

Kurzbericht

Bern, im Februar 2002

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2001

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreichte im November 2001 einen Stand von 167,1 Punkten (1982 = 100), was einer Zunahme um 1,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gestiegen sind die Indizes sowohl nach Wohnungsgrössen wie auch nach Bauperioden. Bei Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern und Wohnungen in Gebäuden aus den Jahren vor 1947 lag die Steigerung über dem Durchschnitt.

Aus Tabelle 2 geht hervor, dass der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis (gewichtet mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand) 1 028 Franken beträgt. Deutlich darunter liegen die Mieten im Stadtteil 6 (Bümpliz – Oberbottigen). Hingegen liegen sie im Stadtteil 4 (Kirchenfeld – Schosshalde) 19% darüber, womit hier das Mietpreisniveau noch 9% höher ist als in der Innenstadt. Die Durchschnittsmietpreise der Stadtteile 2 (Länggasse – Felsenau), 3 (Mattenhof – Weissenbühl) und 5 (Breitenrain – Lorraine) liegen nahe am gesamtstädtischen Mittel.

Tabelle 1: Berner Index der Wohnungsmietpreise (Basis 1982=100) nach Wohnungsgrössen und Bauperioden der Gebäude

Wohnungsgrösse Bauperiode	November 1999	November 2000	November 2001	Veränderung in Prozent 00/01	Veränderung in Prozent 99/00
1 Zimmer	147.4	149.8	151.6	1.2	1.6
2 Zimmer	166.9	171.7	175.0	1.9	2.9
3 Zimmer	163.7	168.7	171.8	1.9	3.0
4 Zimmer	158.2	163.2	166.6	2.1	3.2
5 Zimmer	147.1	149.6	150.9	0.9	1.7
Vor 1947	165.4	169.4	173.4	2.4	2.4
1947 bis 1970	157.8	163.6	166.3	1.6	3.7
ab 1971 (ohne neueste)	126.9	129.2	130.2	0.8	1.8
Insgesamt	159.9	164.2	167.1	1.8	2.7

Tabelle 2: Wohnungsmietpreise nach Stadtteilen, Wohnungsgrössen und Bauperioden in Franken

Wohnungsgrösse Bauperiode	Total ¹⁾	Innere Stadt	Länggasse Felsenau	Mattenhof Weissen- bühl	Kirchenfeld Schosshal- de	Breitenrain Lorraine	Bümpliz Ober- bottigen
1 Zimmer	604	666	615	597	620	594	619
2 Zimmer	833	1 013	887	840	893	833	765
3 Zimmer	1 001	1 362	1 063	1 050	1 148	1 032	855
4 Zimmer	1 307	1 774	1 418	1 345	1 562	1 438	1 068
5 Zimmer	1 729	1 933	1 680	1 783	1 834	1 725	1 547
Vor 1947	1 078	1 223	1 083	971	1 132	956	867
1947–1970	858	776	847	860	1 004	904	779
ab 1971	1 276	1 419	1 213	1 437	1 499	1 340	1 105
Insgesamt ¹⁾	1 028	1 125	1 026	1 007	1 228	1 003	912

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

Deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau ergeben sich, wenn die Wohnungen nach Bauperioden differenziert werden. Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1947 und 1970 erbaut wurden, weisen im Durchschnitt die tiefsten Mietpreise auf, jene in neuen und neuesten Gebäuden die höchsten. Dabei bleibt allerdings unberücksichtigt, ob und wann eine Wohnung renoviert wurde. Mehr zu den durchschnittlichen Mietpreisen ab Seite 8.

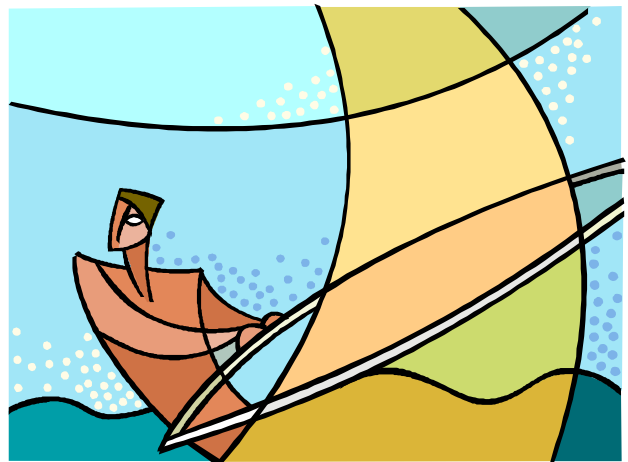
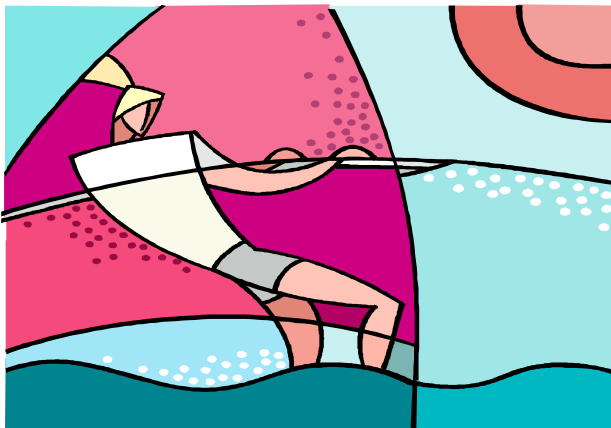
1. Mietpreisindex: Stand und Entwicklung

Tabelle 3 enthält den Mietpreisindex und dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr (Jahresteuerung) sowohl nach Wohnungsgrössen als auch nach Bauperioden seit 1982. Werden die früheren Indexreihen mit dem aktuellen Index rechnerisch verknüpft, so ergeben sich folgende Werte für den November 2001: 202,7 Punkte auf der Basis 1977 = 100, 392,2 Punkte auf der Basis 1966 = 100 und 693,7 Punkte auf der Basis 1939 = 100.

Die Entwicklung des Mietpreisindex geht aus den Grafiken 1 (nach Wohnungsgrössen) und 2 (nach Bauperioden) hervor. Es zeigt sich, dass der Index für die neuen Wohnungen (Baujahr zwischen 1971 und 2000) auf dem tiefsten Niveau ist. Diese Wohnungskategorie hat also seit 1982 die geringsten Mietpreiserhöhungen erfahren. Somit sind ältere Wohnungen im Verhältnis zu den neuen teurer geworden. Ebenfalls unterdurchschnittliche Mietpreiserhöhungen sind bei den 1- und 5-Zimmer Wohnungen festzustellen.

Die Entwicklung des Index lässt sich in diverse Phasen einteilen. Nach einer steilen Anstiegsphase Ende 80-er anfangs 90-er Jahre haben sich die Mietpreise auf einem bestimmten Niveau eingependelt. Ende 90-er Jahre liess sich ein gewisser Abwärtstrend herauskristallisieren. Dieser Trend erfuhr zwischen 1999 und dem Berichtsjahr 2000 eine Umkehr. Der Index befindet sich seither wieder im Steigen. Aus Grafik 3 ist ersichtlich, dass die steile anfängliche Anstiegsphase einherging mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen. Auch die Hypothekarzinssenkungen der Vergangenheit scheinen sich auf die Mietpreise ausgewirkt zu haben, wenn auch in geringerem Umfang als in der Anstiegsphase. Ebenso können Parallelen zwischen den neuerlich angestiegenen Hypothekarzinsen und dem Anstieg des Wohnungsmietpreisindex seit 1999 festgestellt werden. Grafik 3 zeigt auch, dass sich der Mietpreisindex und der Konsumentenpreisindex nach einem anfänglichen Auseinanderdriften wieder annäherten und der neuerliche Anstieg der Mieten in etwa der Entwicklung bei den Konsumentenpreisen entsprach.

Surfen Sie bei uns!

