



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2015



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



September 2015

1.	Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern	3
	Überblick	3
	Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens	3
	Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis	6
	Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen	7
	Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken	8
	Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr	11
	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945	12
	Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986	13
2.	Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern	15
	Überblick	15
	Leer stehende Arbeitsräume nach Nutzungsart, Ursache und Dauer des Leerstehens sowie Mietpreis	15
	Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen gemäss Nutzungszonenplan	18
	Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976	22
	Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998	25
3.	Erläuterungen zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume	27
	Glossar und Definitionen	28

Zeichenerklärung

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

Impressum

Herausgeber:	Statistik Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach, 3000 Bern 8, Telefon 031 321 7531 E-Mail: statistik@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik
Bearbeitung, Layout:	Michael Matter, Telefon 031 321 7541, E-Mail: michael.matter@bern.ch
Fotos Umschlag:	Walter Hofmann (Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank)
Preis:	12.– CHF
Copyright:	Statistik Stadt Bern, Bern, 2015 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle erwünscht

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten.

Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2015

1. Leer stehende Wohnungen in der Stadt Bern

Überblick

*314 leer stehende Wohnungen per Stichtag
1. Juni 2015*

Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2015 eine Leerwohnungsziffer von 0,41 % (Vorjahr 0,49 %). Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Bundesstadt hat von 372 auf 314 abgenommen. Von den im Berichtsjahr gezählten Leerwohnungen stehen am Stichtag noch 263 zur Miete oder zum Kauf offen, 51 Objekte sind bereits auf einen späteren Zeitpunkt vergeben.

*15 leer stehende Neubau-
wohnungen mit Baujahr
2013 oder später*

Während 106 der insgesamt 314 leer stehenden Logis vor 1947 erstellt worden sind (Baujahr des Gebäudes), stammen 193 aus der Periode von 1947 bis 2012. In Gebäuden mit Baujahr 2013 oder später sind 15 leere Unterkünfte zu verzeichnen. Hinsichtlich der Zimmergrösse handelt es sich um 24 Einzimmer-, 77 Zweizimmer-, 115 Dreizimmer-, 74 Vierzimmer- und 18 Fünfstückwohnungen sowie um 6 Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern.

*Am meisten Leer-
wohnungen im Stadtteil
Bümpliz-Oberbottigen*

In den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen und Mattenhof-Weissenbühl sind mit 99 Wohnungen bzw. 69 Wohnungen am meisten Leerwohnungen zu verzeichnen. Mit je 44 leer stehenden Wohnungen folgen die Stadtteile Kirchenfeld-Schosshalde und Breitenrain-Lorraine. Am wenigsten Leerwohnungen befinden sich in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau mit 34 und Innere Stadt mit 24 Wohnungen.

Leer stehende Wohnungen nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens

*Weniger Leerwohnungen in
Neubauten als im Vorjahr*

51,6 % der am Stichtag leer stehenden Wohnungen haben als Ursache einen Wegzug der Vormieterin oder des Vermieters, weitere 43,6 % stehen nach einer Renovation leer. 4,8 % (Vorjahr 24,2 %) der leer stehenden Wohnungen befanden sich in Neubauten und waren in der Regel noch nie bewohnt (siehe Tabelle 1).

*Vierzimmerwohnun-
gen mit höchster
Leerwohnungsziffer*

Nach der Grösse sind die meisten Leerstände bei den Unterkünften mit drei Wohnräumen (115) festgestellt worden, gefolgt von den Zwei- (77) und Vierzimmerwohnungen (74). Die höchste Leerwohnungsziffer (Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen der betreffenden Grösse) ergibt sich bei den Vierzimmerwohnungen (0,50 %), gefolgt von den Objekten mit zwei Wohnräumen mit 0,45 % und den Fünfstückwohnungen mit 0,41 %. Die Wohnungen mit drei Zimmern weisen 0,40 %, jene mit einem Zimmer 0,29 % auf. Die niedrigste Leerwohnungsziffer ist mit 0,25 % bei den grossen Logis mit sechs und mehr Wohnräumen zu beobachten (siehe Grafik 1).

Abnahme der leer stehenden Dreizimmerwohnungen um 40 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr

Die absoluten Werte der leer stehenden Ein-, Drei- und Vierzimmerwohnungen verzeichnen weniger Wohnungen als im Vorjahr, wobei die Dreizimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (–40) abnahmen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen mit zwei, fünf sowie sechs und mehr Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr zu, wobei die Zweizimmerwohnungen absolut gesehen am stärksten (+10) zunahmen. Mit Plus 5 folgen die Fünfstückwohnungen. Diese Entwicklung bildet auch die Leerwohnungsziffer ab: Sie nahm bei den Zweizimmerwohnungen von 0,39% auf 0,45% und bei den Fünfstückwohnungen von 0,30% auf 0,41% zu.

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

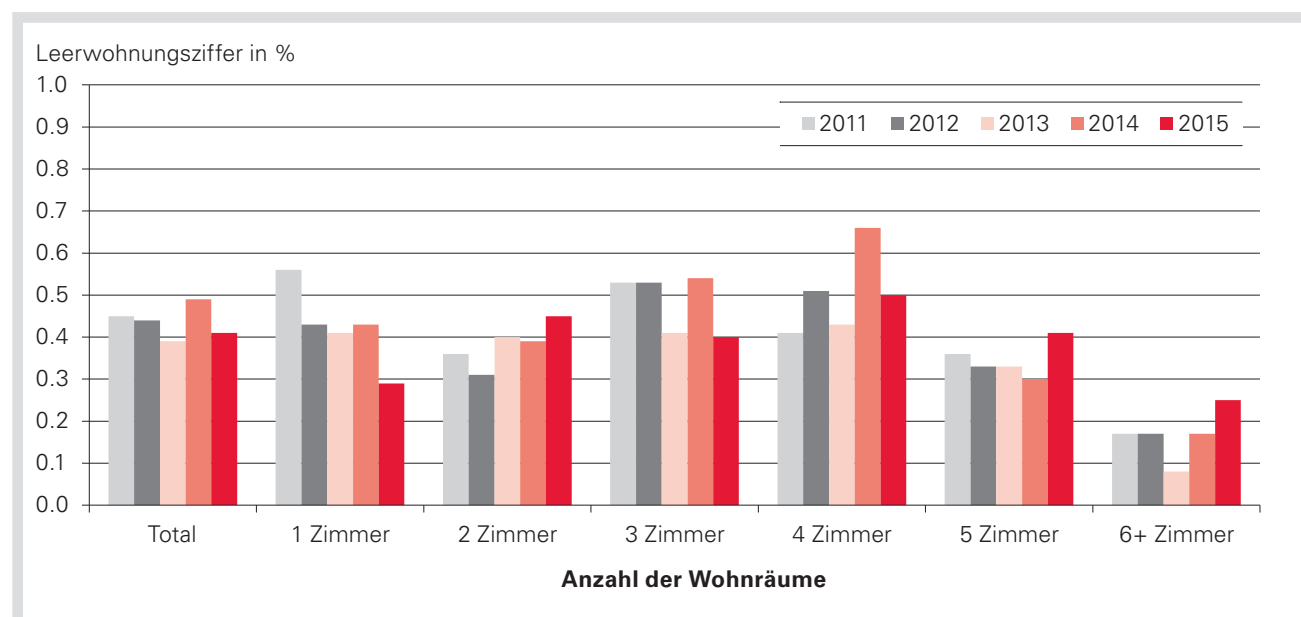
Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Ursache des Leerstehens								
Umzug	162	15	36	58	35	13	5	51.6
Neubau	15	–	5	5	5	–	–	4.8
Renovation	137	9	36	52	34	5	1	43.6
Total	314	24	77	115	74	18	6	100.0
Dauer des Leerstehens								
bis 3 Monate	208	18	59	75	42	10	4	66.2
über 3 Monate bis 1 Jahr	82	3	17	33	23	4	2	26.1
über 1 Jahr	24	3	1	7	9	4	–	7.6
Total	314	24	77	115	74	18	6	100.0
Wohnungsbestand ¹ 31.5.2015	75 898	8 257	17 175	28 817	14 840	4 411	2 398	...
Leerwohnungsziffer in %	0.41	0.29	0.45	0.40	0.50	0.41	0.25	...

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5. Juni 2015)

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Anzahl der Wohnräume seit 2011



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund zwei Drittel aller Wohnungen stehen weniger als drei Monate leer

Bei 66,2 % des am 1. Juni 2015 verzeichneten Leerwohnungsbestandes hat das Leerstehen bis zu drei Monate gedauert. 26,1 % der Objekte stehen zwischen drei Monaten und einem Jahr und 7,6 % länger als ein Jahr leer.

Längere Leerstände nach Renovationen als nach Wegzügen

Die Kombination von Dauer und Ursache des Leerstehens (siehe Tabelle 2) zeigt, dass rund vier Fünftel der wegen Umzugs der Vermieterin oder des Vermieters leer stehenden Logis weniger als drei Monate unbewohnt waren. Mehr als die Hälfte von den wegen Renovationstätigkeiten leer stehenden Wohnungen waren weniger als drei Monate unbesetzt.

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

Dauer des Leerstehens	Total	Umzug	Neubau	Renovation	in %
Bis 3 Monate	208	128	2	78	66.2
Über 3 Monate bis 1 Jahr	82	22	12	48	26.1
Über 1 Jahr	24	12	1	11	7.6
Total	314	162	15	137	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund ein Sechstel der Leerwohnungen am Stichtag bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft

In Tabelle 3 werden die leer stehenden Wohnungen nach Verfügbarkeit und Grösse ausgewiesen. Es zeigt sich, dass von den 314 Appartements – darunter befinden sich auch zwei Eigentumswohnungen und sieben Einfamilienhäuser – am Stichtag noch 83,8 % verfügbar sind. Bei 16,2 % der 314 am Stichtag leer stehenden Wohnungen besteht ein Miet- oder Kaufvertrag auf einen späteren Zeitpunkt. Die Zahl der leer stehenden Kaufobjekte beträgt drei, was rund 1,0 % der leer stehenden Wohnungen ausmacht.

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Am Stichtag noch mietbare oder käufliche Wohnungen	263	23	64	94	60	17	5	83.8
davon Mietwohnungen	255	23	64	90	58	16	4	81.2
Eigentumswohnungen	1	–	–	1	–	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zur Miete	6	–	–	3	2	1	–	1.9
Einfamilienhäuser zum Verkauf	1	–	–	–	–	–	1	0.3
Auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietete/verkaufte Wohnungen	51	1	13	21	14	1	1	16.2
davon Mietwohnungen	50	1	12	21	14	1	1	15.9
Eigentumswohnungen	1	–	1	–	–	–	–	0.3
Einfamilienhäuser zur Miete	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfamilienhäuser zum Verkauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	314	24	77	115	74	18	6	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Bauperiode und Mietpreis

Drei Kaufobjekte und zwei weitere Leerwohnungen ohne Mietpreisangabe

In Tabelle 4 sind die 314 leer stehenden Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und 309 Wohnungen mit Mietpreisangabe nach Monatsnettomietpreis (Mietpreis pro Monat ohne Nebenkosten) ausgewiesen. Von den fünf verbliebenen Einheiten zählen zwei Eigentumswohnungen und ein Einfamilienhaus zu den Kaufobjekten. Bei zwei mietbaren Vierzimmereinheiten ist der Mietpreis unbekannt.

