

Kurzbericht

Bern, im Mai 2001

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2000

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreichte im November 2000 einen Stand von 164,2 Punkten (1982 = 100), was einer Zunahme um 2,7% 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 aus den Jahren 1947 bis 1970 lag die Steigerung über dem Durchschnitt.

Aus Tabelle 2 geht hervor, dass der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis (gewichtet mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand) 1 003 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 15% höher ist als in der Innenstadt. Die Durchschnittsmietpreise der Stadtteile 2 (Länggasse – Felsenau), 3 (Mattenhof – Weissenbühl) und 5 (Breitenrain – Lorraine) liegen sehr nahe am gesamtstädtischen Mittel.

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

Wohnungsgrösse Bauperiode	November 1998	November 1999	November 2000	Veränderung in Prozent 99/00	Veränderung in Prozent 98/99
1 Zimmer	149.4	147.4	149.8	1.6	-1.4
2 Zimmer	168.3	166.9	171.7	2.9	-0.8
3 Zimmer	164.8	163.7	168.7	3.0	-0.7
4 Zimmer	159.3	158.2	163.2	3.1	-0.7
5 Zimmer	147.7	147.1	149.6	1.7	-0.4
Vor 1947	166.2	165.4	169.4	2.4	-0.5
1947 bis 1970	159.0	157.8	163.6	3.7	-0.8
ab 1971 (ohne neueste)	128.7	126.9	129.2	1.8	-1.4
Insgesamt	161.1	159.9	164.2	2.7	-0.8

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	600	670	605	593	616	586	609
2 Zimmer	808	909	858	818	875	804	753
3 Zimmer	972	1 216	1 037	1 022	1 095	1 005	840
4 Zimmer	1 269	1 666	1 377	1 295	1 528	1 411	1 046
5 Zimmer	1 725	1 934	1 652	1 792	1 837	1 702	1 562
Vor 1947	1 042	1 148	1 049	943	1 101	921	783
1947–1970	839	694	831	833	977	886	771
ab 1971	1 268	1 396	1 193	1 428	1 479	1 341	1 107
Insgesamt ¹⁾	1 003	1 041	1 000	982	1 192	991	898

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.

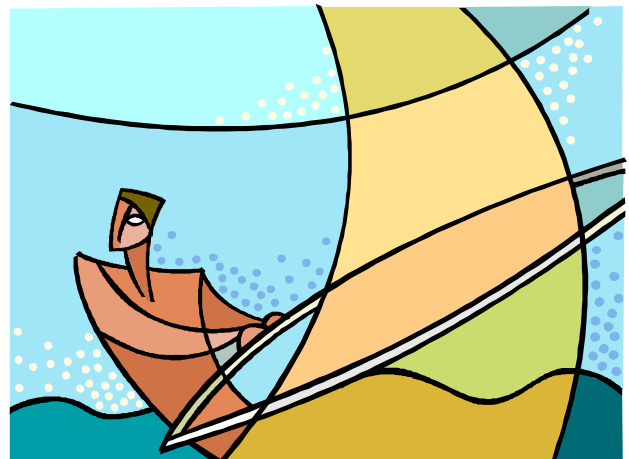
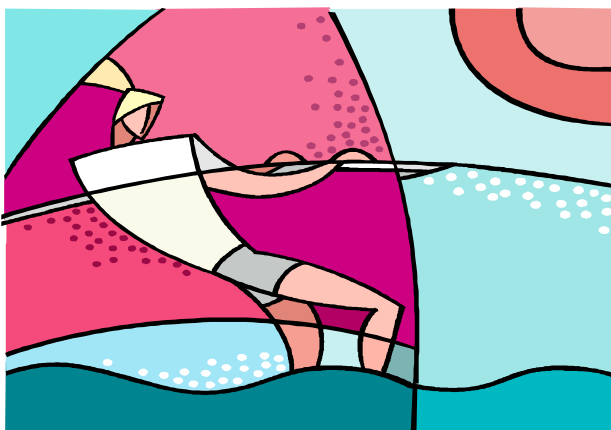
1. Mietpreisindex: Stand und Entwicklung

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 2000: 199,1 Punkte auf der Basis 1977 = 100, 385,3 Punkte auf der Basis 1966 = 100 und 681,7 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 1999) 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, womit sich der Index wieder auf ähnlichem Niveau befindet wie 1995. Aus Grafik 3 ist ersichtlich, dass die steile Anstiegsphase einherging mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen. Auch die Hypothekarzinsenkungen 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 für das Jahr 2000 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. Der Anteil der Wohnungsausgaben an den gesamten Konsumausgaben nahm folglich im letzten Jahr nicht mehr weiter ab.

Surfen Sie bei uns!