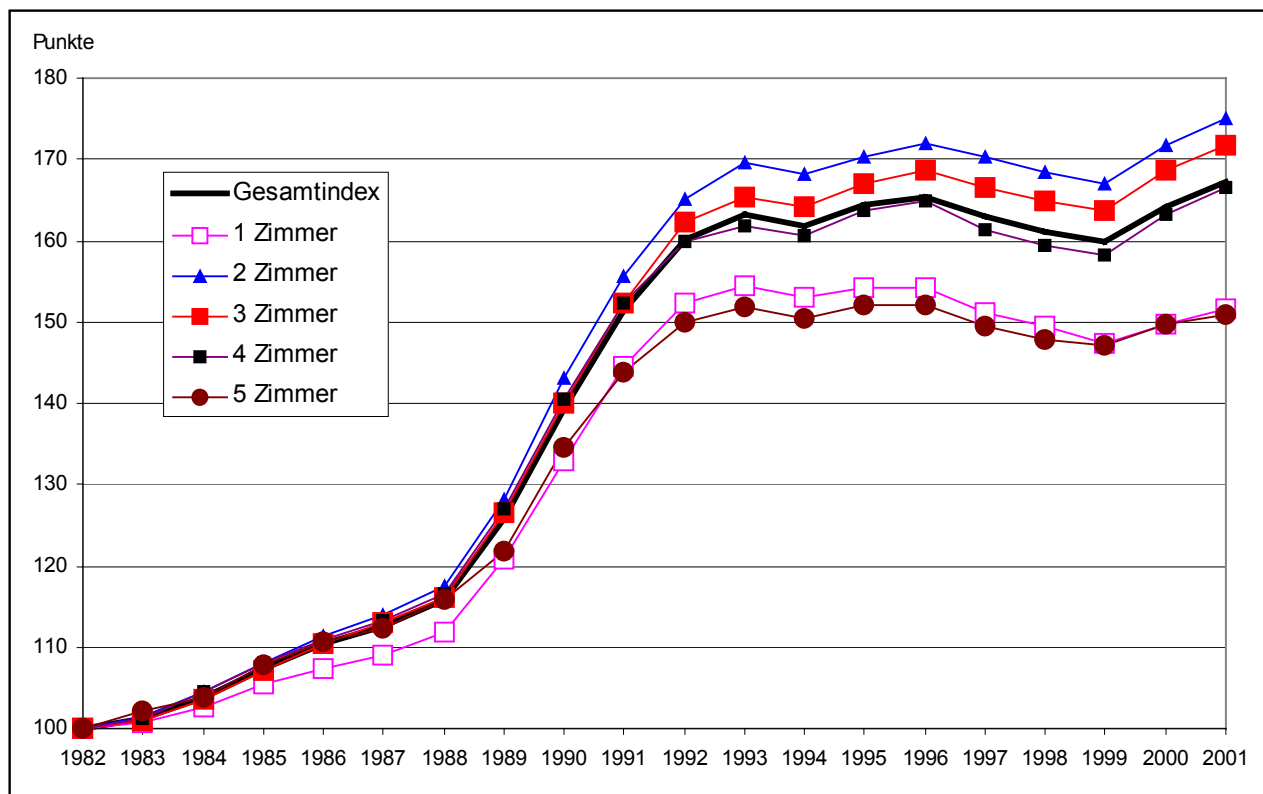


Internet: statistik.bern.ch

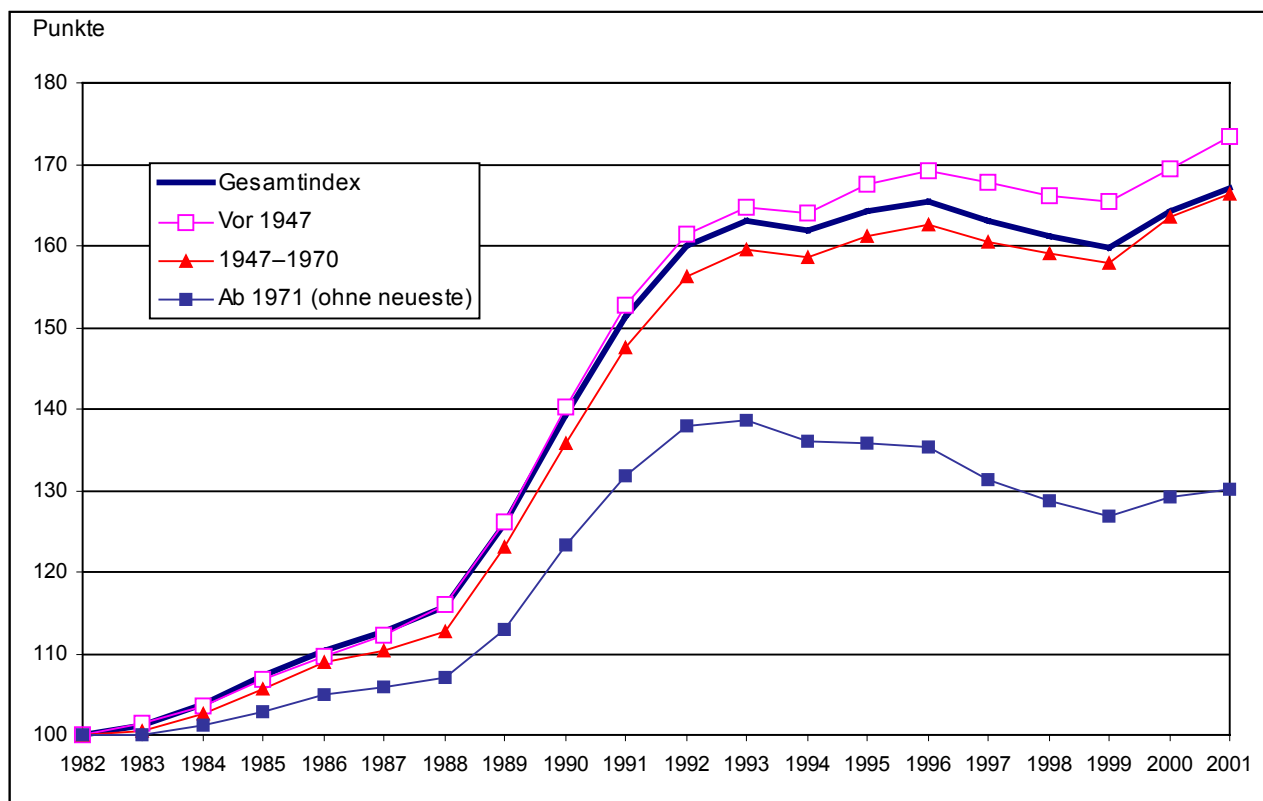
Tabelle 3: Mietindex (Basis 1982 = 100) und Jahresteuierung nach Wohnungsgrösse bzw. Bauperiode des Gebäudes seit 1982

