

Kurzbericht

Bern, im September 2001

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Zählung der leerstehenden Wohnungen und der leerstehenden Arbeitsräume in der Stadt Bern vom 1. Juni 2001

1. Leerstehende Wohnungen in der Stadt Bern

1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 2001 in der Bundesstadt 387 leerstehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 146 leere Wohnungen oder 27 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,73 % auf 0,53 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen waren am Stichtag 324 noch vermietbar oder käuflich, 63 Objekte waren bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Während 165 der insgesamt 387 leerstehenden Wohnungen vor 1947 erstellt wurden (Baujahr des Gebäudes), stammen 218 aus der Periode 1947 bis 1998. 4 Wohnungen wurden 1999 oder später erstellt. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 97 Einzimmer-, 106 Zweizimmer-, 137 Dreizimmer-, 34 Vierzimmer- und 9 Fünzimmerwohnungen sowie 4 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leerstehenden Wohnungen wie folgt: Mattenhof-Weissenbühl 110, Bümpliz-Oberbottigen 98, Breitenrain-Lorraine 65, Kirchenfeld-Schosshalde und Innere Stadt je 43 und Länggasse-Felsenau 28.

1.2 Leerstehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

Rund 87 % 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 1 % war in noch nie bewohnten Neubauten gelegen (siehe Tabelle 1).

Bei knapp 74 % des Leerwohnungsbestandes lag die Dauer des Leerstehens am 1. Juni 2001 bis 3 Monate. An die 21 % standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und 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 Umzugs der Vormieterin oder des Vermieters leerstehenden Wohnungen weniger als drei Monate unbewohnt bleiben.

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

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

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	in %
	1	2	3	4	5	6+			
Ursache des Leerstehens									
Umzug	92	94	121	21	6	4	338	87.3	
Neubau	–	–	–	3	1	–	4	1.0	
Renovation	5	12	16	10	2	–	45	11.6	
Total	97	106	137	34	9	4	387	100.0	
Dauer des Leerstehens									
bis 3 Monate	79	71	97	28	8	3	286	73.9	
über 3 Monate bis 1 Jahr	15	28	30	6	1	–	80	20.7	
über 1 Jahr	3	7	10	–	–	1	21	5.4	
Total	97	106	137	34	9	4	387	100.0	
Wohnungsbestand 1.6.2001	8 690	16 841	28 183	13 363	3 757	2 240	73 074	...	
Leerwohnungsziffer in %	1.12	0.63	0.49	0.25	0.24	0.18	0.53	...	

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (137) bei den Wohnungen mit drei Wohnräumen festgestellt, gefolgt von den Zweizimmerwohnungen (106). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen gefolgt von den Wohnungen mit zwei oder drei Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen (Figur 1).

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2001

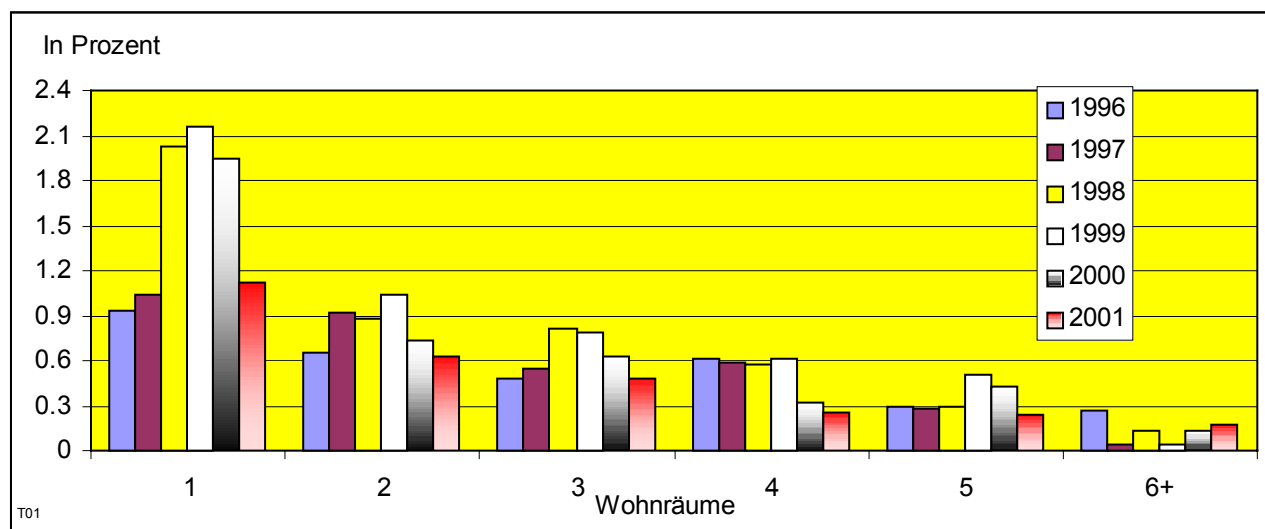


Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	245	1	40	286	73.9
Über 3 Monate bis 1 Jahr	74	3	3	80	20.7
Über ein Jahr	19	–	2	21	5.4
Total	338	4	45	387	100.0

In Tabelle 3 werden die leerstehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 387 Wohnungen nach der Definition am Stichtag noch 84 % vermietbar oder käuflich waren. Darunter waren auch 3 Einfamilienhäuser und 13 Eigentumswohnungen. Die restlichen 16 % waren am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen nach Vermietbarkeit und Anzahl der Wohnräume

Merkmale	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume						
	1	2	3	4	5	6+	Total
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	76	86	120	31	7	4	324
davon Einfamilienhäuser	–	–	1	1	–	1	3
davon Eigentumswohnungen	–	5	1	5	–	2	13
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	21	20	17	3	2	–	63
davon Einfamilienhäuser	–	–	3	–	–	–	3
davon Eigentumswohnungen	–	–	–	–	–	–	–

Die Zahl der leerstehenden Eigentumswohnungen betrug 13, was 3,4 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht (zum Vergleich: 1990 waren 9,2 % der Wohnungen von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt).

1.3 Leerstehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die leerstehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Fast alle der leerstehenden Wohnungen lagen in vor 1999 erstellten Gebäuden. Auffallend ist der recht hohe Anteil von fast 44 % der Wohnungen mit drei Wohnräumen in Gebäuden mit Baujahr vor 1947.

