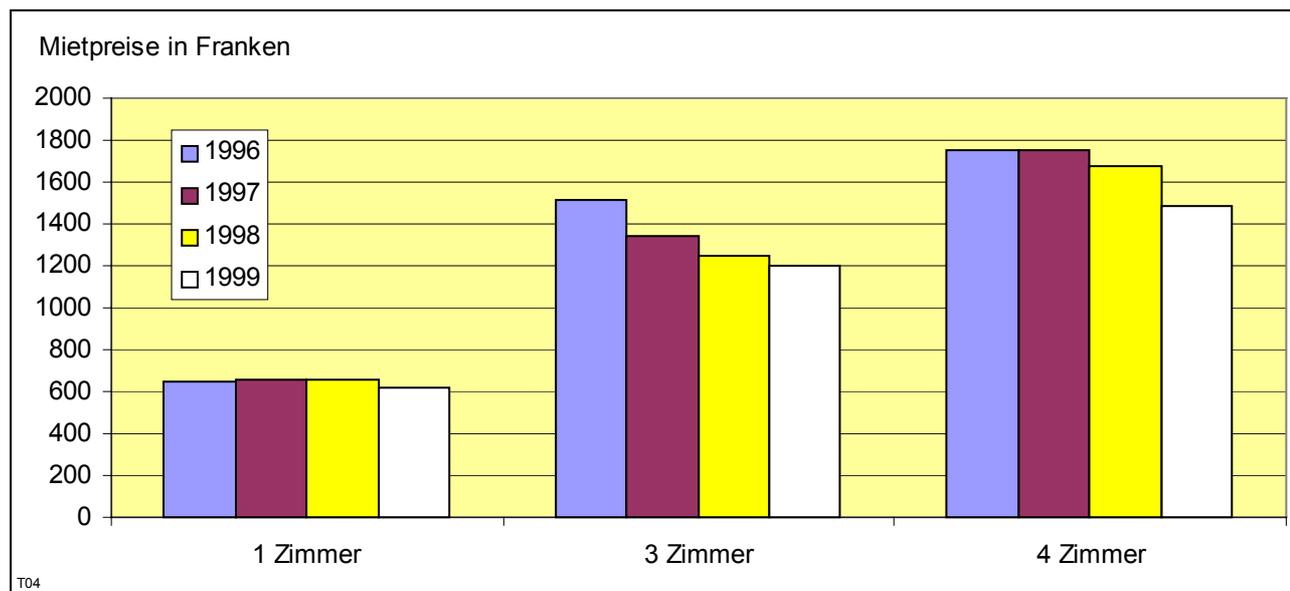
Für rund 89 % der Wohnungen wurde weniger als 1500 Franken Miete verlangt. 1998 lag dieser Anteil bei 83 %. Bei den Einzimmerlogis kosteten über 57 % weniger als 600 Franken.

Tabelle 4: Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 1999 nach Bauperiode bzw. Mietpreisstufen und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Baujahr des Gebäudes									
vor 1947	25	104	58	7	4	1	199	28.9	
1947 – 1996	164	71	158	69	7	–	469	68.2	
1997 und später	–	–	7	5	8	–	20	2.9	
Total	189	175	223	81	19	1	688	100.0	
Mietpreis pro Monat in Fr.									
bis 600	108	23	3	–	–	–	134	20.8	
601 – 1000	78	104	62	2	1	–	247	38.4	
1001 – 1500	1	43	121	25	–	–	190	29.5	
1501 – 2000	1	5	17	31	8	–	62	9.6	
über 2000	–	–	5	2	4	–	11	1.7	
Total	188	175	208	60	13	–	644	100.0	

Die Verteilung der Mietpreise der 644 mietbaren Leerwohnungen ist in Figur 2 noch graphisch dargestellt.

Figur 2: Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen pro Monat 1996 bis 1999



#### 1.4 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die absolut grösste Zahl von leerstehenden Objekten (247 Einheiten) wurde im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen festgestellt, gefolgt von Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird 1999 ebenfalls im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 1,61 % erreicht (Vorjahr 1,30 %), an zweiter Stelle folgt die Innere Stadt mit 0,83 %. Mit 0,66 % weist der Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde die niedrigste Ziffer aus. Gegenüber dem Vorjahr gesunken sind die Leerwohnungsziffern in den Stadtteilen Breitenrain-Lorraine und Mattenhof-Weissenbühl.

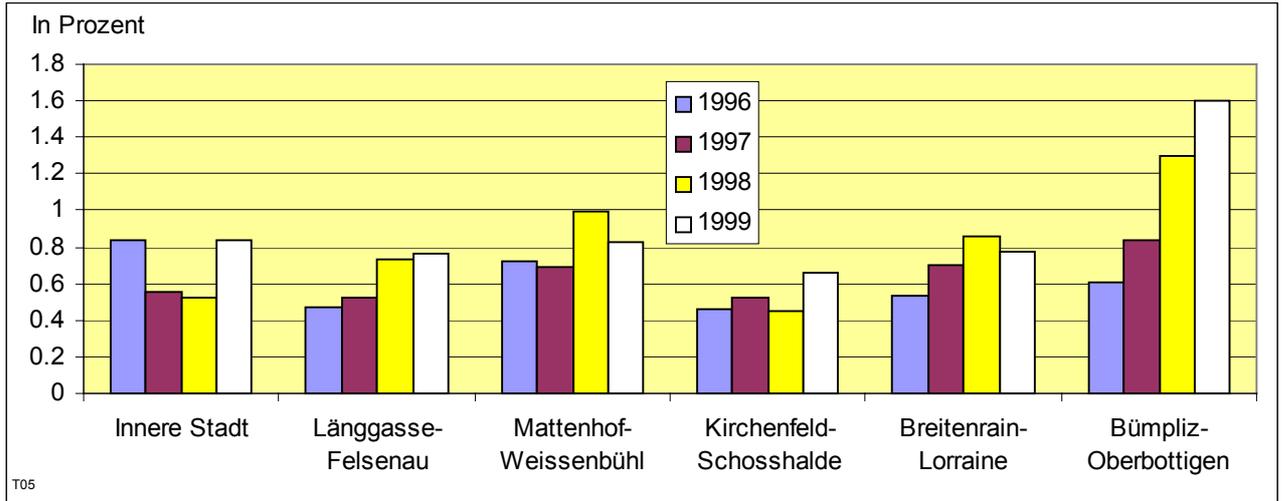
Tabelle 5: Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 1999 nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume						Total	davon EW	Wohnungsbestand <sup>1)</sup> 01.06.1999	Leerwohnungsziffer in %
	1	2	3	4	5	6+				
Innere Stadt	8	10	6	–	–	–	24	1	2 880	0.83
Länggasse-Felsenau	39	16	22	5	1	–	83	–	10 836	0.77
Mattenhof-Weissenbühl	52	44	25	11	2	–	134	3	16 286	0.82
Kirchenfeld-Schosshalde	18	21	17	9	11	1	77	5	11 703	0.66
Breitenrain-Lorraine	43	39	35	6	–	–	123	3	15 907	0.77
Bümpliz-Oberbottigen	29	45	118	50	5	–	247	22	15 378	1.61
<b>Insgesamt</b>	<b>189</b>	<b>175</b>	<b>223</b>	<b>81</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>688</b>	<b>34</b>	<b>72 990</b>	<b>0.94</b>