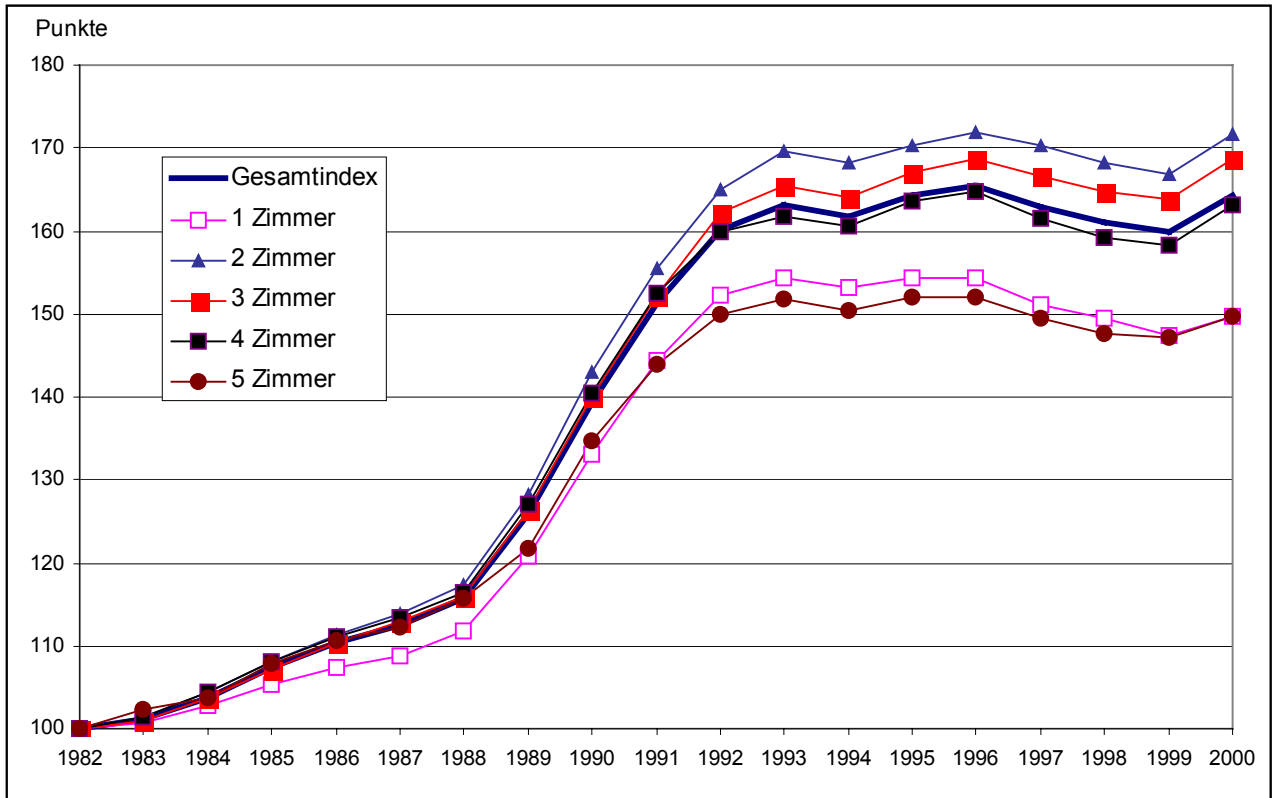


Internet: statistik.bern.ch

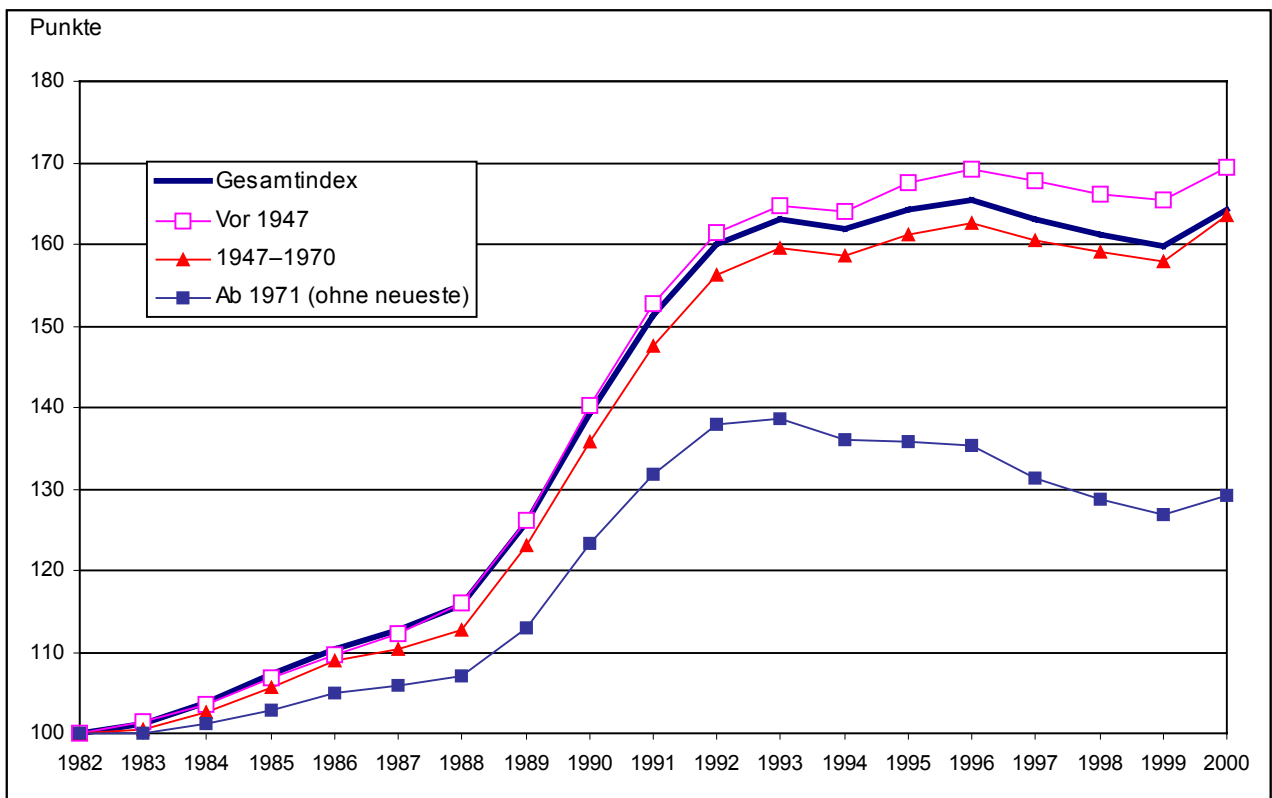
Tabelle 3:
Mietindex und Jahresteuierung nach Wohnungsgrösse bzw. Bauperiode des Gebäudes (1982=100)

	Gesamt- index		Jahres- teuerung		Miete_e														
					Wohnungsgrösse					Bauperiode des Gebäudes									
					1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	vor 1947	1947-1970	1971-	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	...	100.0	...		
1983 Mai	100.6	100.6	0.6	100.8	...	100.4	...	100.6	...	101.5	...	100.7	...	100.2	...	100.2	...		
Nov.	101.1	101.1	0.5	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	102.3	1.2	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	103.8	1.5	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	105.5	1.6	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	107.3	1.7	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	109.0	1.6	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	110.4	1.3	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	111.3	0.8	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	112.6	1.2	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	114.2	1.4	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	115.8	1.4	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	118.0	118.0	1.9	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	125.9	6.7	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	131.0	4.1	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	139.4	6.4	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	146.9	5.4	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	151.4	3.1	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	155.8	2.9	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	160.1	2.8	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	163.4	2.1	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	163.1	-0.2	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	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	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	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	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	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	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	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		