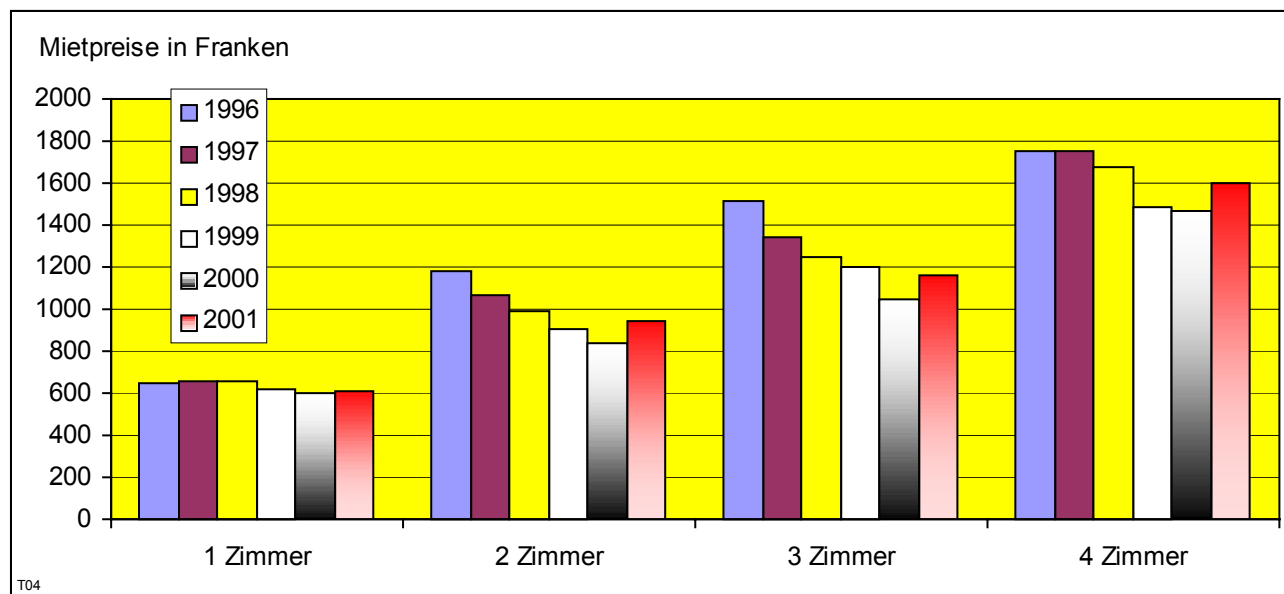
Für rund 85 % der Wohnungen wurden bis 1500 Franken Miete verlangt. Im Jahr 2000 lag dieser Anteil bei 93 %. Bei den Einzimmerlogis kosteten 57 % weniger als 600 Franken.

Tabelle 4: Leerstehende Wohnungen am 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	17	57	72	13	3	3	165	42.6	
1947 – 1998	80	49	65	18	5	1	218	56.3	
1999 und später	–	–	–	3	1	–	4	1.0	
Total	97	106	137	34	9	4	387	100.0	
Mietpreis pro Monat in Fr.									
bis 600	55	19	13	1	–	–	88	23.7	
601 – 1000	38	48	34	2	–	–	122	32.9	
1001 – 1500	4	24	64	10	2	1	105	28.3	
1501 – 2000	–	10	19	14	3	–	46	12.4	
über 2000	–	–	3	2	4	1	10	2.7	
Total	97	101	133	29	9	2	371	100.0	

Die Verteilung der Mietpreise der 371 zur Vermietung bestimmten Leerwohnungen ist in Figur 2 graphisch dargestellt.

Figur 2: Monatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2001



1.4 Leerstehende Wohnungen nach Stadtteilen

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leerstehenden Objekten (110 Einheiten) wurde im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl festgestellt, gefolgt von Bümpliz-Oberbottigen und Breitenrain-Lorraine. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird im Jahr 2001 vom Stadtteil Innere Stadt mit 1,49 % erreicht (Vorjahr 0,90 %), an zweiter Stelle folgt der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 0,68 %. Mit 0,26 % weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die niedrigste Ziffer aus. Gegenüber dem Vorjahr markant gestiegen (+65 %) ist die Leerwohnungsziffer im Stadtteil Innere Stadt. In allen anderen Stadtteilen sind die Leerwohnungsziffern gesunken.

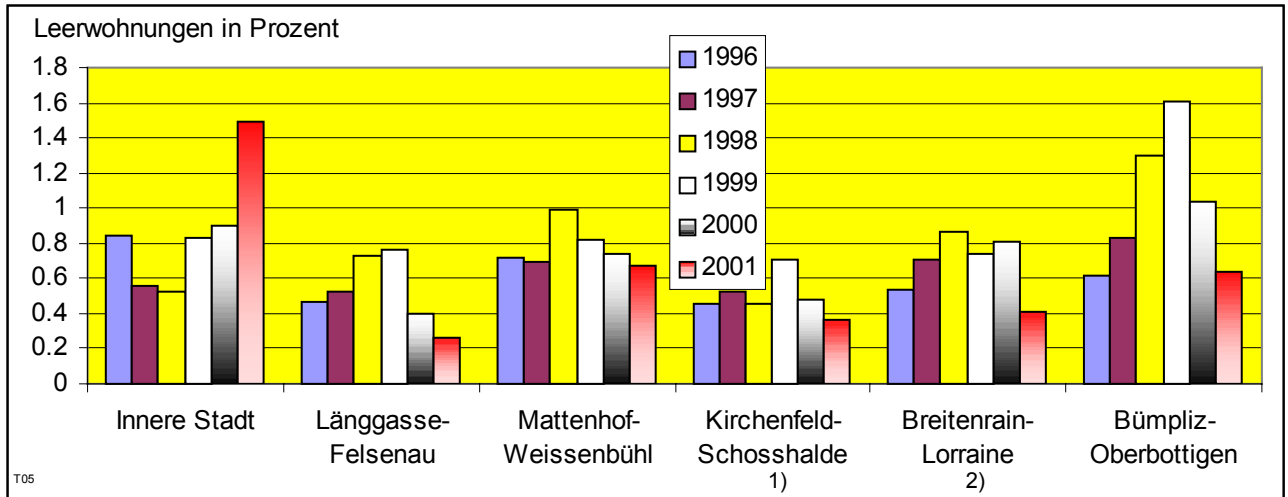
Tabelle 5: Leerstehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume							Total	davon von EW	Wohnungsbestand ¹⁾ 01.06.2001	Leerwohnungsziffer in %
	1	2	3	4	5	6+					
Innere Stadt	4	22	15	1	1	–	43	1	2 882	1.49	
Länggasse-Felsenau	12	3	9	2	–	2	28	1	10 831	0.26	
Mattenhof-Weissenbühl	35	25	34	13	2	1	110	4	16 273	0.68	
Kirchenfeld-Schosshalde	6	10	21	5	1	–	43	1	11 889	0.36	
Breitenrain-Lorraine	26	15	13	8	2	1	65	8	15 754	0.41	
Bümpliz-Oberbottigen	14	31	45	5	3	–	98	1	15 445	0.63	
Insgesamt	97	106	137	34	9	4	387	16	73 074	0.53	

EW= Eigentumswohnungen ¹⁾ Fortschreibungsbasis 1990

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in der Innenstadt über die Hälfte Zweizimmerwohnungen leer sind, während im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde im gleichen Ausmasse Dreizimmerwohnungen betroffen sind. In den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Breitenrain-Lorraine stehen vorwiegend kleine Wohnungen leer. Über Dreiviertel der Leerwohnungen im Gebiet Bümpliz-Oberbottigen umfassen zwei oder drei Zimmer. Gesamtstädtisch kann festgestellt werden, dass sich der Anteil leerstehender Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt hat.

Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 2001

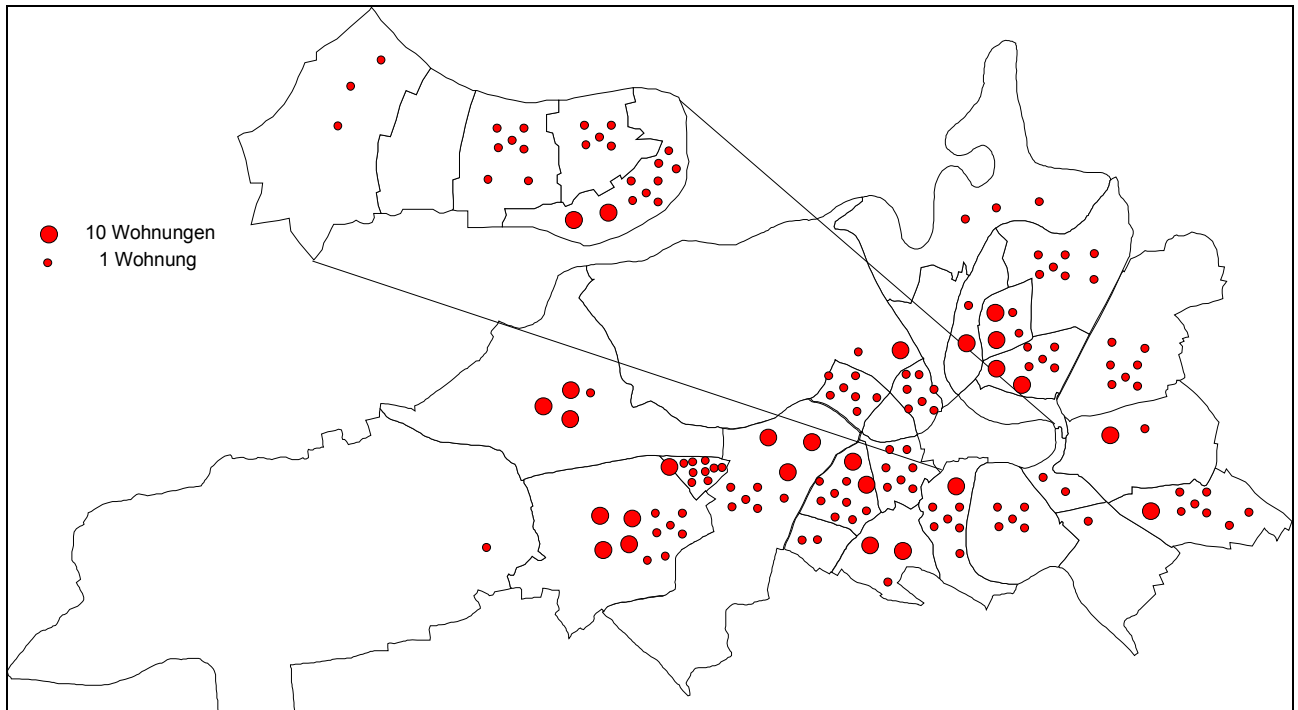


- 1) 1996 bis 1999 exklusive, ab 2000 inklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld
- 2) 1996 bis 1999 inklusive, ab 2000 exklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld

1.5 Leerstehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Wenn wir auf die Ebene der 32 Statistischen Bezirke hinuntergehen (siehe Tabelle 6 und Figur 4), stellen wir die absolut grössten Zahlen von leerstehenden Objekten in den Bezirken Bümpliz mit 47 Wohnungen (Vorjahr 59) und Holligen mit 36 fest. Keine Leerstände sind im Gelben Quartier, Engeried, Stadtbach und im Bezirk Altenberg zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir in den Bezirken Schwarzes Quartier 3,45 %, Stöckacker 1,79 % und Rotes Quartier 1,26 %. Auffallend ist der markante Anstieg gegenüber dem Vorjahr in den Bezirken Schwarzes Quartier von 0,62 auf 3,45 % und Stöckacker von 0,66 auf 1,79 %. Deutlich gesunken sind die Werte in den Quartieren Lorraine von 1,64 auf 0,50 %, Stadtbach von 0,87 auf 0,0 %, Grünes Quartier von 1,44 auf 0,72 % und im Bezirk Breitfeld von 0,83 auf 0,19 %.

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	2	3	4	5	6+	Total		
01 Schwarzes Quartier	2	16	10	–	–	–	28	811	3.45
02 Weisses Quartier	1	2	2	–	–	–	5	738	0.68
03 Grünes Quartier	1	3	2	–	1	–	7	978	0.72
04 Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	116	0.00
05 Rotes Quartier	–	1	1	1	–	–	3	239	1.26
06 Engeried	–	–	–	–	–	–	–	500	0.00
07 Felsenau	1	–	1	1	–	–	3	1 924	0.16
08 Neufeld	6	3	2	–	–	–	11	3 163	0.35
09 Länggasse	4	–	2	1	–	–	7	1 979	0.35
10 Stadtbach	–	–	–	–	–	–	–	916	0.00
11 Muesmatt	1	–	4	–	–	2	7	2 349	0.30
12 Holligen	8	11	14	2	1	–	36	3 854	0.93
13 Weissenstein	1	–	1	–	–	–	2	761	0.26
14 Mattenhof	13	3	9	2	–	1	28	3 806	0.74
15 Monbijou	3	3	1	–	–	–	7	1 809	0.39
16 Weissenbühl	4	4	5	7	1	–	21	3 762	0.56
17 Sandrain	6	4	4	2	–	–	16	2 281	0.70
18 Kirchenfeld	1	1	3	–	–	–	5	1 850	0.27
19 Gryphenhübeli	–	–	2	–	–	–	2	856	0.23
20 Brunnadern	–	–	1	–	–	–	1	2 219	0.05
21 Murifeld	1	5	7	4	–	–	17	2 514	0.68
22 Schosshalde	2	3	5	–	1	–	11	4 274	0.26
23 Beundenfeld	2	1	3	1	–	–	7	1 331	0.53
24 Altenberg	–	–	–	–	–	–	–	703	0.00
25 Spitalacker	2	8	8	6	–	1	25	4 270	0.59
26 Breitfeld	5	1	–	–	1	–	7	3 752	0.19
27 Breitenrain	12	4	5	1	–	–	22	3 673	0.60
28 Lorraine	7	2	–	1	1	–	11	2 201	0.50
29 Bümpliz	6	16	23	2	–	–	47	8 012	0.59
30 Oberbottigen	–	–	1	–	–	–	1	424	0.24
31 Stöckacker	1	8	8	1	1	–	19	1 059	1.79
32 Bethlehem	7	7	13	2	2	–	31	5 950	0.52
Total	97	106	137	34	9	4	387	73 074	0.53

1.6 Leerstehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Die Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr gestiegen. Für eine Zweizimmerwohnung wurde im Schnitt ein um 98 Franken höherer Mietpreis verlangt, bei den Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Plus von 111 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt der Differenz 136 Franken. Die leerstehenden Fünfstückwohnungen verteuerten sich um 473 Franken, nachdem sich im Vorjahr noch sämtliche Wohnungen verbilligt hatten (vergleiche Tabelle 7).