EW= Eigentumswohnungen 1) Fortschreibungsbasis 1990

Bei der kombinierten Betrachtung fällt auf, dass in der Innenstadt vorwiegend kleine Wohnungen leerstehen. In den anderen Stadtteilen liegt das Schwergewicht bei den mittleren Wohnungen. Ein sehr hoher Anteil der Wohnungen mit 3 Wohnräumen ist im Gebiet Bümpliz-Oberbottigen zu finden.

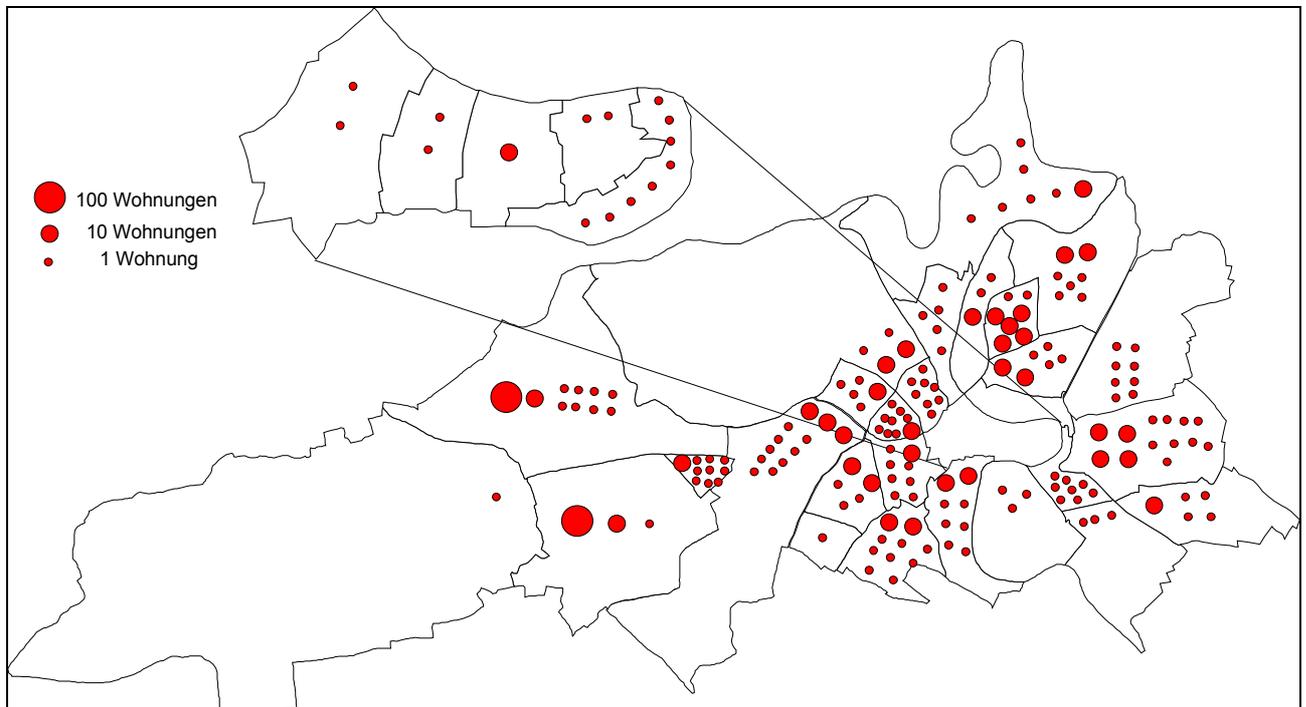
Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 1999



### 1.5 Leerstehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Wenn wir auf die Ebene der 32 Statistischen Bezirke hinuntergehen (siehe Tabelle 6 und Figur 4), stellen wir die absolut grössten Zahlen von leerstehenden Objekten in den Bezirken Bethlehem mit 118 Wohnungen (Vorjahr 121) und Bümpliz mit 111 fest. Sehr geringe Leerstände sind im Gelben Quartier (2) und im Bezirk Oberbottigen (1) zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir in den Bezirken Bethlehem (2,0 %), Stadtbach (2,0 %) und Stöckacker (1,8 %).

