



Kurzbericht

Bern, im Januar 2007

Verfasser: M. Matter / W. Eichhorn

Zählung der am 1. Juni 2006 leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

1.1 Überblick

Die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern ergab am 1. Juni 2006 in der Bundesstadt 366 leer stehende Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 22 leere Unterkünfte oder 5,7 % zu verzeichnen; die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,53 % auf 0,50 %. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen standen am Stichtag noch 299 zur Miete oder zum Kauf offen, 67 Objekte waren bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

Während 152 der insgesamt 366 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt wurden (Baujahr des Gebäudes), stammen 214 aus der Periode von 1947 bis 2003. In Gebäuden mit Baujahr 2004 oder später waren keine leeren Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 64 Einzimmer-, 93 Zweizimmer-, 150 Dreizimmer-, 46 Vierzimmer- und 11 Fünfstückwohnungen sowie um 2 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

Nach Stadtteilen verteilen sich die leer stehenden Wohnstätten wie folgt: Bümpliz-Oberbottigen 102, Mattenhof-Weissenbühl 101, Länggasse-Felsenau 54, Breitenrain-Lorraine 45, Kirchenfeld-Schosshalde 42 und Innere Stadt 22.

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

Gut 84 % der am Stichtag leer stehenden Wohnungen hatten als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, weitere rund 16 % standen nach einer Renovation leer. In noch nie bewohnten Neubauten wurden keine leer stehenden Wohnungen ermittelt (siehe Tabelle 1).

Bei gut 80 % des am 1. Juni 2006 verzeichneten Leerwohnungsbestandes dauerte das Leerstehen bis zu 3 Monaten. Gut 16 % der Objekte standen zwischen 3 Monaten und einem Jahr und 3 % länger als ein Jahr leer (Tabelle 2).

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (Tabelle 2) zeigt, dass rund fünf von sechs der wegen Umzugs der Vormieterin oder des Vermieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbeohnt bleiben.

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

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

Merkmale	Anzahl der Wohnräume							in %
	1	2	3	4	5	6+	Total	
Ursache des Leerstehens								
Umzug	57	84	117	39	9	2	308	84.2
Neubau	–	–	–	–	–	–	–	–
Renovation	7	9	33	7	2	–	58	15.8
Total	64	93	150	46	11	2	366	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	53	81	118	33	8	1	294	80.3
über 3 Monate bis 1 Jahr	8	11	26	13	2	1	61	16.7
über 1 Jahr	3	1	6	–	1	–	11	3.0
Total	64	93	150	46	11	2	366	100.0
Wohnungsbestand 1.6.2006	8 563	16 789	28 226	13 603	3 851	2 274	73 306	...
Leerwohnungsziffer in %	0.75	0.55	0.53	0.34	0.29	0.09	0.50	...

Nach der Grösse (Tabelle 1) wurden absolut die meisten Leerstände (150) bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen festgestellt, gefolgt von den Zweizimmerwohnungen (93). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergab sich aber bei den Einzimmerwohnungen, gefolgt von den Objekten mit zwei, drei und vier Wohnräumen, die niedrigsten bei den grossen Logis mit fünf und mehr Wohnräumen (Figur 1).

Während sich die Anzahl der leer stehenden Ein- und Zweizimmerwohnungen gegenüber dem Vorjahr je um 9 erhöht haben, nahm der Leerstand aller übrigen Wohnungen ab, wobei die leer stehenden Wohnstätten mit drei Zimmern absolut gesehen am stärksten (–29) zurückgingen.

Figur 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2006

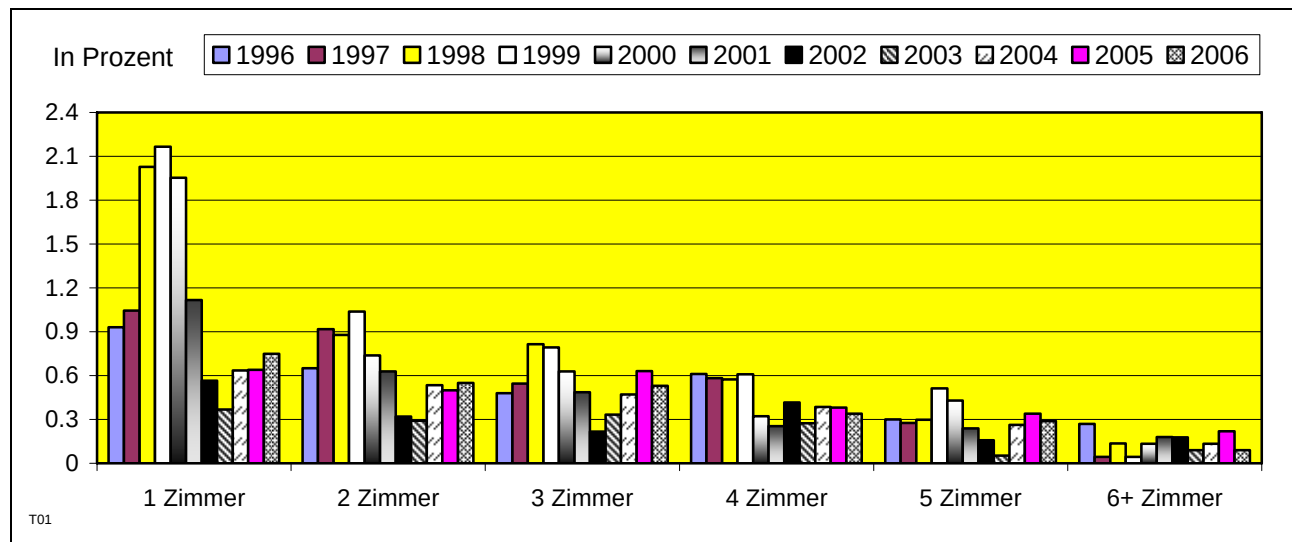


Tabelle 2: Leer stehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	255	–	39	294	80.3
Über 3 Monate bis 1 Jahr	44	–	17	61	16.7
Über ein Jahr	9	–	2	11	3.0
Total	308	–	58	366	100.0

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Vermietbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 366 Appartements – darunter waren auch ein Einfamilienhaus und 8 Eigentumswohnungen – am Stichtag noch knapp 82 % vermietbar oder käuflich waren. Die restlichen gut 18 % waren am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft.

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

Merkmale	Anzahl der Wohnräume						Total	in %
	1	2	3	4	5	6+		
Am Stichtag noch vermietbare oder käufliche Wohnungen	54	79	119	35	10	2	299	81.7
davon Mietwohnungen	54	78	118	33	8	2	293	80.1
Eigentumswohnungen	–	1	1	2	2	–	6	1.6
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete / verkaufte Wohnungen	10	14	31	11	1	–	67	18.3
davon Mietwohnungen	10	14	29	11	–	–	64	17.5
Eigentumswohnungen	–	–	1	–	1	–	2	0.5
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	1	–	–	–	1	0.3
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
	64	93	150	46	11	2	366	100.0

Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte betrug 8, was 2,2 % des Leerwohnungsbestandes ausmacht. Zum Vergleich: Anlässlich der Volkszählung 2000 waren insgesamt rund 10,8 % der Unterkünfte von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt.

1.3 Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

In Tabelle 4 sind die leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen.

