

Kurzbericht

Bern, im März 2003

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2002

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreichte im November 2002 einen Stand von 169,6 Punkten (1982 = 100), was einer Zunahme um 1,4% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gestiegen sind die Indizes sowohl nach Wohnungsgrössen wie auch nach Bauperioden. Bei Wohnungen mit 2 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) 1 041 Franken beträgt. Deutlich darunter liegen die Mieten im Stadtteil 6 (Bümpliz – Oberbottigen). Hingegen liegen sie im Stadtteil 4 (Kirchenfeld – Schosshalde) 20% darüber, womit hier das Mietpreisniveau noch 10% 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 2000 bis 2002

Wohnungsgrösse Bauperiode	November 2000	November 2001	November 2002	Veränderung in Prozent 01/02	Veränderung in Prozent 00/01
1 Zimmer	149.8	151.6	153.2	1.1	1.2
2 Zimmer	171.7	175.0	177.7	1.5	1.9
3 Zimmer	168.7	171.8	174.3	1.4	1.9
4 Zimmer	163.2	166.6	169.3	1.6	2.1
5 Zimmer	149.6	150.9	153.0	1.4	0.9
Vor 1947	169.4	173.4	177.1	2.2	2.4
1947 bis 1970	163.6	166.3	168.4	1.2	1.6
ab 1971 (ohne neueste)	129.2	130.2	130.5	0.2	0.8
Insgesamt	164.2	167.1	169.6	1.4	1.8

Tabelle 2: Wohnungsmietpreise nach Stadtteilen, Wohnungsgrössen und Bauperioden in Franken 2002

Wohnungsgrösse Bauperiode	Total ¹⁾	Innere Stadt	Länggasse Felsenau	Mattenhof Weissen- bühl	Kirchenfeld Schos- halde	Breitenrain Lorraine	Bümpliz Ober- bottigen
1 Zimmer	609	647	608	614	625	604	614
2 Zimmer	840	1 028	892	852	896	838	772
3 Zimmer	1 009	1 334	1 073	1 053	1 168	1 054	855
4 Zimmer	1 322	1 856	1 431	1 367	1 581	1 463	1 074
5 Zimmer	1 776	1 996	1 761	1 789	1 891	1 800	1 553
Vor 1947	1 095	1 237	1 092	981	1 147	977	861
1947–1970	866	789	858	871	1 017	918	776
ab 1971	1 289	1 399	1 218	1 440	1 533	1 357	1 118
Insgesamt ¹⁾	1 041	1 131	1 036	1 018	1 248	1 022	916

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt am 1. November 2002

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 neusten 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 2002: 205,6 Punkte auf der Basis 1977 = 100, 397,8 Punkte auf der Basis 1966 = 100 und 703,8 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 2001) 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 herauskristalisieren. 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 konnten Parallelen zwischen den angestiegenen Hypothekarzinsen und dem Anstieg des Wohnungsmietpreisindex zwischen 1999 und 2000 festgestellt werden. Die jüngste Entwicklung seit 2000 ist mit jener zwischen 1986 und 1988 vergleichbar: Trotz sinkenden Hypothekarzinsen stiegen die Wohnungsmietpreise weiter an. 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.

Besuchen Sie uns!

Hier finden Sie uns:
Statistikdienste
Schwanengasse 14
3011 Bern
Telefon: 031 321 75 31
Telefax: 031 321 75 39
Email: statistikdienste@bern.ch

Wir sind für Sie da von:
Montag bis Freitag
09:00-11:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr

Wenn Sie uns besuchen wollen:
5 Gehminuten ab Bahnhof, gegenüber der Kleinen Schanze, oberhalb der Dreifaltigkeitskirche

Lageplan

Aktuelle Veröffentlichungen
Hier befinden sich alle innerhalb der letzten drei bei den Statistikdiensten erschienenen Publikation (M = Medienmitteilung, K = Kurzbericht).