1.7 Vergleich der Mietpreise der Leerwohnungszählungen 2000/2001 einerseits und der Mietpreiserhebung vom 1. November 2000 andererseits

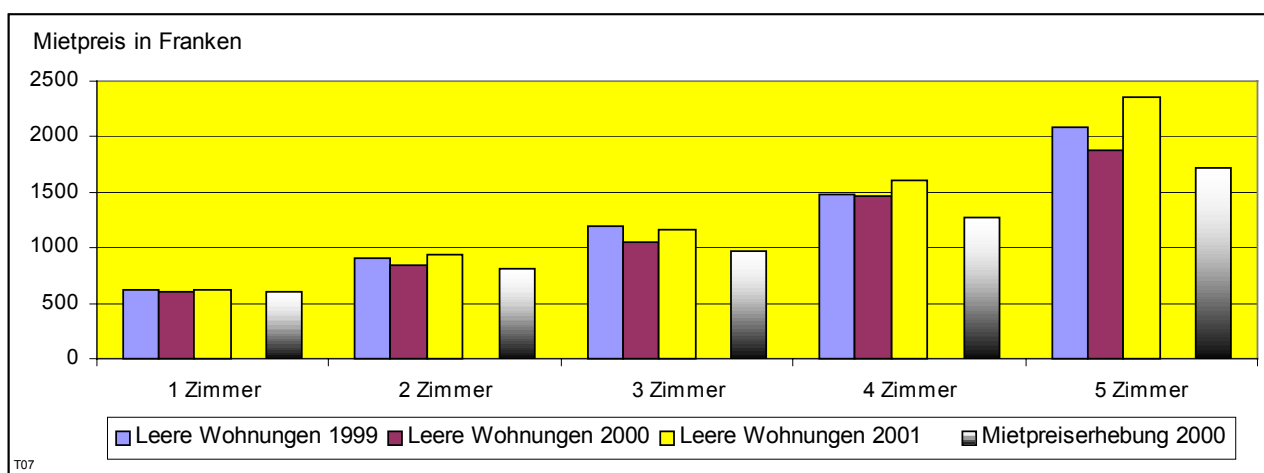
Vergleicht man die Mietpreise der leeren Wohnungen mit jenen vermieteter Wohnungen ist ein erheblicher Preisunterschied festzustellen. Die vermieteten Wohnungen, unabhängig von ihrer Grösse, sind um einiges günstiger (siehe Tabelle 7 und Figur 5). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietpreise der leeren Wohnungen gestiegen, womit die Entwicklung der vergangenen Jahre ein Ende findet: Zwischen 1996 und 2000 waren die Mietpreise der leeren Wohnungen ständig gesunken (Figur 2).

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in Franken, Vergleich Leerwohnungszählungen 2000 und 2001 sowie Mietpreiserhebung 2000

Durchschnitts-mietpreise	Leere Wohnungen 2000	Leere Wohnungen 2001	Veränderung in Prozent	Mietpreiserhebung 2000 ¹⁾
1 Zimmer	598	613	+ 2.5	600
2 Zimmer	841	939	+ 11.7	808
3 Zimmer	1 046	1 157	+ 10.7	972
4 Zimmer	1 465	1 601	+ 9.3	1 269
5 Zimmer	1 878	2 351	+ 25.2	1 725

¹⁾ Mietpreiserhebung vom 1. November 2000 (Kurzbericht erhältlich bei den Statistikdiensten)

Figur 5: Vergleich Mietpreise leerstehende Wohnungen 1999–2001 und Mietpreiserhebung 2000



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 %.

Nach dem 1999 erreichten Höchststand von 688 Einheiten (0,94 % des Wohnungsbestandes) sank die Quote bis zum Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 1995 (siehe auch Figur 6).

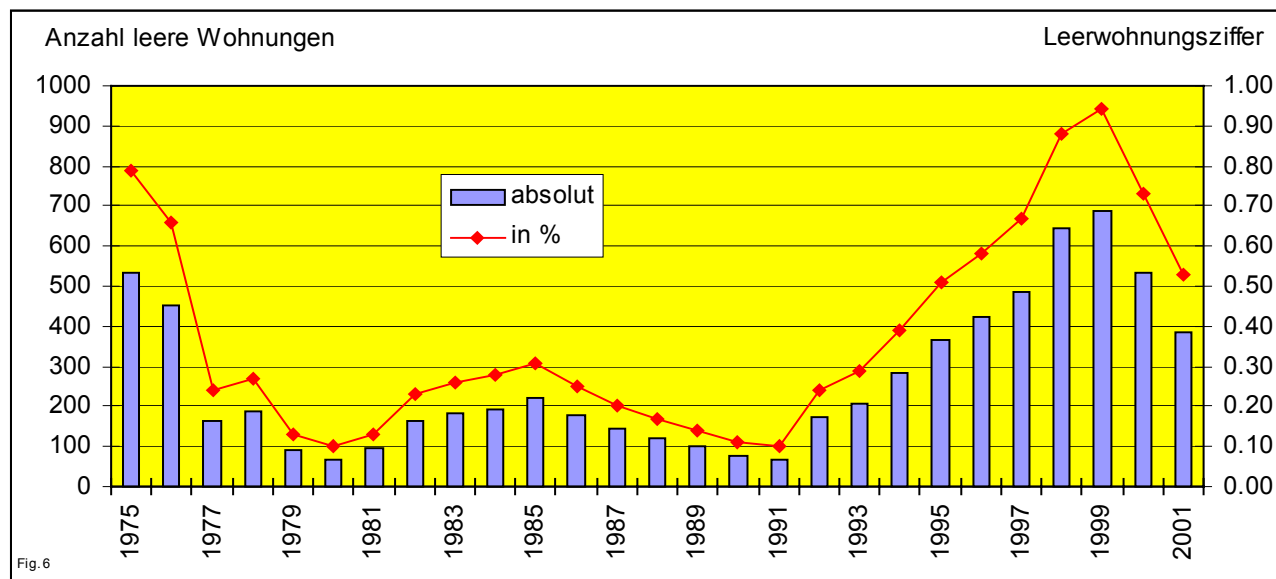
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945¹⁾

Jahr	absolut	in % ²⁾	Jahr	absolut	in % ²⁾	Jahr	absolut	in % ²⁾
1945	59	0.15	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	2000	533	0.73
1979	89	0.13	1990	79	0.11	2001	387	0.53

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 1999 mit 688 Logis oder einer Leerwohnungsziffer von 0,94 %.

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

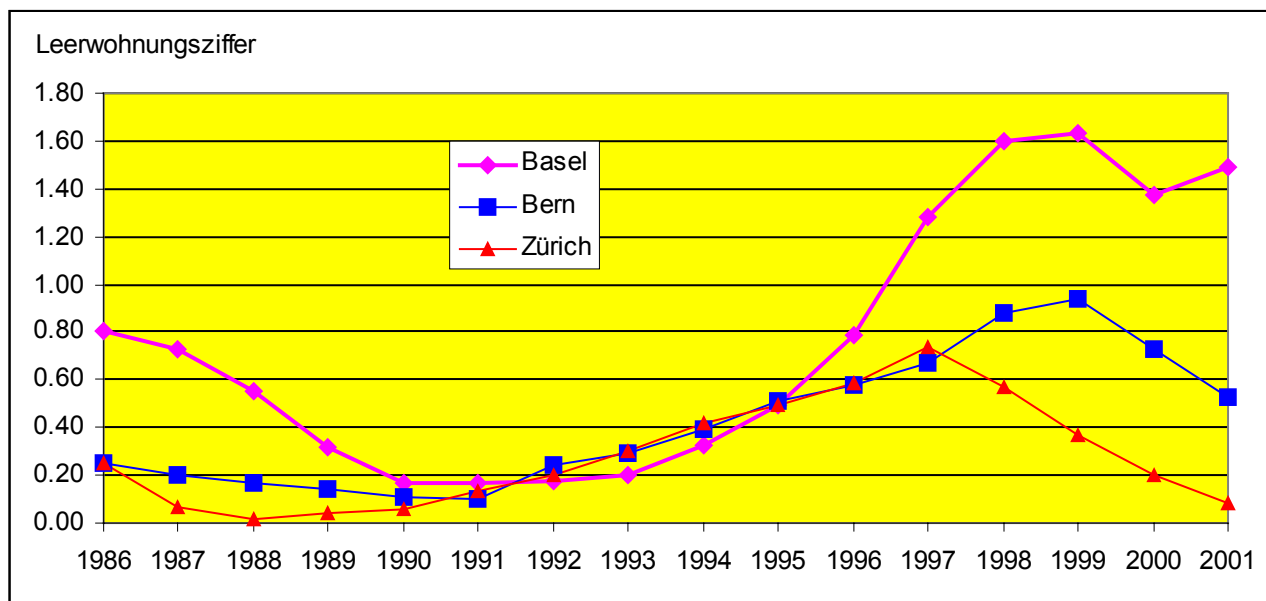
1.9 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich

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

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

Jahr	Bern		Basel		Zürich	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.25
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	461	0.49	942	0.49
1996	422	0.58	742	0.79	1 082	0.59
1997	487	0.67	1 204	1.28	1 364	0.74
1998	644	0.88	1 500	1.60	1 063	0.57
1999	688	0.94	1 532	1.63	690	0.37
2000	533	0.73	1 292	1.37	378	0.20
2001	387	0.53	1 406	1.49	143	0.08

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
- ***Landesindex der Konsumentenpreise***
Landesindex der Konsumentenpreise nach Hauptgruppen
Landes- sowie Fortschreibung Berner Index der Konsumentenpreise
- ***Tourismus***
Ankünfte und Übernachtungen in Hotelbetrieben
Aufenthaltsdauer, Bettenbelegung und Gästezimmerauslastung
- ***Strassenverkehr***
Strassenverkehrsunfälle
- ***Stadtbetriebe/Betreibungen und Konkurse***
Gas- und Wasserversorgung, Elektrizität, Kehrichtverwertungsanlage
Betriebung und Konkurse
- ***Witterung/Immissionen***
Witterung, Luftimmissionen

2. Leerstehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

2.1 Überblick

Am 1. Juni 2001 wurden in der Stadt Bern 152 leerstehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 43 469 m² gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme von 33 Lokalen zu verzeichnen, die Fläche nahm um 3,1 % zu.

Mit 16 437 m² Fläche bietet die Kategorie Büro/Praxis das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie Lager weist ein Angebot von 10 199 m² auf.

Von den 152 Objekten standen 82 bis drei Monate, 45 über 3 Monate bis zu einem Jahr und 25 länger als ein Jahr leer. 90 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

Der grösste Teil der leerstehenden Nutzfläche (11 759 m²) steht im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 2 071 m². Auch nach Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 43 Lokalen am stärksten vertreten.

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

Von den 152 erfassten Objekten gehören 80 oder 52,6 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 21 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 11 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 17 leerstehende Objekte waren Lagerräume und 23 Objekte wurden unter «Andere» zusammengefasst (Tabelle 10). Von der insgesamt 43 469 m² leerstehenden Fläche entfielen nach Nutzungsart 16 437 m² oder 37,8 % auf Büro/Praxis und 10 199 m² oder 23,5 % auf Lager. Die restliche leerstehende Fläche verteilte sich auf die Nutzungsarten Verkauf mit 18,6 %, Werkstatt/Fabrikation mit 5,4 % sowie «Andere» mit 14,7 %.

Tabelle 10: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Ursache des Leerstehens

Ursache des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	73	14 556	19	5 530	10	2 166	13	9 143	22	6 359	137	37 754
Neubau	2	791	–	–	–	–	2	811	–	–	4	1 602
Renovation	5	1 090	2	2 543	1	200	2	245	1	35	11	4 113
Insgesamt	80	16 437	21	8 073	11	2 366	17	10 199	23	6 394	152	43 469

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

Bei 90 % der Objekte und 87 % der Fläche war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens, während sich die restlichen Fälle auf Neubauten und renovierte Lokalitäten verteilten.

Tabelle 11: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Dauer des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Bis 3 Monate	49	10 689	12	4 473	5	1 326	7	812	9	2 929	82	20 229
Über 3 Monate bis 1 Jahr	23	4 085	6	1 845	4	935	4	7 848	8	2 428	45	17 141
Über 1 Jahr	8	1 663	3	1 755	2	105	6	1 539	6	1 037	25	6 099
Insgesamt	80	16 437	21	8 073	11	2 366	17	10 199	23	6 394	152	43 469

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

53,9 % der Objekte mit 46,5 % der Fläche stehen bis drei Monate leer. Seit über drei Monaten bis 1 Jahr verfügbar sind 29,6 % der Objekte mit 39,4 % der Fläche. Schon seit über einem Jahr stehen 16,4 % der Objekte mit 14,0 % der Fläche leer (Tabelle 11).

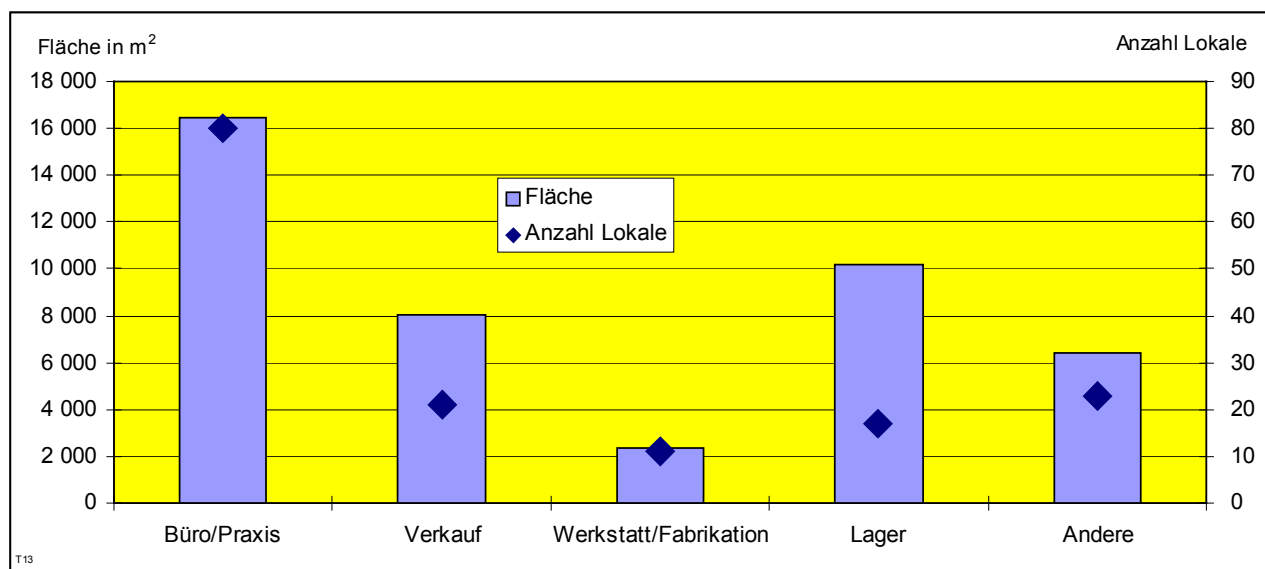
Bei Objekten mit Preisangabe lagen die verlangten Jahresmietpreise bei 59,5 % (Vorjahr 62 %) der leerstehenden Lokale unter 200 Franken pro Quadratmeter (78,7 % der Fläche). Ausschliesslich Preise unter 200 Franken wiesen die Lagerräumlichkeiten sowie Werkstatt/Fabrikation auf. Bei 27 % der Objekte mit 31,1 % der Fläche stand der Preis nicht fest.