Grafik 1: Entwicklung des Mietindexes nach Wohnungsgrößen

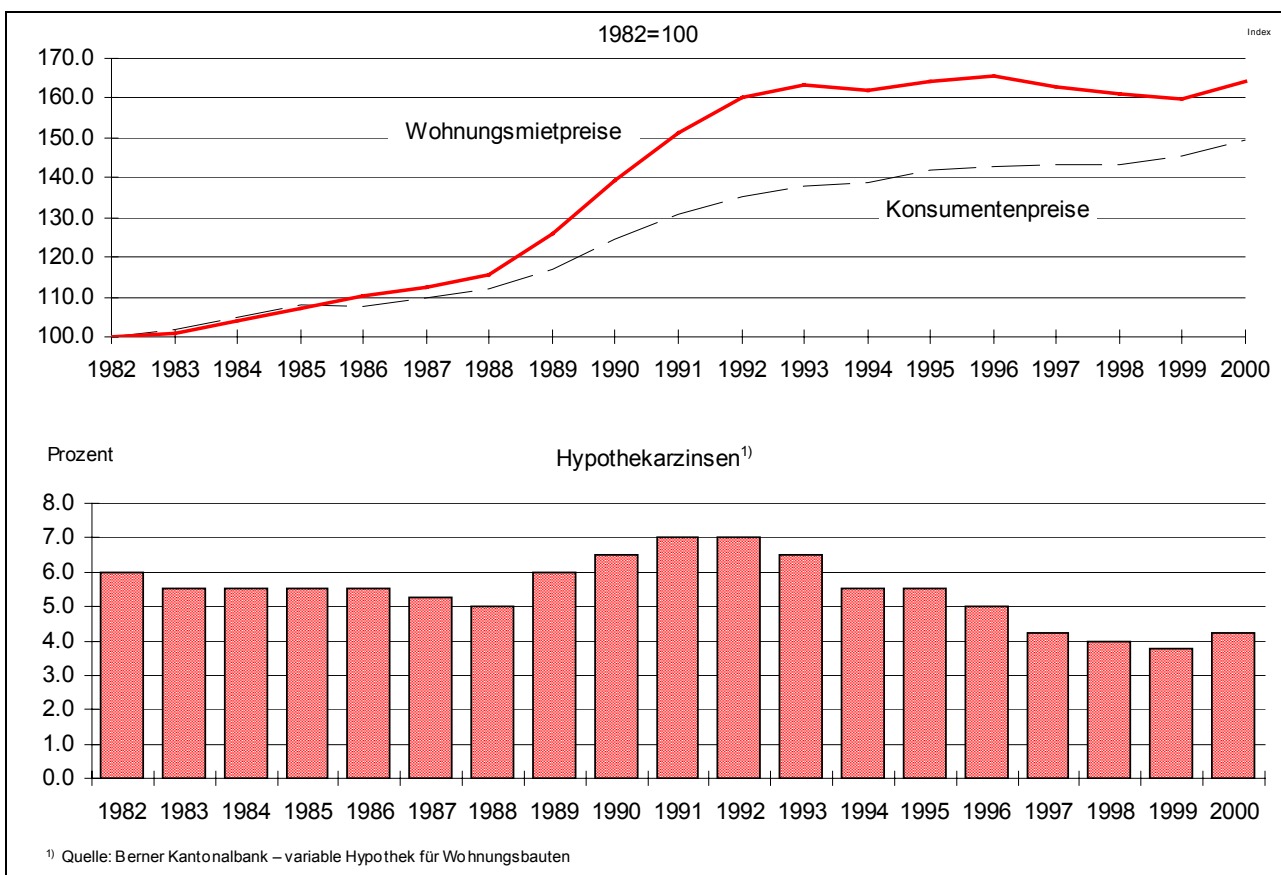


Grafik 2: Entwicklung des Mietindexes nach Bauperioden



Grafik 3:

Vergleich Berner Index der Konsumentenpreise / Berner Index der Wohnungsmietpreise / Hypothekarzinsen



2. Auf- und Abschläge 2000

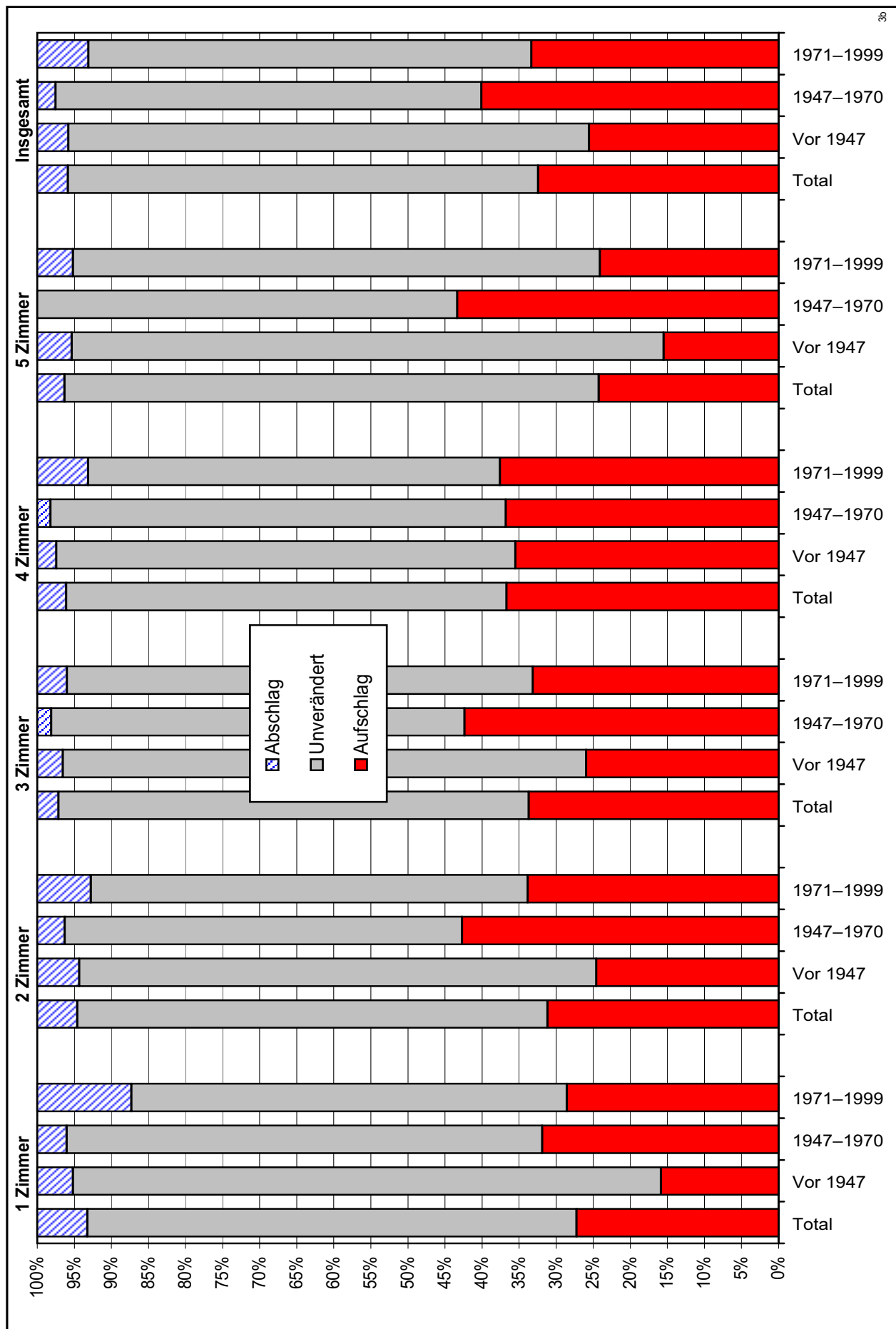
In dieser Erhebung konnte festgestellt werden, dass sich bei 63% der Wohnungen die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr nicht verändert haben. Bei 32% der Wohnungen wurden die Mietpreise erhöhet, bei 4% gesenkt. Nach Bauperioden und Stadtteilen aufgeschlüsselte Angaben können den Grafiken 4 bzw. 5 entnommen werden.