Rückgang der leer stehenden Objekte mit einem Mietpreis ab 1501.– CHF

Der Anteil der Unterkünfte, für welche mehr als 1500.– CHF Miete verlangt worden ist, verzeichnet seit dem Vorjahr einen Rückgang von 49,3% auf 39,2%. Dieser Rückgang um gut 10 Prozentpunkte bei Wohnungen mit einem Mietpreis ab 1501.– CHF begründet sich vor allem durch den tieferen Leerwohnungsstand der Neubauwohnungen. Bei den Logis mit einem Zimmer sind 62,5% in der Preisspanne von 601.– bis 1000.– CHF zu finden. Der Hauptteil (46,5%) der Dreizimmerwohnungen liegt in der Preisspanne von 1001.– bis 1500.– CHF. 45,8% aller Vierzimmerwohnungen weisen einen Mietpreis über 2000.– CHF auf.

Gut 61% der Leerwohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2012»

61,5% der Leerwohnungen befinden sich in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2012». Im Vorjahr waren 46,2% der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden mit Bauperiode «1947 bis 2011».

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

Merkmale	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							
	Total	1	2	3	4	5	6+	in %
Baujahr des Gebäudes								
vor 1947	106	8	39	36	13	7	3	33.8
1947–2012	193	16	33	74	56	11	3	61.5
2013 und später	15	–	5	5	5	–	–	4.8
Total	314	24	77	115	74	18	6	100.0
Mietpreis pro Monat in CHF								
bis 600	15	5	3	7	–	–	–	4.9
601–1 000	60	15	22	18	5	–	–	19.4
1 001–1 500	113	4	27	53	26	3	–	36.6
1 501–2 000	52	–	17	23	8	3	1	16.8
über 2 000	69	–	7	13	33	12	4	22.3
Total	309	24	76	114	72	18	5	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Wohnungen nach Stadtteilen

*Am meisten Leer-
wohnungen im Stadtteil
Bümpliz-Oberbottigen*

In Tabelle 5 werden die Leerwohnungen nach Grösse und Stadtteil ausgewiesen. Die grösste absolute Zahl von leer stehenden Objekten stellen wir in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen (99 Einheiten) und Mattenhof-Weissenbühl (69 Einheiten) fest. Mit je 44 leer stehenden Wohnungen folgen die Stadtteile Kirchenfeld-Schosshalde und Breitenrain-Lorraine. Am wenigsten Leerwohnungen befinden sich in den Stadtteilen Länggasse-Felsenau mit 34 und Innere Stadt mit 24. Die höchste Leerwohnungsziffer (siehe auch Grafik 2) wird im Jahr 2015 von der Inneren Stadt mit 0,83 % erreicht (Vorjahr 0,80 %). An zweiter Stelle folgt der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 0,59 % (Vorjahr 0,69 %). Mit 0,30 % weist der Stadtteil Breitenrain-Lorraine die niedrigste Ziffer auf. Als einziger Stadtteil weist die Innere Stadt eine Zunahme der Leerwohnungsziffer auf: Der Anteil der Leerwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen des Stadtteils I hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,03 Prozentpunkte vergrössert. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen verzeichnet die höchste Punkteabnahme gegenüber dem Vorjahreswert der Leerwohnungsziffer, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl.

*Anzahl der leer stehenden
Zweizimmerwohnungen bei
vier der sechs Stadtteile am
höchsten*

Bei der Betrachtung nach Wohnungsgrösse fällt auf, dass in vier der sechs Stadtteile die Anzahl der leer stehenden Zweizimmerwohnungen am höchsten ist. Die verbleibenden zwei Stadtteile Kirchenfeld-Schosshalde und Bümpliz-Oberbottigen weisen hingegen bei den Dreizimmerwohnungen die höchste Anzahl auf.

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

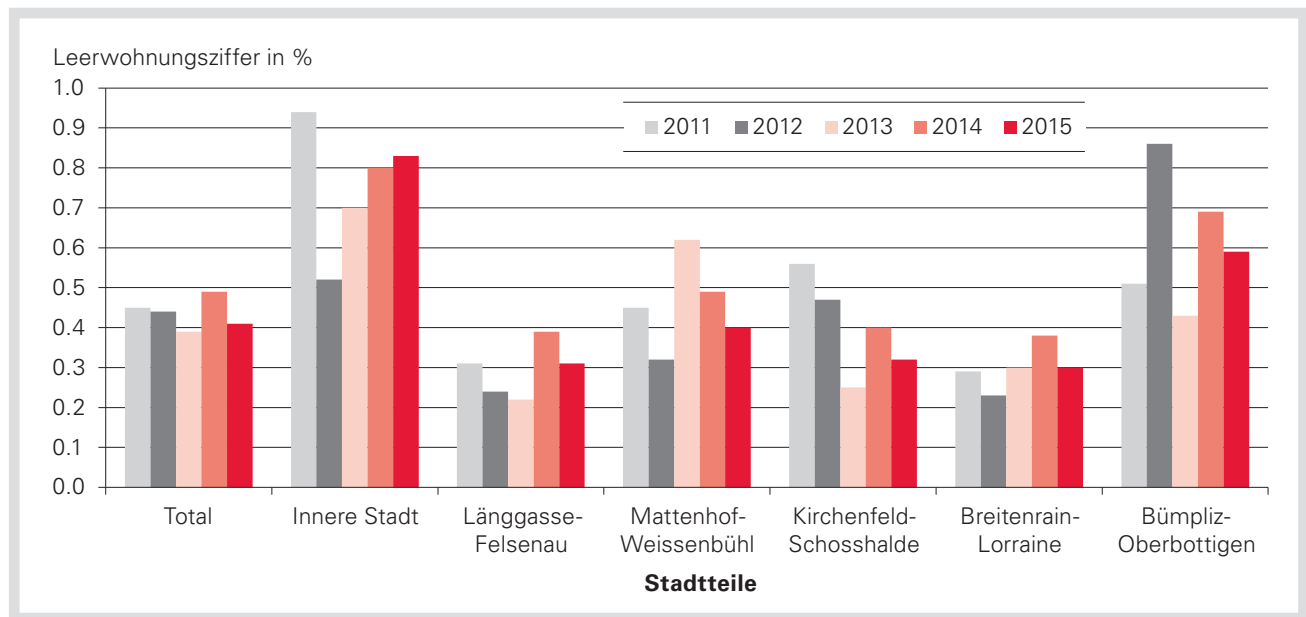
Stadtteil	Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungs- bestand ¹ 31.5.2015	Leerwoh- nungs- ziffer in %
	Total	1	2	3	4	5	6+ davon Wohn- eigentum		
Innere Stadt	24	1	12	4	3	3	1	2 881	0.83
Länggasse-Felsenau	34	3	13	8	9	1	–	10 879	0.31
Mattenhof-Weissenbühl	69	9	22	19	17	1	–	17 140	0.40
Kirchenfeld-Schosshalde	44	–	10	17	8	6	3	13 559	0.32
Breitenrain-Lorraine	44	6	13	12	9	4	–	14 726	0.30
Bümpliz-Oberbottigen	99	5	7	55	28	3	1	16 713	0.59
Total	314	24	77	115	74	18	6	75 898	0.41

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5. Juni 2015)

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Stadtteilen seit 2011



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Höchste Zahl an Leerwohnungen im Bezirk Bethlehem, höchste Leerwohnungsziffer im Weissen Quartier

Leer stehende Wohnungen nach Statistischen Bezirken

Auf Ebene der 32 Statistischen Bezirke (siehe Tabelle 6 und Karte 1) stellen wir die absolut grössten Zahlen von leer stehenden Objekten in den Bezirken Bethlehem mit 66 und Holligen mit 37 Wohnungen fest, gefolgt von Bümpliz mit 30 und Schosshalde mit 27. Die höchsten Leerwohnungsziffern finden wir im Weissen Quartier (1,09%) sowie im Bezirk Bethlehem (0,97%). Die markantesten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind sowohl im Gelben Quartier (von 2,68 auf 0,00%) als auch in den Bezirken Länggasse und Gryphenhübeli mit je minus 0,68 Prozentpunkten registriert worden. Die stärksten Anstiege weisen die Bezirke Stadtbach (von 0,11 auf 0,66%) und Weisses Quartier (von 0,55 auf 1,09%) auf. Die Bezirke Gelbes Quartier, Engeried, Altenberg und Oberbottigen verzeichnen keinen Leerstand.

Hoher Wohnungsreinzuwachs im Bezirk Holligen

Die Leerwohnungsziffer wird nicht nur durch den Leerwohnungsbestand, sondern auch durch den Wohnungsreinzuwachs aus der Bautätigkeit beeinflusst. Veränderungen des Wohnungsbestandes werden durch Neu- und Umbauten sowie Abbrüche verursacht. Im Bezirk Holligen liegt der Wohnungsreinzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 226 Wohnungen. An zweiter Stelle steht der Bezirk Bethlehem mit einem Reinzuwachs von 170 Einheiten gemäss Datenstand der Bautätigkeits-Datenbank von Statistik Stadt Bern vom 5. Juni 2015.