- 04.03.2003 Der Tourismus im Jahr 2002 (M10)
- 25.02.2002 Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2002 (M09)
- 17.02.2002 Die Strassenverkehrsunfälle im 4. Quartal 2002 (M09)
- 13.02.2003 Bevölkerungsbewegung im Januar 2003 (M0)
- 10.02.2003 Monatsbericht Dezember 2003
- 31.01.2003 Der Berner Index der Wohnbaukosten im Oktober 2002 (M07)
- 30.01.2003 Eidgenössische Volkszählung 2000: Religionszugehörigkeit (M06)
- 28.01.2003 Mietpreiserhebung im November 2002 (M05)

Hier finden Sie uns:
Statistikdienste
Schwanengasse 14
3011 Bern
Telefon: 031 321 75 31
Telefax: 031 321 75 39
Email: statistikdienste@bern.ch

Wir sind für Sie da von:
Montag bis Freitag
09:00-11:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr

Wenn Sie uns besuchen wollen:
5 Gehminuten ab Bahnhof, gegenüber der Kleinen Schanze, oberhalb der Dreifaltigkeitskirche

Lageplan

- Erhebung
- Erhebung
- Betriebszählung
- Volkszählung 2000
- Befragung
- Wanderungsbewegungen
- Allgemeine Aktivitäten
- Übersichtskarte

Erhebung

Wohnungsmietpreise
Die Mietpreiserhebung gibt Auskunft über durchschnittliche Mietpreise von Wohnungen in der Stadt Bern, gegliedert nach Stadtteilen, Wohnungsgrösse und Bauperiode des Gebäudes. Sie wird jährlich im Auftrag des Gemeinderats und im Einverständnis mit dem Hauseigentümerverband von Bern und Umgebung durchgeführt. Sie dient ebenso den Interessen der Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer wie der Mieterinnen und Mieter.

Stand der Arbeiten:
Als Stichtag für die Mietpreiserhebung gilt der 1. November. Nachdem alle Formulare verschickt worden sind, wurden die zurückkommenden laufend erfasst und falls nötig weiterverarbeitet. Die Statistikdienste werden in Kürze einen Kurzbericht veröffentlichen. Erste Resultate für 2002 sind hier erhältlich.

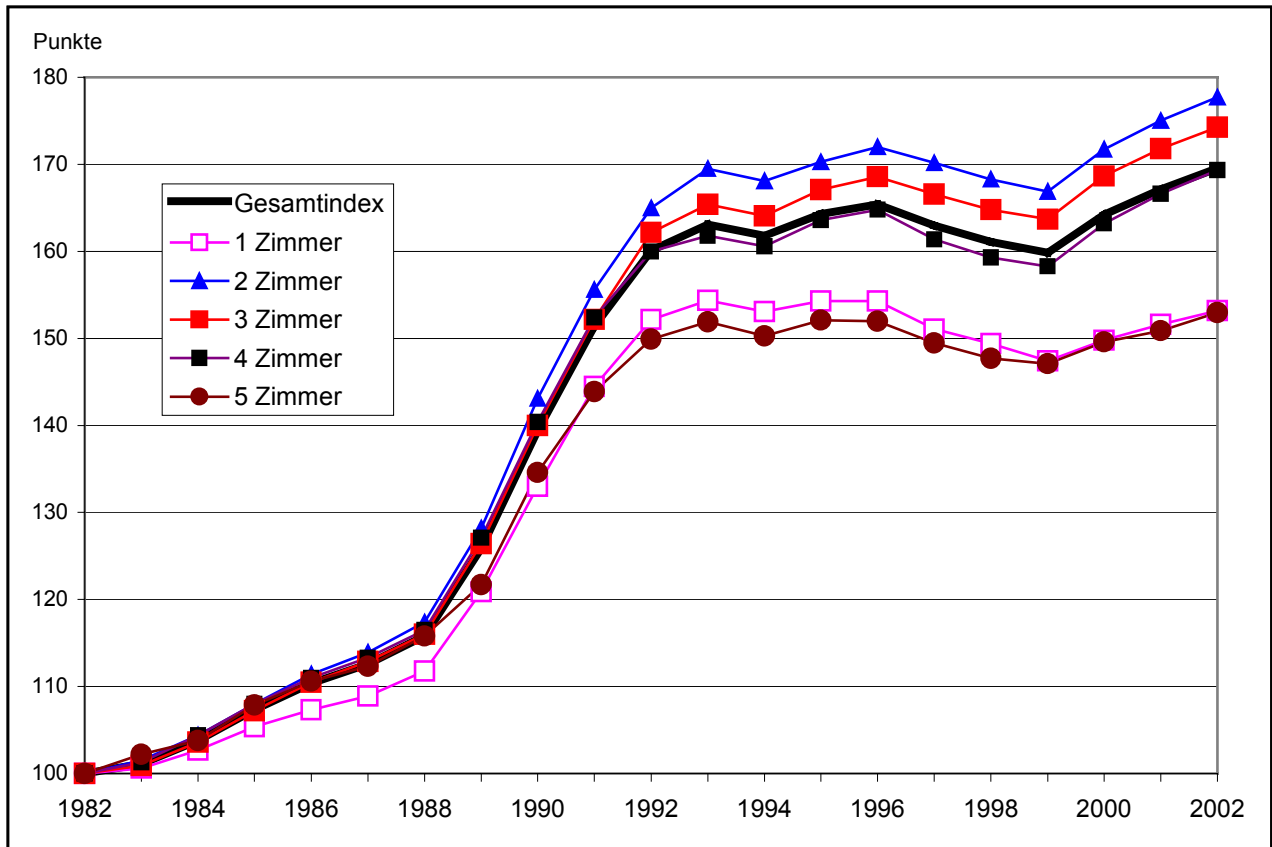
Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie der leerstehenden Arbeitsräume
Die Statistikdienste führen im Auftrag des Bundesamts für Statistik auch dieses Jahr eine Zählung der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern durch. Stichtag war der 1. Juni 2002. Im Zusammenhang mit der Leerwohnungszählung wurden in der Stadt Bern mit dem