Bei der Betrachtung nach Bauperioden zeigt sich, dass bei Wohnungen aus den Jahren 1947 bis 1970 am meisten Anpassungen vorgenommen wurden, wobei 94% dieser Anpassungen nach oben stattfanden.

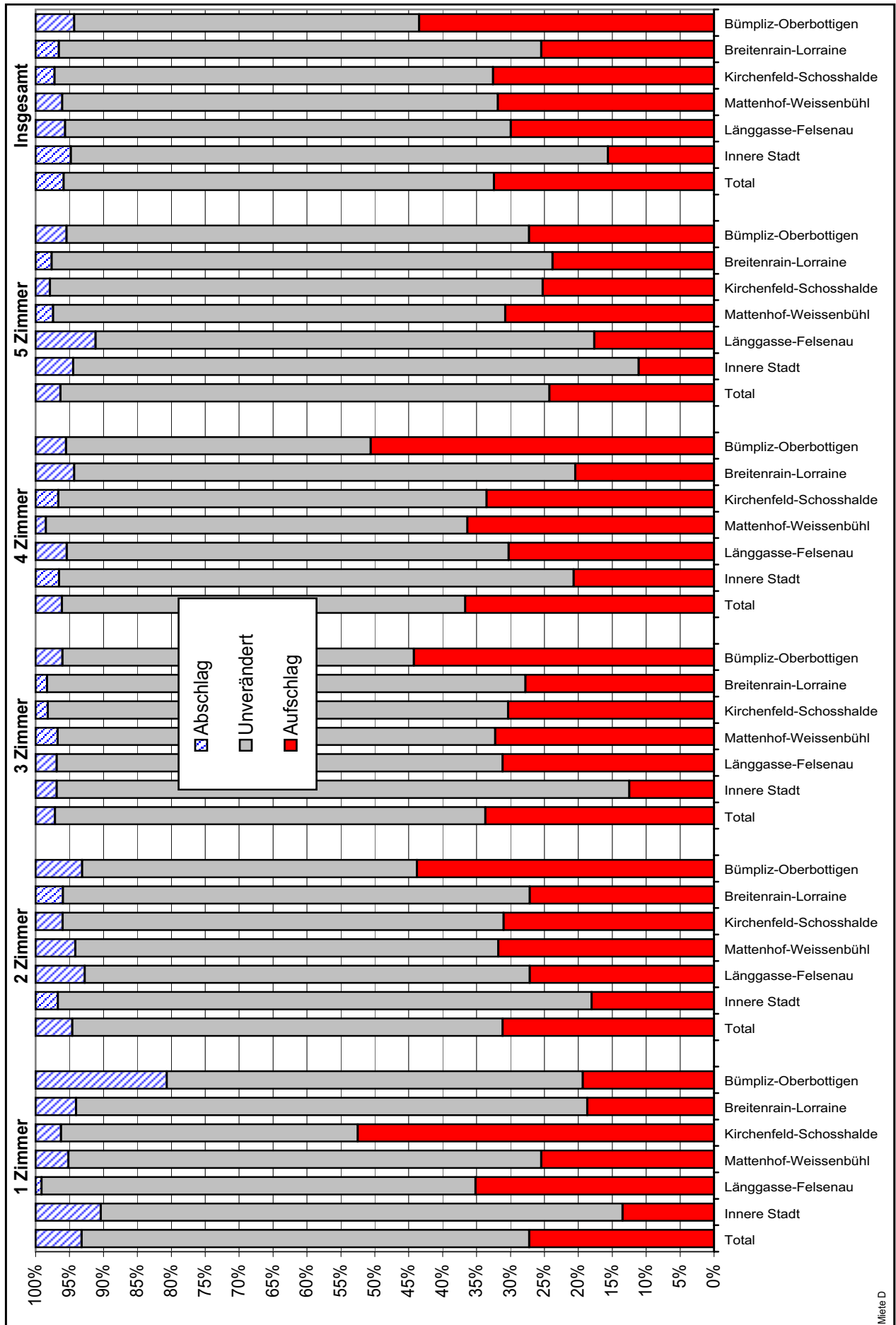
Der Stadtteil 6 (Bümpliz – Oberbottigen), insbesondere bei den 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen, war am stärksten von Mietpreiserhohung betroffen (über die Hälfte der 4-Zimmer Wohnungen). Einzig die 1-Zimmer Wohnungen im Stadtteil 4 (Kirchenfeld – Schosshalde) waren bei den Aufschlägen noch leicht stärker tangiert. Auch bei den Mietpreissenkungen nimmt der Stadtteil 6 die Spitzenposition ein: mehr als 19% der dortigen 1-Zimmer Wohnungen wurden billiger.

Mit welcher relativen Häufigkeit kleine, mittlere bzw. grosse Anpassungen vorgenommen wurden, zeigt Grafik 6. 16,2% aller Wohnungen erfuhren eine Mietpreiserhohung, die zwischen 5% und 10% lag. Anders ausgedrückt heisst dies, dass es sich bei 44% aller Anpassungen bzw. bei 50% aller Aufschlägen um Mietpreissteigerungen von 5% bis 10% handelte. Bei mehr als der Hälfte den Wohnungen, welche einen Abschlag erfuhren, fiel die Mietpreisreduktion nur relativ gering aus (weniger als 5%). Sehr grosse Mietpreisanderungen gab es bei 3% der Wohnungen (bei 2,8% einen Aufschlag bzw. bei 0,2% einen Abschlag von mehr als 20%). Vergleicht man Auf- und Abschläge miteinander, so zeigt sich, dass bei 9% der Aufschläge grosse Anpassungen (mehr als 20%) vorgenommen wurden. Bei den Abschlägen liegt dieser Anteil bei 5%. Die in Grafik 6 fehlenden 63% entsprechen dem Anteil an Wohnungen, bei denen keine Mietpreisanderung vorgenommen wurde.