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

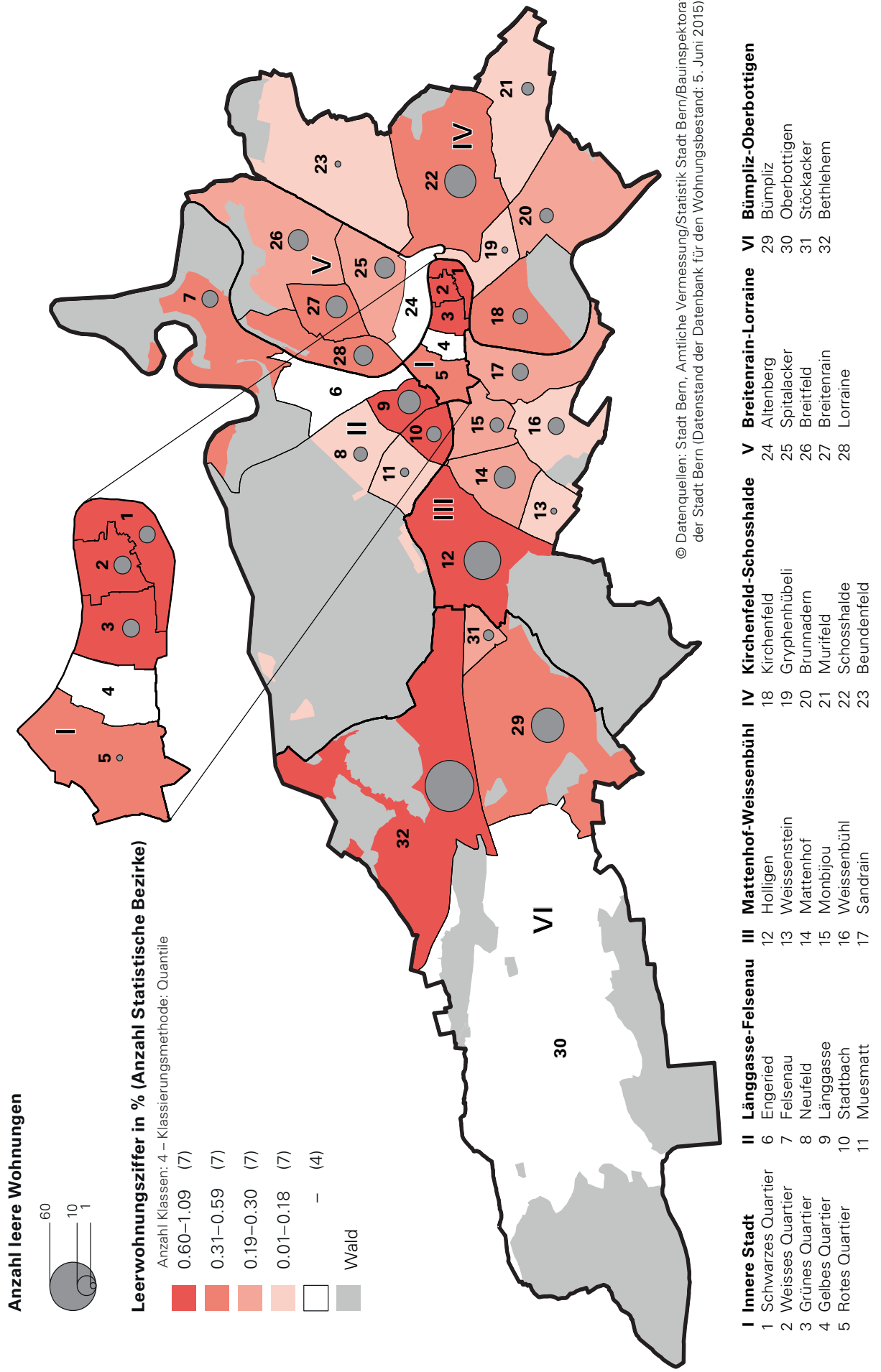
Statistischer Bezirk		Anzahl der leer stehenden Wohnräume							Wohnungs- bestand ¹ 31.5.2015	Leerwohnungsziffer in %
		Total	1	2	3	4	5	6+		
1	Schwarzes Quartier	7	1	3	1	2	–	–	812	0.86
2	Weisses Quartier	8	–	6	2	–	–	–	731	1.09
3	Grünes Quartier	8	–	3	1	1	2	1	1 012	0.79
4	Gelbes Quartier	–	–	–	–	–	–	–	126	–
5	Rotes Quartier	1	–	–	–	–	1	–	200	0.50
6	Engeried	–	–	–	–	–	–	–	495	–
7	Felsenau	7	1	2	4	–	–	–	1 986	0.35
8	Neufeld	5	–	2	1	2	–	–	3 156	0.16
9	Länggasse	14	1	9	2	2	–	–	1 891	0.74
10	Stadtbach	6	–	–	–	5	1	–	903	0.66
11	Muesmatt	2	1	–	1	–	–	–	2 448	0.08
12	Holligen	37	1	13	11	12	–	–	4 046	0.91
13	Weissenstein	1	–	–	–	1	–	–	1 075	0.09
14	Mattenhof	12	4	5	1	1	–	1	3 948	0.30
15	Monbijou	5	–	3	1	1	–	–	1 760	0.28
16	Weissenbühl	7	–	–	5	1	1	–	3 937	0.18
17	Sandrain	7	4	1	1	1	–	–	2 374	0.29
18	Kirchenfeld	6	–	–	2	1	3	–	1 875	0.32
19	Gryphenhübeli	1	–	1	–	–	–	–	885	0.11
20	Brunnadern	5	–	1	1	1	1	1	2 225	0.22
21	Murifeld	4	–	2	1	1	–	–	2 586	0.15
22	Schosshalde	27	–	5	13	5	2	2	4 546	0.59
23	Beundenfeld	1	–	1	–	–	–	–	1 442	0.07
24	Altenberg	–	–	–	–	–	–	–	729	–
25	Spitalacker	11	–	4	1	4	2	–	4 248	0.26
26	Breitfeld	11	1	3	5	1	1	–	3 783	0.29
27	Breitenrain	12	2	4	4	1	1	–	3 740	0.32
28	Lorraine	10	3	2	2	3	–	–	2 226	0.45
29	Bümpliz	30	–	2	21	4	2	1	8 304	0.36
30	Oberbottigen	–	–	–	–	–	–	–	592	–
31	Stöckacker	3	2	–	1	–	–	–	999	0.30
32	Bethlehem	66	3	5	33	24	1	–	6 818	0.97
Total		314	24	77	115	74	18	6	75 898	0.41

Statistik Stadt Bern

¹ Fortschreibungsbasis: Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5. Juni 2015)

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



Leer stehende Wohnungen nach Mietpreisen im Vergleich mit dem Vorjahr

Veränderungen der
Nettomonatsmietpreise:
Wohnungen mit mehr als
zwei Zimmer günstiger

Die Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Wohnungen haben sich gegenüber dem letzten Jahr je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich verändert. Im Juni 2015 wurde für eine Dreizimmerwohnung im Schnitt ein um 140.– CHF tieferer Mietpreis verlangt als 2014, bei den Vierzimmerwohnungen ergab sich ein Minus von 87.– CHF und jene der Fünfzimmerwohnungen notieren einen um 97.– CHF tieferen Mietzins. Bei den Zweizimmerwohnungen hingegen stieg die Miete durchschnittlich um 293.– CHF an und bei den Einzimmerwohnungen wurde im Schnitt ein um 11.– CHF höherer Mietpreis verlangt (vergleiche Tabelle 7 und Grafik 3). Bei diesen Zahlen gilt es zu beachten, dass sich die Leerwohnungen von Jahr zu Jahr bezüglich Lage, Komfort, Fläche usw. wesentlich unterscheiden können. Vor allem bei Fünfzimmerwohnungen und Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern ist der Durchschnittsmietpreis wenig aussagekräftig, weil nur geringe Anzahlen vorliegen. Die Einheiten mit sechs und mehr Zimmern erscheinen deshalb weder in der Tabelle 7 noch in der Grafik 3.

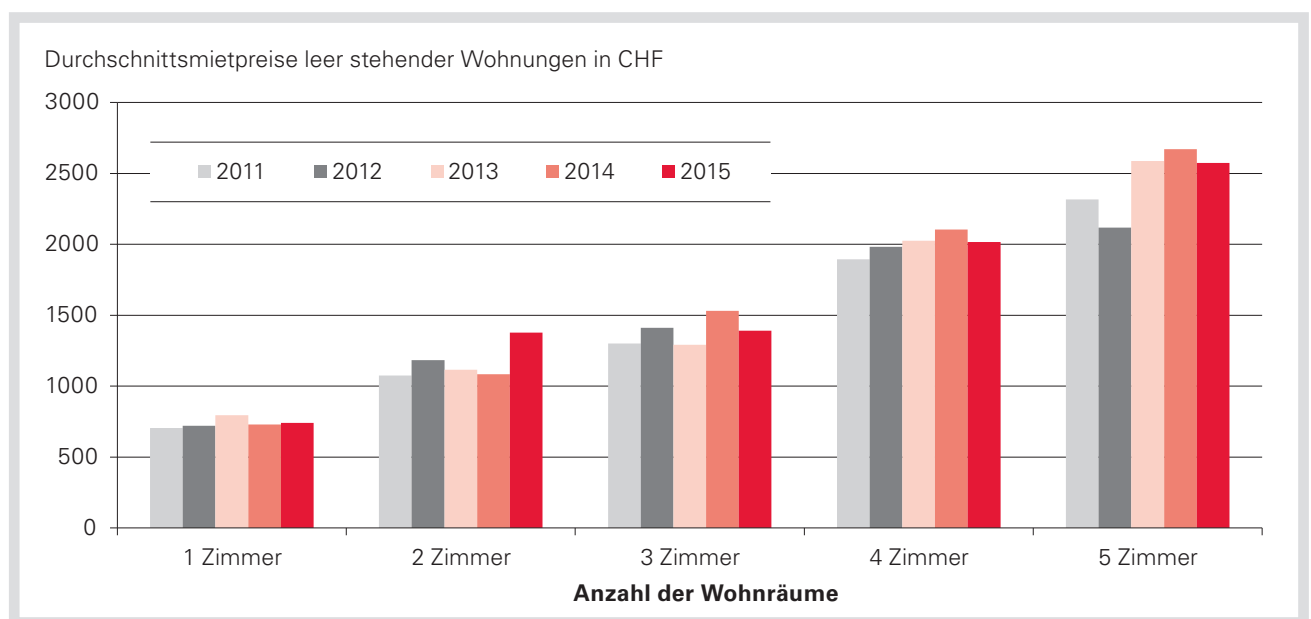
Tabelle 7: Durchschnittsmietpreise in CHF der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2011

Durchschnitts- mietpreise	Leere Wohnungen					Veränderung 2014–2015 in %
	2015	2014	2013	2012	2011	
1 Zimmer	740	729	795	720	706	1.5
2 Zimmer	1 378	1 085	1 116	1 184	1 076	27.0
3 Zimmer	1 390	1 530	1 292	1 412	1 300	–9.2
4 Zimmer	2 016	2 103	2 025	1 983	1 895	–4.1
5 Zimmer	2 574	2 671	2 588	2 118	2 317	–3.6

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 3 Durchschnittsmietpreise der leer stehenden Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume seit 2011



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945

*Höchster absoluter
Leerwohnungsbestand
der Nachkriegszeit im Jahr
1999*

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

Entwicklung 1975 bis 1999

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

Entwicklung 1999 bis heute

Danach sank die Quote bis zum Jahre 2003 wieder auf das Niveau von 1993 (siehe auch Grafik 4). Von 2003 bis 2005 stieg die Quote wieder an und sank danach bis 2008. Nachdem die Leerwohnungsziffer drei Jahre zurückgegangen war, stieg sie von 0,38% im 2008 auf 0,60% im Jahr 2009. Die Leerwohnungsziffer sank im Jahr 2010 wiederum auf 0,45% und blieb bis und mit dem Jahr 2012 konstant, um im Folgejahr auf 0,39% zu sinken. Im Jahr 2014 stieg die Leerwohnungsziffer um 0,1 Prozentpunkte auf 0,49%. Am Stichtag 1. Juni 2015 ergab die Zählung eine Leerwohnungsziffer von 0,41%. Das sind 0,08 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr.

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

Jahr ¹	absolut	in % ²	Jahr ¹	absolut	in % ²	Jahr ¹	absolut	in % ²
1945	59	0.15	1985	221	0.31	2001	387	0.53
1950	506	1.12	1986	178	0.25	2002	230	0.31
1955	126	0.25	1987	142	0.20	2003	216	0.29
1960	111	0.20	1988	122	0.17	2004	343	0.47
1965	34	0.06	1989	100	0.14	2005	388	0.53
1970	23	0.04	1990	79	0.11	2006	366	0.50
1975	536	0.79	1991	69	0.10	2007	302	0.41
1976	452	0.66	1992	174	0.24	2008	277	0.38
1977	165	0.24	1993	208	0.29	2009	443	0.60
1978	187	0.27	1994	283	0.39	2010	335	0.45
1979	89	0.13	1995	366	0.51	2011	337	0.45
1980	67	0.10	1996	422	0.58	2012	333	0.44
1981	94	0.13	1997	487	0.67	2013	297	0.39
1982	164	0.23	1998	644	0.88	2014	372	0.49
1983	181	0.26	1999	688	0.94	2015	314	0.41
1984	194	0.28	2000	533	0.73			