Internet: statistik.bern.ch

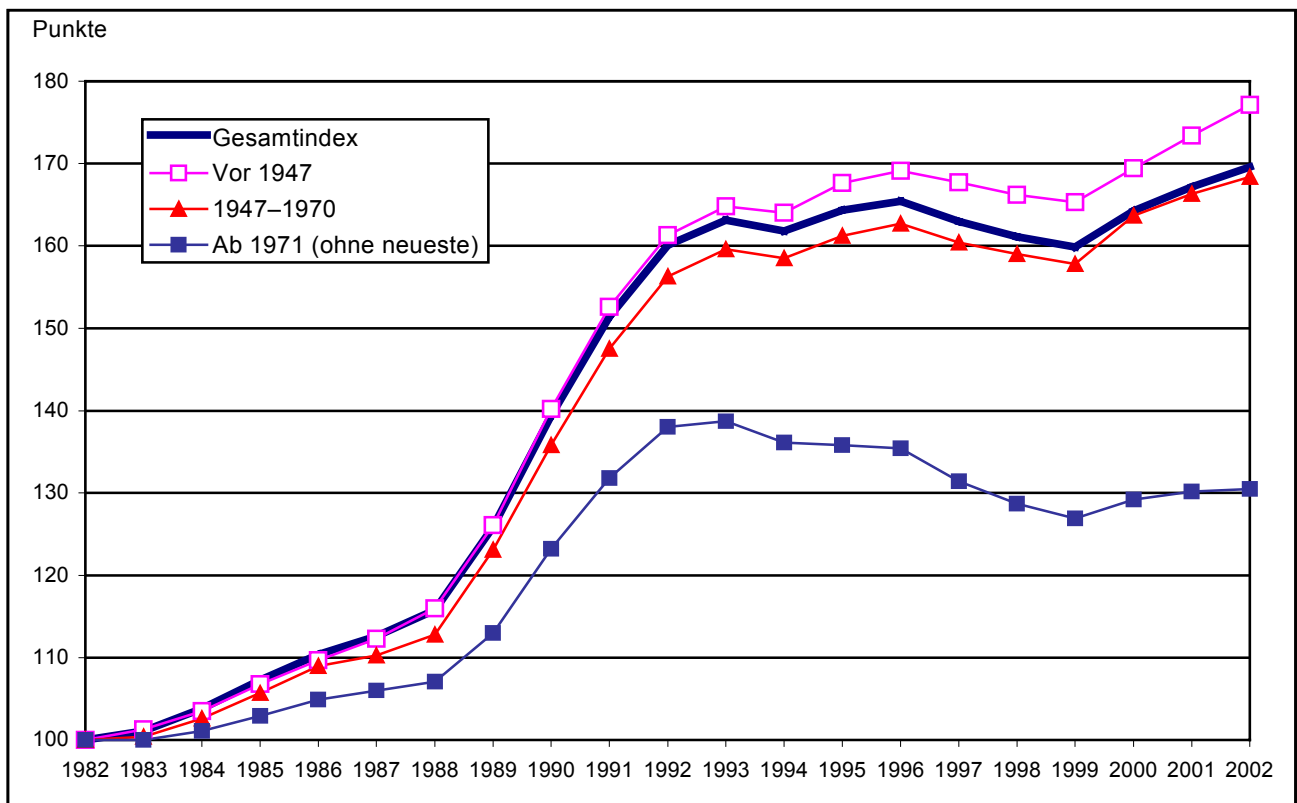
Tabelle 3: Berner Index der Wohnungsmietpreise (Basis 1982 = 100) und Jahresteuierung nach Wohnungsgrössen bzw. Bauperioden des Gebäudes seit 1982