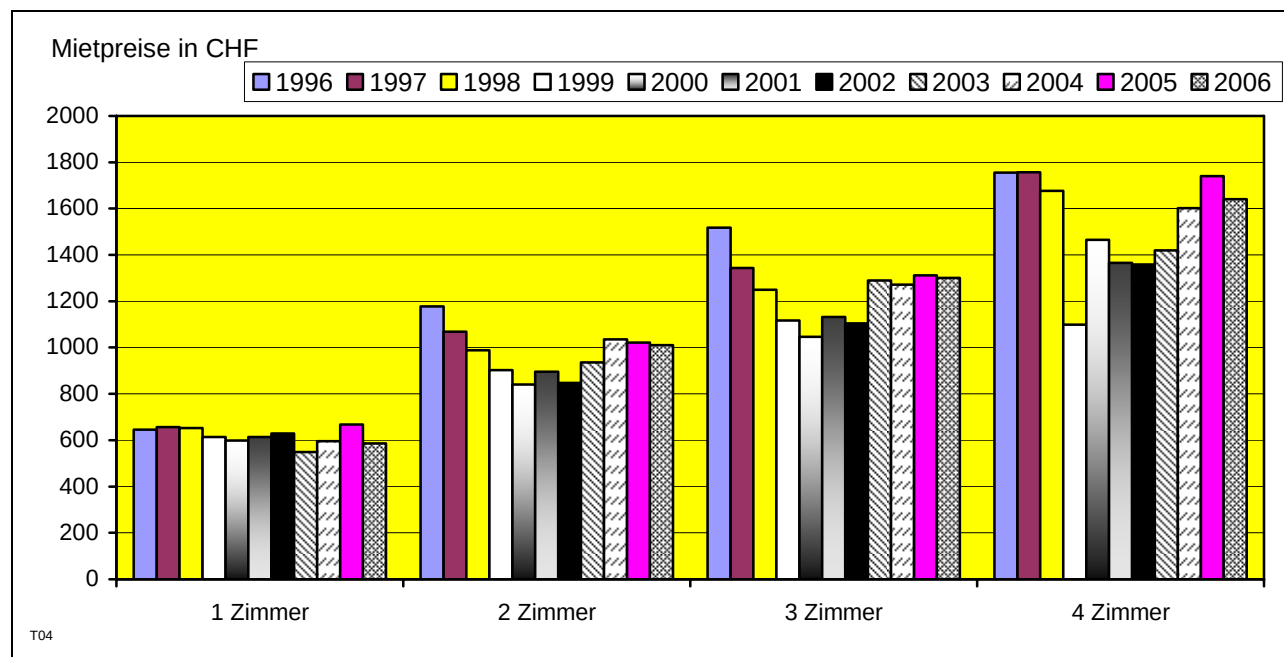
Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1 500 CHF Miete verlangt wurde, sank seit dem Vorjahr von 25,7 % auf 20,7 %. Bei den Einzimmerlogis kosteten rund 52 % weniger als 600 CHF.

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

Merkmale	Anzahl der Wohnräume						Total	in %
	1	2	3	4	5	6+		
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	17	41	72	15	5	2	152	41.5
1947 – 2003	47	52	78	31	6	–	214	58.5
2004 und später	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	64	93	150	46	11	2	366	100.0
Mietpreis pro Monat in CHF								
bis 600	33	4	1	–	–	–	38	10.6
601 – 1 000	29	50	27	4	–	–	110	30.7
1 001 – 1 500	2	35	86	13	–	–	136	38.0
1 501 – 2 000	–	2	29	20	2	–	53	14.8
über 2 000	–	1	5	7	6	2	21	5.9
Total	64	92	148	44	8	2	358	100.0

Die Verteilung der Mietpreise der 358 zur Vermietung bestimmten Leerwohnungen ist in Figur 2 graphisch dargestellt. Von den 8 verbliebenen Einheiten (Eigentumswohnungen) waren alle zum Verkauf bestimmt.

Figur 2: Monatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 1996 bis 2006



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 wurden in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen (102 Einheiten) und Mattenhof-Weissenbühl (101 Einheiten) festgestellt, gefolgt von Länggasse-Felsenau und Breitenrain-Lorraine. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Figur 3) wird im Jahr 2006 von der Innenstadt mit 0,76 % erreicht (Vorjahr 0,69 %), an zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,66 %. Mit 0,31 % weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die niedrigste Ziffer aus. Während in den Stadtteilen Innere Stadt, Länggasse-Felsenau, Mattenhof-Weissenbühl und Bümpliz-Oberbottigen die Leerwohnungsziffern gestiegen sind, ist in den beiden übrigen Stadtteilen ein Rückgang gegenüber den Vorjahreswerten zu verzeichnen.

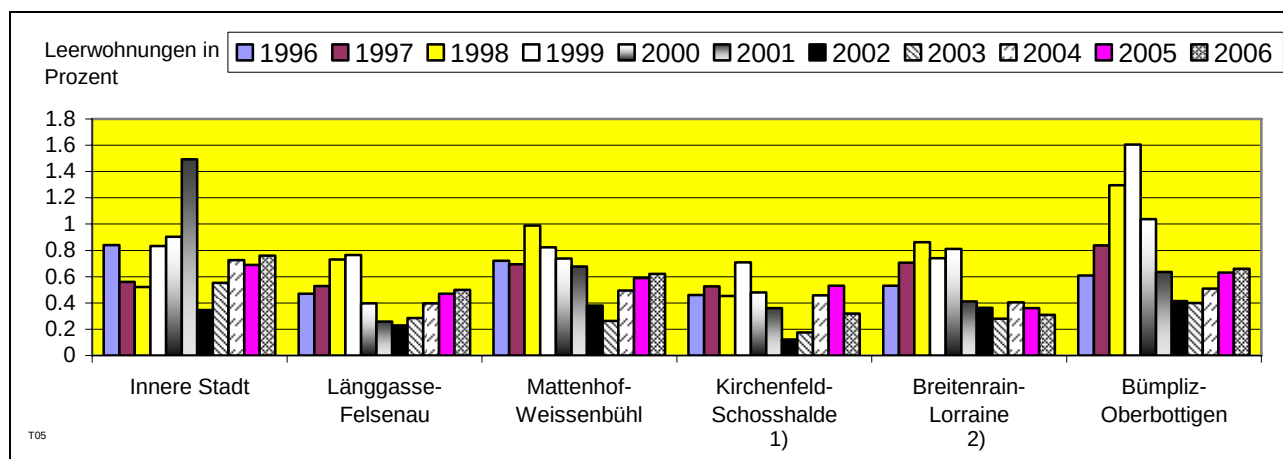
Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl der Wohnräume

Stadtteil	Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand ¹⁾ WE 01.06.2006	Leerwohnungsziffer in %
	1	2	3	4	5	6+	Total		
Innere Stadt	5	6	9	–	2	–	22	–	0.76
Länggasse-Felsenau	15	11	16	8	4	–	54	1	0.50
Mattenhof-Weissenbühl	22	24	44	10	1	–	101	1	0.62
Kirchenfeld-Schosshalde	4	11	17	7	1	2	42	3	0.32
Breitenrain-Lorraine	7	17	16	3	2	–	45	2	0.31
Bümpliz-Oberbottigen	11	24	48	18	1	–	102	1	0.66
Insgesamt	64	93	150	46	11	2	366	8	0.50

WE= Wohneigentum ¹⁾ Fortschreibungsbasis 1990

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in fünf von sechs Stadtteilen der Anteil leer stehenden Dreizimmerwohnungen am höchsten ist; einzig der Stadtteil Breitenrain-Lorraine weist bei den Zweizimmerwohnungen die höchste Zahl aus.