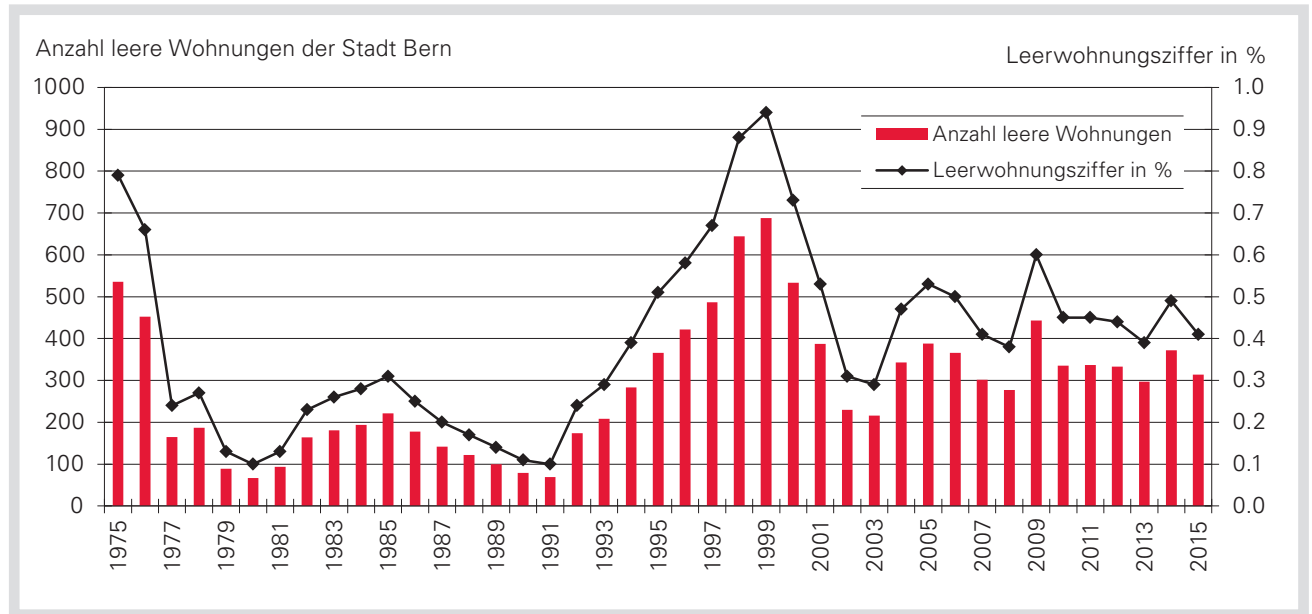
Statistik Stadt Bern

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

² Leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes per 31. Mai des Referenzjahres

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Richtwerte der Leerwohnungsziffern

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann mit folgenden Richtwerten beschrieben werden (Leerwohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes): Bis 0,5% Nachfrageüberschuss, von 0,5 bis 1,5% Normallage, 1,5% und mehr Angebotsüberschuss. Aufgrund der Zählung kann folglich für das Jahr 2015 auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern von einem Nachfrageüberschuss gesprochen werden. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei der Beurteilung die regionalen Aspekte mitberücksichtigt werden müssen, da sich insbesondere bei einem Agglomerationszentrum wie der Stadt Bern der Wohnungsmarkt nicht nur innerhalb von Bern, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg abspielt.

Städtevergleich bis 2015

Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1986

Ein Vergleich der Entwicklung der Leerwohnungsziffern in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1986 zwischen den Städten Zürich und Bern einerseits und der Stadt Basel andererseits. Bis ins Jahr 1990 sinkt dann die Quote auf ein vergleichbares Niveau. Von 1990 bis 1995 entwickeln sich die Werte parallel und driften ab 1996 wieder auseinander. Dabei befand sich die Stadt Bern bis und mit 2010 in einer Mittellage zwischen dem hohen Leerwohnungsbestand in Basel und sehr tiefen Werten in Zürich. Ab 2011 hat sich die Leerstandsquote der Stadt Basel an jene der Stadt Bern angenähert, um im Jahr 2013 nach 18 Jahren wieder unter jene der Stadt Bern zu fallen. Während sich im Jahr 2014 die Leerwohnungsziffer der Stadt Basel an jene der Stadt Zürich angepasst hat, erhöht sich die Leerstandsquote der Stadt Bern um 0,1 Prozentpunkte. Im Berichtsjahr entwickeln sich die drei Deutschschweizer Grossstädte unterschiedlich: Trotz einem Rückgang um 0,08 Prozentpunkte weist die Stadt Bern mit 0,41% die höchste Leerwohnungsziffer der drei Grossstädte auf. Es gilt zu beachten, dass die Leerwohnungsdefinition für die Stadt Zürich in den letzten Jahren geändert wurde (siehe Tabelle 9 und Grafik 5).

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

Jahr	Bern		Basel		Zürich ¹	
	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²
1986	178	0.25	744	0.80	463	0.25
1987	142	0.20	682	0.73	125	0.07
1988	122	0.17	517	0.55	46	0.02
1989	100	0.14	297	0.32	65	0.04
1990	79	0.11	156	0.17	106	0.06
1991	69	0.10	162	0.17	241	0.13
1992	174	0.24	171	0.18	384	0.20
1993	208	0.29	189	0.20	578	0.30
1994	283	0.39	305	0.33	791	0.42
1995	366	0.51	476	0.49	942	0.49
1996	422	0.58	742	0.79	1 082	0.59
1997	487	0.67	1 204	1.28	1 364	0.74
1998	644	0.88	1 500	1.60	1 063	0.57
1999	688	0.94	1 532	1.63	690	0.37
2000	533	0.73	1 292	1.37	378	0.20
2001	387	0.53	1 406	1.49	143	0.08
2002	230	0.31	1 314	1.40	81	0.04
2003	216	0.29	1 375	1.46	163	0.08
2004	343	0.47	1 432	1.52	307	0.15
2005	388	0.53	1 491	1.60 ^r	244	0.12
2006	366	0.50	1 343	1.42	407	0.20
2007	302	0.41	1 323	1.40	309	0.15
2008	277	0.38	1 170	1.20	111	0.05
2009	443	0.60	876	0.93 ^r	170	0.08
2010	335	0.45	726	0.77	234	0.11
2011	337	0.45	468	0.49	277	0.13
2012	333	0.44	451	0.47	320	0.15
2013	297	0.39	314	0.33	331	0.14
2014	372	0.49	195	0.20	471	0.22
2015	314	0.41	296	0.31	483	0.22

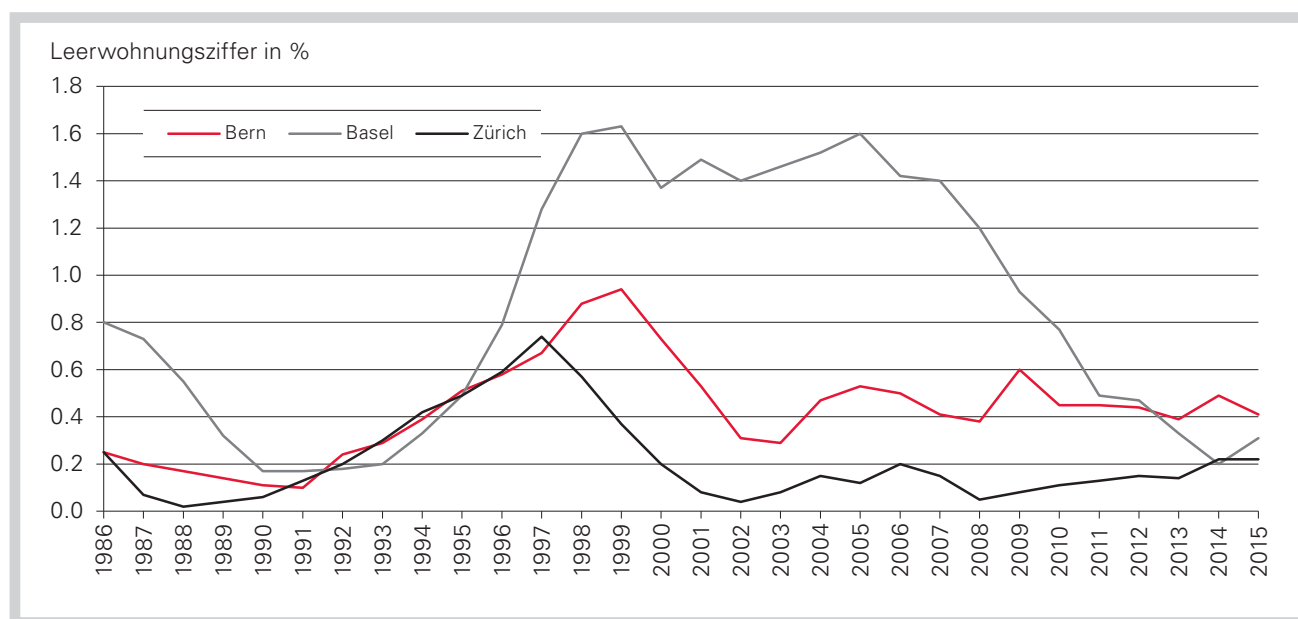
Statistik Stadt Bern

1 Ab 2005 hat die Stadt Zürich ihre Zählpraxis geändert: Es werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die auf später nicht vermietet oder verkauft sind. Bis und mit 2013 (neue Zählweise 242 Leerwohnungen, 0,11 %) konnten die auf später vermieteten oder verkauften Wohnungen noch ermittelt werden.

2 Leer stehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes per 31. Mai des Referenzjahres

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung

Grafik 5: Leerwohnungsziffern im Städtevergleich seit 1986



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung

2. Leer stehende Arbeitsräume in der Stadt Bern

Überblick

*203 leer stehende
Arbeitsräume mit einer
Leerfläche von rund
120 000 m² am Stichtag
1. Juni 2015*

Am 1. Juni 2015 werden in der Stadt Bern 203 leer stehende Arbeitsräume gezählt. Diese Lokale weisen eine Nutzfläche von insgesamt 119 791 m² auf. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme um 32 Lokale zu verzeichnen (+18,7 %), die Fläche nahm um 64 258 m² (+115,7 %) zu. Insgesamt sind 18 Geschäftslokale (4518 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

*Kategorie Büro/Praxis mit
grösstem Angebot zur Ver-
mietung oder zum Verkauf*

Mit 68 055 m² Fläche liegt in der Kategorie «Büro/Praxis» das grösste Angebot zur Vermietung oder zum Verkauf vor, an zweiter Stelle folgt mit 26 567 m² die Kategorie «Lager».

*Fast 87% der Lokale
wegen Mieterwechsel im
Leerstand*

Von den 203 Objekten standen 54 bis drei Monate, 92 über drei Monate bis zu einem Jahr und 57 länger als ein Jahr leer. 86,7 % der Lokale verzeichnen wegen Mieterwechsel einen Leerstand.

*Der grösste Teil der
leer stehenden Nutz-
fläche im Stadtteil
Kirchenfeld-Schosshalde*

Der grösste Teil der ausgewiesenen leer stehenden Nutzfläche (52 032 m²) steht im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zur Verfügung. Das kleinste Angebot befindet sich im Stadtteil Breitenrain-Lorraine mit 8288 m². Nach der Anzahl betrachtet ist der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 54 Lokalen am stärksten vertreten.

*Sieben Adressen mit mehr
als 4000 m²*

Sieben Standorte mit besonders grossen Leerflächen von 4000 m² und mehr machen rund die Hälfte der gesamten Leerstände im Arbeitsbereich aus.

*Über 75% der Leerflächen
in Dienstleistungs-, Indust-
rie- und Gewerbebezonen*

Von den Leerflächen befinden sich 75,4 % in Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebezonen (ohne Gewerbegebiet Matte und Zone für öffentliche Nutzungen).

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

*Rund 57% der leer ste-
henden Nutzfläche in
Kategorie «Büro- und
Praxisräumlichkeiten»*

Von den erfassten 203 Objekten gehören 116 (57,1 % der Arbeitsräume) zur Kategorie «Büro- und Praxisräumlichkeiten». 41 leer stehende Arbeitsräume sind der Kategorie «Lagerräume», 16 der Kategorie «Verkaufslokale» und weitere elf der Kategorie «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» zugeordnet. 19 Objekte konnten entweder keiner der genannten Kategorien zugeordnet werden oder waren Mehrzweckräume, die aus den vorangehenden Kategorien zusammengesetzt sind. Von den insgesamt 203 Objekten mit total 119 791 m² entfallen nach Nutzungsart 68 055 m² oder 56,8 % auf «Büro/Praxis» sowie 26 567 m² oder 22,2 % auf «Lager». Die restliche leer stehende Fläche verteilt sich auf die Kategorien «Andere» mit 13,3 %, «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» mit 5,5 % sowie «Verkauf» mit 2,3 % (siehe Tabelle 10).