Tabelle 12: Leerstehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Mietpreis

Jahresmietpreis in Fr. pro m ²	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Unter 200	23	4 976	4	4 107	9	1 666	14	9 865	16	2 967	66	23 581
200–299	21	2 612	6	1 077	–	–	–	–	1	31	28	3 720
300 und mehr	11	1 182	6	1 479	–	–	–	–	–	–	17	2 661
<i>Preis nach Absprache</i>	25	7 667	5	1 410	2	700	3	334	6	3 396	41	13 507
Insgesamt	80	16 437	21	8 073	11	2 366	17	10 199	23	6 394	152	43 469

Wenn wir die leerstehenden Objekte sowohl nach der Anzahl wie nach ihrer Fläche betrachten, ergibt sich folgendes Bild (Tabellen 10 bis 12 und Figur 8): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit 53 % (Vorjahr 59 %) an erster Stelle, bei den Flächen mit 38 %. Die durchschnittlichen Flächen pro leerstehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: Büro/Praxis 205 m² (Vorjahr 312 m²), Verkauf 384 m² (582 m²), Werkstatt/Fabrikation 215 m² (711 m²), Lager 600 m² (356 m²) und «Andere» 278 m² (151 m²). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt betrug 286 m² (Vorjahr 354 m²).

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten



2.3 Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

Die Hälfte der leerstehenden Objekte befinden sich in der Innenstadt und dem angrenzenden Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, nur wenige Lokalitäten sind es jeweils im Stadtteil Länggasse-Felsenau. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 13 und Figur 9), ergibt sich folgendes Bild: Mit rund 27 % der leerstehenden Fläche befindet sich das grösste Angebot im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, gefolgt vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 23 %. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 2 071m² die geringste Leerfläche auf.

Tabelle 13: Leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Art der Räumlichkeiten, Anzahl und Fläche

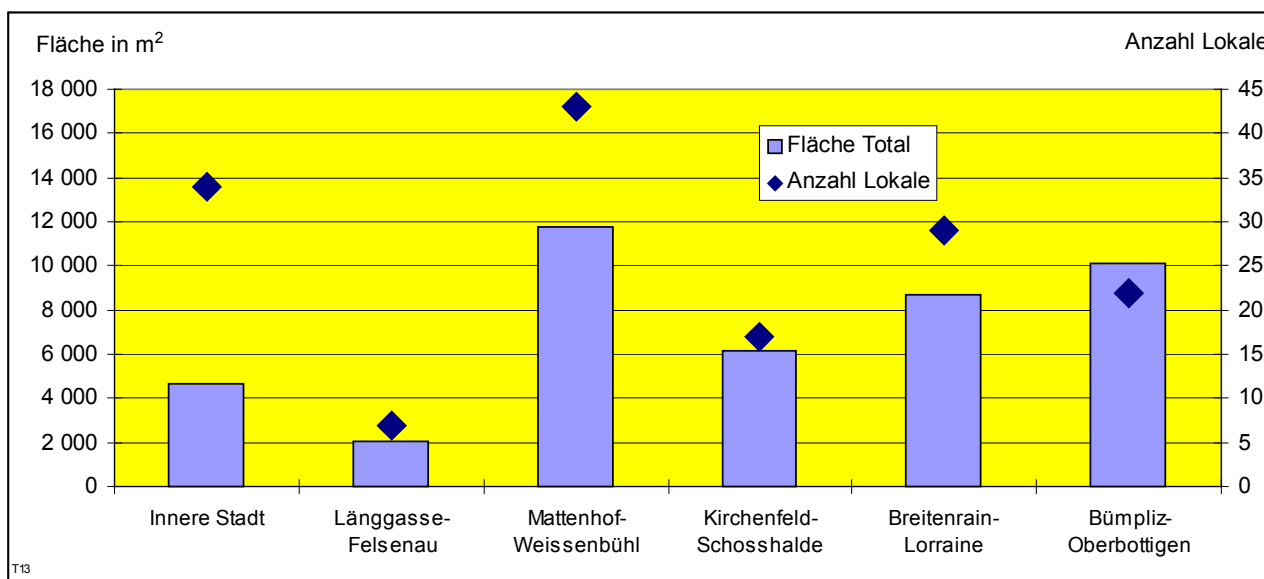
Stadtteil	Art des leerstehenden Arbeitsraumes											
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere		Total	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	21	2 334	8	1 613	1	93	1	271	3	323	34	4 634
Länggasse-Felsenau	5	571	1	1 465	–	–	–	–	1	35	7	2 071
Mattenhof-Weissenbühl	23	5 207	4	812	3	1 108	8	3 585	5	1 047	43	11 759
Kirchenfeld-Schosshalde	9	2 045	2	2 543	1	17	1	600	4	983	17	6 188
Breitenrain-Lorraine	12	3 658	4	870	4	1 060	4	478	5	2 624	29	8 690
Bümpliz-Oberbottigen	10	2 622	2	770	2	88	3	5 265	5	1 382	22	10 127
Insgesamt	80	16 437	21	8 073	11	2 366	17	10 199	23	6 394	152	43 469

In Tabelle 14 und Figur 10 sind die leerstehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit rund 13 % Flächenanteil (Vorjahr 3 %) ist der Bezirk Beundenfeld. Grössere Flächen finden sich im weiteren noch in den Bezirken Bethlehem, Monbijou und Breitfeld. Nur geringe leerstehende Flächen (0,1 %) wurden in den Bezirken Lorraine, Felsenau, Weissenstein und Engeried registriert. Wenn wir die leerstehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Bezirk Monbijou mit 23 Lokalen (Vorjahr 19) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Rotes Quartier, Bümpliz und Beundenfeld. Überhaupt keine Leerflächen wurde in folgenden Bezirken registriert: Weisses Quartier, Neufeld, Muesmatt, Brunnadern, Murifeld, Altenberg und Oberbottigen.

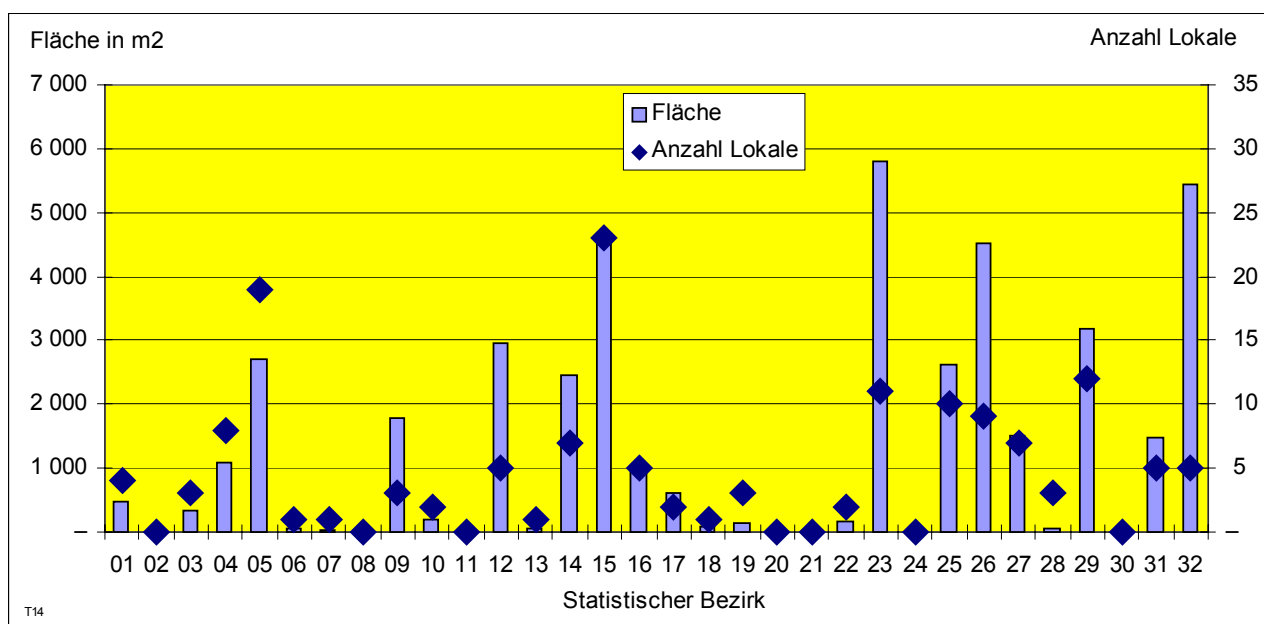
Tabelle 14: Leerstehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