Figur 3: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen 1996 bis 2006

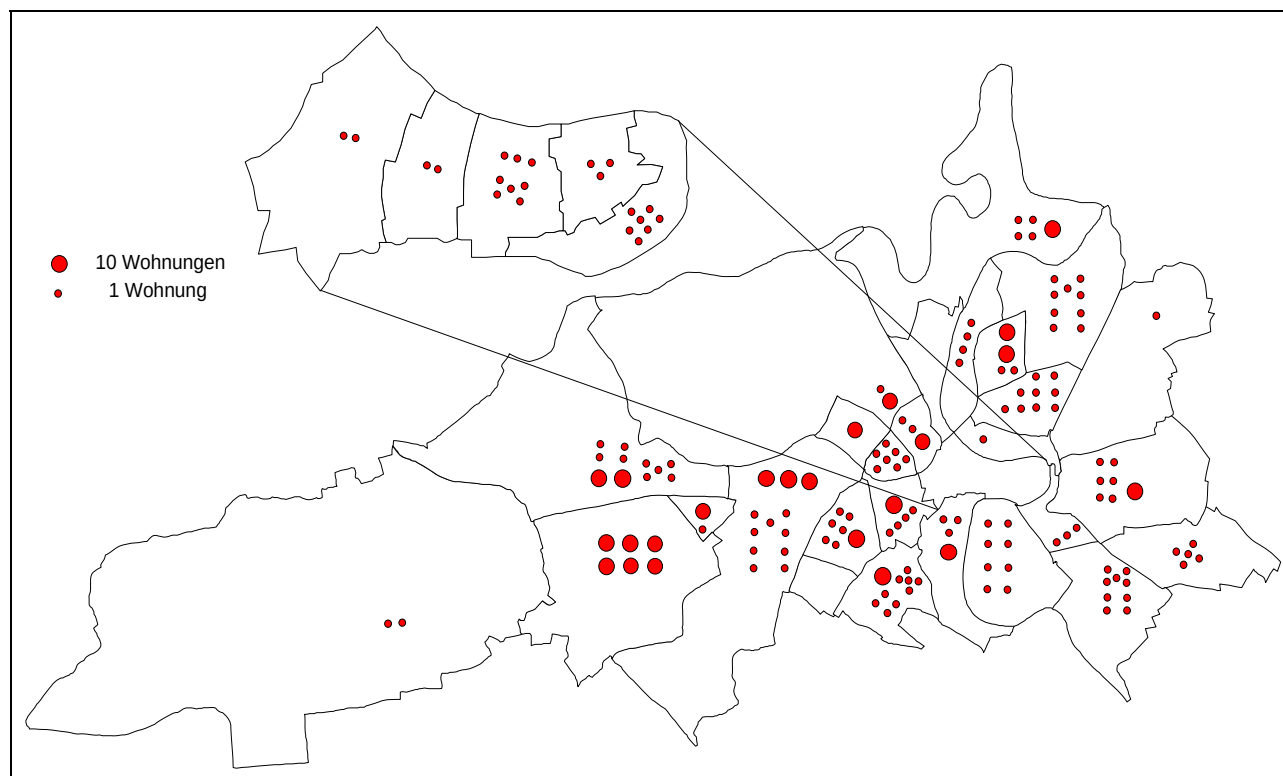


- 1) 1996 bis 1999 exklusive, seit 2000 inklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld
 2) 1996 bis 1999 inklusive, seit 2000 exklusive Statistischer Bezirk Beundenfeld

1.5 Leer stehende 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 leer stehenden Objekten in den Bezirken Bümpliz mit 60 Wohnungen (Vorjahr 56) fest, gefolgt von Holligen mit 39 und Bethlehem mit 29. Keine Leerstände sind in den Bezirken Engeried und Weissenstein zu verzeichnen. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Gelben Quartier (1,72 %), in den Bezirken Stöckacker (1,03 %) und Holligen (1,01 %). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr wurden in den Bezirken Weisses Quartier (von 1,07 auf 0,41 %), Murifeld (von 0,79 auf 0,20 %) und Gryphenhübeli (von 0,93 auf 0,35) verzeichnet. Die stärksten Anstiege weisen das Schwarze Quartier (von 0,00 auf 0,87 %) und das Gelbe Quartier (von 0,86 auf 1,72 %) auf.

Figur 4: Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken



Die (schematische) Verteilung der leer stehenden Logis 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: Leer stehende Wohnungen, Wohnungsbestand und Leerwohnungsziffer nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk		Anzahl der Wohnräume							Wohnungsbestand	Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6+	Total		
01	Schwarzes Quartier	2	3	2	–	–	–	7	808	0.87
02	Weisses Quartier	1	1	–	–	1	–	3	733	0.41
03	Grünes Quartier	2	1	5	–	–	–	8	984	0.81
04	Gelbes Quartier	–	–	2	–	–	–	2	116	1.72
05	Rotes Quartier	–	1	–	–	1	–	2	235	0.85
06	Engeried	–	–	–	–	–	–	–	500	–
07	Felsenau	1	4	3	6	–	–	14	1 952	0.72
08	Neufeld	4	2	3	–	2	–	11	3 168	0.35
09	Länggasse	2	2	7	–	1	–	12	1 924	0.62
10	Stadtbach	4	–	1	1	1	–	7	929	0.75
11	Muesmatt	4	3	2	1	–	–	10	2 367	0.42
12	Holligen	10	9	17	3	–	–	39	3 861	1.01
13	Weissenstein	–	–	–	–	–	–	–	761	–
14	Mattenhof	4	5	5	2	–	–	16	3 816	0.42
15	Monbijou	2	4	7	1	–	–	14	1 822	0.77
16	Weissenbühl	2	1	12	4	–	–	19	3 815	0.50
17	Sandrain	4	5	3	–	1	–	13	2 298	0.57
18	Kirchenfeld	–	1	3	2	–	2	8	1 843	0.43
19	Gryphenhübeli	–	2	1	–	–	–	3	862	0.35
20	Brunnadern	–	4	2	2	1	–	9	2 228	0.40
21	Murifeld	–	–	3	2	–	–	5	2 519	0.20
22	Schosshalde	4	4	7	1	–	–	16	4 372	0.37
23	Beundenfeld	–	–	1	–	–	–	1	1 332	0.08
24	Altenberg	–	–	–	–	1	–	1	718	0.14
25	Spitalacker	2	2	4	–	1	–	9	4 269	0.21
26	Breitfeld	–	3	5	1	–	–	9	3 742	0.24
27	Breitenrain	3	11	6	2	–	–	22	3 659	0.60
28	Lorraine	2	1	1	–	–	–	4	2 184	0.18
29	Bümpliz	8	13	31	7	1	–	60	8 042	0.75
30	Oberbottigen	–	–	1	1	–	–	2	430	0.47
31	Stöckacker	1	5	4	1	–	–	11	1 068	1.03
32	Bethlehem	2	6	12	9	–	–	29	5 949	0.49
Total		64	93	150	46	11	2	366	73 306	0.50