Figur 4: Leerstehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken



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

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

Statistischer Bezirk	Leerstehende Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume			Wohnungsbestand	Leerwohnungsziffer in %
	1 und 2	3 und mehr	Total		
01 Schwarzes Quartier	7	1	8	812	0.99
02 Weisses Quartier	1	1	2	734	0.27
03 Grünes Quartier	6	4	10	971	1.03
04 Gelbes Quartier	2	–	2	117	1.71
05 Rotes Quartier	2	–	2	246	0.81
06 Engeried	2	3	5	501	1.00
07 Felsenau	6	10	16	1 928	0.83
08 Neufeld	13	9	22	3 161	0.70
09 Länggasse	8	–	8	1 980	0.40
10 Stadtbach	16	2	18	916	1.97
11 Muesmatt	10	4	14	2 350	0.60
12 Holligen	33	6	39	3 856	1.01
13 Weissenstein	–	1	1	761	0.13
14 Mattenhof	15	8	23	3 797	0.61
15 Monbijou	14	3	17	1 809	0.94
16 Weissenbühl	13	15	28	3 770	0.74
17 Sandrain	21	5	26	2 293	1.13
18 Kirchenfeld	3	–	3	1 844	0.16
19 Gryphenhübeli	7	1	8	858	0.93
20 Brunnadern	2	1	3	2 223	0.13
21 Murifeld	9	5	14	2 520	0.56
22 Schosshalde	18	31	49	4 258	1.15
23 Beundenfeld	4	4	8	1 297	0.62
24 Altenberg	–	–	–	704	0.00
25 Spitalacker	13	11	24	4 267	0.56
26 Breitfeld	14	11	25	3 754	0.67
27 Breitenrain	42	10	52	3 691	1.41
28 Lorraine	9	3	12	2 194	0.55
29 Bümpliz	44	67	111	7 982	1.39
30 Oberbottigen	–	1	1	423	0.24
31 Stöckacker	8	11	19	1 063	1.79
32 Bethlehem	22	96	118	5 910	2.00
<b>Total</b>	<b>364</b>	<b>324</b>	<b>688</b>	<b>72 990</b>	<b>0.94</b>

## 1.6 Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr gesunken. Für eine Zweizimmerwohnung wurde im Schnitt ein um 86 Franken tieferer Mietpreis verlangt, bei den Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 52 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt der Differenz 193 Franken. Einzig die leerstehenden Fünfstückwohnungen verteuerten sich um 82 Franken (vergleiche Tabelle 7).

## 1.7 Vergleich der Mietpreise der Leerwohnungszählungen 1997/98 einerseits und der Mietpreiserhebung vom 1. November 1998 andererseits

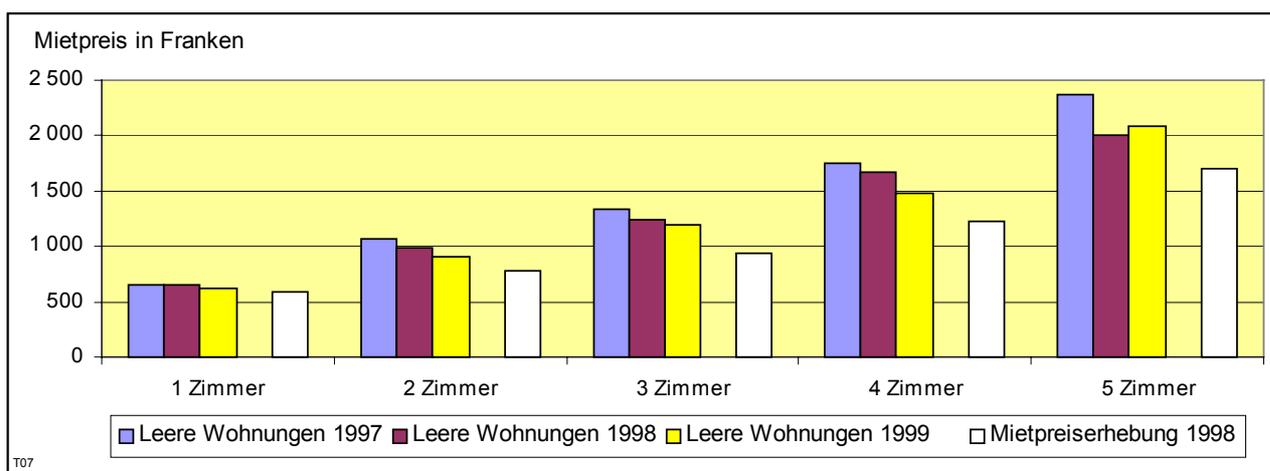
Vergleicht man die Mietpreise der leeren Wohnungen mit jenen vermieteter Wohnungen ist ein erheblicher Preisunterschied festzustellen. Die vermieteten Wohnungen unabhängig von ihrer Grösse sind um einiges günstiger (siehe Tabelle 7 und Figur 5). Im Vergleich zu 1998 sind aber die Mietpreise der leeren Wohnungen gesunken.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken, Vergleich Leerwohnungszählungen 1998 und 1999 sowie Mietpreiserhebung 1998

Durchschnitts- mietpreise	Leere Wohnungen 1998	Leere Wohnungen 1999	Veränderung 1997/1998	Mietpreiserhebung 1998 <sup>1)</sup>
1 Zimmer	653	617	- 5.5 %	588
2 Zimmer	988	902	- 8.7 %	782
3 Zimmer	1 249	1 197	- 4.2 %	932
4 Zimmer	1 677	1 484	- 11.5 %	1 219
5 Zimmer	2 006	2 088	4.1 %	1 710

1) Kurzbericht Mietpreiserhebung 1. November 1998, erhältlich bei den Statistikdiensten

Figur 5: Vergleich Mietpreise leerstehende Wohnungen 1997/98/99 und Mietpreiserhebung 1998



### 1.8 Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

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

Der absolute und relative Leerwohnungsbestand liegt 1999 mit 688 Einheiten oder 0,94 % auf einem seit Mitte der siebziger Jahre nicht mehr erreichten Wert (siehe auch Figur 6).