Statistischer Bezirk	Anzahl	Fläche in m ²	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Fläche in %
01 Schwarzes Quartier	4	481	120	1.1
02 Weisses Quartier	–	–	–	–
03 Grünes Quartier	3	347	116	0.8
04 Gelbes Quartier	8	1 093	137	2.5
05 Rotes Quartier	19	2 713	143	6.2
06 Engeried	1	65	65	0.1
07 Felsenau	1	26	26	0.1
08 Neufeld	–	–	–	–
09 Länggasse	3	1 790	597	4.1
10 Stadtbach	2	190	95	0.4
11 Muesmatt	–	–	–	–
12 Holligen	5	2 946	589	6.8
13 Weissenstein	1	60	60	0.1
14 Mattenhof	7	2 461	352	5.7
15 Monbijou	23	4 627	201	10.6
16 Weissenbühl	5	1 042	208	2.4
17 Sandrain	2	623	312	1.4
18 Kirchenfeld	1	80	80	0.2
19 Gryphenhübeli	3	150	50	0.3
20 Brunnadern	–	–	–	–
21 Murifeld	–	–	–	–
22 Schosshalde	2	170	85	0.4
23 Beundenfeld	11	5 788	526	13.3
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	10	2 608	261	6.0
26 Breitfeld	9	4 509	501	10.4
27 Breitenrain	7	1 509	216	3.5
28 Lorraine	3	64	21	0.1
29 Bümpliz	12	3 188	266	7.3
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	5	1 488	298	3.4
32 Bethlehem	5	5 451	1 090	12.5
Total	152	43 469	286	100.0

Figur 9: Fläche und Anzahl der leerstehende Arbeitsräume nach Stadtteilen



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



2.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leerstehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leerstehender Geschäftslokale beläuft sich auf folgende Werte: Büro/Praxis 230 Franken (Vorjahr 214); Verkauf 374 (350); Werkstatt/Fabrikation 102 (128); Lager 92 (78) und Andere 114 (126).

2.5 Entwicklung des Bestandes an leerstehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 15 und Figur 11 zeigen die Entwicklung der leerstehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Die im Jahr 2001 gegenüber den Vorjahren gestiegene Fläche leerstehender Objekte lag unter den Höchstwerten von Mitte der Siebzigerjahre, dies obwohl aufgrund der verbesserten Erhebung die Objekte vollständiger erfasst werden.

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

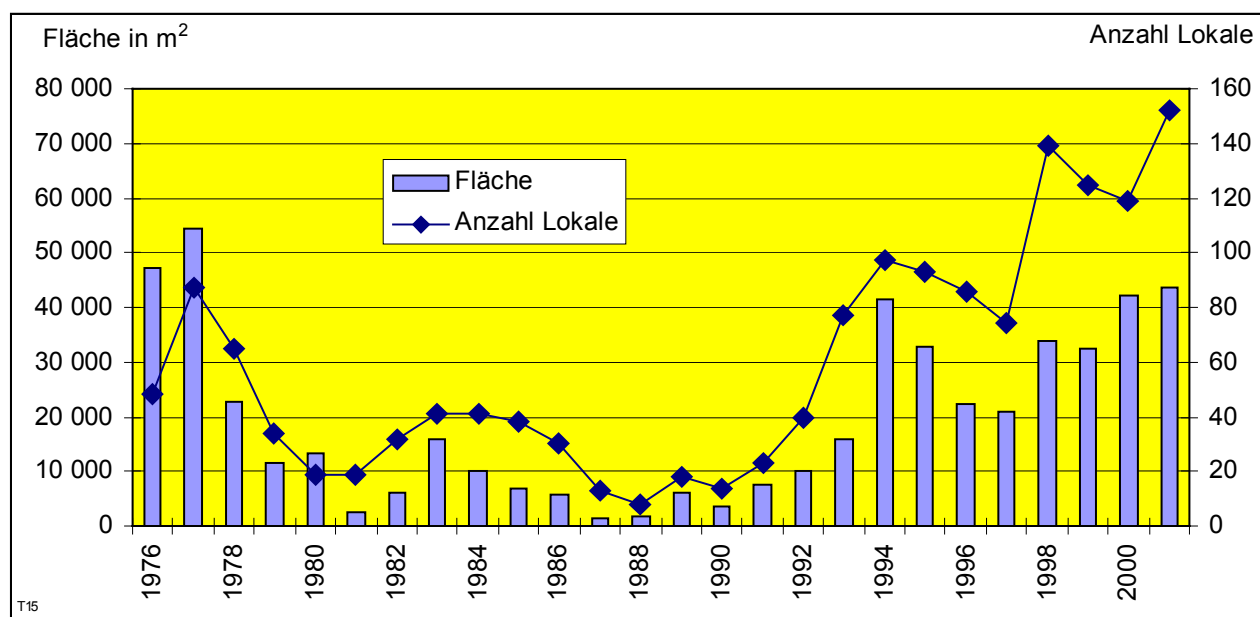
Jahr	Anzahl Objekte	Fläche in Quadratmeter			Total	Durchschnitt pro Objekt
		Büro/Praxis/Verkauf	Werkstatt/Fabrikation/Lager	Andere ²⁾		
1976	48	9 031	38 256	...	47 287	985
1977	87	14 512	39 773	...	54 285	624
1978	65	8 607	14 093	...	22 700	349
1979	34	3 075	8 576	...	11 651	343
1980	19	2 103	11 380	...	13 483	710
1981	19	2 132	240	...	2 372	125
1982	32	2 394	3 806	...	6 200	194
1983	41	10 544	5 210	...	15 754	384
1984	41	7 142	2 881	...	10 023	244
1985	38	3 189	3 756	...	6 945	183
1986	30	2 860	2 777	...	5 637	188
1987	13	1 523	85	...	1 608	124
1988	8	622	1 020	...	1 642	205
1989	18	3 244	2 959	...	6 203	345
1990	14	605	3 174	...	3 779	270
1991	23	938	6 577	...	7 515	327
1992	40	4 530	5 398	...	9 928	248
1993	77	9 340	6 644	...	15 984	208
1994	97	10 213	10 754	20 407	41 374	427
1995	93	10 844	21 390	563	32 797	353
1996	86	9 000	11 325	2 153	22 478	261
1997	74	9 474	11 355	162	20 991	284
1998 ³⁾	139	12 980	20 095	652	33 727	243
1999	125	12 140	16 214	4 130	32 394	259
2000	119	26 464	14 948	753	42 165	354
2001	152	24 510	12 565	6 394	43 469	286