1.6 Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

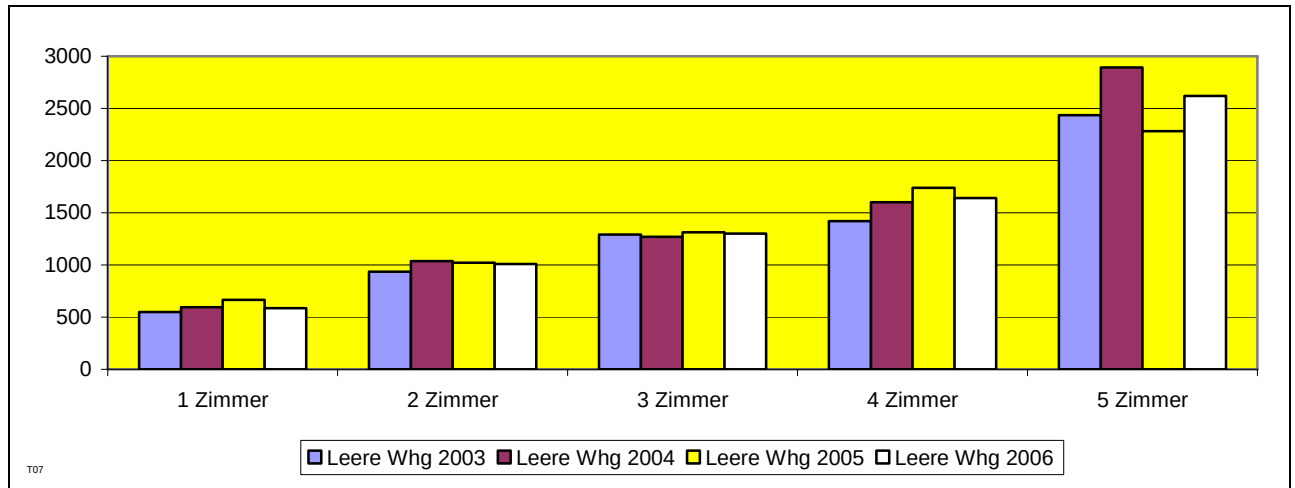
Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen sind gegenüber dem letzten Jahr mehrheitlich gesunken. Im Juni 2006 wurde für eine Einzimmerwohnung im Schnitt ein um gut 80 CHF tieferer Mietpreis verlangt als 2005, bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen ergab sich ein Minus von gut 10 CHF, bei den Vierzimmerwohnungen beträgt die Differenz 100 CHF. Die Fünzimmerwohnungen hingegen verzeichnen einen um gut 330 CHF teureren Mietpreis (vergleiche Tabelle 7). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort usw. wesentlich unterscheiden können.

Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in CHF, Leerwohnungszählungen 2003 bis 2006

Durchschnitts- mietpreise	Leere Wohnungen				Veränderung 2005-2006 in %
	2003	2004	2005	2006	
1 Zimmer	549	595 ^r	667	586	-12.1
2 Zimmer	935	1 036 ^r	1 021	1 010	-1.1
3 Zimmer	1 290 ^r	1 271	1 312	1 301	-0.8
4 Zimmer	1 420 ^r	1 602	1 740	1 640	-5.7
5 Zimmer	2 435	2 893	2 282	2 619	14.8

^r Gegenüber Vorjahresausgabe revidierter Wert

Figur 5: Mietpreise leer stehender Wohnungen 2003 bis 2006



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 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 Wohnungsbestands) sank die Quote bis zum Jahre 2003 wieder auf das Niveau von 1993 (siehe auch Figur 6). Seit 2003 steigt die Quote wieder an und fiel im Berichtsjahr um 0,03 Prozentpunkte.

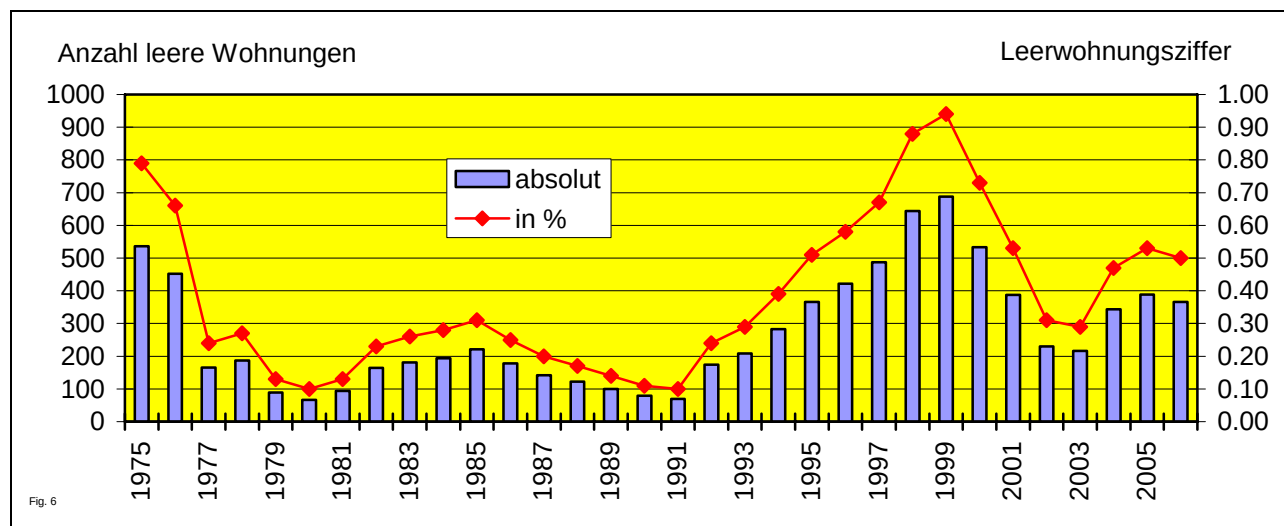
Tabelle 8: Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit 1945

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

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

2) Leer stehende 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 Tiefststand von 67 leer stehenden 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 könnte folglich für das Jahr 2006 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einer Normallage gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt über Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

1.8 Städtevergleich Bern/Basel/Zürich

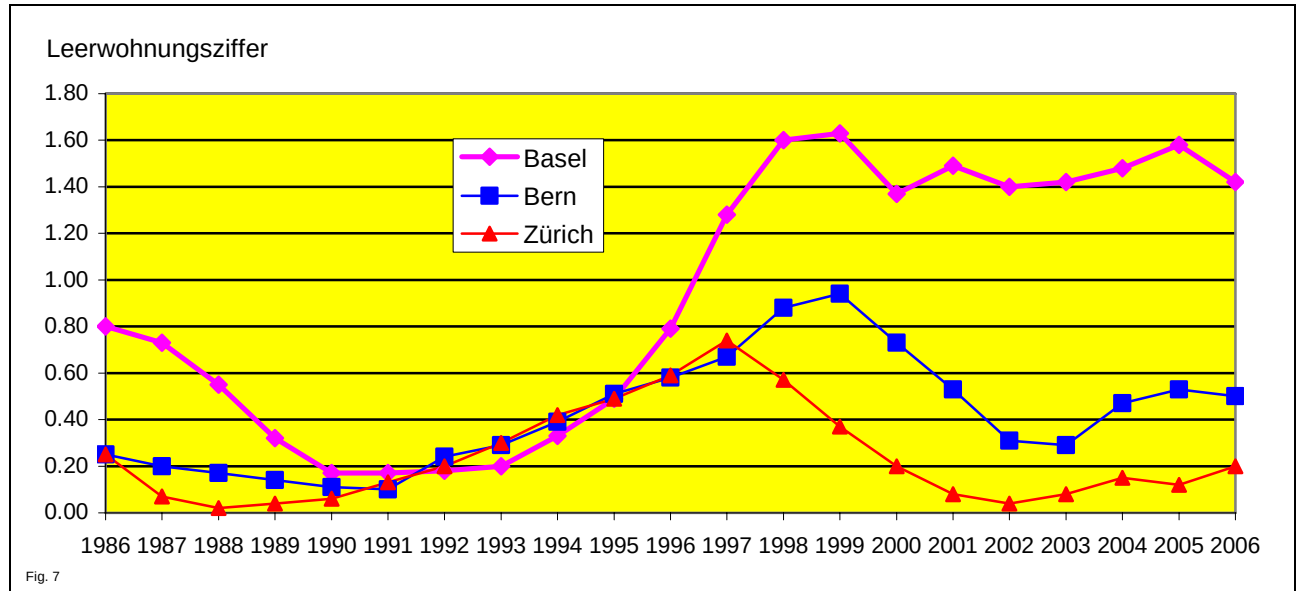
Tabelle 9: Leerwohnungsbestand und -ziffer in den Städten Bern, Basel und Zürich seit 1986