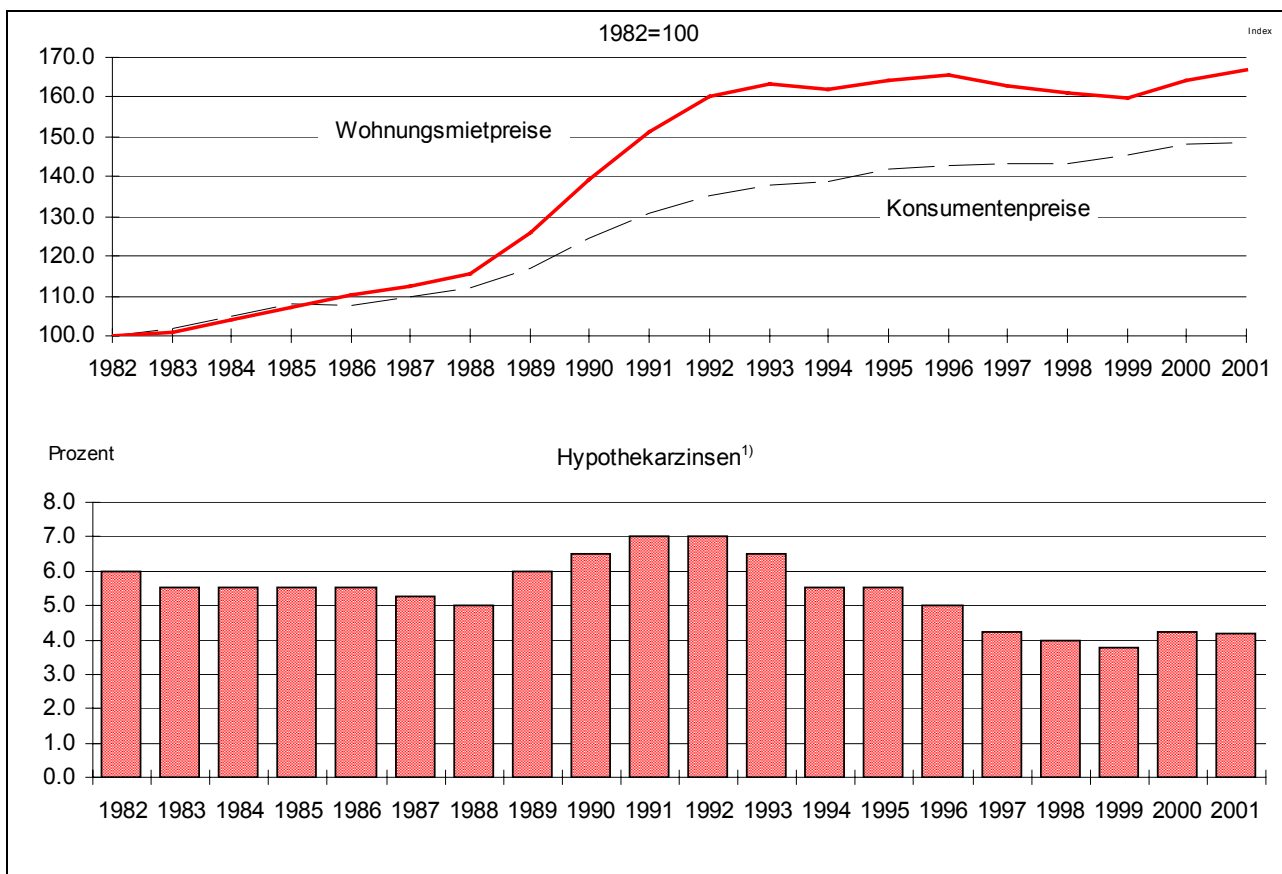
	Gesamt- index	Jahres- teuerung	Wohnungsgrösse										Miete-e			
			1-Zimmer		2-Zimmer		3-Zimmer		4-Zimmer		5-Zimmer		vor 1947		1947-1970	
			Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung
1982 Nov.	100.0	...	100.0	...	100.0	...	100.0	...	100.0	...	100.0	...	100.0	...	100.0	...
1983 Mai	100.6	...	100.4	...	100.8	...	100.4	...	100.6	...	101.5	...	100.7	...	100.2	...
Nov.	101.1	1.1	100.6	0.6	101.5	1.5	100.9	0.9	101.3	1.3	102.2	2.2	101.3	1.3	100.4	0.4
1984 Mai	102.3	1.6	101.4	1.0	102.9	2.0	102.0	1.6	102.5	1.9	102.6	1.1	102.2	1.5	101.1	0.9
Nov.	103.8	2.7	102.7	2.1	104.4	2.8	103.6	2.7	104.4	3.1	103.8	1.6	103.5	2.2	102.6	2.2
1985 Mai	105.5	3.1	103.7	2.2	105.9	3.0	105.4	3.3	106.2	3.6	106.2	3.5	105.2	2.9	104.4	3.2
Nov.	107.3	3.4	105.4	2.7	108.0	3.5	107.2	3.4	108.0	3.5	107.9	3.9	106.8	3.2	105.7	3.0
1986 Mai	109.0	3.3	106.6	2.8	109.6	3.5	108.9	3.3	109.9	3.5	109.4	3.0	108.3	2.9	107.6	3.0
Nov.	110.4	2.8	107.3	1.8	111.4	3.1	110.5	3.1	111.0	2.8	110.6	2.5	109.7	2.7	109.0	3.1
1987 Mai	111.3	2.2	108.0	1.3	112.6	2.7	111.5	2.4	112.1	2.0	111.0	1.5	110.9	2.4	109.4	1.7
Nov.	112.6	2.0	108.9	1.5	113.9	2.2	112.9	2.1	113.3	2.0	112.3	1.5	112.3	2.4	110.3	1.2
1988 Mai	114.2	2.6	110.8	2.6	115.7	2.7	114.3	2.5	114.6	2.3	114.5	3.2	114.2	2.9	111.9	2.3
Nov.	115.8	2.9	111.8	2.7	117.4	3.1	116.0	2.7	116.5	2.9	115.8	3.1	116.0	3.3	112.8	2.2
1989 Mai	118.1	3.4	114.1	3.0	119.7	3.5	118.1	3.3	119.3	4.0	116.4	1.7	118.6	3.9	114.3	2.1
Nov.	125.9	8.7	120.9	8.1	128.2	9.2	126.4	9.0	127.1	9.1	121.7	5.1	126.1	8.7	123.1	9.1
1990 Mai	131.0	11.0	126.1	10.6	133.6	11.6	131.5	11.3	132.0	10.7	127.1	9.2	131.8	11.1	127.3	11.4
Nov.	139.4	10.8	133.0	10.0	143.1	11.7	140.0	10.8	140.4	10.5	134.6	10.6	140.2	11.2	135.8	10.3
1991 Mai	146.9	12.1	140.5	11.4	151.1	13.1	147.9	12.5	147.5	11.7	139.6	9.9	148.0	12.3	143.3	12.6
Nov.	151.4	8.6	144.5	8.6	155.6	8.7	152.2	8.7	152.4	8.6	143.9	6.9	152.6	8.8	147.5	8.7
1992 Mai	155.8	6.0	148.2	5.4	160.1	6.0	157.4	6.4	156.3	6.0	146.5	4.9	156.6	5.8	152.1	6.1
Nov.	160.1	5.8	152.2	5.4	165.0	6.0	162.2	6.6	160.0	5.0	149.9	4.2	161.3	5.7	156.3	5.9
1993 Mai	163.4	4.9	154.8	4.5	169.3	5.8	165.6	5.2	162.8	4.2	152.1	3.8	164.6	5.1	160.3	5.4
Nov.	163.1	1.9	154.4	1.4	169.5	2.7	165.4	2.0	161.8	1.2	151.9	1.3	164.8	2.2	159.6	2.2
1994 Nov.	161.8	-0.8	153.1	-0.9	168.1	-0.8	164.1	-0.8	160.6	-0.7	150.3	-1.0	164.0	-0.5	158.5	-0.7
1995 Nov.	164.3	1.5	154.3	0.8	170.3	1.3	167.1	1.8	163.6	1.8	152.1	1.2	167.6	2.2	161.2	1.7
1996 Nov.	165.4	0.7	154.3	0.0	172.0	1.0	168.6	0.9	164.8	0.7	152.0	-0.1	169.1	0.9	162.7	1.0
1997 Nov.	163.0	-1.5	151.1	-2.0	170.2	-1.0	166.6	-1.2	161.4	-2.0	149.5	-1.6	167.7	-0.8	160.4	-1.4
1998 Nov.	161.1	-1.1	149.4	-1.1	168.3	-1.1	164.8	-1.1	159.3	-1.3	147.7	-1.2	166.2	-0.9	159.0	-0.9
1999 Nov.	159.9	-0.8	147.4	-1.4	166.9	-0.8	163.7	-0.7	158.2	-0.7	147.1	-0.4	165.4	-0.5	157.8	-0.8
2000 Nov.	164.2	2.7	149.8	1.6	171.7	2.9	168.7	3.0	163.2	3.2	149.6	1.7	169.4	2.4	163.6	3.7
2001 Nov.	167.1	1.8	151.6	1.2	175.0	1.9	171.8	1.9	166.6	2.1	150.9	0.9	173.4	2.4	166.3	1.6

Grafik 1: Entwicklung des Mietindex nach Wohnungsgrößen



Grafik 2: Entwicklung des Mietindex nach Bauperioden der Gebäude



Grafik 3: Vergleich Berner Index der Konsumentenpreise / Berner Index der Wohnungsmietpreise / Hypothekarzinsen

¹⁾ Quelle: Berner Kantonalbank – bis 2000 variable 1. Hypothek für Wohnungsbauten; ab 2001 Durchschnittszinsansatz aller 1. Hypotheken (Stand 31.12.2001)