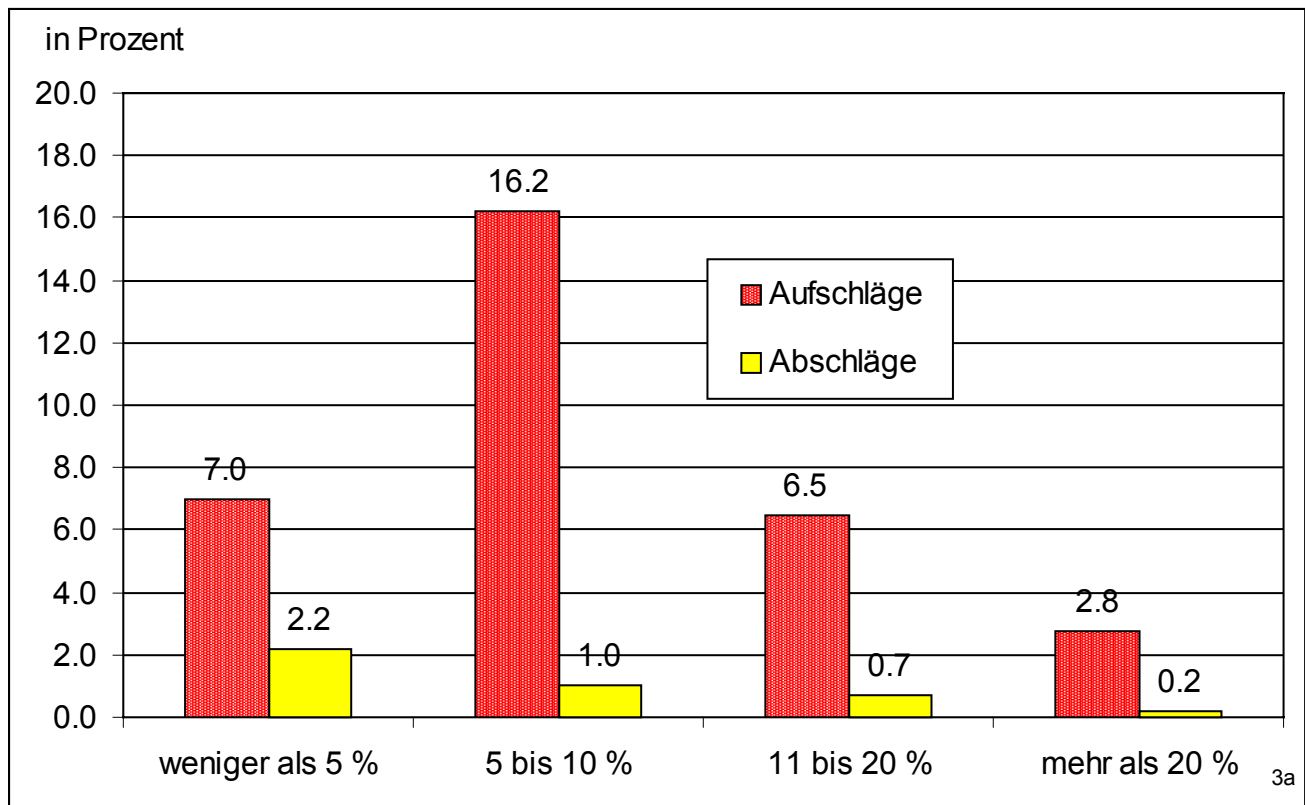
Grafik 4: Auf- und Abschläge nach Wohnungsgrößen und Bauperioden



Grafik 5: Auf- und Abschläge nach Wohnungsgrößen und Stadtteilen



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



3. Durchschnittliche Mietpreise

Tabelle 4 bietet einen Rückblick auf die durchschnittlichen Monatsmietpreise nach Wohnungsgrößen seit 1992. 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 2000 nach Wohnungsgrößen

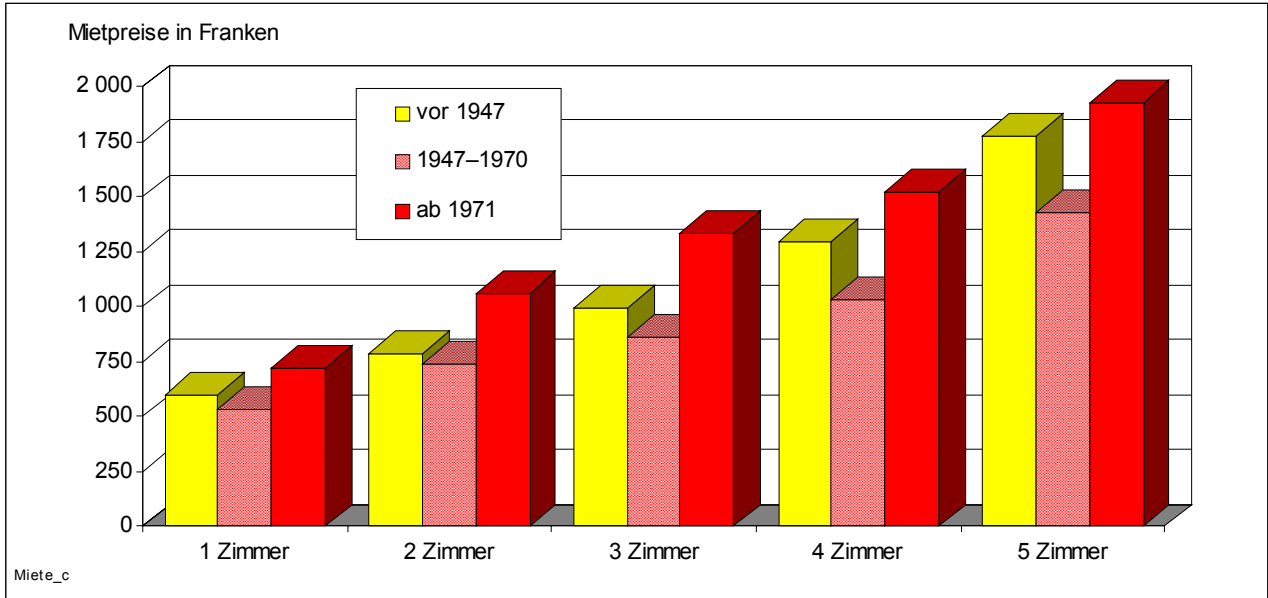
Wohnungsgrösse	Durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken ¹⁾									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
1 Zimmer	587	612	607	609	613	601	588	589	600	
2 Zimmer	729	750	752	773	790	781	782	790	808	
3 Zimmer	878	903	899	925	943	931	932	941	972	
4 Zimmer	1 163	1 195	1 195	1 224	1 246	1 220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