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	1 407	1.49	143	0.08
2002	230	0.31	1 314	1.40	81	0.04
2003	216	0.29	1 375	1.42	163	0.08
2004	343	0.47	1 432	1.48	307	0.15
2005	388	0.53	1 491	1.58	244 ^r	0.12 ^r
2006	366	0.50	1 343	1.42	407	0.20

^r Gegenüber Vorjahresausgabe revidierter Wert

Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsbestände in den drei deutschschweizerischen Grossstädten 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).

Figur 7: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich



Bei den Statistikdiensten erschienen:

Kurzbericht zum Baupreisindex vom 1. April 2006 / Medienmitteilung Baupreisindex vom Oktober 2006

Folgende Themen sind auf 12 Seiten zusammengefasst:

- ***Baupreisindex Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland:
Stand am 1. April 2006 / 1. Oktober 2006
Entwicklung der Hauptgruppen und der Einzelpositionen
Indexstand und Indexentwicklung***
- ***Der Berner Index der Wohnbaukosten:
Stand 1. April 2006 / 1. Oktober 2006
Entwicklung des Wohnbaukostenindex verglichen mit dem Landesindex
der Konsumentenpreise
Verkettung mit früheren Indexreihen
Übersicht über längere Perioden***
- ***Baupreisindex weiterer Bauwerksarten – Espace Mittelland:
Stand am 1. April 2006 / 1. Oktober 2006
Entwicklung der Baupreisindizes nach Bauwerksarten
Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten – Espace Mittelland
verglichen mit den gesamtschweizerischen Baupreisindizes***
- ***Erläuterungen und Definitionen***

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

2.1 Überblick

Am 1. Juni 2006 wurden in der Stadt Bern 152 leer stehende Arbeitsräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 40 268 m² gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme um 15 Lokale zu verzeichnen, die Fläche nahm um 10,3 % ab.

Mit 23 337 m² Fläche bietet die Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf an. Die Kategorie «Lager» weist ein Angebot von 12 571 m² auf.

Von den 152 Objekten standen 60 bis drei Monate, 55 über 3 Monate bis zu einem Jahr und 37 länger als ein Jahr leer. Rund 85 % der Lokale standen wegen Mieterwechsel leer.

Der grösste Teil der leer stehenden Nutzfläche (12 644 m²) steht im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Länggasse-Felsenau mit 2 058 m². Nach Anzahl betrachtet ist ebenfalls der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 45 Lokalen am stärksten vertreten.

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

Von den 152 erfassten Objekten gehören 100 oder 65,8 % zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten», 11 zur Kategorie «Verkaufslokale» und 9 zur Kategorie «Werkstatt- und Fabrikationsräumlichkeiten». Weitere 27 leer stehende Objekte waren «Lagerräume» und 5 Objekte fielen unter die Kategorie «Andere» (Tabelle 10). Von der insgesamt 40 268 m² leer stehenden Fläche entfielen nach Nutzungsart 23 337 m² oder 58,0 % auf «Büro/Praxis» und 12 571 m² oder 31,2 % auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilte sich auf die Nutzungsarten «Werkstatt/Fabrikation» mit 4,6 %, «Verkauf» mit 5,4 % sowie «Andere» mit 0,8 %.

Bei 84,9 % der Objekte und 87,7 % der Fläche war ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. 12,5 % der Lokalitäten (8,8 % der Fläche) entfielen auf Renovationen, während der Anteil der in Neubauten befindlichen Arbeitsräume 2,6 % ausmachte (3,5 % der Fläche).

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

Ursache des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes									
	Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹⁾	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	84	19 115	7	1 853	9	1 869	24	12 149	5	316
Neubau	3	1 243	–	–	–	–	1	180	–	–
Renovation	13	2 979	4	322	–	–	2	242	–	–
Insgesamt	100	23 337	11	2 175	9	1 869	27	12 571	5	316

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

39,5 % der Objekte mit 34,4 % der Fläche stehen bis drei Monate leer. Seit über drei Monaten bis 1 Jahr verfügbar sind 36,2 % der Objekte mit 43,6 % der Fläche. Schon seit über einem Jahr stehen 24,3 % (Vorjahr 28,7 %) der Objekte mit 22 % (Vorjahr 33 %) der Fläche leer (Tabelle 11). Bei Vergleichen mit den Vorjahreswerten gilt es zu berücksichtigen, dass bei der diesjährigen Erhebung auch seit mehr als einem Jahr leer stehende Geschäftslokale gemeldet wurden, für welche jedoch im Vorjahr keine Mitteilung erfolgt war.

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

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

Dauer des Leerstehens	Art des leer stehenden 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
Bis 3 Monate	40	7 169	5	382	4	400	9	5 694	2	210	60 13 855
Über 3 Monate bis 1 Jahr	35	9 689	1	950	5	1 469	12	5 404	2	61	55 17 573
Über 1 Jahr	25	6 479	5	843	–	–	6	1 473	1	45	37 8 840
Insgesamt	100	23 337	11	2 175	9	1 869	27	12 571	5	316	152 40 268

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

Bei Objekten mit Preisangabe lagen die verlangten Jahresmietpreise bei 55,9 % (Vorjahr 53,6 %) der leer stehenden Lokale unter 200 CHF pro Quadratmeter (63,8 % der Fläche). Bei 3 Objekten (3 % der Fläche) stand der Preis noch nicht fest.

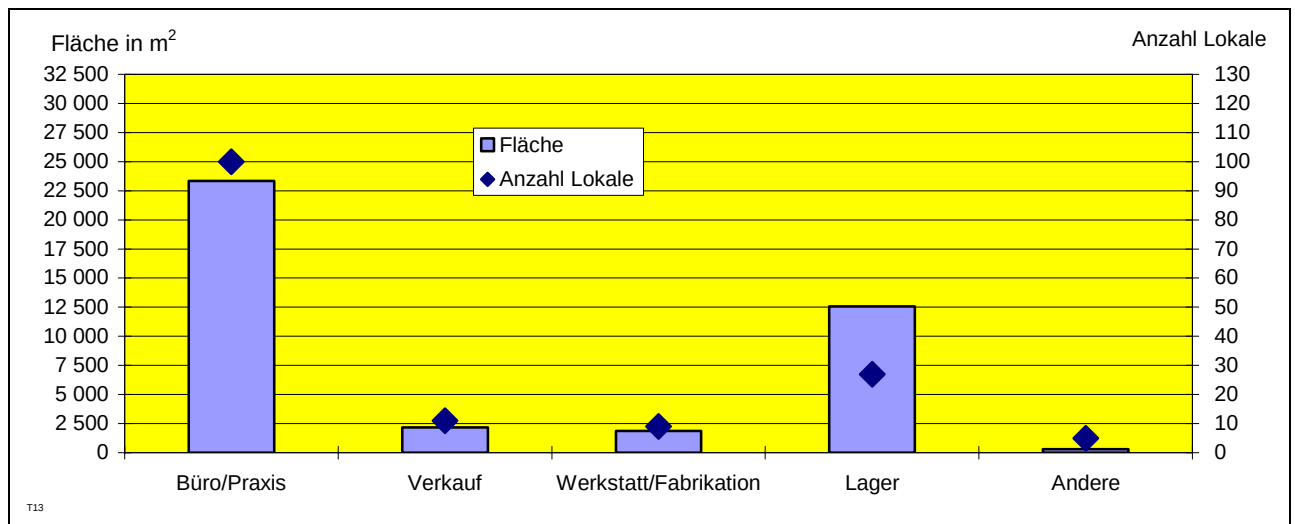
Tabelle 12: Leer stehende Arbeitsräume (Anzahl Lokale sowie Fläche) nach Mietpreis