2. Auf- und Abschlüsse 2001

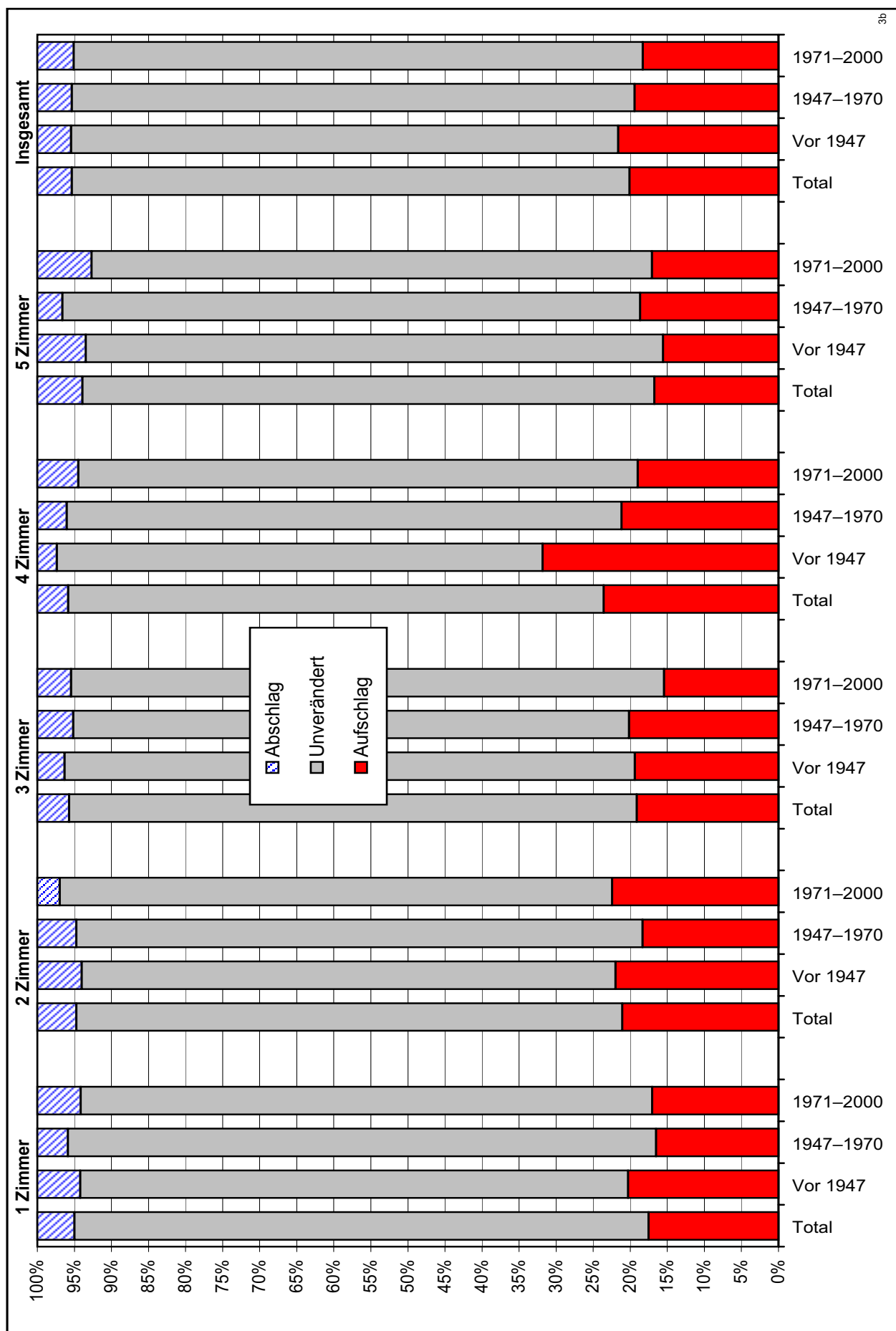
In dieser Erhebung konnte festgestellt werden, dass sich bei 75% der Wohnungen die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr nicht verändert haben. Bei 20% der Wohnungen wurden die Mietpreise erhöht, bei 5% gesenkt. Nach Bauperioden und Stadtteilen aufgeschlüsselte Angaben können den Grafiken 4 bzw. 5 entnommen werden.

Bei der Betrachtung nach Bauperioden zeigt sich, dass bei Wohnungen in Gebäuden aus den Jahren vor 1947 am meisten Anpassungen vorgenommen wurden, wobei 83% dieser Anpassungen nach oben stattfanden.

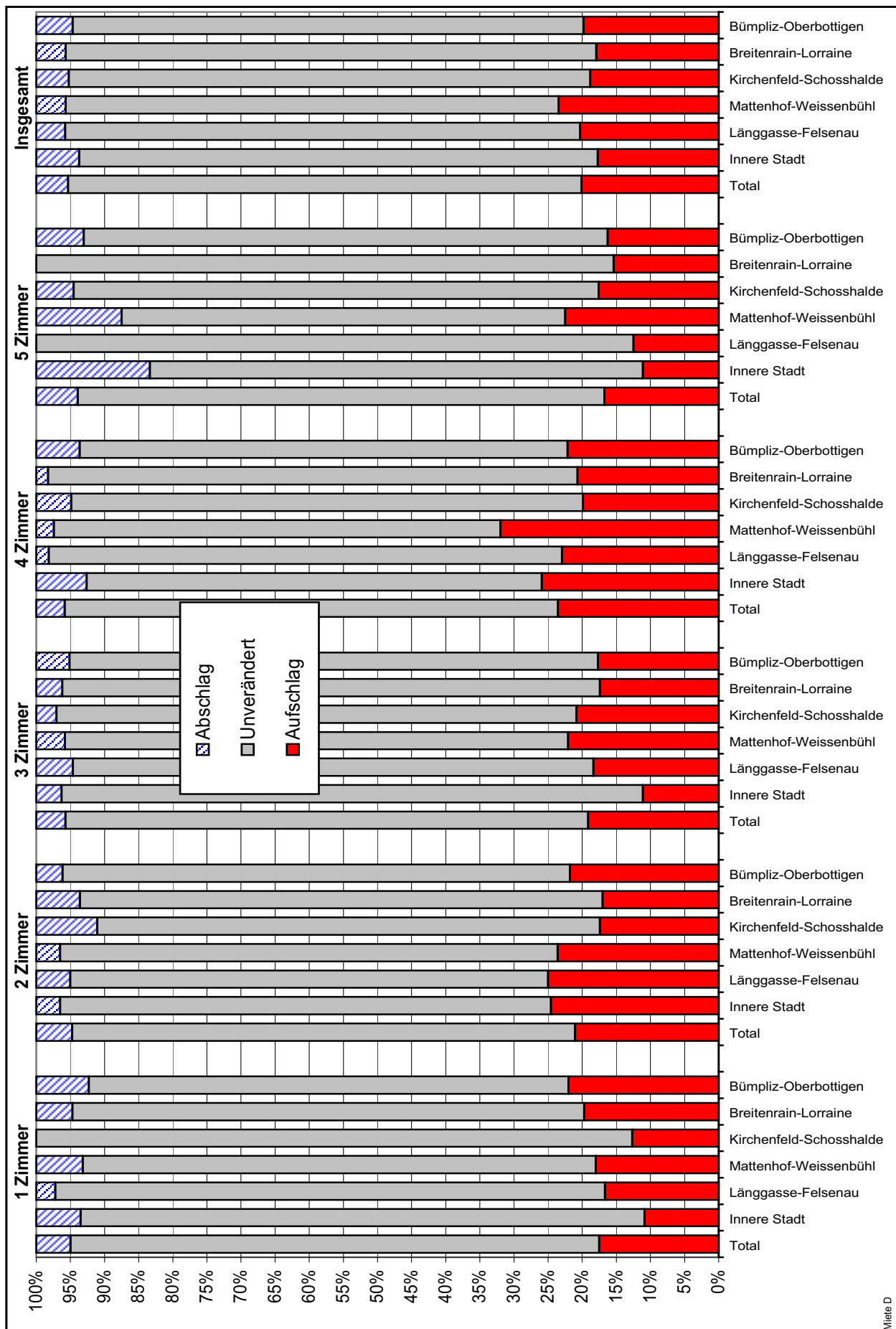
Der Stadtteil 3 (Mattenhof – Weissenbühl), insbesondere bei den 3-, 4- und 5-Zimmer Wohnungen, war überdurchschnittlich von der Mietpreiserhöhung betroffen (über 30% der 4-Zimmer Wohnungen). Bei den Mietpreissenkungen nimmt der Stadtteil 1 die Spitzenposition ein: mehr als 15% der dortigen 5-Zimmer Wohnungen wurden billiger.