*Anteil von Neubauten an
den Leerflächen bei gut 1 %*

Bei 86,7 % der Arbeitsräume mit 88,9 % der Fläche ist ein Mieterwechsel die Ursache des Leerstehens. Der Leerflächenanteil infolge Renovationen macht rund 10,0 % aus. Auf Neubauten entfallen drei Lokalitäten mit einer Gesamtfläche von 1316 m² (Anteil von 1,1 %).

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

Ursache des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Mieterwechsel	176	106 524	104	61 629	11	1 611	11	6 564	36	25 085	14	11 635
Neubau	3	1 316	1	91	1	830	–	–	1	395	–	–
Renovation	24	11 951	11	6 335	4	275	–	–	4	1 087	5	4 254
Total	203	119 791	116	68 055	16	2 716	11	6 564	41	26 567	19	15 889

Statistik Stadt Bern

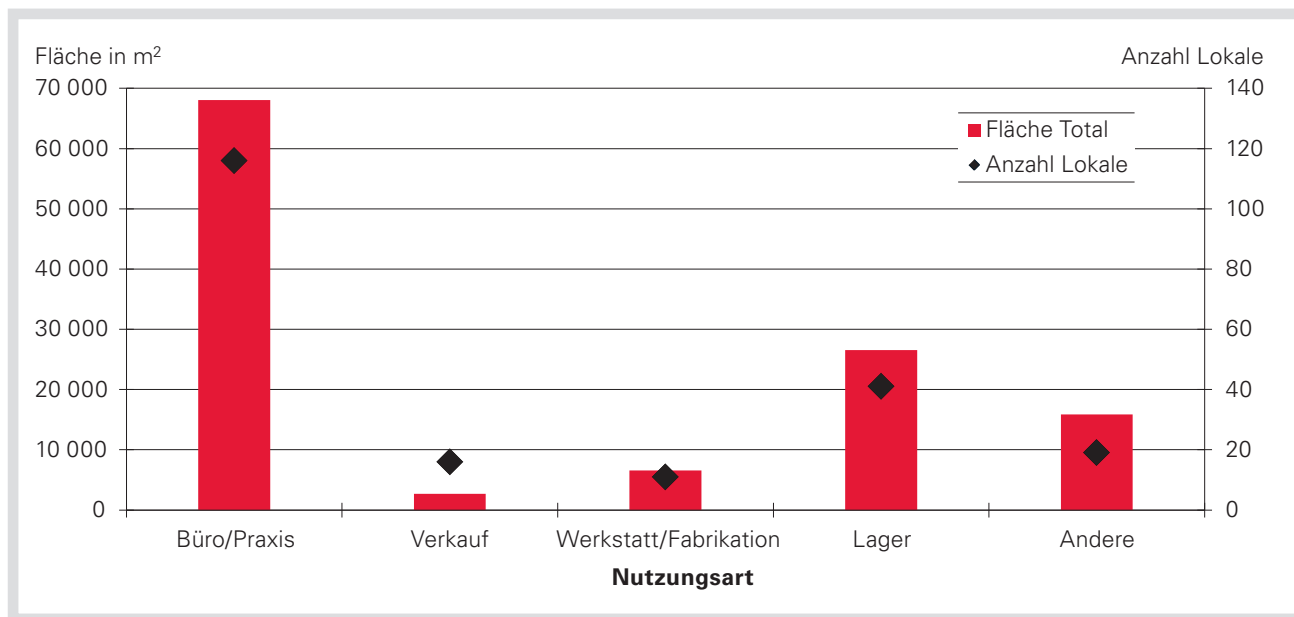
¹ z.B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*590 m² Durchschnittsfläche
pro leer stehendes Objekt*

Die durchschnittlichen Flächen der leer stehenden Objekte haben sich pro Nutzungsart folgendermassen verändert: «Büro/Praxis» 587 m² (gegenüber 333 m² im Vorjahr), «Verkauf» 170 m² (Vorjahr 374 m²), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 597 m² (Vorjahr 183 m²); «Lager» 648 m² (305 m²) und «Andere» 836 m² (357 m²). Die durchschnittliche Fläche aller Objekte beträgt 590 m² (Vorjahr 325 m²).

Grafik 6: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund zwei Drittel der Fläche steht zwischen drei und zwölf Monaten leer

26,6% der Objekte mit 11,2% der Fläche sind bis drei Monate leer gestanden. Seit über drei Monaten bis einem Jahr verfügbar sind 45,3% der Objekte mit 65,3% der Fläche. Schon seit über einem Jahr verzeichnen 28,1% (Vorjahr 39,2%) der Objekte mit 23,4% (Vorjahr 40,9%) der Fläche einen Leerstand (siehe Tabelle 11), wovon ein Lokal mit Mehrfachnutzung seit Januar 2000 ungenutzt blieb. Insgesamt sind 18 Geschäftslokale (4518 m²) auf einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft.

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

Dauer des Leerstehens	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²
Bis 3 Monate	54	13 474	35	6 840	4	311	2	460	9	3 463	4	2 400
Über 3 Monate												
bis 1 Jahr	92	78 272	53	46 284	11	1 575	6	5 434	16	15 919	6	9 060
Über 1 Jahr	57	28 045	28	14 931	1	830	3	670	16	7 185	9	4 429
Total	203	119 791	116	68 055	16	2 716	11	6 564	41	26 567	19	15 889

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

*Jahresmietpreis bei gut
43% der leer stehenden
Lokale unter 200.– CHF pro
Quadratmeter*

Bei Objekten mit Preisangabe liegen die verlangten Jahresmietpreise bei 43,3% (Vorjahr 55,0%) der leer stehenden Lokale unter 200.– CHF pro Quadratmeter (32,7% der Fläche). Bei 16 Objekten (15,9% der Fläche) steht der Preis noch nicht fest.

*Durchschnittlicher Mietpreis
nach Nutzungsart*

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Geschäftslokale mit Flächen- und Preisangabe beläuft sich auf folgende Werte pro Nutzungsart: «Büro/Praxis» 217.– CHF (gegenüber 215.– CHF im Vorjahr), «Verkauf» 429.– CHF (Vorjahr 389.– CHF), «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» 134.– CHF (Vorjahr 117.– CHF), «Lager» 168.– CHF (99.– CHF) und «Andere» 183.– CHF (179.– CHF). Insbesondere Vorjahresvergleiche des Quadratmeterpreises der Kategorien «Verkauf» und «Werkstatt und Fabrikationsräumlichkeiten» sind mit Vorsicht zu betrachten, da die Fallzahlen sehr klein sind.

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

Jahresmietpreis in CHF pro m²	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere¹	
	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²
Unter 200	88	39 213	36	7 568	–	–	8	3 774	31	20 785	13	7 086
200–299	76	54 218	65	49 857	6	1 819	1	60	2	63	2	2 419
300 und mehr	23	7 311	10	1 551	8	655	–	–	3	715	2	4 390
Preis nach Absprache	16	19 049	5	9 079	2	242	2	2 730	5	5 004	2	1 994
Total	203	119 791	116	68 055	16	2 716	11	6 564	41	26 567	19	15 889

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Leer stehende Arbeitsräume nach Stadtteilen, Statistischen Bezirken und Nutzungszonen gemäss Nutzungszoneplan

Die meisten Objekte in
Mattenhof-Weissenbühl

Mit einem Anteil von 26,6% befinden sich die meisten leer stehenden Objekte im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl, gefolgt von den Stadtteilen Innere Stadt und Kirchenfeld-Schosshalde mit je 17,2%; mit 10,8% weist der Stadtteil Länggasse-Felsenau die wenigsten leer stehenden Lokalitäten auf.

Gut zwei Fünftel der
Leerfläche im Stadtteil
Kirchenfeld-Schosshalde

Wenn wir die Verteilung nach den kumulierten Flächen der Objekte betrachten (siehe Tabelle 13 und Grafik 7), ergibt sich folgendes Bild: 43,4% der leer stehenden Fläche und somit das grösste Angebot befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Der Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen folgt mit 17,5%. Der Stadtteil Breitenrain-Lorraine weist mit 8288 m² oder 6,9% die geringste Leerfläche auf. Die Anzahl- und Flächenangaben der Nutzungsarten «Büro/Praxis», «Verkauf», «Werkstatt/Fabrikation» und «Lager» sind mit Vorsicht zu betrachten, da weitere Lokale dieser Nutzungsarten in der Kategorie «Andere» (Mehrfachnutzung) enthalten sein können.

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

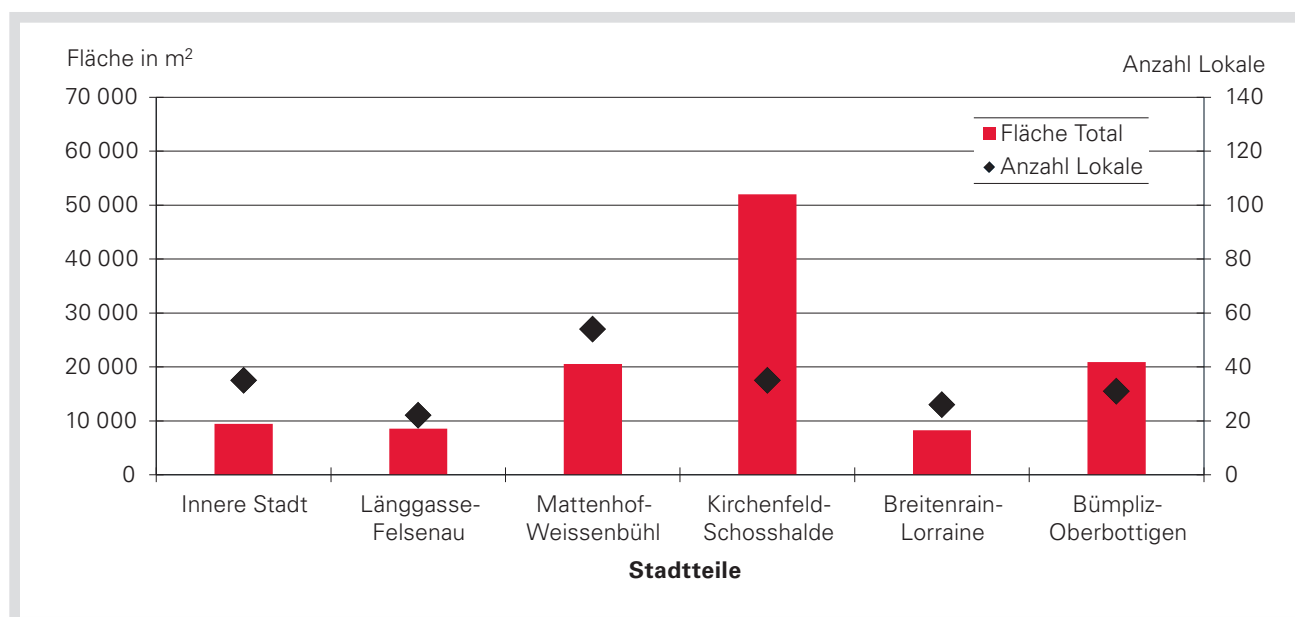
Stadtteil	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Innere Stadt	35	9 436	17	2 640	11	1 217	–	–	5	1 189	2	4 390
Länggasse-Felsenau	22	8 579	16	6 618	1	301	3	1 340	2	320	–	–
Mattenhof-Weissenbühl	54	20 528	29	11 561	–	–	3	1 038	14	4 116	8	3 813
Kirchenfeld-Schosshalde	35	52 032	16	31 096	–	–	3	2 920	12	15 930	4	2 086
Breitenrain-Lorraine	26	8 288	17	1 264	2	268	1	80	3	1 812	3	4 864
Bümpliz-Oberbottigen	31	20 928	21	14 876	2	930	1	1 186	5	3 200	2	736
Total	203	119 791	116	68 055	16	2 716	11	6 564	41	26 567	19	15 889