Jahresmietpreis in CHF pro m ²	Art des leer stehenden 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
Unter 200	45	10 097	3	1 076	9	1 869	27	12 571	1	58	85 25 671
200–299	41	10 998	4	894	–	–	–	–	3	213	48 12 105
300 und mehr	11	1 037	4	205	–	–	–	–	1	45	16 1 287
Preis nach Absprache	3	1 205	–	–	–	–	–	–	–	–	3 1 205
Insgesamt	100	23 337	11	2 175	9	1 869	27	12 571	5	316	152 40 268

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

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Art der Räumlichkeiten betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (Tabellen 10 bis 12 und Figur 8): Bei den Objekten ist die Kategorie «Büro/Praxis» mit fast 66 % (Vorjahr 63 %) an erster Stelle; der Flächenanteil liegt bei rund 58 %. Die durchschnittlichen Flächen pro leer stehendes Objekt haben sich folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 233 m² (Vorjahr 288 m²), «Verkauf» 198 m² (198 m²), «Werkstatt/Fabrikation» 208 m² (548 m²), «Lager» 466 m² (151 m²) und «Andere» 63 m² (199 m²). Die durchschnittliche Fläche pro Objekt betrug 265 m² (Vorjahr 269 m²).

Figur 8: Leere Arbeitsräume nach Art der Räumlichkeiten



2.3 Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken

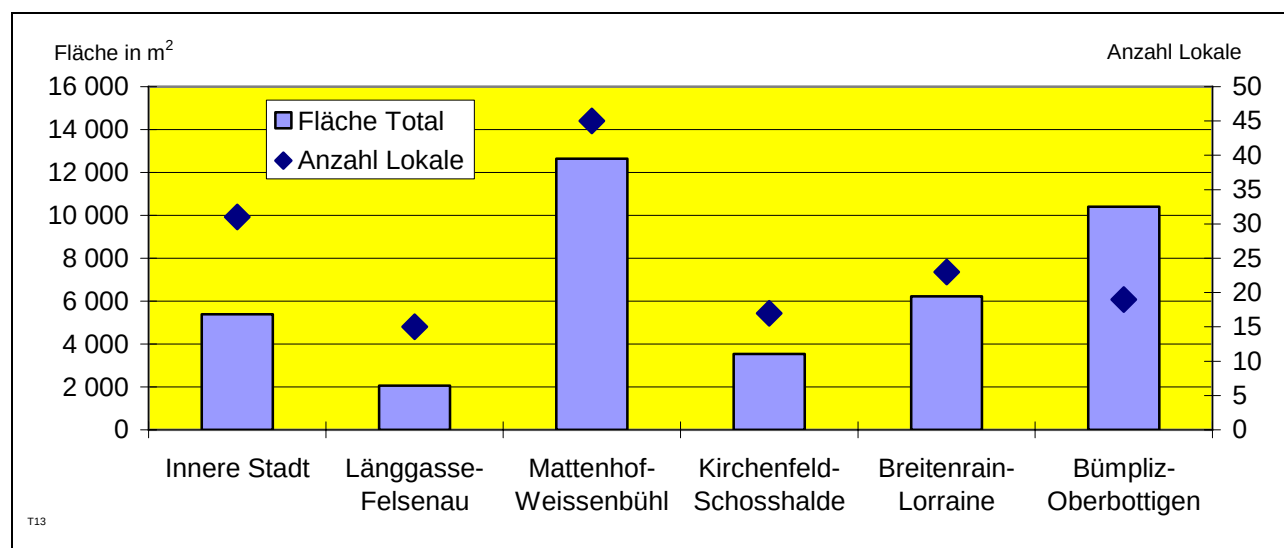
Fast 30 % der leer stehenden Objekte befindet sich im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl; mit einem Anteil von rund 10 % weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf. Wenn wir die Verteilung nach den Flächen der Objekte betrachten (Tabelle 13 und Figur 9), ergibt sich folgendes Bild: Mit gut 31 % der leer stehenden Fläche befindet sich das grösste Angebot im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, gefolgt vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit rund 26 %. Der Stadtteil Länggasse-Felsenau weist mit 2 058 m² die geringste Leerfläche auf.

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

Stadtteil	Art des leer stehenden 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
Innere Stadt	21	4 495	1	63	4	250	4	538	1	45	31	5 391
Länggasse-Felsenau	7	730	3	599	2	384	3	345	–	–	15	2 058
Mattenhof-Weissenbühl	33	4 993	–	–	1	200	10	7 316	1	135	45	12 644
Kirchenfeld-Schosshalde	13	3 326	3	142	–	–	–	–	1	75	17	3 543
Breitenrain-Lorraine	13	3 020	4	1 371	2	1 035	5	798	1	3	25	6 227
Bümpliz-Oberbottigen	13	6 773	–	–	–	–	5	3 574	1	58	19	10 405
Insgesamt	100	23 337	11	2 175	9	1 869	27	12 571	5	316	152	40 268