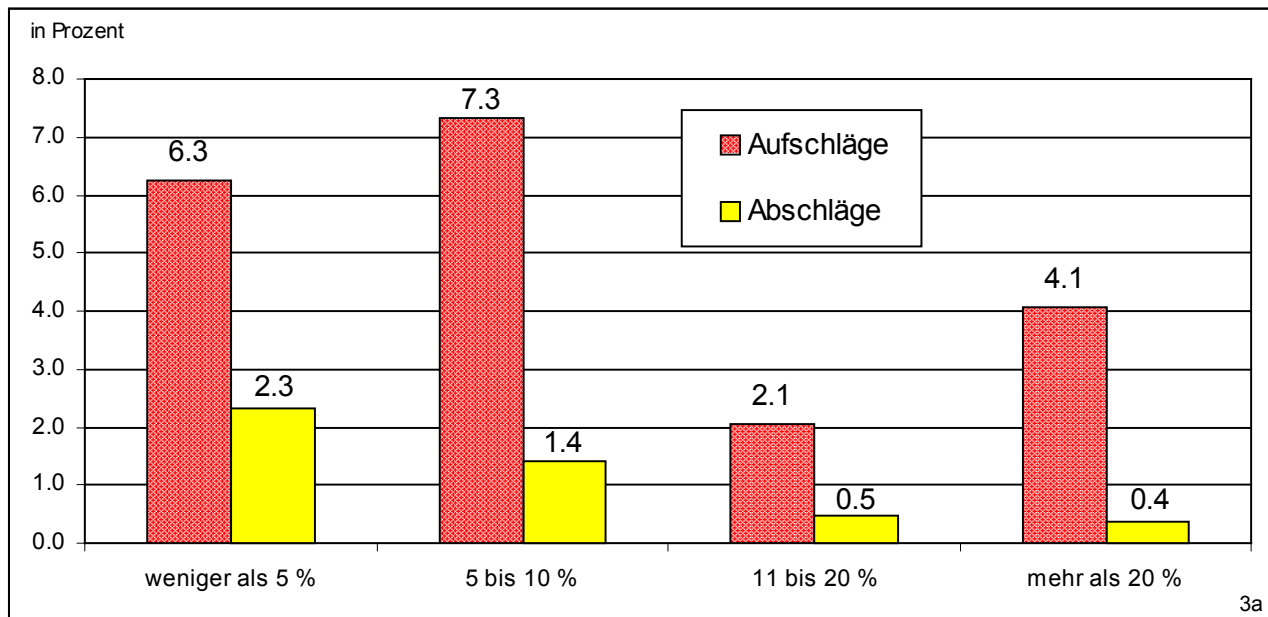
Mit welcher relativen Häufigkeit kleine, mittlere bzw. grosse Anpassungen vorgenommen wurden, zeigt Grafik 6. 7,3% aller Wohnungen erfuhren eine Mietpreiserhöhung, die zwischen 5% und 10% lag. Anders ausgedrückt heisst dies, dass es sich bei 30% aller Anpassungen bzw. bei 37% aller Aufschläge um Mietpreissteigerungen von 5% bis 10% handelte. Bei der Hälfte der Wohnungen, welche einen Abschlag erfuhren, fiel die Mietpreisreduktion nur relativ gering aus (weniger als 5%). Sehr grosse Mietpreisänderungen gab es bei 4,5% der Wohnungen (bei 4,1% einen Aufschlag bzw. bei 0,4% einen Abschlag von mehr als 20%). Vergleicht man Auf- und Abschlüsse miteinander, so zeigt sich, dass bei 21% der Aufschläge grosse Anpassungen (mehr als 20%) vorgenommen wurden. Bei den Abschlüssen liegt dieser Anteil bei 9%. Die in Grafik 6 fehlenden 75% entsprechen dem Anteil an Wohnungen, bei denen keine Mietpreisänderung vorgenommen wurde.

Grafik 4: Auf- und Abschlüsse nach Wohnungsgrössen und Bauperioden der Gebäude



Grafik 5: Auf- und Abschlüge nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen



Grafik 6: Auf und Abschlüsse nach Umfang der Veränderungen in Prozent aller erfassten Wohnungen

3. Durchschnittliche Mietpreise

Die Tabellen 4 und 5 bieten einen Rückblick auf die durchschnittlichen Monatsmietpreise nach Wohnungsgrößen resp. Bauperioden. Erhoben werden die Nettomietpreise, in denen Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Garage oder Mansarde nicht enthalten sind. Es sei hier darauf aufmerksam gemacht, dass Veränderungen gegenüber dem Vorjahr nicht aufgrund dieser Durchschnittswerte errechnet werden sollten, sondern dafür der Mietpreisindex heranzuziehen ist. Der Mietpreisindex ist so konzipiert, dass nur „echte“ Veränderungen berücksichtigt werden. So fließen zum Beispiel Veränderungen, die auf eine anders zusammengesetzte Stichprobe zurückzuführen sind, nicht in den Index ein, sind in den Durchschnittswerten jedoch enthalten.

Tabelle 4: Durchschnittliche Monatsmieten 1992 bis 2001 nach Wohnungsgrößen

Wohnungs- größe	Durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken ¹⁾									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
1 Zimmer	587	612	607	609	613	601	588	589	600	604
2 Zimmer	729	750	752	773	790	781	782	790	808	833
3 Zimmer	878	903	899	925	943	931	932	941	972	1 001
4 Zimmer	1 163	1 195	1 195	1 224	1 246	1 220	1 219	1 222	1 269	1 307
5 Zimmer	1 616	1 737	1 739	1 762	1 798	1 768	1 710	1 719	1 725	1 729

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

Tabelle 5: Durchschnittliche Monatsmieten 1999 bis 2001 nach Bauperioden der Gebäude

Bauperiode	Durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken ¹⁾		
	1999	2000	2001
Vor 1947	1 028	1 042	1 078
1947–1970	806	838	858
ab 1971	1 220	1 268	1 276

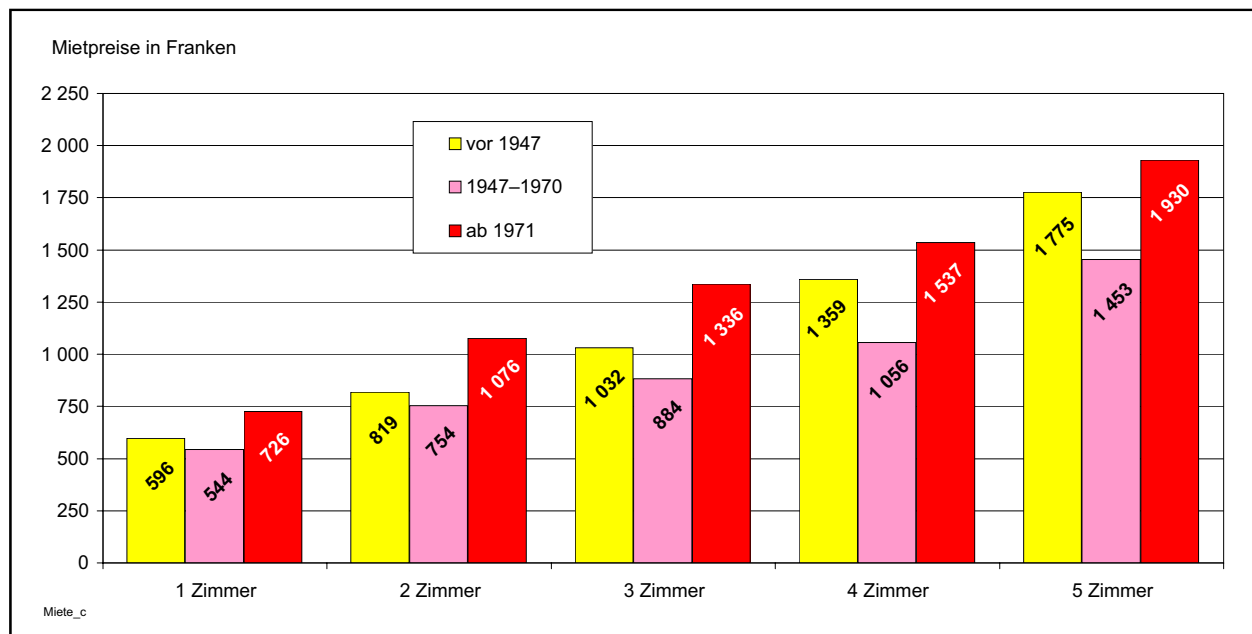
¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