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

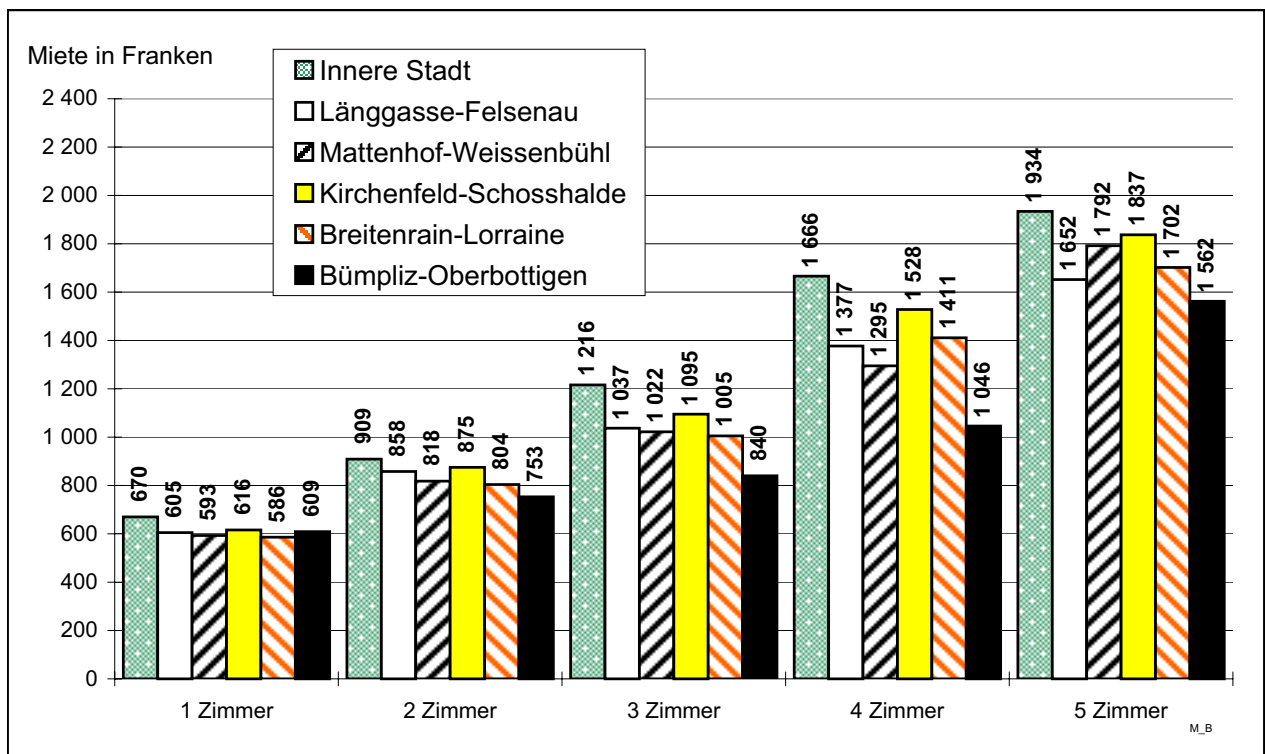
In den Grafiken 7 (nach Bauperioden der Gebäude) und 8 (nach Stadtteilen) sind die durchschnittlichen Mietpreise als Säulen dargestellt. So ist leicht ersichtlich, dass für neue 3-Zimmer Wohnungen (Baujahr ab 1971) höhere Mieten verlangt werden als für alte 4-Zimmer Wohnungen (Baujahr vor 1947). Man sieht auch, dass neue 2-Zimmer Wohnungen etwa gleich teuer vermietet werden wie 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. Die Differenz zwischen der Innenstadt, wo sie am höchsten sind, und Bümpliz – Oberbottigen, wo sie am tiefsten sind, beträgt immerhin 620 Franken bzw. fast 60%! 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 2000



Grafik 8: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen 2000



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

Tabelle 5:

Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen und Bauperioden

Miete_c				
Wohnungsgrösse Bauperiode	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
1 Zimmer				
vor 1947	596	271	135	2 227
1947–1970	536	127	169	965
ab 1971	723	182	400	1 660
2 Zimmer				
vor 1947	784	257	123	1 812
1947–1970	740	182	311	1 563
ab 1971	1 065	292	548	2 434
3 Zimmer				
vor 1947	992	330	200	2 450
1947–1970	860	221	334	2 012
ab 1971	1 334	397	619	2 948
4 Zimmer				
vor 1947	1 299	504	204	2 830
1947–1970	1 034	304	475	2 870
ab 1971	1 521	490	747	3 163
5 Zimmer				
vor 1947	1 778	552	577	3 292
1947–1970	1 429	447	508	2 650
ab 1971	1 926	310	1 263	3 150
Alle Wohnungen				
vor 1947	980	433	123	3 292
1947–1970	835	289	169	2 870
ab 1971	1 283	496	400	3 163

Tabelle 6: 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	670	363	230	2 227
II Länggasse-Felsenau	605	149	169	1 210
III Mattenhof-Weissenbühl	593	207	250	1 660
IV Kirchenfeld-Schosshalde	616	187	270	1 200
V Breitenrain-Lorraine	586	179	135	1 132
VI Bümpliz-Oberbottigen	609	159	268	1 100
2 Zimmer				
I Innere Stadt	909	431	190	1 812
II Länggasse-Felsenau	858	282	260	1 900
III Mattenhof-Weissenbühl	818	252	230	2 434
IV Kirchenfeld-Schosshalde	875	303	377	1 950
V Breitenrain-Lorraine	804	261	123	1 660
VI Bümpliz-Oberbottigen	753	197	145	1 328
3 Zimmer				
I Innere Stadt	1 216	558	311	2 250
II Länggasse-Felsenau	1 037	321	382	2 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 022	375	200	2 948
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 095	397	250	2 750
V Breitenrain-Lorraine	1 005	295	300	2 190
VI Bümpliz-Oberbottigen	840	237	316	1 850
4 Zimmer				
I Innere Stadt	1 666	753	414	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 377	460	318	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 295	497	587	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 528	519	519	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 411	465	588	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 046	307	204	2 176
5 Zimmer				
I Innere Stadt	1 934	693	1 015	3 292
II Länggasse-Felsenau	1 652	574	577	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 792	474	856	2 598
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 837	480	620	2 900
V Breitenrain-Lorraine	1 702	413	872	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 562	420	508	2 130
Alle Wohnungen				
I Innere Stadt	1 106	669	190	3 292
II Länggasse-Felsenau	1 002	415	169	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	975	429	200	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 169	533	250	3 050
V Breitenrain-Lorraine	981	407	123	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	884	309	145	2 176

Tabelle 7: (Anfang)

Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden

Wohnungsgrösse Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Miete_g	
			Minimum in Franken	Maximum in Franken
1 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	683	400	230	2 227
II Länggasse-Felsenau	481	181	250	715
III Mattenhof-Weissenbühl	607	211	280	1 421
IV Kirchenfeld-Schosshalde	615	213	361	1 200
V Breitenrain-Lorraine	537	232	135	941
VI Bümpliz-Oberbottigen	470	204	268	800
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	477	135	253	656
II Länggasse-Felsenau	561	114	169	930
III Mattenhof-Weissenbühl	510	124	250	880
IV Kirchenfeld-Schosshalde	529	129	270	760
V Breitenrain-Lorraine	574	133	190	965
VI Bümpliz-Oberbottigen	510	122	295	929
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	859	328	523	1 380
II Länggasse-Felsenau	702	144	496	1 210
III Mattenhof-Weissenbühl	811	230	580	1 660
IV Kirchenfeld-Schosshalde	754	158	502	1 095
V Breitenrain-Lorraine	664	167	400	1 132
VI Bümpliz-Oberbottigen	687	130	479	1 100
2 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	927	499	190	1 812
II Länggasse-Felsenau	822	260	260	1 410
III Mattenhof-Weissenbühl	792	217	230	1 306
IV Kirchenfeld-Schosshalde	774	219	377	1 400
V Breitenrain-Lorraine	750	242	123	1 281
VI Bümpliz-Oberbottigen	718	268	145	1 177
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	807	272	311	1 280
II Länggasse-Felsenau	727	170	330	1 200
III Mattenhof-Weissenbühl	727	183	336	1 255
IV Kirchenfeld-Schosshalde	802	233	483	1 563
V Breitenrain-Lorraine	794	178	483	1 320
VI Bümpliz-Oberbottigen	694	141	380	1 090
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 048	156	853	1 250
II Länggasse-Felsenau	1 123	289	662	1 900
III Mattenhof-Weissenbühl	1 126	313	740	2 434
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 149	340	548	1 950
V Breitenrain-Lorraine	1 091	273	630	1 660
VI Bümpliz-Oberbottigen	891	173	584	1 328