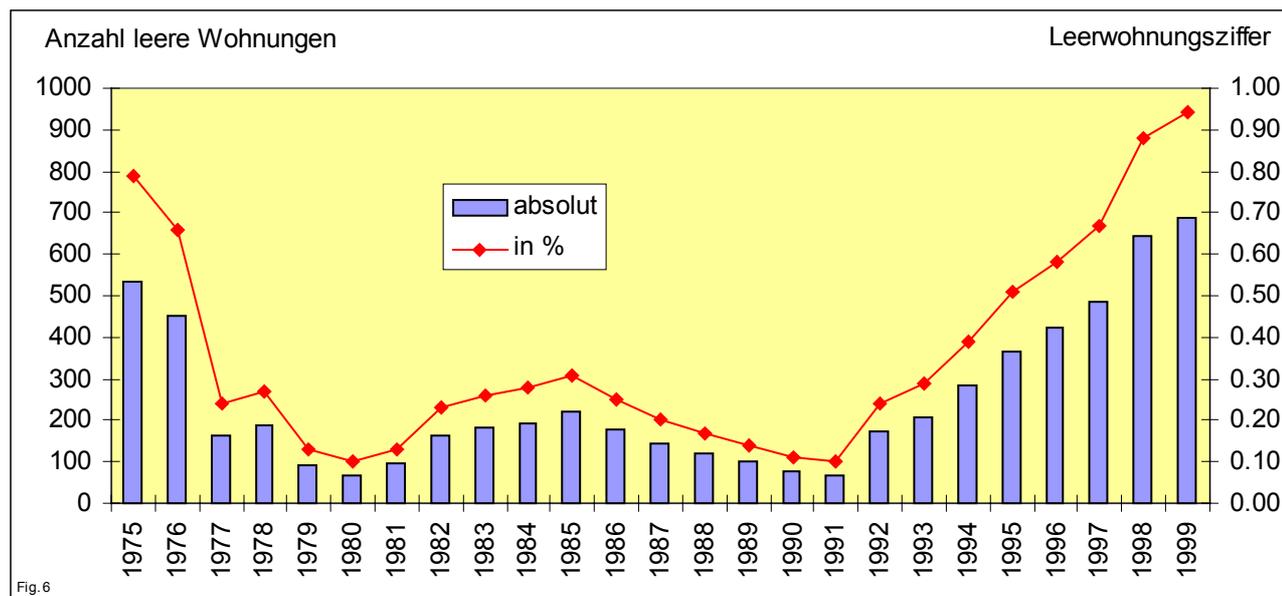
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945<sup>1)</sup>

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

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

2) leerstehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

Figur 6: Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer seit 1975



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

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

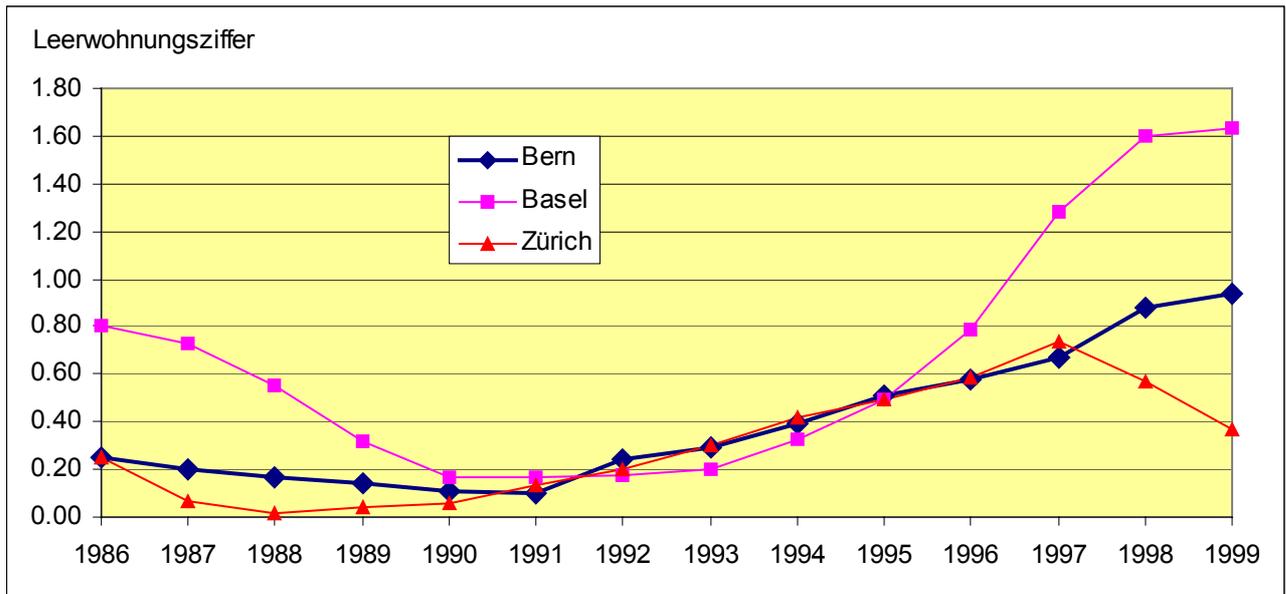
### 1.9 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich

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

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

Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.25
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	461	0.49	942	0.49
1996	422	0.58	742	0.79	1 082	0.59
1997	487	0.67	1 204	1.28	1 364	0.74
1998	644	0.88	1 500	1.60	1 063	0.57
1999	688	0.94	1 532	1.63	690	0.37

Figur 7: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich



## ***Kennen Sie die Monatsberichte über die Stadt Bern?***

*Nein – dann können Sie sie bei den Statistikdiensten bestellen.*

*Folgende Themen sind auf 12 bis 16 Seiten zusammengefasst:*

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

## 2. Leerstehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

### 2.1 Überblick

Am 1. Juni 1999 wurden in der Stadt Bern am Markt\* 125 leerstehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 32 394 m<sup>2</sup> gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme von 14 Lokalen oder 1333 m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil der leerstehenden Nutzfläche (14 445 m<sup>2</sup>) steht im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde mit 1031 m<sup>2</sup>. Nach Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Innere Stadt mit 36 Lokalen am stärksten vertreten.

Mit 11 846 m<sup>2</sup> Fläche bietet die Kategorie Lager das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie Büro/Praxis weist ein Angebot von 10 909 m<sup>2</sup> auf.

Von den 125 Objekten standen 55 weniger als drei Monate, 41 zwischen 3 Monaten und einem Jahr und 29 länger als ein Jahr leer. 91 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

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

Von den 125 erfassten Objekten gehören 66 oder 53 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 11 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 10 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 27 leerstehende Objekte waren Lagerräume und 11 Objekte wurden unter «Andere» zusammengefasst (Tabelle 10).