In den Grafiken 7 (nach Bauperioden der Gebäude) und 8 (nach Stadtteilen) sind die durchschnittlichen Mietpreise als Säulen dargestellt. So ist leicht ersichtlich, dass für neue 3-Zimmer Wohnungen (Baujahr ab 1971) fast dieselben Mieten verlangt werden wie für alte 4-Zimmer Wohnungen (Baujahr vor 1947). Man

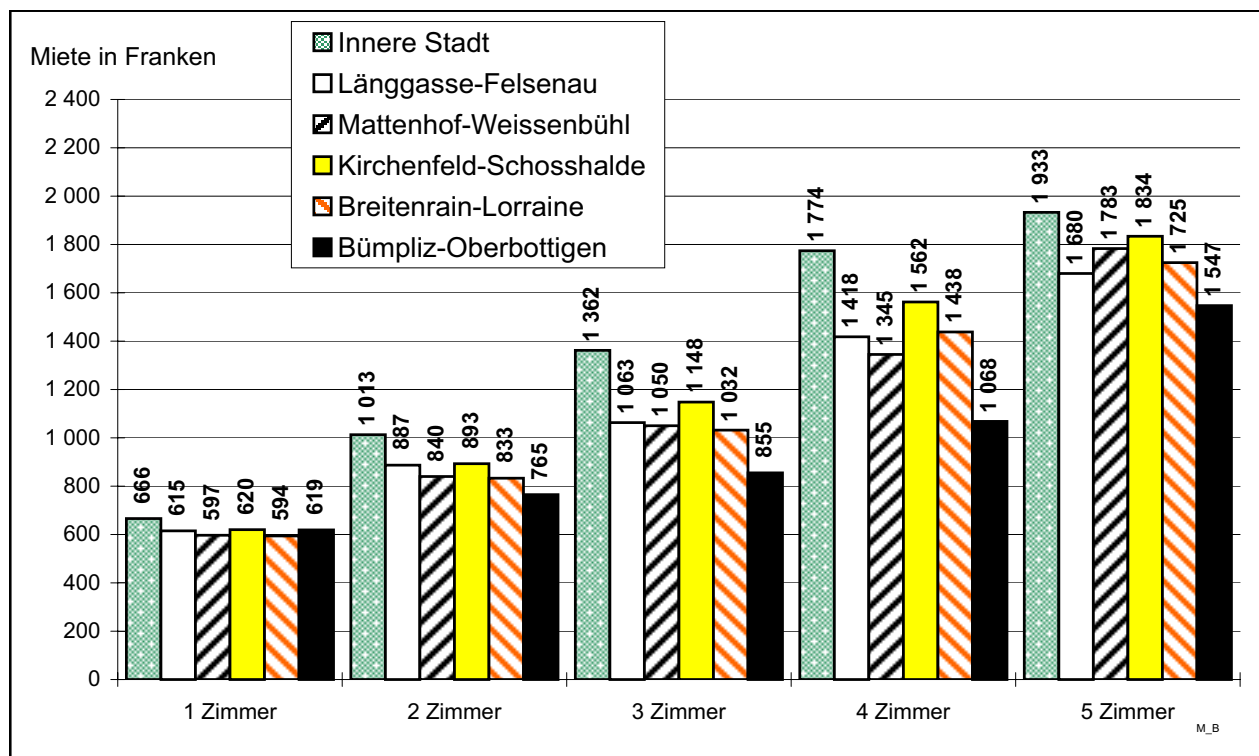
sieht auch, dass neue 2-Zimmer Wohnungen teurer vermietet werden als 4-Zimmer Wohnungen mittleren Alters (Baujahr zwischen 1947 und 1970).

In allen Stadtteilen werden für 1-Zimmer Wohnungen in etwa gleich hohe Mieten verlangt. Hingegen gehen die Durchschnittsmieten für 4-Zimmer Wohnungen beträchtlich auseinander; in Bümpliz – Oberbottigen sind sie am tiefsten und zwar um 706 Franken resp. 60% niedriger als in der Innenstadt, wo sie am höchsten sind. Es sei jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die Stichprobengrösse in der Innenstadt relativ klein ist und die Ergebnisse deshalb vorsichtig zu interpretieren sind.

Grafik 7: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Bauperioden 2001



Grafik 8: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen 2001



Die folgenden drei Tabellen enthalten detaillierte Angaben zu den durchschnittlichen Mietpreisen, den Standardabweichungen sowie den Extremwerten Minimum und Maximum. Die Standardabweichung ist ein Mass für die Abweichungen der Einzelwerte vom Durchschnitt. Je kleiner sie ist, umso näher liegen die Einzelwerte beim Durchschnitt und umso zuverlässiger gibt der Durchschnitt die Einzelwerte wieder. Das Minimum entspricht dem tiefsten, das Maximum dem höchsten Einzelwert einer Kategorie. Minimum und Maximum geben somit die Spannweite der Einzelwerte innerhalb einer Kategorie wieder.

Tabelle 6 enthält Angaben nach Wohnungsgrössen und Bauperioden, Tabelle 7 nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen. In Tabelle 8 schliesslich sind alle 3 Merkmale kombiniert.

Tabelle 6: Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen und Bauperioden der Gebäude

Miete_c				
Wohnungsgrösse Bauperiode	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
1 Zimmer				
vor 1947	596	220	184	1 300
1947–1970	544	125	169	978
ab 1971	726	183	400	1 660
2 Zimmer				
vor 1947	819	249	180	2 227
1947–1970	754	182	330	1 563
ab 1971	1 076	292	525	2 434
3 Zimmer				
vor 1947	1 032	320	200	2 450
1947–1970	884	234	380	2 876
ab 1971	1 336	391	619	2 948
4 Zimmer				
vor 1947	1 359	490	318	2 830
1947–1970	1 056	300	475	2 870
ab 1971	1 537	488	747	3 163
5 Zimmer				
vor 1947	1 775	526	600	3 241
1947–1970	1 453	447	620	2 650
ab 1971	1 930	321	1 263	3 160
Alle Wohnungen				
vor 1947	1 017	422	180	3 241
1947–1970	854	296	169	2 876
ab 1971	1 290	496	400	3 163

Tabelle 7: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen

Miete_c1

Wohnungsgrösse Bauperiode		Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
1 Zimmer					
I	Innere Stadt	666	290	250	1 380
II	Länggasse-Felsenau	615	152	169	1 194
III	Mattenhof-Weissenbühl	597	202	250	1 660
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	620	176	270	1 200
V	Breitenrain-Lorraine	594	169	184	1 132
VI	Bümpliz-Oberbottigen	619	154	323	1 100
2 Zimmer					
I	Innere Stadt	1 013	432	190	2 227
II	Länggasse-Felsenau	887	282	260	2 126
III	Mattenhof-Weissenbühl	840	245	230	2 434
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	893	308	405	1 950
V	Breitenrain-Lorraine	833	238	180	1 660
VI	Bümpliz-Oberbottigen	765	188	285	1 328
3 Zimmer					
I	Innere Stadt	1 362	486	411	2 250
II	Länggasse-Felsenau	1 063	322	382	2 150
III	Mattenhof-Weissenbühl	1 050	364	200	2 948
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	1 148	400	350	2 876
V	Breitenrain-Lorraine	1 032	286	365	2 246
VI	Bümpliz-Oberbottigen	855	227	380	1 850
4 Zimmer					
I	Innere Stadt	1 774	722	620	3 000
II	Länggasse-Felsenau	1 418	460	318	3 160
III	Mattenhof-Weissenbühl	1 345	496	647	3 163
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	1 562	512	575	3 050
V	Breitenrain-Lorraine	1 438	457	588	2 500
VI	Bümpliz-Oberbottigen	1 068	286	475	2 048
5 Zimmer					
I	Innere Stadt	1 933	688	950	3 241
II	Länggasse-Felsenau	1 680	524	800	3 160
III	Mattenhof-Weissenbühl	1 783	454	856	2 598
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	1 834	473	620	2 800
V	Breitenrain-Lorraine	1 725	423	872	2 689
VI	Bümpliz-Oberbottigen	1 547	398	600	2 130
Alle Wohnungen					
I	Innere Stadt	1 188	662	190	3 241
II	Länggasse-Felsenau	1 028	415	169	3 160
III	Mattenhof-Weissenbühl	1 002	428	200	3 163
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	1 196	529	270	3 050
V	Breitenrain-Lorraine	1 006	400	180	2 689
VI	Bümpliz-Oberbottigen	899	297	285	2 130