Tabelle 7: (Fortsetzung)

Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden

				Miete_g
Wohnungsgrösse Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
3 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 220	584	311	2 250
II Länggasse-Felsenau	1 050	322	400	1 900
III Mattenhof-Weissenbühl	1 000	323	200	2 450
IV Kirchenfeld-Schosshalde	990	353	250	2 240
V Breitenrain-Lorraine	974	297	300	1 885
VI Bümpliz-Oberbottigen	800	268	316	1 463
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	840	479	363	1 500
II Länggasse-Felsenau	890	229	382	1 600
III Mattenhof-Weissenbühl	903	246	419	1 460
IV Kirchenfeld-Schosshalde	971	249	590	2 012
V Breitenrain-Lorraine	949	185	524	1 410
VI Bümpliz-Oberbottigen	778	173	334	1 410
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 573	135	1 377	1 680
II Länggasse-Felsenau	1 371	258	935	2 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 540	526	860	2 948
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 501	397	813	2 750
V Breitenrain-Lorraine	1 384	268	900	2 190
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 088	259	619	1 850
4 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 541	721	414	2 650
II Länggasse-Felsenau	1 317	427	318	2 420
III Mattenhof-Weissenbühl	1 207	385	631	2 550
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 514	537	519	2 830
V Breitenrain-Lorraine	1 408	500	588	2 300
VI Bümpliz-Oberbottigen	799	297	204	1 862
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	1 246	387	737	2 870
III Mattenhof-Weissenbühl	1 050	299	587	1 700
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 218	328	620	1 925
V Breitenrain-Lorraine	1 077	231	588	1 650
VI Bümpliz-Oberbottigen	874	192	475	1 437
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	2 284	471	1 654	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 804	451	1 260	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 887	511	1 167	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 738	510	1 000	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 731	360	910	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 211	278	747	2 176

Tabelle 7: (Schluss)

Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden

Wohnungsgrösse Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Miete_g	
			Minimum in Franken	Maximum in Franken
5 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 934	693	1 015	3 292
II Länggasse-Felsenau	1 638	536	577	2 400
III Mattenhof-Weissenbühl	1 971	494	856	2 501
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 894	475	676	2 900
V Breitenrain-Lorraine	1 495	399	1 002	2 170
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 212	617	600	2 050
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	1 206	167	995	1 377
III Mattenhof-Weissenbühl	1 443	409	895	2 108
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 495	476	620	2 650
V Breitenrain-Lorraine	1 675	479	872	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 091	289	508	1 583
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	2 381	673	1 900	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	2 011	288	1 673	2 598
IV Kirchenfeld-Schosshalde	2 082	245	1 650	2 716
V Breitenrain-Lorraine	1 867	330	1 428	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 774	196	1 263	2 130
Alle Wohnungen				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 148	692	190	3 292
II Länggasse-Felsenau	1 049	408	250	2 420
III Mattenhof-Weissenbühl	943	360	200	2 550
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 101	535	250	2 900
V Breitenrain-Lorraine	921	373	123	2 300
VI Bümpliz-Oberbottigen	783	307	145	2 050
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	694	296	253	1 500
II Länggasse-Felsenau	831	311	169	2 870
III Mattenhof-Weissenbühl	833	312	250	2 108
IV Kirchenfeld-Schosshalde	977	382	270	2 650
V Breitenrain-Lorraine	886	286	190	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	771	191	295	1 583
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 396	673	523	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 193	482	496	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 428	578	580	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 479	532	502	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 341	490	400	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 107	346	479	2 176

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 6 000 Wohnungen (zirka 8,5% 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 8 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 in der Presse zur Vermietung ausgeschrieben werden.

Tabelle 8:

Wohnungsbestand, Anzahl erhobener Wohnungen und Erhebungsquote nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen und Bauperioden

Wohnungsgrösse Stadtteil/Bauperiode	Bestand ¹⁾	Erhebung ²⁾	Erhebungs- quote	Bestand ¹⁾	Erhebung ²⁾	Erhebungs- quote
			1 Zimmer			
I Innere Stadt	696	52	7.5%	1 086	61	5.6%
II Länggasse-Felsenau	1 694	111	6.6%	2 541	221	8.7%
III Mattenhof-Weissenbühl	2 171	165	7.6%	4 242	393	9.3%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 032	80	7.8%	2 242	200	8.9%
V Breitenrain-Lorraine	2 081	134	6.4%	4 122	372	9.0%
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 015	93	9.2%	2 604	233	8.9%
vor 1947	2 480	145	5.8%	9 133	814	8.9%
1947–1970	4 366	301	6.9%	5 690	403	7.1%
ab 1971	1 843	189	10.3%	2 014	263	13.1%
Insgesamt	8 689	635	7.3%	16 837	1 480	8.8%
			3 Zimmer			
I Innere Stadt	633	32	5.1%	311	29	9.3%
II Länggasse-Felsenau	4 345	353	8.1%	1 577	109	6.9%
III Mattenhof-Weissenbühl	6 356	583	9.2%	2 453	198	8.1%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	3 698	336	9.1%	2 822	179	6.3%
V Breitenrain-Lorraine	6 195	529	8.5%	2 411	177	7.3%
VI Bümpliz-Oberbottigen	6 972	633	9.1%	3 784	334	8.8%
vor 1947	12 991	1 106	8.5%	5 107	310	6.1%
1947–1970	12 292	1 010	8.2%	4 855	337	6.9%
ab 1971	2 916	350	12.0%	3 396	379	11.2%
Insgesamt	28 199	2 466	8.7%	13 358	1 026	7.7%
			5 Zimmer			
I Innere Stadt	107	18	16.8%	2 833	192	6.8%
II Länggasse-Felsenau	418	34	8.1%	10 575	828	7.8%
III Mattenhof-Weissenbühl	639	41	6.4%	15 861	1 380	8.7%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 153	95	8.2%	10 947	890	8.1%
V Breitenrain-Lorraine	661	42	6.4%	15 470	1 254	8.1%
VI Bümpliz-Oberbottigen	773	45	5.8%	15 148	1 338	8.8%
vor 1947	1 851	129	7.0%	31 562	2 504	7.9%
1947–1970	1 002	60	6.0%	28 205	2 111	7.5%
ab 1971	898	86	9.6%	11 067	1 267	11.4%
Insgesamt	3 751	275	7.3%	70 834	5 882	8.3%
			Alle Wohnungen			

¹⁾ Inkl. Eigentums-, Dienst- und Freiwohnungen, Stand 31. 10. 2000

²⁾ Ohne Eigentums-, Dienst- und Freiwohnungen, Stichtag 1. 11. 2000

Erläuterung zu den neuesten Wohnungen

Wohnungen in Gebäuden, die zwischen der vorangehenden und der aktuellen Mietpreiserhebung erstellt wurden (für die Erhebung im November 2000 also nach dem 31. Oktober 1999 und vor dem 1. November 2000), 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.