Tabelle 10: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale) am 1. Juni 1999 nach Ursache des Leerstehens bzw. Mietpreis und Art der Räumlichkeiten

Merkmale	Büro/Praxis	Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation	Lager	Andere <sup>1)</sup>	Total	
						absolut	in %
Ursache des Leerstehens							
Mieterwechsel	62	9	9	23	11	114	91.2
Neubau/Renovation	4	2	1	4	–	11	8.8
Insgesamt	66	11	10	27	11	125	100.0
Jahresmietpreis in Fr. pro m <sup>2</sup>							
Unter 200	24	4	8	26	10	72	57.6
200–299	33	2	2	1	1	39	31.2
300 und mehr	9	5	–	–	–	14	11.2
Insgesamt	66	11	10	27	11	125	100.0

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

Bei 91 % der Objekte war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens, während sich die restlichen Fälle auf Neubauten und renovierte Lokalitäten verteilten. Die verlangten Jahresmietpreise lagen zu 58 % (Vorjahr 58 %) unter 200 Franken pro Quadratmeter. Fast ausschliesslich Preise unter 200 Franken wiesen die Lagerräumlichkeiten auf. Mehr als die Hälfte der Verkaufslokale wurde unter 300 Franken pro m<sup>2</sup> angeboten.

### 2.3 Leerstehende Arbeitsräume nach Fläche und Dauer des Leerstehens

Wenn wir die leerstehenden Objekte nicht nur nach der Anzahl sondern auch nach ihrer Fläche unterscheiden, ergibt sich ein differenziertes Bild (Tabelle 11 und Figur 8): Während bei den Objekten die Kategorie «Büro/Praxis» mit 53 % (Vorjahr 63 %) dominiert, sind es bei den Flächen die Lagerräumlichkeiten mit 37 % Anteil. Die durchschnittlichen Flächen pro leerstehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: Büro/Praxis 165 m<sup>2</sup> (Vorjahr 137 m<sup>2</sup>), Verkauf 112 m<sup>2</sup> (82 m<sup>2</sup>), Werkstatt/Fabrikation 428 m<sup>2</sup> (629 m<sup>2</sup>), Lager 439 m<sup>2</sup> (605 m<sup>2</sup>) und «Andere» 375 m<sup>2</sup> (93 m<sup>2</sup>).

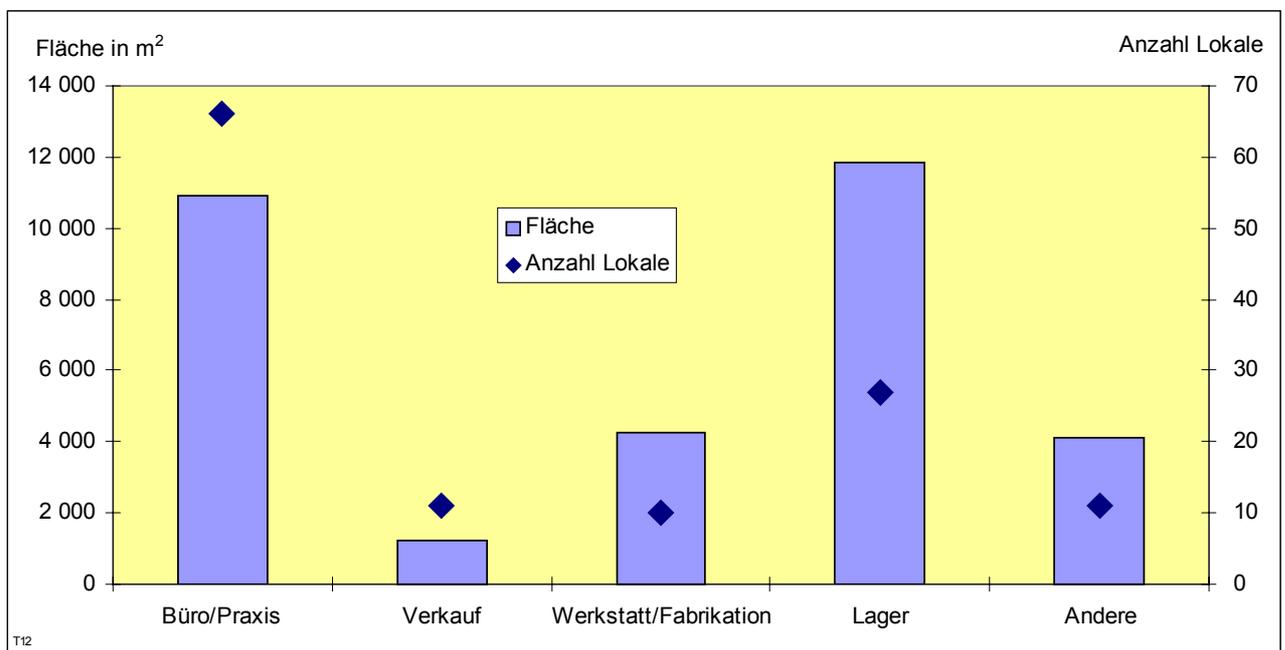
\* **Definition:** Die Zählung der leerstehenden Wohnungen und Arbeitsräume erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). Danach werden ausschliesslich jene leerstehenden Objekte erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden hingegen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

Tabelle 11: Leerstehende Arbeitsräume am 1. Juni 1999 nach Dauer des Leerstehens und Art der Räumlichkeiten bzw. Fläche

Dauer des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	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	29	5 174	7	772	4	2 090	8	1 310	7	1 048	55	10 394
3 Monate bis 1 Jahr	24	4 600	2	243	3	1 300	10	5 201	2	65	41	11 409
über 1 Jahr	13	1 135	2	216	3	888	9	5 335	2	3 017	29	10 591
Insgesamt	66	10 909	11	1 231	10	4 278	27	11 846	11	4 130	125	32 394

44 % der Objekte stehen seit weniger als drei Monaten leer. Grössere Anteile von seit mehr als einem Jahr leerstehenden Räumlichkeiten sind in den Kategorien «Lager» und «Andere» feststellbar.

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten 1999



#### 2.4 Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

Über 55 % der leerstehenden Objekte befinden sich in der Innenstadt und dem angrenzenden Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, nur wenige Lokalitäten sind es jeweils in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau und Kirchenfeld-Schosshalde. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 12 und Figur 9), ergibt sich ein anderes Bild: Rund 45 % der leerstehenden Flächen finden sich im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, gefolgt von den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die meist kleinflächigen Verkaufs- und Büro/Praxis-Räumlichkeiten in der Innenstadt und angrenzenden Gebieten, die grossflächigen Lagerräumlichkeiten dagegen in den eher peripheren Gewerbe- und Industriezonen befinden.