	Gesamt- index		Wohnungsgrösse												Miete, e			
	Jahres- teuerung in Prozent	Index	1-Zimmer		2-Zimmer		3-Zimmer		4-Zimmer		5-Zimmer		vor 1947		1947-1970		Bauperiode des Gebäudes	
			Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index	Jahres- teuerung	Index
1982 Nov.	100.0	100.0	...	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	...	100.2	...	100.2
Nov.	101.1	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	100.0	0.0	0.0
1984 Mai	102.3	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	100.4	0.2	0.2
Nov.	103.8	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	101.1	1.1	1.1
1985 Mai	105.5	103.7	2.1	105.9	3.0	105.4	3.3	106.2	3.6	106.2	3.5	105.2	2.9	104.4	3.2	101.7	1.3	1.3
Nov.	107.3	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	102.9	1.9	1.9
1986 Mai	109.0	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	104.3	2.6	2.6
Nov.	110.4	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	104.9	1.9	1.9
1987 Mai	111.3	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	105.3	1.0	1.0
Nov.	112.6	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	106.0	1.1	1.1
1988 Mai	114.2	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	106.3	1.0	1.0
Nov.	115.8	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	107.1	1.1	1.1
1989 Mai	118.1	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	107.7	1.3	1.3
Nov.	125.9	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	113.0	5.5	5.5
1990 Mai	131.0	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	116.7	8.3	8.3
Nov.	139.4	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	123.2	9.1	9.1
1991 Mai	146.9	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	128.7	10.3	10.3
Nov.	151.4	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	131.8	7.0	7.0
1992 Mai	155.8	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	134.6	4.6	4.6
Nov.	160.1	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	138.0	4.7	4.7
1993 Mai	163.4	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	139.7	3.7	3.7
Nov.	163.1	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	138.7	0.5	0.5
1994 Nov.	161.8	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	136.1	-1.8	-1.8
1995 Nov.	164.3	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	135.8	-0.2	-0.2
1996 Nov.	165.4	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	135.4	-0.3	-0.3
1997 Nov.	163.0	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	131.4	-2.9	-2.9
1998 Nov.	161.1	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	128.7	-2.1	-2.1
1999 Nov.	159.9	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	126.9	-1.4	-1.4
2000 Nov.	164.2	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	129.2	1.8	1.8
2001 Nov.	167.1	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	130.2	0.8	0.8
2002 Nov.	169.6	153.2	1.1	177.7	1.5	174.3	1.4	169.3	1.6	153.0	1.4	177.1	2.2	168.4	1.2	130.5	0.2	0.2