Statistik Stadt Bern

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

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 7: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Stadtteilen



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

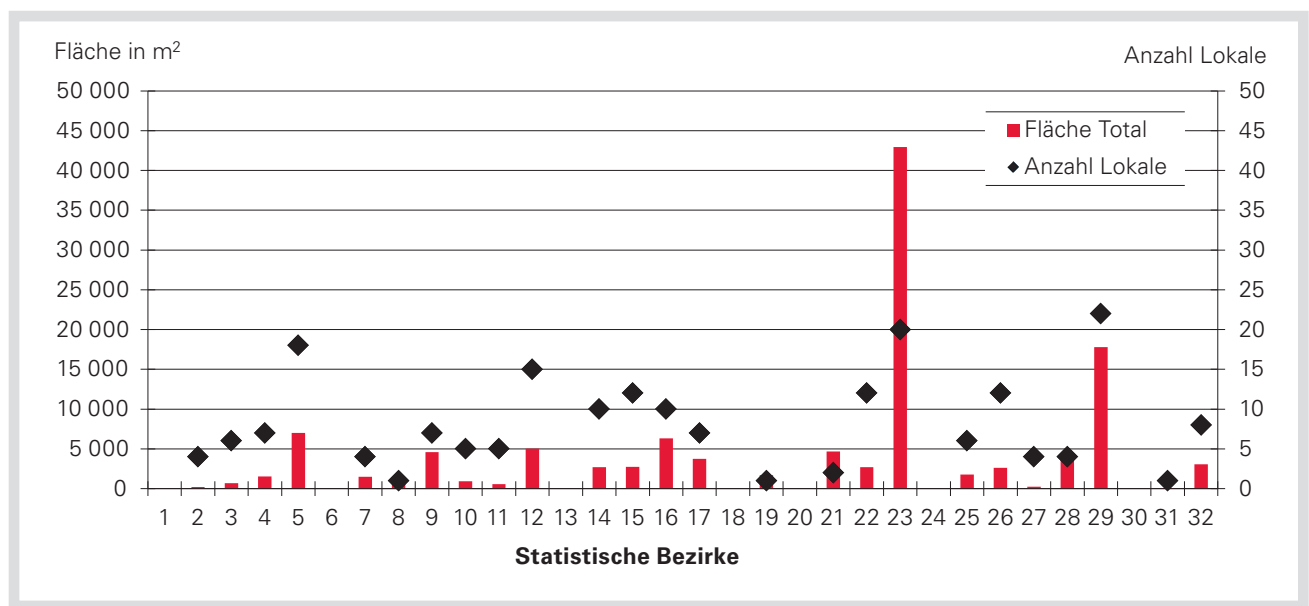
**Höchster Leerflächenanteil
im Bezirk Beundenfeld**

In Grafik 8 und Karte 2 sowie in Tabelle 14 sind die leer stehenden Objekte nach Statistischen Bezirken ausgewiesen. Spitzenreiter mit 35,8% Flächenanteil (Vorjahr 8,0%) ist der Bezirk Beundenfeld. Die Gesamtfläche der leer stehenden Arbeitsräume des Bezirkes Beundenfeld ist absolut gesehen im Vergleich zum Vorjahr um 38 506 m² gestiegen. Grössere Flächenanteile über 10,0% finden sich nur noch im Bezirk Bümpliz.

**Bezirk Oberbottigen seit
2007 keine Leerstände**

Wenn wir die leer stehenden Objekte nach der Anzahl betrachten, ergibt sich ein anderes Bild. Hier ist der Statistische Bezirk Bümpliz mit 22 Lokalen (Vorjahr 8 Objekte) Spitzenreiter, gefolgt von den Bezirken Beundenfeld mit 20 und Rotes Quartier mit 18 Lokalen. Überhaupt keine Leerflächen werden in folgenden Bezirken registriert: Schwarzes Quartier, Engeried, Weissenstein, Kirchenfeld, Brunnadern, Altenberg und Oberbottigen. Der Statistische Bezirk Oberbottigen weist seit 2007 keine Leerstände auf. Der Blick auf den Nutzungszonenplan erklärt dies: Der Bezirk Oberbottigen weist im Vergleich zu den übrigen Bezirken überdurchschnittlich viele Wald- und Landwirtschaftsflächen (Landwirtschafts- und Schutzzonen) auf. Entsprechend kleiner ist der Anteil der überbauten Fläche, in der sich neben reinen Wohnzonen unter anderem auch gemischte Wohn- und Industrie- und Gewerbebezonen befinden.

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



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

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

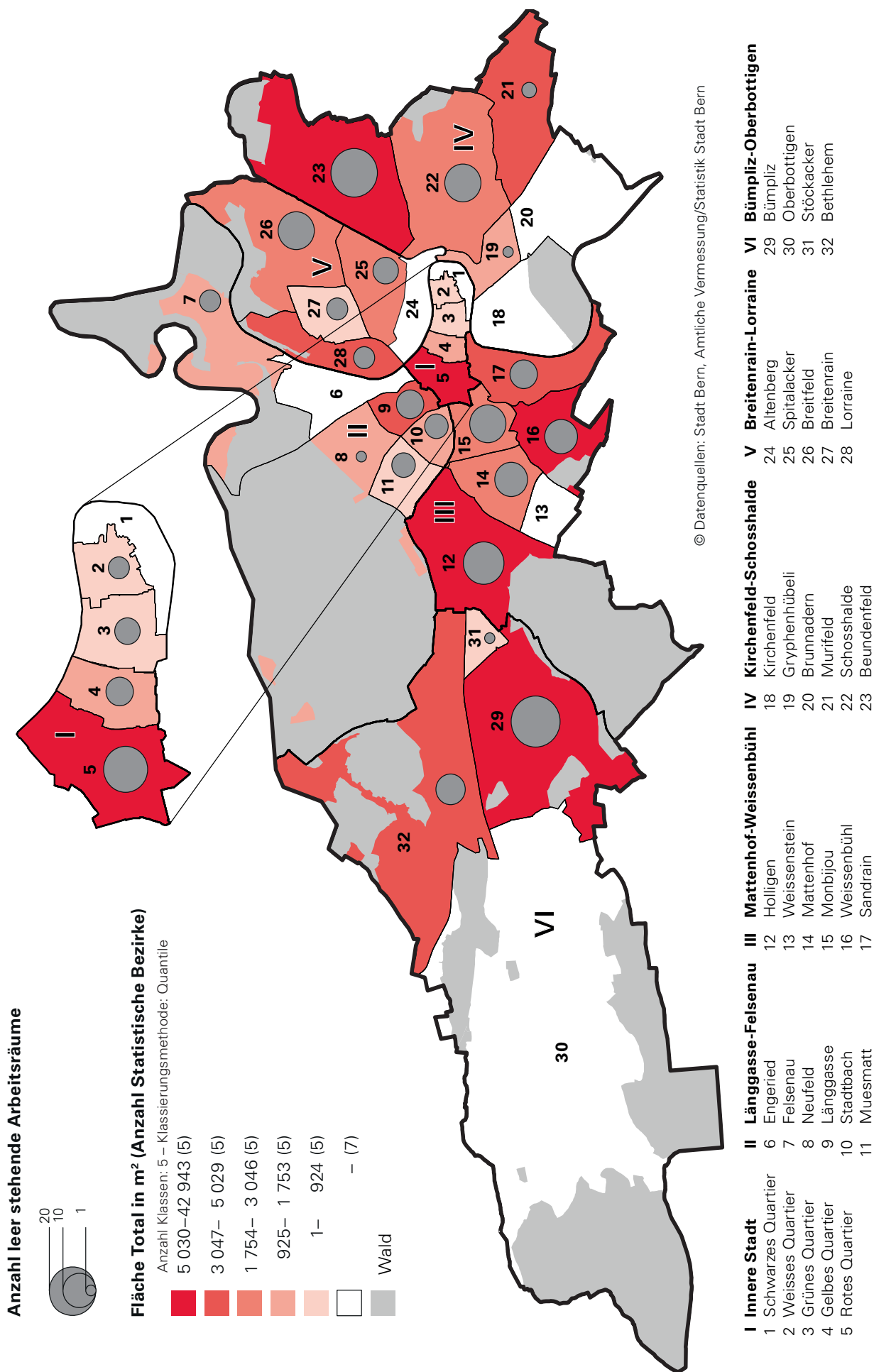


Tabelle 14: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Anzahl Objekte	Fläche in m ²	Durchschnittl. Fläche pro Objekt in m ²	Flächenanteil in %
1 Schwarzes Quartier	–	–	–	–
2 Weisses Quartier	4	205	51	0.2
3 Grünes Quartier	6	694	116	0.6
4 Gelbes Quartier	7	1 524	218	1.3
5 Rotes Quartier	18	7 013	390	5.9
6 Engeried	–	–	–	–
7 Felsenau	4	1 480	370	1.2
8 Neufeld	1	1 000	1 000	0.8
9 Länggasse	7	4 605	658	3.8
10 Stadtbach	5	925	185	0.8
11 Muesmatt	5	569	114	0.5
12 Holligen	15	5 030	335	4.2
13 Weissenstein	–	–	–	–
14 Mattenhof	10	2 690	269	2.2
15 Monbijou	12	2 743	229	2.3
16 Weissenbühl	10	6 308	631	5.3
17 Sandrain	7	3 757	537	3.1
18 Kirchenfeld	–	–	–	–
19 Gryphenhübeli	1	1 711	1 711	1.4
20 Brunnadern	–	–	–	–
21 Murifeld	2	4 680	2 340	3.9
22 Schosshalde	12	2 698	225	2.3
23 Beundenfeld	20	42 943	2 147	35.8
24 Altenberg	–	–	–	–
25 Spitalacker	6	1 754	292	1.5
26 Breitfeld	12	2 632	219	2.2
27 Breitenrain	4	252	63	0.2
28 Lorraine	4	3 650	913	3.0
29 Bümpliz	22	17 806	809	14.9
30 Oberbottigen	–	–	–	–
31 Stöckacker	1	75	75	0.1
32 Bethlehem	8	3 047	381	2.5
Total	203	119 791	590	100.0

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Rund 50% der leer stehenden Nutzfläche an sieben Adressen

Von den 119 791 m² leer stehenden Arbeitsflächen befindet sich rund die Hälfte (insgesamt 59 666 m²) an den sieben Adressen mit den grössten Leerflächen (4000 m² und mehr).

Am meisten Leerstands-Objekte in der Wohnzone, am meisten Leerfläche in der Dienstleistungszone

Wenn wir die leer stehenden Arbeitsräume nach den Nutzungszonen der Bauordnung der Stadt Bern betrachten, ergibt sich bezüglich Anzahl und Fläche folgendes Bild (siehe Tabelle 15): Mit 54 Objekten liegen die meisten in Gebieten, die der Wohnzone zugeordnet sind, gefolgt von der Dienstleistungszone mit 50 leer stehenden Arbeitsräumen. Bezogen auf die Fläche sieht die Rangverteilung anders aus. Über den grössten Flächenanteil verfügt die Dienstleistungszone mit 43,4%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 31,9% und der Wohnzone mit 9,0%. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Leerflächenanteile wie folgt verändert: Während der Dienstleistungszonen-Leerflächenanteil um 11,6 Prozentpunkte zurückgegangen ist, hat sich jener der Industrie- und Gewerbezone um 14,4 Prozentpunkte erhöht. Die gesamthaft grössten leer stehenden Büro- resp. Praxisflächen befinden sich in der Dienstleistungszone mit einem Anteil von 42,9%, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 35,1%. Ähnliches lässt sich innerhalb der Kategorie «Lager» beobachten: Hier verfügt die Dienstleistungszone mit einem Flächenanteil von rund 63,0% die höchste Leerflächensumme, gefolgt von der Industrie- und Gewerbezone mit 26,2%.