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

Figur 9: Fläche und Anzahl der leer stehenden Arbeitsräume nach Stadtteilen

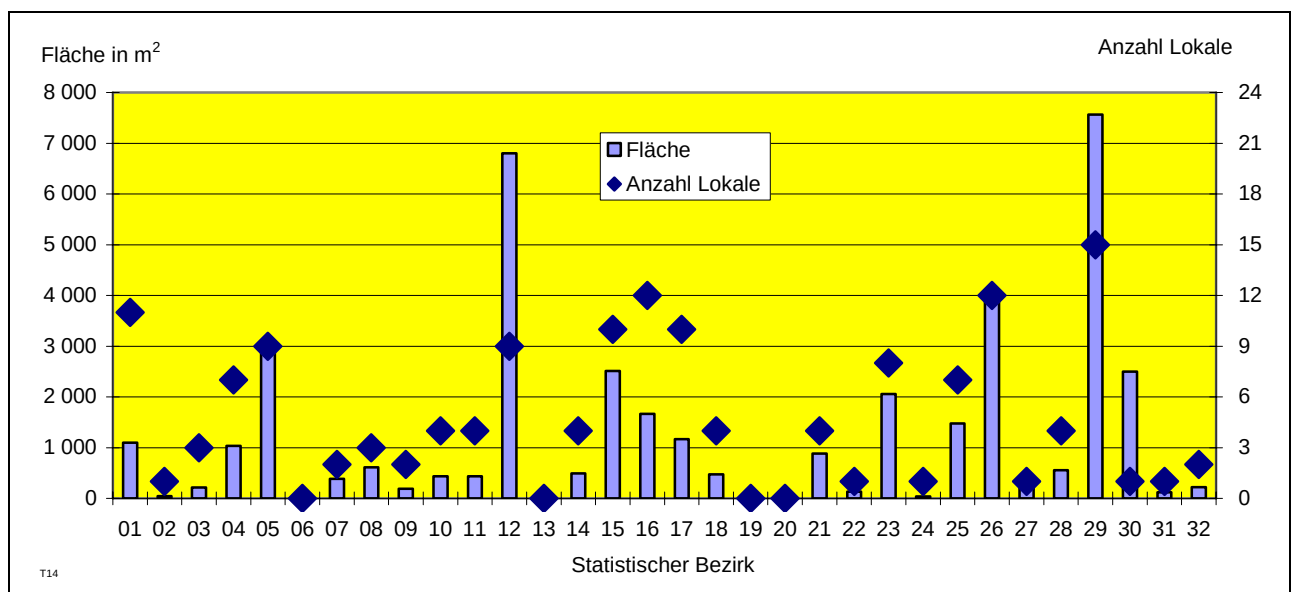


In Tabelle 14 sowie in den Figuren 10 und 11 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit rund 18,8 % Flächenanteil (Vorjahr 13,8 %) ist der Bezirk Bümpliz. Grössere Flächen finden sich im Weiteren noch in den Bezirken Holligen, Breitfeld und Rotes Quartier. Wenn wir die leer stehenden Objekte nur nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Bezirk Bümpliz mit 15 Lokalen (Vorjahr 12) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Weissenbühl und Breitfeld mit je 12 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen wurde in folgenden Bezirken registriert: Engeried, Weissenstein, Gryphenhübeli und Brunnadern.

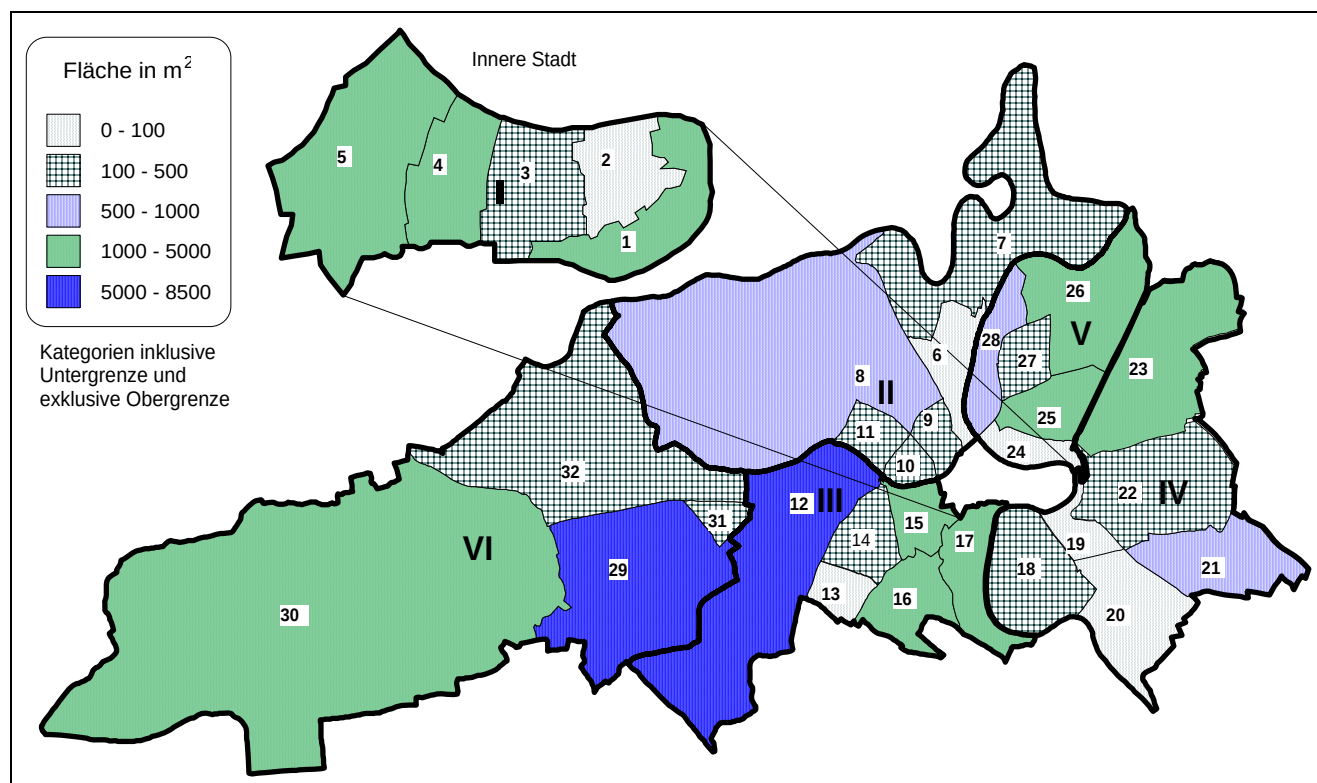
Tabelle 14: Leer stehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken, Anzahl und Fläche

Statistischer Bezirk		Anzahl	Fläche in m ²	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
01	Schwarzes Quartier	11	1 098	100	2.7
02	Weisses Quartier	1	45	45	0.1
03	Grünes Quartier	3	214	71	0.5
04	Gelbes Quartier	7	1 037	148	2.6
05	Rotes Quartier	9	2 997	333	7.4
06	Engeried	–	–	–	–
07	Felsenau	2	384	192	1.0
08	Neufeld	3	613	204	1.5
09	Länggasse	2	189	95	0.5
10	Stadtbach	4	434	109	1.1
11	Muesmatt	4	438	110	1.1
12	Holligen	9	6 801	756	16.9
13	Weissenstein	–	–	–	–
14	Mattenhof	4	493	123	1.2
15	Monbijou	10	2 513	251	6.2
16	Weissenbühl	12	1 668	139	4.1
17	Sandrain	10	1 169	117	2.9
18	Kirchenfeld	4	475	119	1.2
19	Gryphenhübeli	–	–	–	–
20	Brunnadern	–	–	–	–
21	Murifeld	4	882	221	2.2
22	Schosshalde	1	131	131	0.3
23	Beundenfeld	8	2 055	257	5.1
24	Altenberg	1	35	35	0.1
25	Spitalacker	7	1 475	211	3.7
26	Breitfeld	12	3 901	325	9.7
27	Breitenrain	1	260	260	0.6
28	Lorraine	4	556	139	1.4
29	Bümpliz	15	7 564	504	18.8
30	Oberbottigen	1	2 500	2 500	6.2
31	Stöckacker	1	120	120	0.3
32	Bethlehem	2	221	111	0.5
Total		152	40 268	265	100.0

Figur 10: Fläche und Anzahl der leer stehenden Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken



Figur 11: Leer stehende Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken und Fläche



Eine Übersichtskarte mit den Namen der Bezirke findet sich am Schluss des Berichtes.

2.4 Durchschnittlicher Quadratmeterpreis der leer stehenden Arbeitsräume

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leer stehender Geschäftslokale beläuft sich auf folgende Werte: «Büro/Praxis» 208 CHF (Vorjahr 213); «Verkauf» 232 (326); «Werkstatt/Fabrikation» 135 (133); «Lager» 90 (107) und «Andere» 261 (212).

2.5 Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Tabelle 15 und Figur 12 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 wurden, ist für das Jahr 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2005 zeichnet sich wiederum ein Rückgang der Leerflächen ab.