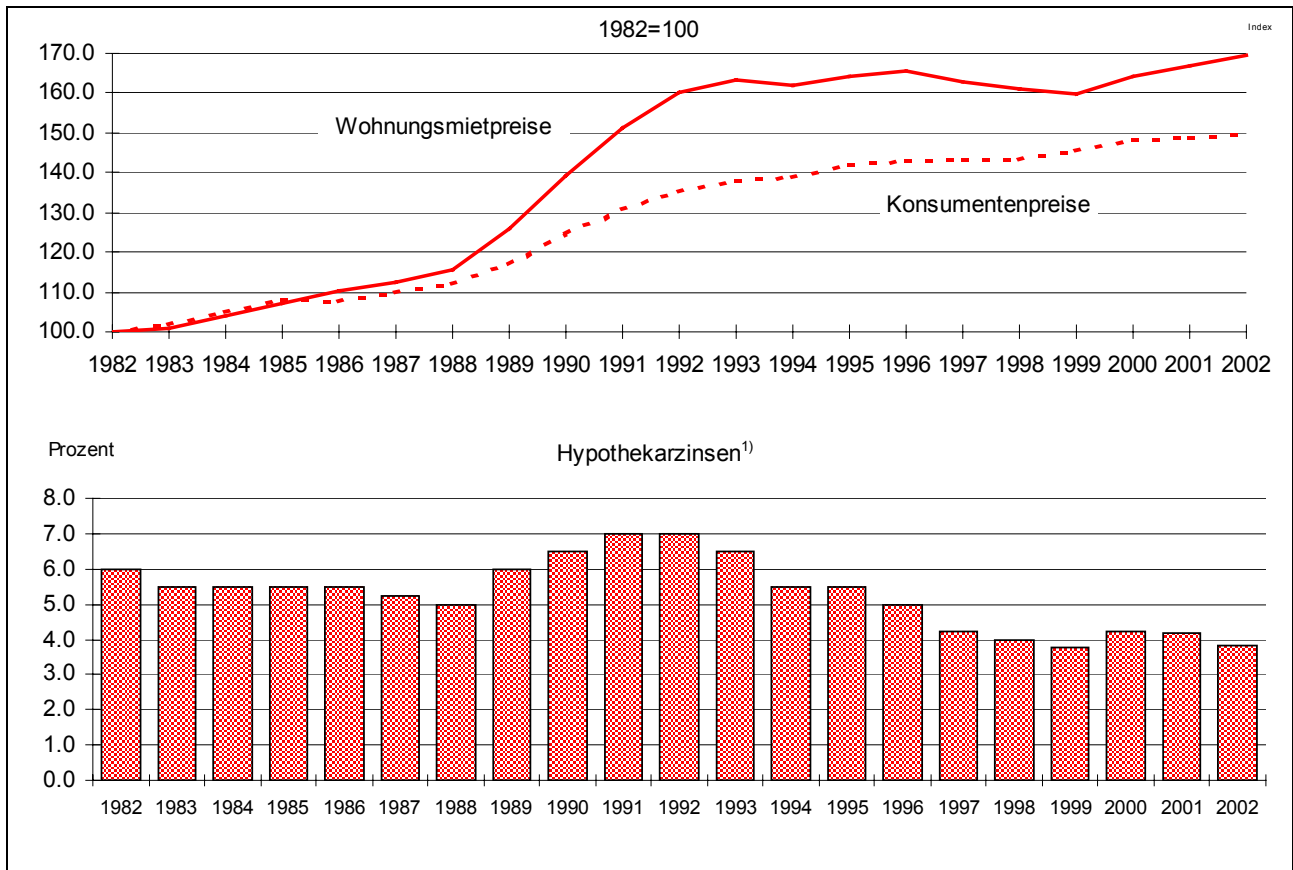
Grafik 1: Entwicklung des Berner Indexes der Wohnungsmietpreise nach Wohnungsgrössen seit 1982



Grafik 2: Entwicklung des Berner Indexes der Wohnungsmietpreise nach Bauperioden der Gebäude seit 1982



Grafik 3: Vergleich Berner Index der Konsumentenpreise / Berner Index der Wohnungsmietpreise / Hypothekarzinsen seit 1982



¹⁾ Quelle: Berner Kantonalbank – bis 2000 variable 1. Hypothek für Wohnungsbauten; ab 2001 Durchschnittszinssatz aller 1. Hypotheken (Stand 31.12.2002)