Tabelle 12: Leerstehende Arbeitsräume am 1. Juni 1999 nach Stadtteilen und Art der Räumlichkeiten bzw. Fläche

Stadtteil	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	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	27	3 299	7	915	–	–	2	205	–	–	36	4 419
Länggasse-Felsenau	4	729	–	–	–	–	–	–	1	300	5	1 029
Mattenhof-Weissenbühl	14	3 356	2	122	–	–	13	2 229	4	468	33	6 175
Kirchenfeld-Schosshalde	1	400	1	144	1	165	3	182	1	140	7	1 031
Breitenrain-Lorraine	15	2 179	–	–	7	2 273	4	638	3	205	29	5 295
Bümpliz-Oberbottigen	5	946	1	50	2	1 840	5	8 592	2	3 017	15	14 445
Insgesamt	66	10 909	11	1 231	10	4 278	27	11 846	11	4 130	125	32 394

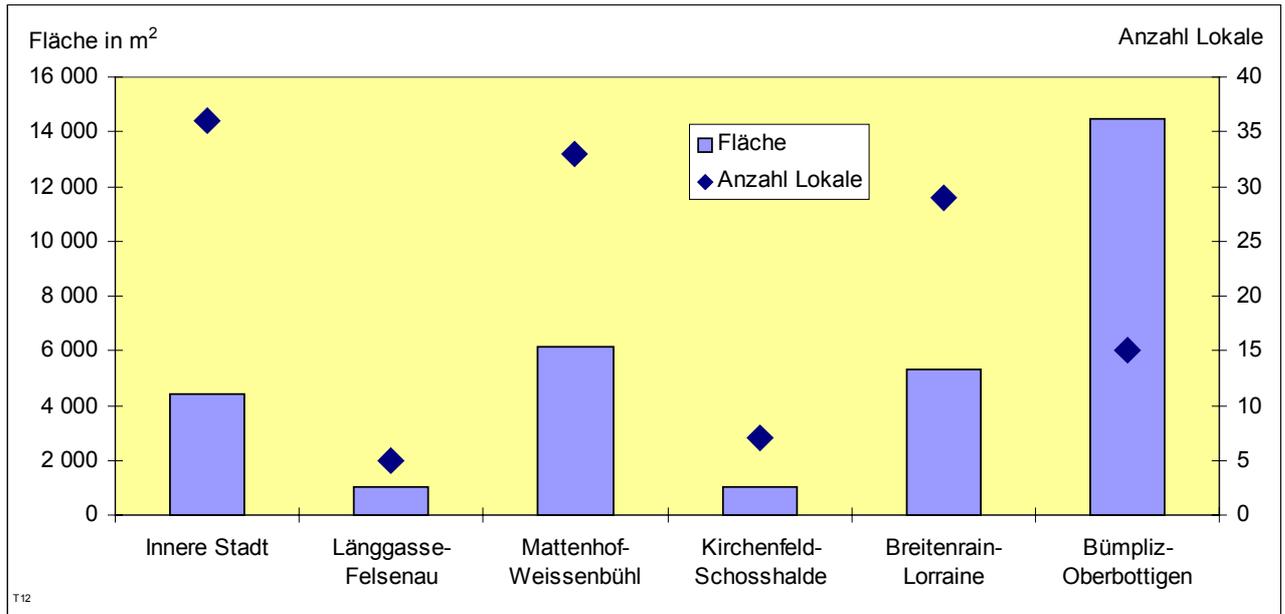
In Tabelle 13 und Figur 10 sind die Flächen der leerstehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit annähernd 25 % Anteil (Vorjahr 26 %) ist der Bezirk Bethlehem. Grössere Flächen finden sich im weiteren noch in den Bezirken Bümpliz und Breiffeld. Die kleinsten Flächen mit je 0,2 % wurden in den Bezirken Neufeld, Länggasse und Kirchenfeld registriert. Wenn wir die leerstehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein unterschiedliches Bild. Hier ist das Rote Quartier mit 18 Lokalen (Durchschnitt ca. 100 m<sup>2</sup>) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Monbijou und Weissenbühl.

Tabelle 13: Leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

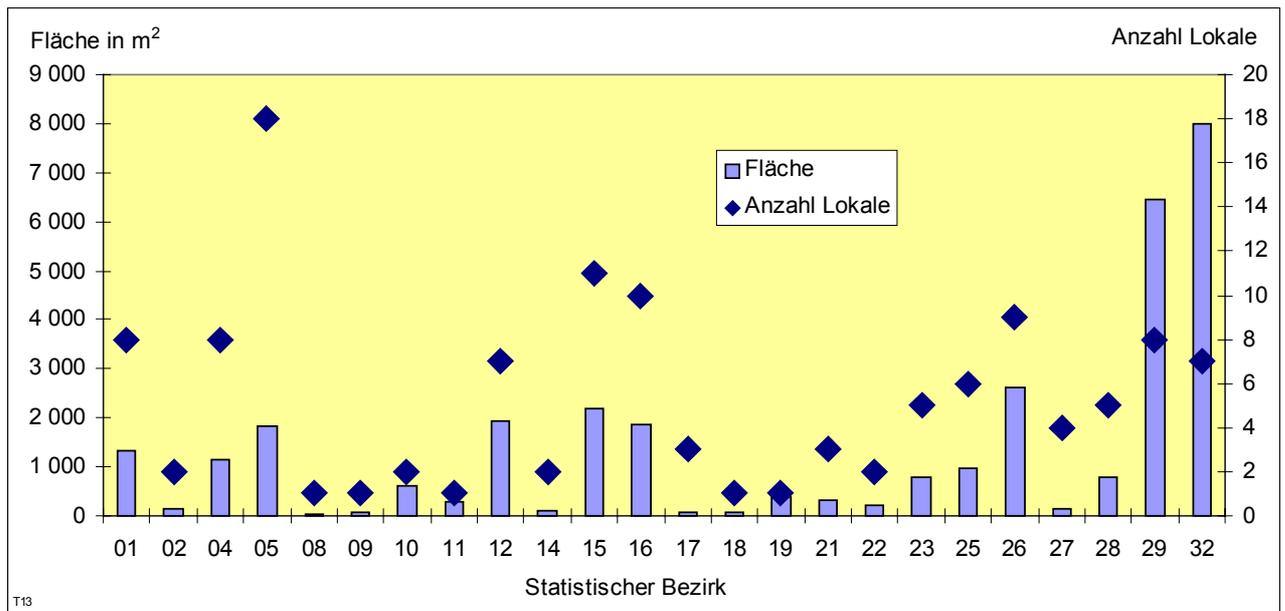
Statistischer Bezirk	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m <sup>2</sup>	Fläche in %
01 Schwarzes Quartier	8	1 311	164	4.0
02 Weisses Quartier	()	135	()	0.4
04 Gelbes Quartier	8	1 138	142	3.5
05 Rotes Quartier	18	1 835	102	5.7
08 Neufeld	()	52	()	0.2
09 Länggasse	()	70	()	0.2
10 Stadtbach	()	607	()	1.9
11 Muesmatt	()	300	()	0.9
12 Holligen	7	1 940	277	6.0
14 Mattenhof	()	119	()	0.4
15 Monbijou	11	2 186	199	6.7
16 Weissenbühl	10	1 849	185	5.7
17 Sandrain	3	81	27	0.3
18 Kirchenfeld	()	65	()	0.2
19 Gryphenhübeli	()	400	()	1.2
21 Murifeld	3	334	111	1.0
22 Schosshalde	()	232	()	0.7
23 Beundenfeld	5	786	157	2.4
25 Spitalacker	6	972	162	3.0
26 Breiffeld	9	2 604	289	8.0
27 Breitenrain	4	128	32	0.4
28 Lorraine	5	805	161	2.5
29 Bümpliz	8	6 448	806	19.9
32 Bethlehem	7	7 997	1 142	24.7
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>32 394</b>	<b>259</b>	<b>100.0</b>

() Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes

Figur 9: Fläche und Anzahl der leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen



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



### 2.5 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leerstehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nett Jahresmietpreis pro m<sup>2</sup> leerstehender Geschäftslokale ergibt sich folgendermassen: Büro/Praxis 221 Franken (Vorjahr 219.–); Verkauf 424.– (533.–); Werkstatt/Fabrikation 152.– (145.–); Lager 90.– (84.–) und Andere 114.– (51.–).

### 2.6 Entwicklung des Bestandes an leerstehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 14 zeigt die Entwicklung der leerstehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Die grösste Zahl an leerstehenden Objekten wurde in den Jahren 1994/1995 festgestellt, während sich die Anzahl 1996 im gleichen Bereich wie zum Höhepunkt der Rezession der siebziger Jahre befindet. Entscheidender als die Anzahl ist aber die Fläche der leerstehenden Objekte: Die 1996 bis 1999 erfassten Flächen liegen deutlich hinter denjenigen in der Mitte der siebziger Jahre und des Jahres 1994 zurück (siehe auch Figur 11).

Tabelle 14: Entwicklung der leerstehenden Arbeitsräume seit 1976 nach Anzahl und Fläche<sup>1)</sup>

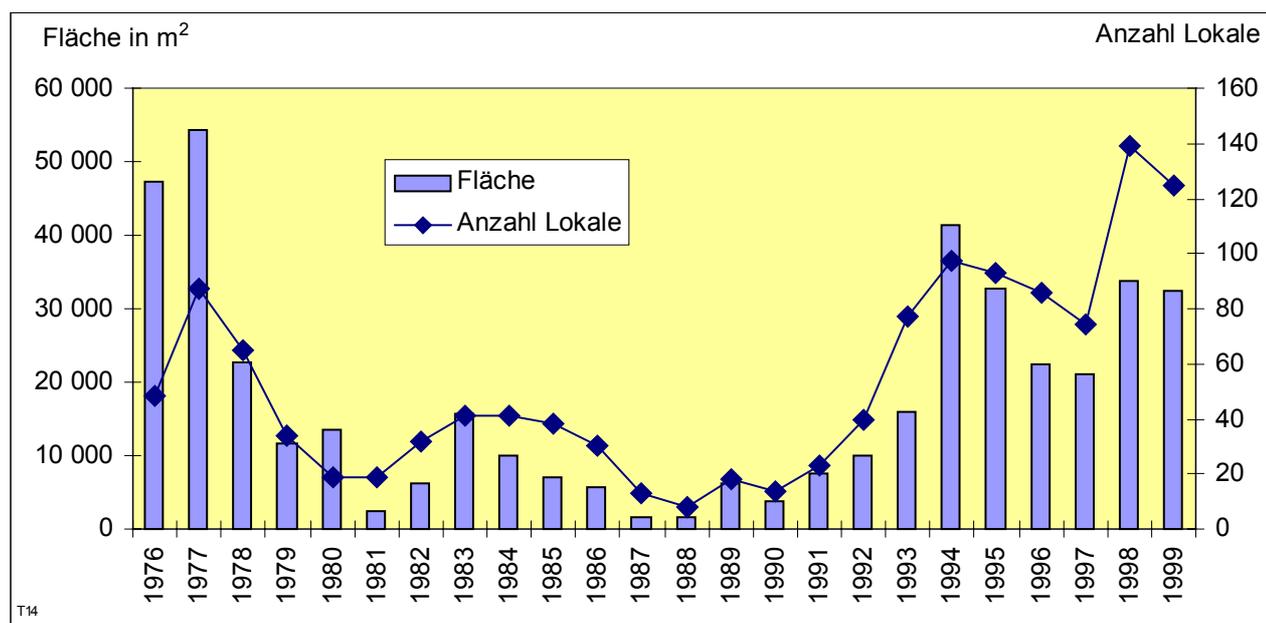
Jahr	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter			Durchschnitt pro Objekt
		Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	Andere <sup>2)</sup>	
1976	48	9 031	38 256	...	985
1977	87	14 512	39 773	...	624
1978	65	8 607	14 093	...	349
1979	34	3 075	8 576	...	343
1980	19	2 103	11 380	...	710
1981	19	2 132	240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