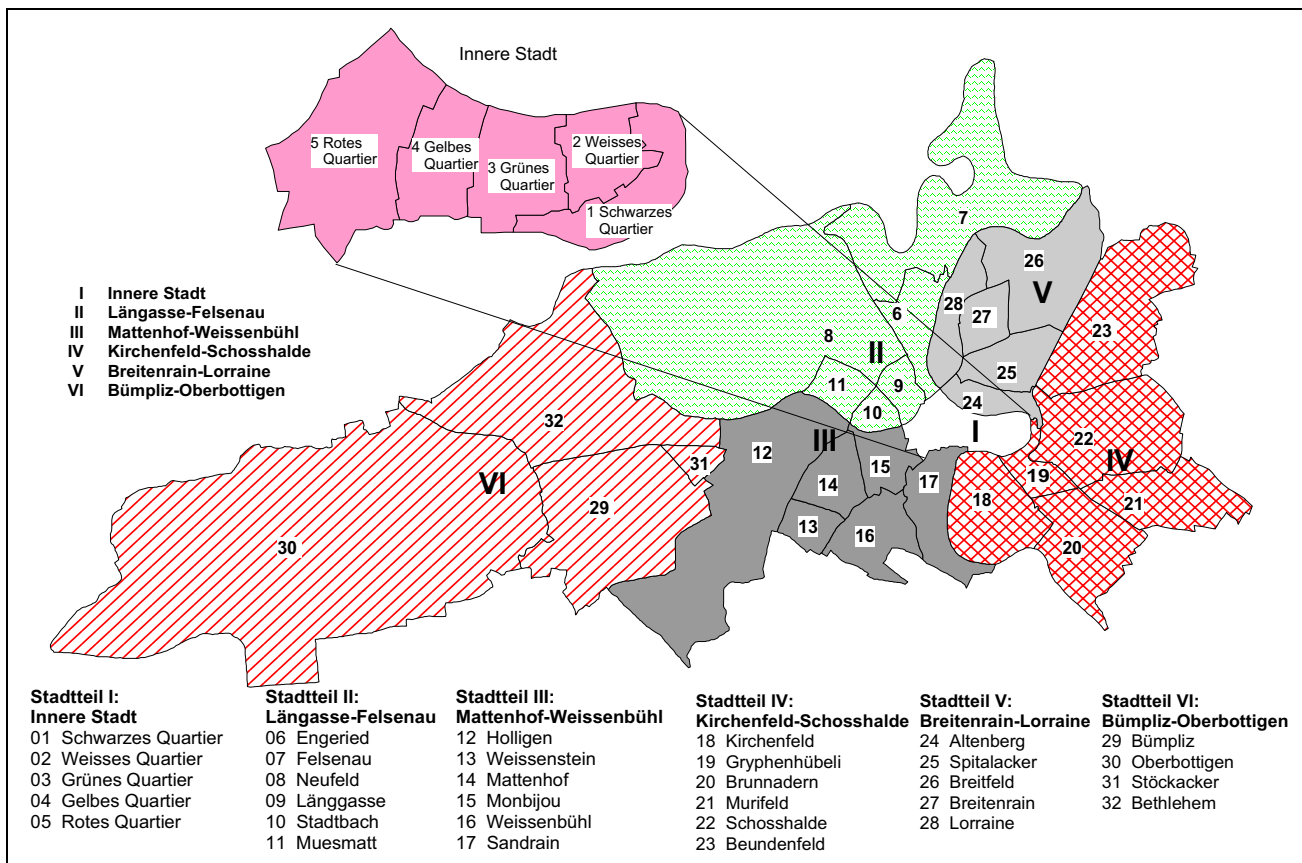
Aufgrund der geringen Anzahl neuester Wohnungen in der Stadt Bern und der ebenfalls geringen Zahl entsprechender Meldungen bei der Mietpreiserhebung, werden diese Wohnungen nicht gesondert ausgewiesen, sondern zusammen mit den neuen Wohnungen (Baujahr zwischen 1971 und 1999). Einzig bei der Indexreihe nach Bauperiode wird von dieser Regel abgewichen, um den Mehrjahresvergleich nicht zu beeinträchtigen. Dem entsprechend trägt die Bauperiode der neuen Wohnungen in Tabelle 1 und Grafik 2 den Zusatz "ohne neueste".

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.

Beim Vergleich mit Berichten zur Mietpreiserhebung aus den letzten Jahren gilt zu beachten, dass der Statistische Bezirk 23 (Beundenfeld) neu dem Stadtteil IV (Kirchenfeld - Schosshalde) zugerechnet wird, statt wie in der Vergangenheit dem Stadtteil V (Breitenrain - Lorraine).

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	Bericht 1. Halbjahr	Fr.	3.–
	Gesamtjahresbericht	Fr.	7.–
Kurzbericht Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie der leerstehenden Geschäfts- und Industrielokale (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Berner Index der Wohnbaukosten (jährlich)		Fr.	12.–
Kurzbericht Erhebung der Wohnungsmietpreise (jährlich)		Fr.	10.–
Kurzbericht Branchenspezifische Shift-Analyse (Vergleich der wirtschaftlichen Entwicklung verschiedener Regionen 1985 – 1995)		Fr.	20.–

Berichte (Gelbe Heftreihe)

Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	25.–
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Eidgenössische Volkszählung 1990		Fr.	30.–
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Stadt Bern Einwohnerbefragung 1998 mit Teil Wohnen/Wohnumfeld (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 bis 1997)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1999 (Durchführung, Resultate, mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 – 1998 in der Stadt Bern und den Einwohnerbefragungen in den Städten Zürich, Luzern, Lausanne und der Gemeinde Ostermundigen 1999 / 2000)		Fr.	30.–
Die Gemeindewahlen in der Stadt Bern 1996		Fr.	25.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995		Fr.	30.–
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Mikrozensus 1994 Verkehr		Fr.	25.–
Verkehrsverhalten in der Stadt und Region Bern		Fr.	25.–

Verschiedenes

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

Für telefonische Auskünfte steht das Sekretariat gerne zur Verfügung.
E-Mail: statistikdienste@bern.ch; Internet: statistik.bern.ch

☎ 031 321 75 31
Fax 031 321 75 39