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

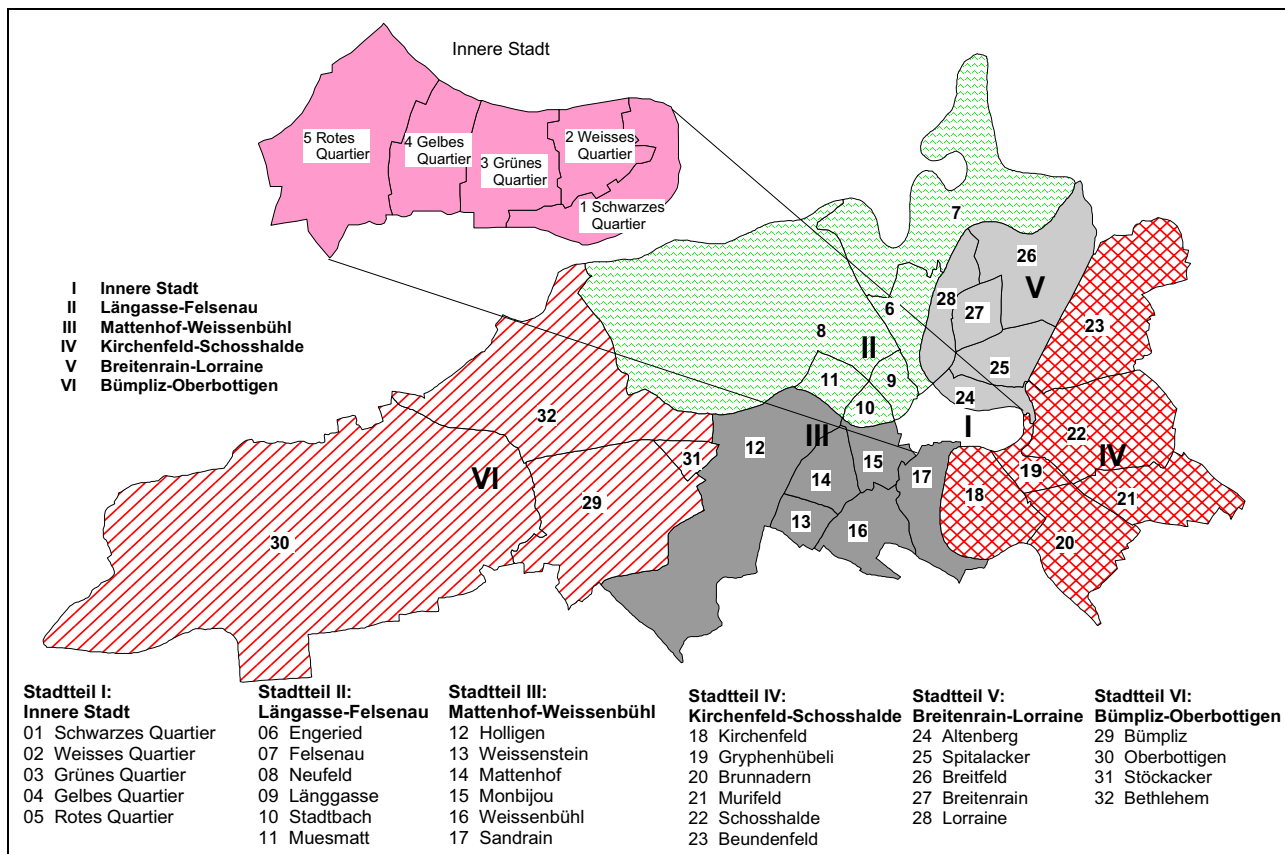
²⁾ z.B. Restaurant, Hotel etc. oder Lokale mit Mehrfachnutzung oder Nutzung noch nicht festgelegt usw.

³⁾ Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

Figur 11: Leerstehende Arbeitsräume seit 1976

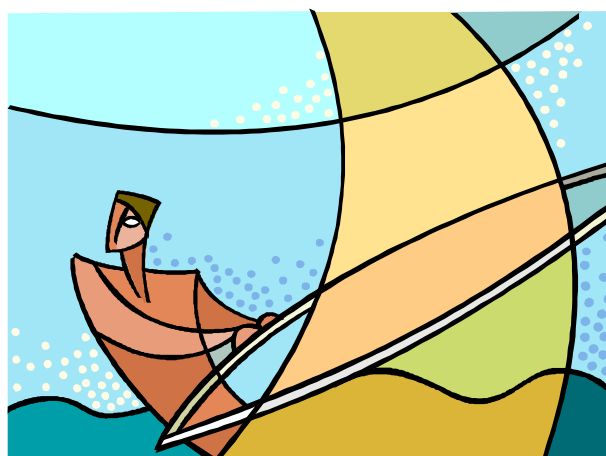
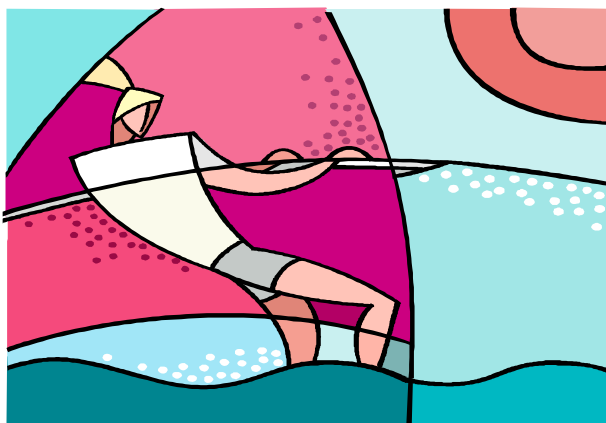


Stadt Bern: Übersicht über die Einteilung in Stadtteile und Statistische Bezirke



Bei Vergleichen mit den Vorjahresberichten gilt zu beachten, dass der Statistische Bezirk Beundenfeld (23) seit Anfang 2001 dem Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) zugerechnet wird, statt wie in der Vergangenheit dem Stadtteil V (Breitenrain-Lorraine).

Surfen Sie bei uns!



Internet: statistik.bern.ch

Verzeichnis der Veröffentlichungen der Statistikdienste

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

Periodika

Monatsbericht	Einzelnummer	Fr.	3.–
Monatsberichte	Jahresabonnement	Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern		Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte		Fr.	60.–
Kurzbericht Unterlagen zur demographischen Struktur und Entwicklung der Stadt Bern 1996–1998		Fr.	8.–
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 (jährlich)		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 Branchenspezifische Shift-Analyse (Vergleich der wirtschaftlichen Entwicklung verschiedener Regionen 1985 – 1995)		Fr.	20.–

Berichte (Gelbe Heftreihe)

Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	30.–
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Stadt Bern Einwohnerbefragung 1998 mit Teil Wohnen/Wohnumfeld (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 bis 1997)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1999 (Durchführung, Resultate, mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 –1998 in der Stadt Bern und den Einwohnerbefragungen in den Städten Zürich, Luzern, Lausanne und der Gemeinde Ostermundigen 1999 / 2000)		Fr.	30.–
Die Gemeindewahlen in der Stadt Bern 1996		Fr.	25.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995		Fr.	30.–
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Mikrozensus 1994 Verkehr		Fr.	25.–
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		Fr.	20.–
– Übersichtsplan 1 : 10 000 (Betriebszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)		Fr.	20.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Volkszählung 1990		Fr.	20.–
– 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; Internet: statistik.bern.ch

☎ 031 321 75 31

Fax 031 321 75 39