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

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

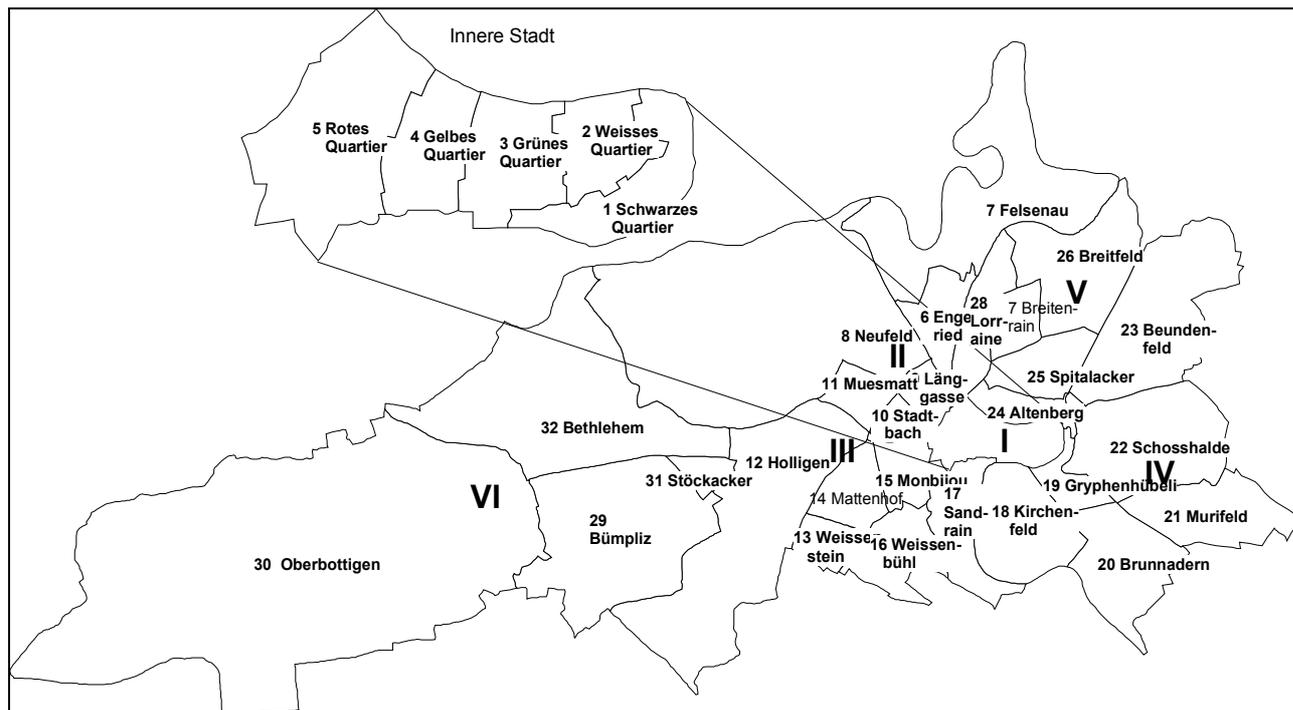
3) Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht mit dem Vorjahr vergleichbar

Figur 11: Leerstehende Arbeitsräume seit 1976



August 1999 / W. Hofmann

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



### Stadtteil I: Innere Stadt

- 1 Schwarzes Quartier
- 2 Weisses Quartier
- 3 Grünes Quartier
- 4 Gelbes Quartier
- 5 Rotes Quartier

### Stadtteil IV: Kirchenfeld-Schosshalde

- 18 Kirchenfeld
- 19 Gryphenhübeli
- 20 Brunnadern
- 21 Murifeld
- 22 Schosshalde

### Stadtteil II: Länggasse-Felsenau

- 6 Engeried
- 7 Felsenau
- 8 Neufeld
- 9 Länggasse
- 10 Stadtbach
- 11 Muesmatt

### Stadtteil V: Breitenrain-Lorraine

- 23 Beundenfeld
- 24 Altenberg
- 25 Spitalacker
- 26 Breitfeld
- 27 Breitenrain
- 28 Lorraine

### Stadtteil III: Mattenhof-Weissenbühl

- 12 Holligen
- 13 Weissenstein
- 14 Mattenhof
- 15 Monbijou
- 16 Weissenbühl
- 17 Sandrain

### Stadtteil VI: Bümpliz-Oberbottigen

- 29 Bümpliz
- 30 Oberbottigen
- 31 Stöckacker
- 32 Bethlehem

## Verzeichnis der Veröffentlichungen der Statistikdienste

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

### Periodika

Monatsbericht	Einzelnummer	Fr.	3.–
Monatsberichte	Jahresabonnement	Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern		Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte		Fr.	60.–
Kurzbericht Bevölkerungsbewegung und Bevölkerungsbestand in der Stadt Bern (jährlich)		Fr.	8.–
Kurzbericht Bevölkerung und Wohnungen in der Stadt Bern nach Quartieren (jährlich)		Fr.	8.–
Kurzbericht Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern	Bericht 1. Halbjahr	Fr.	3.–
	Gesamtjahresbericht	Fr.	7.–
Kurzbericht Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie der leerstehenden Geschäfts- und Industrielokale (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Berner Index der Wohnbaukosten (jährlich)		Fr.	12.–
Kurzbericht Erhebung der Wohnungsmietpreise (jährlich)		Fr.	10.–
Kurzbericht Shift-Analyse		Fr.	20.–

### Berichte (Gelbe Heftreihe)

Eidgenössische Volkszählung 1990			
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1996 (Konzept, Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1997 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1996 und 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern Einwohnerbefragung 1998 mit Teil Wohnen/Wohnumfeld (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 bis 1997)		Fr.	30.–
Die Gemeindewahlen in der Stadt Bern 1996		Fr.	25.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995			
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Mikrozensus 1994 Verkehr			
Verkehrsverhalten in der Stadt und Region Bern		Fr.	25.–

### Verschiedenes

Kurzbericht Stadt Bern: Einwohnerbefragung 1997 – Vergleich der Antworten mit anderen Schweizer Städten		Fr.	10.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Betriebszählung 1985			
– Übersichtsplan 1 : 10 000 (Betriebszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Volkszählung 1990			
– Übersichtsplan 1 : 10 000 (Volkszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Strassenverzeichnis nach Statistischen Bezirken		Fr.	10.–

**Für telefonische Auskünfte steht das Sekretariat gerne zur Verfügung.**  
**E-Mail: [statistikdienste@bern.ch](mailto:statistikdienste@bern.ch)**

**☎ 031 321 75 31**  
**Fax 031 321 75 39**