Kennen Sie die Monatsberichte über die Stadt Bern?

Sie können bei den Statistikdiensten bestellt werden.

Folgende Themen sind auf 12 bis 16 Seiten zusammengefasst:

- Bevölkerung ● Bau- und Wohnungsmarkt ● Arbeitsmarkt
- Index der Konsumentenpreise ● Tourismus ● Strassenverkehr
- Stadtbetriebe ● Witterung/Immissionen

Tabelle 15: Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume seit 1976 nach Anzahl und Fläche

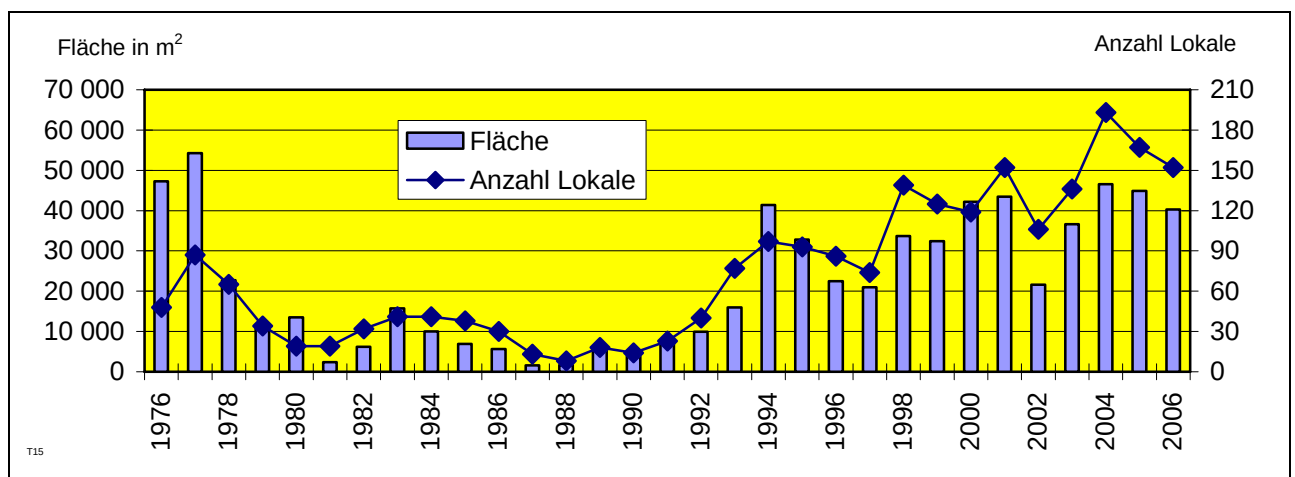
Jahr ¹⁾	Anzahl Objekte				Fläche in Quadratmeter	
		Büro/Praxis/ Verkauf	Werkstatt/ Fabrikation/ Lager	Andere ²⁾	Total	Durchschnitt pro Objekt
1976	48	9 031	38 256	...	47 287	985
1977	87	14 512	39 773	...	54 285	624
1978	65	8 607	14 093	...	22 700	349
1979	34	3 075	8 576	...	11 651	343
1980	19	2 103	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
2002	106	12 028	9 535	54	21 617	204
2003	136	24 506	10 308	1 816	36 630	269
2004	193	33 694	11 412	1 469	46 575	241
2005	167	32 595	10 699	1 590	44 884	269
2006	152	25 512	14 440	316	40 268	265

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

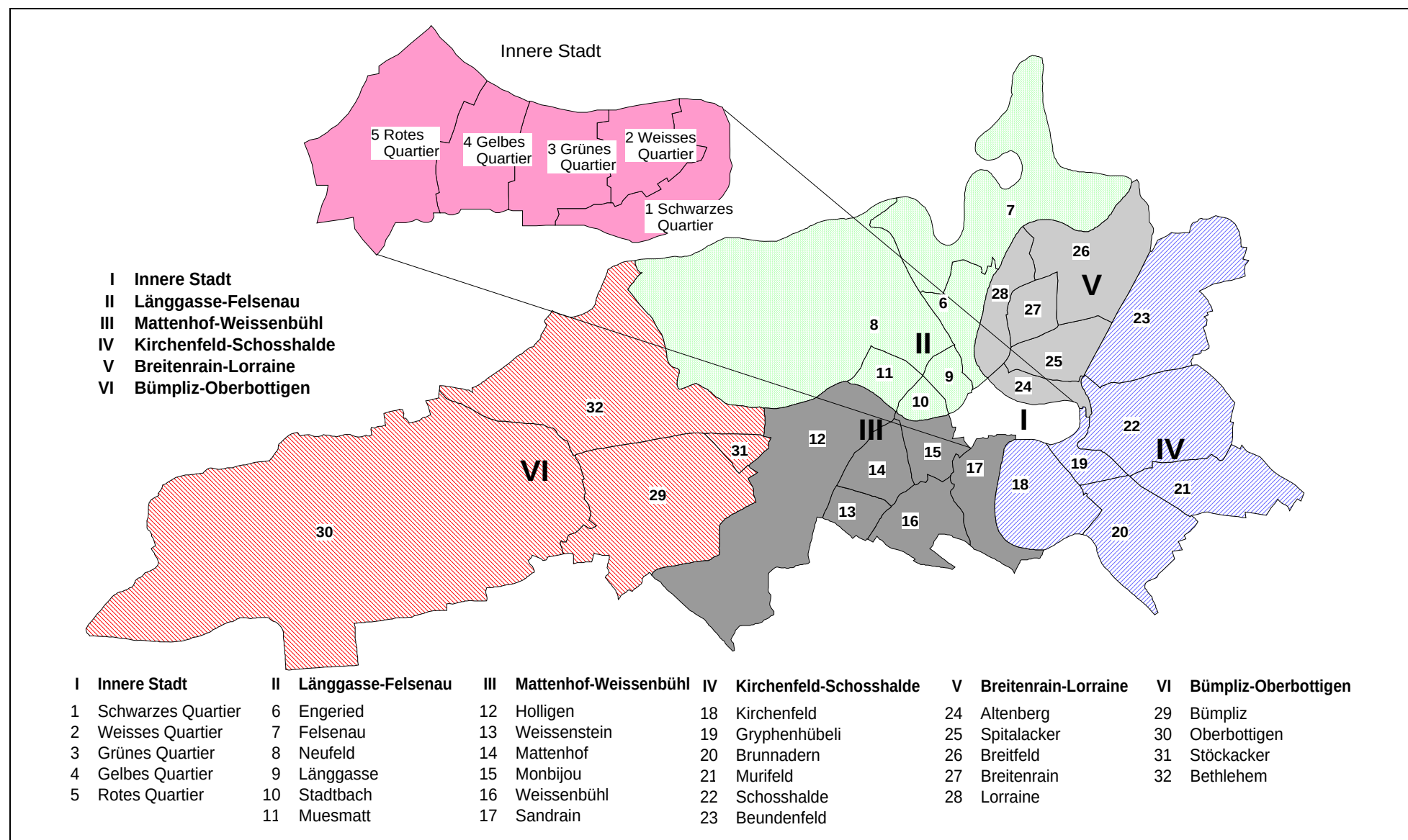
2) z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

3) Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

Figur 12: Leer stehende Arbeitsräume seit 1976



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



Der Statistische Bezirk Beundenfeld (23) wird seit Anfang 2001 dem Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) zugerechnet (früher Stadtteil V Breitenrain-Lorraine).