Tabelle 15: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungszonen

Nutzungszonen	Art des leer stehenden Arbeitsraumes											
	Total		Büro/Praxis		Verkauf		Werkstatt/ Fabrikation		Lager		Andere ¹	
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Wohnzone (W)	54	10 841	41	9 116	–	–	1	60	9	1 033	3	632
Gemischte Wohnzone (WG)	17	6 395	9	2 579	2	437	1	80	1	115	4	3 184
Kernzone (K)	7	2 061	3	445	3	1 062	–	–	1	554	–	–
Dienstleistungszone (D)	50	52 030	23	29 225	–	–	3	840	17	16 732	7	5 233
Industrie- und Gewerbezone (IG)	39	38 252	22	23 870	–	–	6	5 584	9	6 964	2	1 834
Zone für öffentliche Nutzungen (FC) ²	2	796	1	180	–	–	–	–	–	–	1	616
Obere Altstadt (OA)	24	8 517	13	2 257	6	731	–	–	4	1 169	1	4 360
Untere Altstadt (UA) ³	10	899	4	383	5	486	–	–	–	–	1	30
Gewerbegebiet Matte (GM)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	203	119 791	116	68 055	16	2 716	11	6 564	41	26 567	19	15 889

Statistik Stadt Bern

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

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

³ inkl. Wohngebiet Matte

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Erklärung der unterschiedlichen Wohnzonen

In der Wohnzone (W) sind nicht störende Arbeitsnutzungen bis 10 Prozent gestattet. In der gemischten Wohnzone (WG) sind bis zu 50 Prozent Arbeitsnutzungen erlaubt. Die Kernzone (K) dient der Förderung von Quartierzentren und es gelten die Vorschriften der Wohnzone (W), wobei die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen nicht bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung angerechnet werden. Die Obere Altstadt (OA) sowie das Gewerbegebiet Matte (GM) sind Geschäfts- und Dienstleistungszentren mit Wohnnutzung. Die Untere Altstadt inklusive das Wohngebiet Matte (UA) ist ein mit geschäftlichen und kulturellen Nutzungen durchmisches Wohnquartier.

Bestimmung der Nutzungszonen

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

Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Arbeitsräumen seit 1976

Generelle Entwicklung 1998 bis 2015

Tabelle 16 und Grafik 9 zeigen die Entwicklung der leer stehenden Arbeitsräume (Anzahl und Fläche) seit Beginn der systematischen Erhebung in der Stadt Bern im Jahre 1976. Dabei gilt es zu beachten, dass die Werte ab 1998 aufgrund einer effektiveren Erhebungsmethode, welche die Objekte vollständiger erfasst, nicht direkt mit den vorangehenden Jahren vergleichbar sind. Nachdem im Jahr 2002 die seither tiefsten Werte ermittelt worden sind, ist seit 2003 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. In den Jahren 2005 und 2006 ist wiederum ein Rückgang der Leerflächen festzustellen. Seit Einführung der vollständigeren Erfassung hat die leer stehende Fläche erstmals im Jahr 2007 die Grenze von 50 000 m² überschritten. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2008 hat die Gesamtleerfläche im Folgejahr erneut mehr als 50 000 m² aufgewiesen. 2010 wurde ein Rückgang um rund 6000 m² auf 46 218 m² notiert. Im Jahre 2011 wurden erstmals mit 66 332 m² die 60 000er-Flächenmarke überstiegen. Im Jahr 2012 sank die Gesamtleerfläche um 9451 m² auf

56 881 m², um im Jahr 2013 zum zweiten Mal die 60 000er-Marke zu überschreiten. Im Jahr 2014 ist die Gesamtleerfläche um 4530 m² auf 55 533 m² gesunken. Im Berichtsjahr hat sich die verfügbare Leerfläche gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt: 119 791 m².

Tabelle 16: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976

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

Statistik Stadt Bern

1 Stichtag der Zählung von 1976 bis 1983 1. Dezember; ab 1985 1. Juni

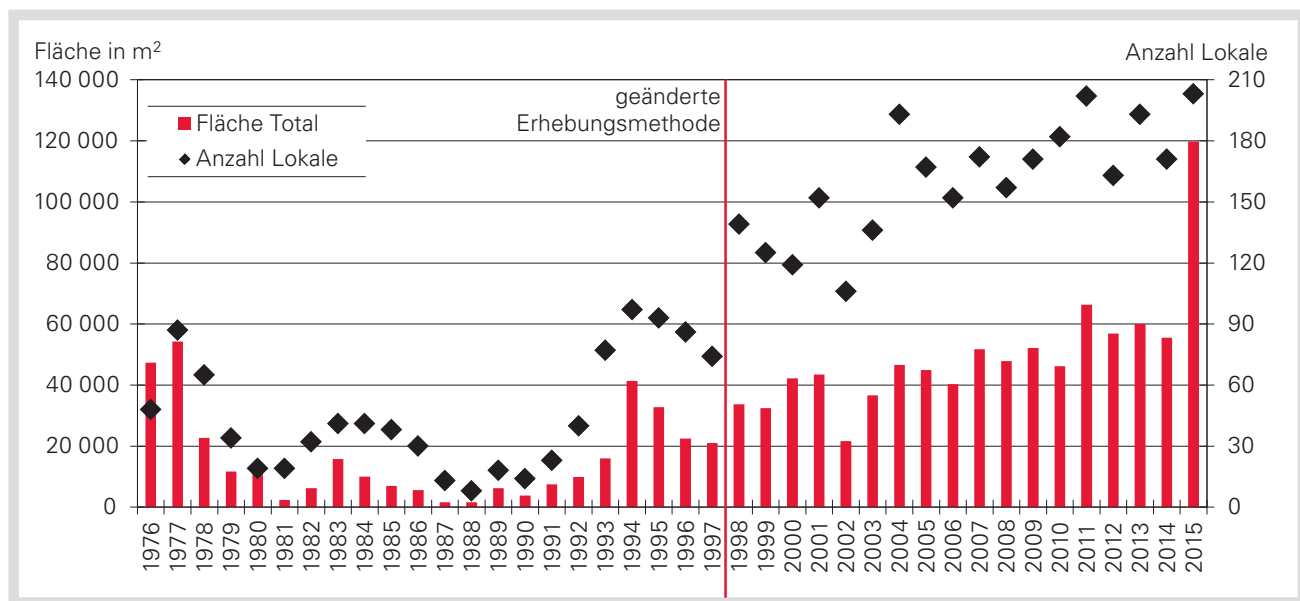
2 z. B. Restaurant, Hotel usw., aber auch Lokale mit Mehrfachnutzung, Nutzung noch nicht festgelegt usw.

3 Aufgrund effektiverer Erhebungsmethode nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar

4 darunter ein Büroraum ohne Flächenangabe (bei Durchschnittsfläche nicht berücksichtigt)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Grafik 9: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1976



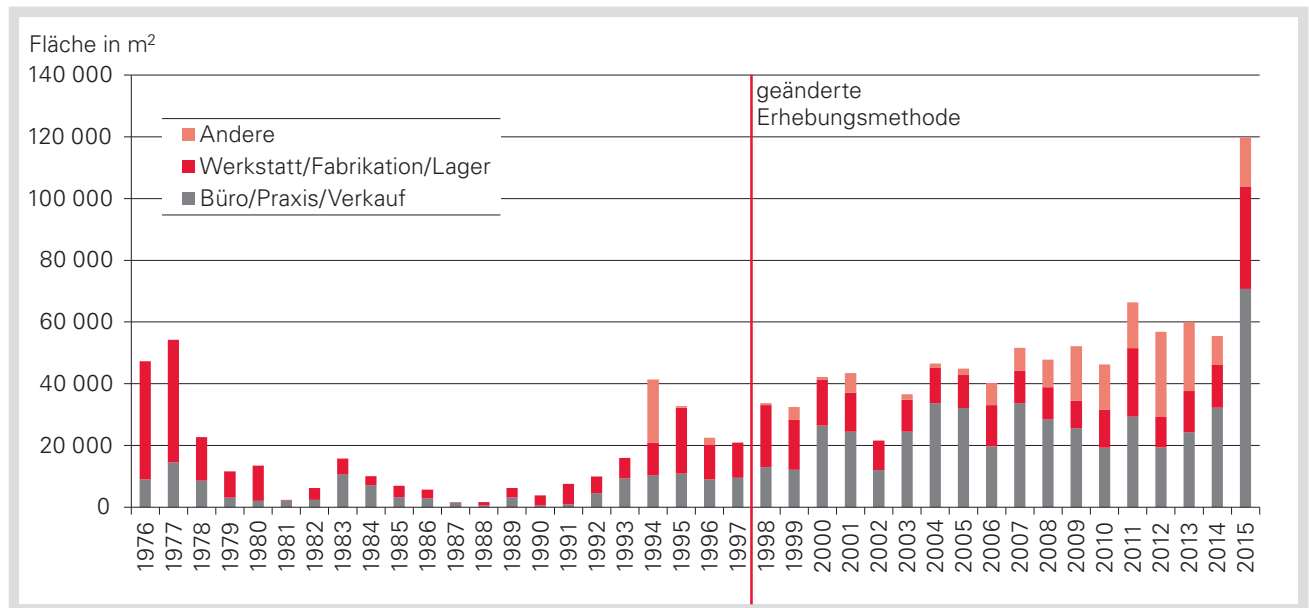
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Entwicklung nach Art der Lokaltäten 1976 bis 2015

Tabelle 16 und Grafik 10 zeigen die Entwicklung der Fläche an leer stehenden Arbeitsräumen nach Art der Lokaltäten. In den Jahren 1976 und 1977 ist die nicht vermietete Fläche der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» mit gut 38 000 m² respektive 39 000 m² Spitzenreiter, gegenüber gut 9 000 m² bzw. 14 000 m² der aufsummierten Nutzungsarten «Büro/Praxis/Verkauf». Die Leerflächen der Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» haben sich im Laufe der Zeit (mit einigen Schwankungen) zur Nutzungsart «Büro/Praxis/Verkauf» verschoben. Eine mögliche Erklärung liegt im Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, arbeiten heute doch mehr Personen im 3. Wirtschaftssektor (Dienstleistungssektor) als noch vor 39 Jahren. Im Erhebungsjahr sind mit 70 771 m² respektive 59,1 % (Vorjahr 58,1 %) für «Büro/Praxis/Verkauf» bestimmt, während «Werkstatt/Fabrikation/Lager» eine Leerfläche von 33 131 m² respektive einen Anteil von 27,7 % (Vorjahr 25,2 %) aufweist. Seit der geänderten Erhebungsmethode im Jahr 1998 haben sich die Nutzungsarten unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie «Andere» ist die grösste Leerfläche mit 27 693 m² im Jahr 2012 aufgetreten, gefolgt vom Jahr 2013 mit 22 381 m² als zweithöchste Leerfläche dieser Kategorie. Während die zusammengefasste Kategorie «Büro/Praxis/Verkauf» im Berichtsjahr den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2004 um 37 077 m² übertrifft, erreicht die aufsummierte Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» im Jahr 2015 ebenfalls einen neuen Höchststand mit 33 131 m². Der ehemalige Höchstwert der zusammengefassten Kategorie «Werkstatt/Fabrikation/Lager» aus dem Jahre 2011 mit 22 207 m² wird somit auf den zweiten Platz verwiesen.