Tabelle 8: (Anfang) Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude

Wohnungsgrösse Stadtteil		Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
Miete_g					
1 Zimmer					
Bauperiode vor 1947					
I	Innere Stadt	646	284	250	1 300
II	Länggasse-Felsenau	502	159	250	715
III	Mattenhof-Weissenbühl	603	191	280	1 286
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	631	201	389	1 200
V	Breitenrain-Lorraine	564	220	184	941
VI	Bümpliz-Oberbottigen	503	168	402	800
Bauperiode 1947–1970					
I	Innere Stadt	522	91	413	656
II	Länggasse-Felsenau	564	116	169	930
III	Mattenhof-Weissenbühl	518	125	250	880
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	539	133	270	840
V	Breitenrain-Lorraine	574	125	190	858
VI	Bümpliz-Oberbottigen	526	125	323	978
Bauperiode ab 1971					
I	Innere Stadt	875	345	523	1 380
II	Länggasse-Felsenau	718	146	496	1 194
III	Mattenhof-Weissenbühl	810	235	570	1 660
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	742	138	502	950
V	Breitenrain-Lorraine	664	163	400	1 132
VI	Bümpliz-Oberbottigen	688	133	479	1 100
2 Zimmer					
Bauperiode vor 1947					
I	Innere Stadt	1 044	498	190	2 227
II	Länggasse-Felsenau	854	250	260	1 425
III	Mattenhof-Weissenbühl	813	208	230	1 306
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	786	238	405	1 750
V	Breitenrain-Lorraine	793	215	180	1 281
VI	Bümpliz-Oberbottigen	774	224	285	1 177
Bauperiode 1947–1970					
I	Innere Stadt	883	238	363	1 280
II	Länggasse-Felsenau	750	174	330	1 200
III	Mattenhof-Weissenbühl	753	170	492	1 255
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	825	244	483	1 563
V	Breitenrain-Lorraine	791	181	483	1 370
VI	Bümpliz-Oberbottigen	698	142	380	1 090
Bauperiode ab 1971					
I	Innere Stadt	1 074	141	872	1 250
II	Länggasse-Felsenau	1 150	304	706	2 126
III	Mattenhof-Weissenbühl	1 138	317	747	2 434
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	1 167	321	548	1 950
V	Breitenrain-Lorraine	1 091	261	630	1 660
VI	Bümpliz-Oberbottigen	894	177	525	1 328

Tabelle 8: (Fortsetzung) Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude

Wohnungsgrösse		Miete_g		
Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
3 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 354	533	411	2 250
II Länggasse-Felsenau	1 083	320	400	1 900
III Mattenhof-Weissenbühl	1 026	310	200	2 450
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 065	352	350	2 240
V Breitenrain-Lorraine	1 003	291	365	1 880
VI Bümpliz-Oberbottigen	875	239	425	1 463
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	1 093	368	784	1 500
II Länggasse-Felsenau	904	235	382	1 600
III Mattenhof-Weissenbühl	935	237	502	1 460
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 024	345	590	2 876
V Breitenrain-Lorraine	979	169	524	1 350
VI Bümpliz-Oberbottigen	787	171	380	1 410
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 600	83	1 487	1 680
II Länggasse-Felsenau	1 390	267	935	2 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 539	521	860	2 948
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 500	370	892	2 750
V Breitenrain-Lorraine	1 385	280	900	2 246
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 083	245	619	1 850
4 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 628	695	620	2 650
II Länggasse-Felsenau	1 376	428	318	2 576
III Mattenhof-Weissenbühl	1 272	409	678	2 760
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 564	513	575	2 830
V Breitenrain-Lorraine	1 413	509	588	2 301
VI Bümpliz-Oberbottigen	961	232	616	1 658
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	1 255	385	737	2 870
III Mattenhof-Weissenbühl	1 093	287	647	1 700
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 219	319	620	1 900
V Breitenrain-Lorraine	1 130	209	588	1 650
VI Bümpliz-Oberbottigen	879	189	475	1 376
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	2 309	504	1 654	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 813	448	1 260	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 908	512	1 167	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 789	493	1 065	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 730	367	910	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 218	263	747	2 048

Tabelle 8: (Schluss) Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude

Wohnungsgrösse		Miete_g		
Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
5 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 933	688	950	3 241
II Länggasse-Felsenau	1 688	459	800	2 400
III Mattenhof-Weissenbühl	1 854	546	856	2 499
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 877	459	881	2 800
V Breitenrain-Lorraine	1 535	401	1 013	2 170
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 246	585	600	2 050
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	1 206	167	995	1 377
III Mattenhof-Weissenbühl	1 495	399	890	2 108
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 509	489	620	2 650
V Breitenrain-Lorraine	1 692	473	872	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 117	256	660	1 583
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	2 530	891	1 900	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	2 000	274	1 673	2 598
IV Kirchenfeld-Schosshalde	2 104	228	1 650	2 677
V Breitenrain-Lorraine	1 889	368	1 428	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 750	196	1 263	2 130
Alle Wohnungen				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 223	680	190	3 241
II Länggasse-Felsenau	1 083	401	250	2 576
III Mattenhof-Weissenbühl	971	358	200	2 760
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 132	521	350	2 830
V Breitenrain-Lorraine	956	362	180	2 301
VI Bümpliz-Oberbottigen	867	276	285	2 050
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	776	287	363	1 500
II Länggasse-Felsenau	847	314	169	2 870
III Mattenhof-Weissenbühl	860	312	250	2 108
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 004	411	270	2 876
V Breitenrain-Lorraine	904	289	190	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	779	189	323	1 583
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 419	683	523	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 213	486	496	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 437	579	570	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 499	525	502	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 340	494	400	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 105	334	479	2 130

4. Zur Erhebung

Jeweils mit Stichtag 1. November (bis 1993 1. Mai und 1. November) wird durch die Statistikdienste der Stadt Bern eine Mietpreiserhebung durchgeführt. Einbezogen werden rund 5 900 Wohnungen (zirka 8,3% des Gesamtwohnungsbestandes) mit ein bis fünf Zimmern. In Betracht fallen alle nicht möblierten Wohnungen, die dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden. Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern, Ferienwohnungen oder Dienstwohnungen gehören nicht zum Geltungsbereich der Mietpreiserhebung. Massgebend ist der Netto-Mietzins, d. h. der Mietzins ohne Nebenkosten.

Tabelle 9 zeigt die Anteile der erfassten Wohnungen an der entsprechenden Grundgesamtheit der im Bericht ausgewiesenen Schichten. Bei der Angabe der Bauperiode handelt es sich um den Zeitraum, in dem das Gebäude erstellt wurde und nicht um denjenigen der letzten Wohnungsrenovation. Bei den hier erhobenen Wohnungen handelt es sich um Objekte, die effektiv vermietet waren. Ihr Durchschnittsmietpreis ist deshalb in der Regel tiefer als jener der Objekte, die zur Vermietung ausgeschrieben werden.