Grafik 10: Fläche leer stehender Arbeitsräume nach Nutzungsart seit 1976



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern

Städtevergleich Bern/Basel/Zürich seit 1998

Entwicklung 1998 bis 2015

Ein Vergleich der absoluten Gesamtleerfläche in drei Deutschschweizer Grossstädten zeigt eine grosse Differenz im Ausgangsjahr 1998 zwischen der Stadt Zürich einerseits und den sich auf ähnlichem Niveau befindenden Städten Bern und Basel andererseits. Anhand der Indexwerte (Basis: 1. Juni 1998 = 100) lässt sich die Leerflächenentwicklung wie folgt beschreiben: Bis ins Jahr 2002 sinkt der Index der Stadt Zürich stärker als in der Stadt Bern, während Basel immer über der 100er-Marke bleibt. Von 2002 bis 2004 entwickeln sich die Werte aller drei Grossstädte parallel und driften ab 2005 auseinander. Während sich die Stadt Bern bis ins Jahr 2014 in einer Mittellage befand, sank der Indexwert der Stadt Zürich bis ins Jahr 2012 kontinuierlich und stieg danach bis zum Jahr 2014 allmählich an. Im Gegenzug zu den tiefen Werten der Stadt Zürich ist die indexierte Leerfläche der Stadt Basel bis ins Jahr 2011 stark angestiegen, um darauf bis und mit dem Jahr 2015 unter den Indexstand von 2009 zu sinken. Die Entwicklung der Leerfläche (siehe Tabelle 17 und Grafik 11) verhält sich bis und mit dem Jahr 2010 ähnlich wie beim Leerwohnungsbestand der drei Deutschschweizer Grossstädte.

Ab 2011 unterschiedlicher Verlauf der Leerwohnungsziffer und der Leerflächen

Im Unterschied zum Verlauf der Leerwohnungsziffer liegt die Stadtberner Leerfläche von 2011 bis 2014 im Mittelfeld zwischen Zürich und Basel. Während die Stadtberner Leerfläche im Berichtsjahr gestiegen ist, ist deren Leerwohnungsziffer gesunken. Die Leerstandsquote und die Leerflächen der Stadt Basel entwickeln sich ab 2015 im Vergleich zur Stadt Bern gegenläufig. Die Entwicklung der Leerwohnungsziffer und der Leerfläche der Stadt Zürich verläuft in etwa parallel.

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

Jahr	Bern		Basel ²		Zürich ³	
	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹	Fläche in m ²	Index ¹
1998	33 727	100.0	45 918	100.0	480 671	100.0
1999	32 394	96.0	78 310	170.5	229 316	47.7
2000	42 165	125.0	80 770	175.9	158 149	32.9
2001	43 469	128.9	67 146	146.2	120 352	25.0
2002	21 617	64.1	49 454	107.7	130 248	27.1
2003	36 630	108.6	63 906	139.2	345 411	71.9
2004	46 575	138.1	85 036	185.2	397 545	82.7
2005	44 884	133.1	119 417	260.1	474 109	98.6
2006	40 268	119.4	92 225	200.8	368 278	76.6
2007	51 693	153.3	88 622	193.0	364 267	75.8
2008	47 825	141.8	94 753	206.4	269 296	56.0
2009	52 202	154.8	110 929	241.6	221 880	46.2
2010	46 218	137.0	141 139	307.4	199 621	41.5
2011	66 332	196.7	168 683	367.4	194 072	40.4
2012	56 881	168.7	148 520	323.4	174 698	36.3
2013	60 063	178.1	117 721	256.4	241 029r	50.1r
2014	55 533	164.7	115 413	251.3	264 548	55.0
2015	119 791	355.2	104 146	226.8	256 450	53.4

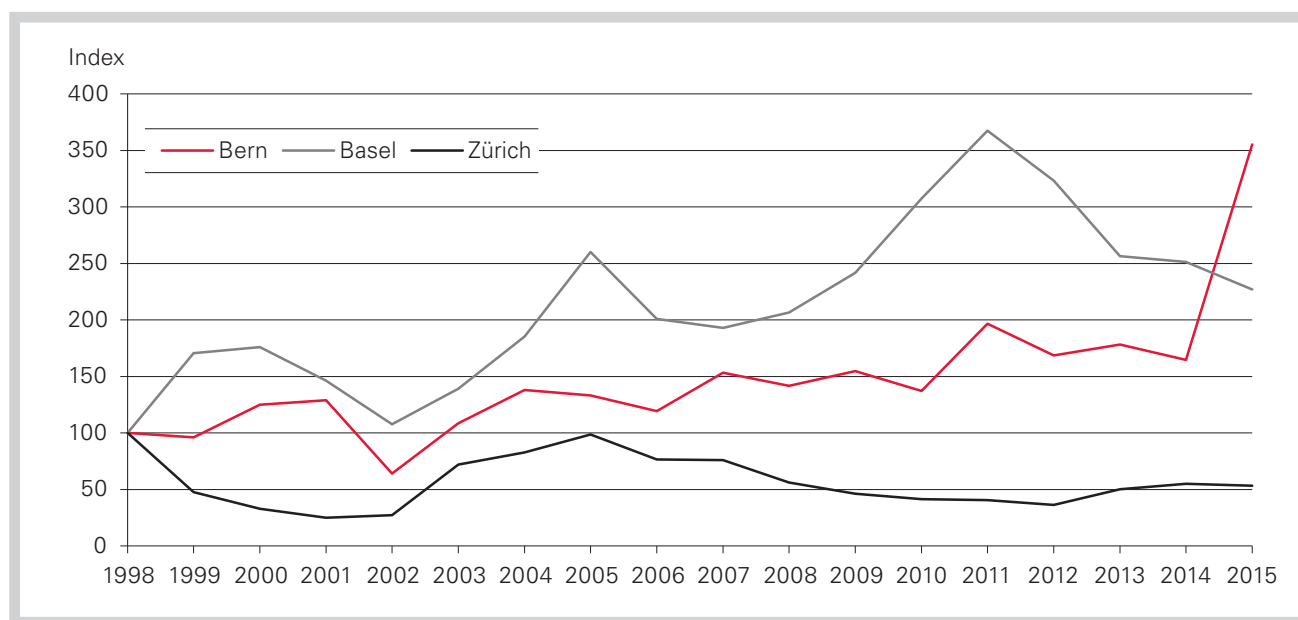
Statistik Stadt Bern

¹ Indexiert auf Juni 1998 = 100

² Werte vom Kanton Basel-Stadt: Da sich in den zwei Gemeinden Riehen und Bettingen, die neben Basel den Kanton Basel-Stadt bilden, kaum grössere leer stehende Geschäftsflächen befinden, können die Kantonswerte für einen Städtevergleich herangezogen werden.

³ Ab 2006 wurde die Zählpraxis geändert. Es werden nur noch Flächen ausgewiesen, die auf später nicht vermietet sind.

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich, Leerflächenzählung

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


Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Bern/Statistisches Amt Basel-Stadt/Statistik Stadt Zürich

3. Erläuterungen zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume

Alle am Stichtag (1. Juni) bewohnbaren Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die auf dem Markt zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden und nicht bewohnt sind

Die Zählung der leer stehenden Wohnungen erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS). In der Leerwohnungszählung werden ausschliesslich jene leer stehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser erfasst, die auf dem Markt zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden und am Stichtag (1. Juni) unbesetzt aber bewohnbar sind. Mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen bzw. -häuser, sofern sie zur Dauermiete von mindestens drei Monaten oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Den Wohnungen gleich gestellt sind leer stehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Mitgezählt werden auch jene leer stehenden Wohnobjekte, die am Stichtag auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Nicht erfasst werden hingegen Wohnungen und Einfamilienhäuser, die ohne Unterbruch per 1. Juni weitervermietet wurden oder auf einen späteren Zeitpunkt hin zum Verkauf oder zur Miete angeboten sind. Des Weiteren werden Wohnungen, die aufgrund zukünftigen Eigenbedarfs, offener Fragen bei Nachlässen usw. weder zum Verkauf noch zur Vermietung vorgesehen sind, nicht berücksichtigt. Auch Wohnungen, die nicht für Wohnzwecke (Büros, Arztpraxen und anderweitig zweckentfremdete Wohnungen) angeboten werden, fliessen nicht in diese Erhebung mit ein. Nicht erfasst werden zudem Wohnungen, die einem beschränkten Personenkreis vorbehalten sind (Dienstwohnungen, Pfarrhäuser, Personalwohnungen usw.). Leer stehende Abbruch- oder Umbauobjekte, bau- bzw. sanitätspolizeilich nicht abgenommene oder aus richterlichen Gründen gesperrte Wohnungen sowie am Stichtag vermietete, aber noch nicht bezogene Wohnungen sind in dieser Zählung nicht enthalten.

Erhebung der leer stehenden Arbeitsräume nach gleichen Richtlinien wie bei Leerwohnungen

Die Zählung der leer stehenden Arbeitsräume erfolgt in Analogie zu den Richtlinien der Leerwohnungszählung des BFS. Als leer stehende Arbeitsräume im Sinne dieser Zählung gelten alle kommerziell genutzten Räume, welche einerseits am 1. Juni nicht belegt, aber sofort benutzbar sind, auch wenn der Verwendungszweck der gesamten Fläche noch nicht bestimmt ist und andererseits zur Dauermiete (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Nicht erfasst werden Arbeitsräume, die am 1. Juni vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt sind. Arbeitsräume in Abbruch- oder Umbauobjekten sowie in bau- und sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften werden nicht gezählt.

Anmerkung zu Vergleichen zwischen einzelnen Stichtagen

Beim Vergleich der Resultate aus unterschiedlichen Jahren gilt zu beachten, dass sich auch der Immobilienmarkt über die Zeit wandelt und beispielsweise der Einzug von elektronischen Medien und Plattformen den Miet- und Kaufhandel beeinflusst. Andererseits existiert ein Schattenmarkt, wo Objekte unbemerkt neu belegt werden – sei es innerhalb von Bekanntenkreisen oder auf Portalen, die von den offiziellen Suchmaschinen nicht erfasst werden.

Glossar und Definitionen

Leerwohnungsziffer

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand (Stand: 31. Mai des Referenzjahres, Datenstand der Datenbank für den Wohnungsbestand: 5. Juni 2015).

Neubauwohnung

Wohnungen in Gebäuden, welche 2013 oder später bauvollendet wurden; unabhängig davon, ob diese als Erstvermietung ausgeschrieben sind oder nicht.

Wohnung

Unter Wohnung ist die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Eine Wohnung im Sinne der Statistik verfügt über eine Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische). Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten als Mehrfamilienhäuser. Wohnobjekte wie Mansarden und separate Zimmer ohne eigene Küche oder Kochnische sowie Notunterkünfte in Baracken gelten nicht als Wohnung.

Zimmerzahl

Als Zimmer gelten Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw., welche als Gesamtes eine Wohnung bilden. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, halbe Zimmer, Veranden sowie zusätzliche separate Wohnräume (z. B. Mansarden) ausserhalb der Wohnung.

Nutzungsart

Die Art der Nutzung von Arbeitsräumen wird in fünf Kategorien aufgeteilt: Büro/Praxis, Verkauf, Werkstatt/Fabrikation, Lager sowie Andere. In die Kategorie Andere fallen jene Arbeitsräume, die entweder aus den vorangehenden Kategorien zusammengesetzt sind (Mehrzweckräume) oder keiner der vier vorgenannten Kategorien zugeordnet werden können.