Tabelle 9: Wohnungsbestand, Anzahl erhobener Wohnungen und Erhebungsquote nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude

Wohnungsgrösse Stadtteil/Bauperiode	Bestand ¹⁾	Erhebung ²⁾	Erhebungs- quote	Bestand ¹⁾	Erhebung ²⁾	Erhebungs- quote
			1 Zimmer			
I Innere Stadt	699	46	6.6%	1 087	57	5.2%
II Länggasse-Felsenau	1 694	108	6.4%	2 541	220	8.7%
III Mattenhof-Weissenbühl	2 170	161	7.4%	4 246	373	8.8%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 082	79	7.3%	2 400	201	8.4%
V Breitenrain-Lorraine	2 022	132	6.5%	3 968	359	9.0%
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 015	91	9.0%	2 603	234	9.0%
vor 1947	2 487	138	5.5%	9 137	783	8.6%
1947–1970	4 352	291	6.7%	5 691	398	7.0%
ab 1971	1 843	188	10.2%	2 017	263	13.0%
Insgesamt	8 682	617	7.1%	16 845	1 444	8.6%
			3 Zimmer			
I Innere Stadt	633	27	4.3%	313	27	8.6%
II Länggasse-Felsenau	4 343	354	8.2%	1 576	109	6.9%
III Mattenhof-Weissenbühl	6 348	571	9.0%	2 458	194	7.9%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	4 245	336	7.9%	3 125	176	5.6%
V Breitenrain-Lorraine	5 633	523	9.3%	2 130	174	8.2%
VI Bümpliz-Oberbottigen	6 971	616	8.8%	3 779	330	8.7%
vor 1947	12 962	1 089	8.4%	5 110	305	6.0%
1947–1970	12 294	988	8.0%	4 862	326	6.7%
ab 1971	2 917	350	12.0%	3 409	379	11.1%
Insgesamt	28 173	2 427	8.6%	13 381	1 010	7.5%
			5 Zimmer			
I Innere Stadt	111	18	16.2%	2 843	175	6.2%
II Länggasse-Felsenau	418	32	7.7%	10 572	823	7.8%
III Mattenhof-Weissenbühl	639	40	6.3%	15 861	1 339	8.4%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 242	91	7.3%	12 094	883	7.3%
V Breitenrain-Lorraine	578	39	6.7%	14 331	1 227	8.6%
VI Bümpliz-Oberbottigen	775	43	5.5%	15 143	1 314	8.7%
vor 1947	1 857	122	6.6%	31 553	2 437	7.7%
1947–1970	1 002	59	5.9%	28 201	2 062	7.3%
ab 1971	904	82	9.1%	11 090	1 262	11.4%
Insgesamt	3 763	263	7.0%	70 844	5 761	8.1%
			Alle Wohnungen			
I Innere Stadt	111	18	16.2%	2 843	175	6.2%
II Länggasse-Felsenau	418	32	7.7%	10 572	823	7.8%
III Mattenhof-Weissenbühl	639	40	6.3%	15 861	1 339	8.4%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 242	91	7.3%	12 094	883	7.3%
V Breitenrain-Lorraine	578	39	6.7%	14 331	1 227	8.6%
VI Bümpliz-Oberbottigen	775	43	5.5%	15 143	1 314	8.7%
vor 1947	1 857	122	6.6%	31 553	2 437	7.7%
1947–1970	1 002	59	5.9%	28 201	2 062	7.3%
ab 1971	904	82	9.1%	11 090	1 262	11.4%
Insgesamt	3 763	263	7.0%	70 844	5 761	8.1%

¹⁾ Inkl. Eigentums-, Dienst- und Freiwohnungen, Stand 31.10.2001

²⁾ Ohne Eigentums-, Dienst- und Freiwohnungen, Stichtag 1.11.2001

Miete_a

Erläuterung zu den neuesten Wohnungen

Wohnungen in Gebäuden, die zwischen der vorangehenden und der aktuellen Mietpreiserhebung erstellt wurden (für die Erhebung im November 2001 also nach dem 31. Oktober 2000 und vor dem 1. November 2001), gelten als neueste Wohnungen.

Neueste Wohnungen werden bei den Indexberechnungen anteilmässig mit ihren Durchschnittsmietpreisen berücksichtigt. Dies im Gegensatz zu den übrigen Wohnungen, für welche die Indexberechnung auf einem Vergleich mit den Vorjahreswerten beruht.

Aufgrund der geringen Anzahl neuester Mietwohnungen in der Stadt Bern konnten in der laufenden Erhebung keine entsprechenden Meldungen erfasst werden.

Definitionen

Durchschnitt: Mietpreissumme geteilt durch Anzahl Wohnungen.

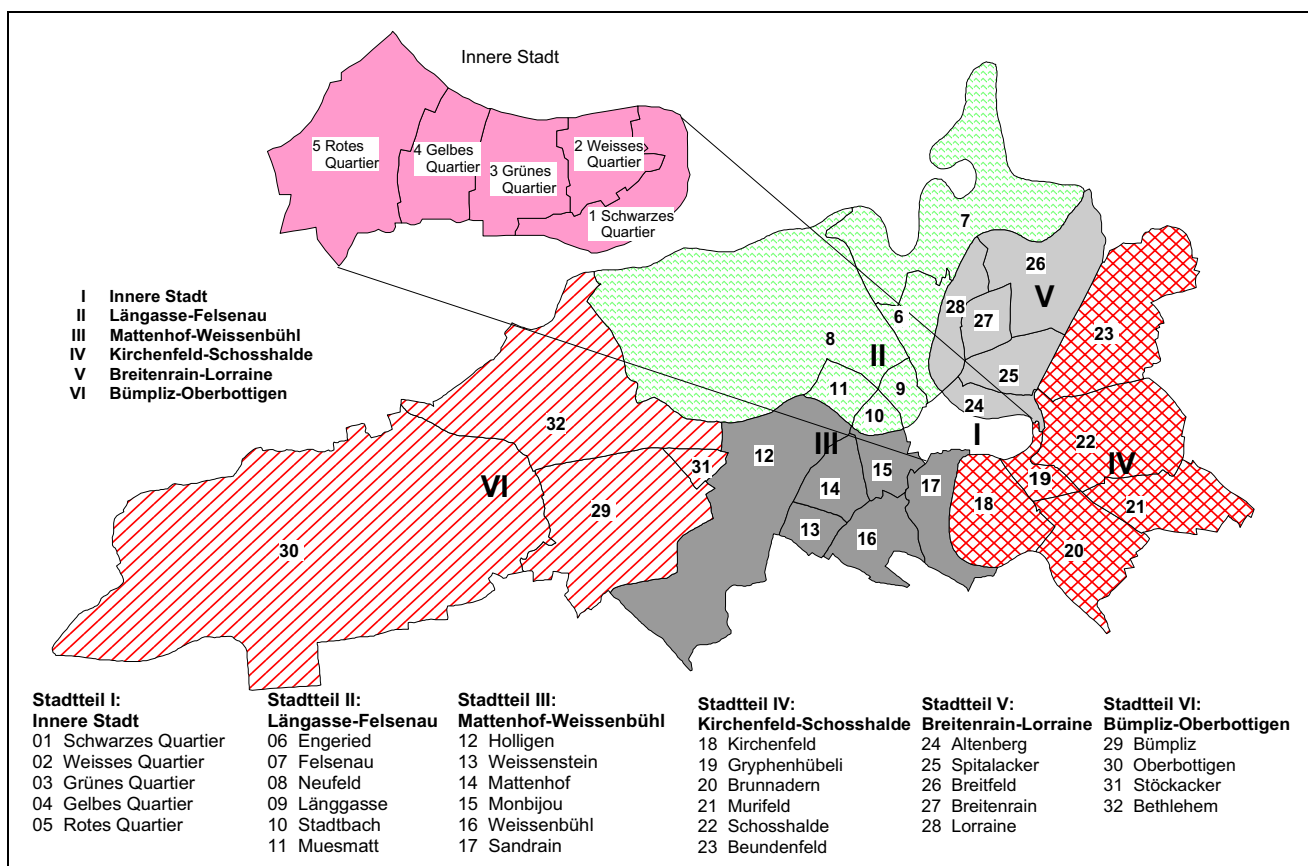
Gewichteter Durchschnitt: Bei gewichteten Werten werden die einzelnen Stichprobendurchschnittswerte mit dem jeweiligen tatsächlichen Wohnungsbestand der betreffenden Schicht multipliziert, dann über alle Schichten summiert und schliesslich durch den Gesamtwohnungsbestand dividiert.

Standardabweichung: Mass für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert. Je grösser die Standardabweichung, umso weiter liegen die einzelnen Werte auseinander.

Minimum: Kleinster erhobener Wert.

Maximum: Grösster erhobener Wert.

Grafik 9: Übersicht über die Einteilung in Stadtteile und Statistische Bezirke



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			
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990			
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Stadt Bern Einwohnerbefragung 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			
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Mikrozensus 1994 Verkehr			
Verkehrsverhalten in der Stadt und Region Bern		Fr.	25.–

Verschiedenes

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

Für telefonische Auskünfte steht das Sekretariat gerne zur Verfügung.

E-Mail: statistikdienste@bern.ch; Internet: statistik.bern.ch

☎ 031 321 75 31

Fax 031 321 75 39