2. Auf- und Abschläge 2002

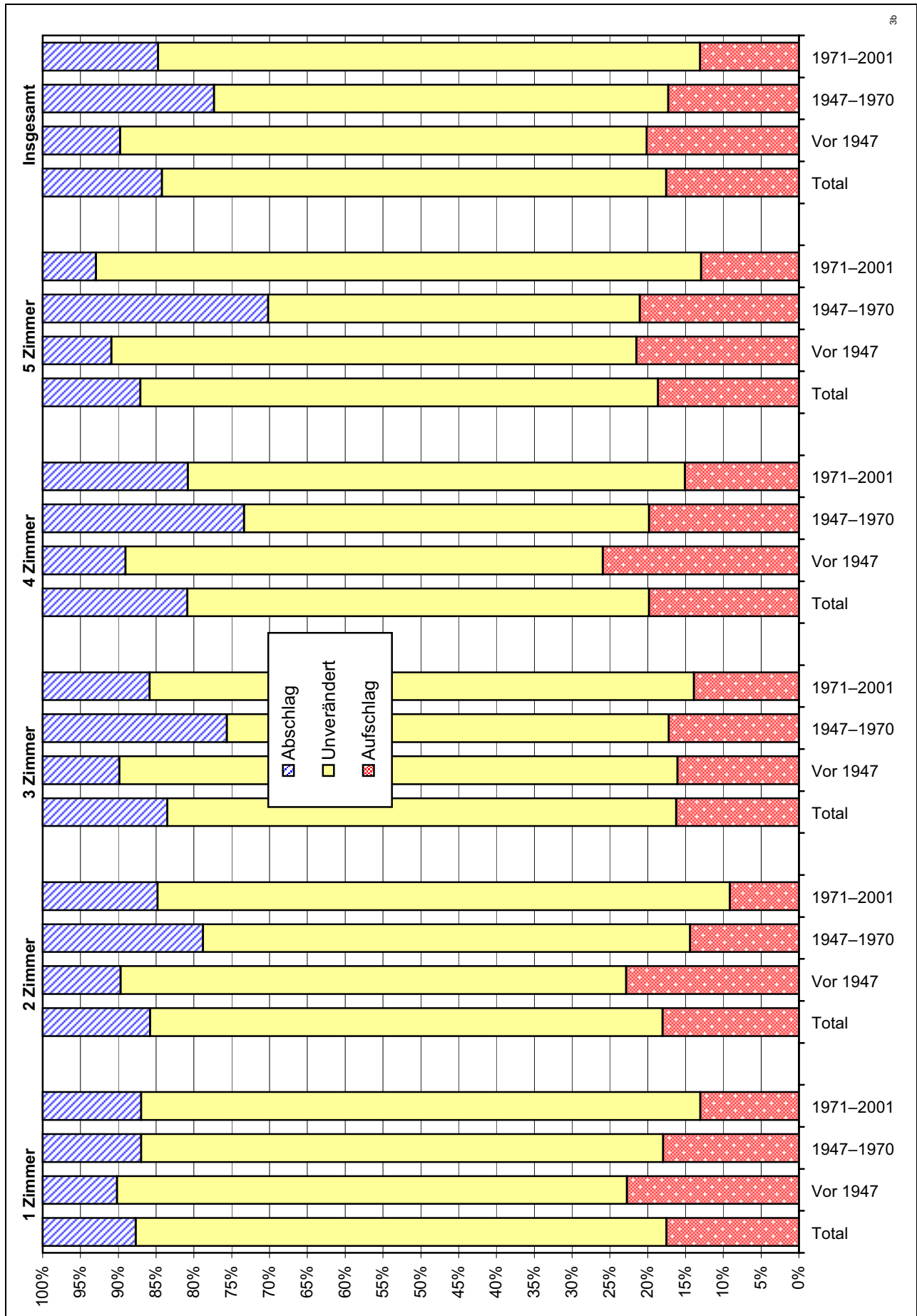
In dieser Erhebung konnte festgestellt werden, dass sich bei zwei Drittel der Wohnungen die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr nicht verändert haben. Bei 18% der Wohnungen wurden die Mietpreise erhöhet, bei 16% gesenkt. Nach Bauperioden und Stadtteilen aufgeschlüsselte Angaben können den Grafiken 4 bzw. 5 entnommen werden.

Bei der Betrachtung nach Bauperioden zeigt sich, dass bei Wohnungen in Gebäuden aus den Jahren 1947 bis 1970 am meisten Anpassungen vorgenommen wurden, wobei 57% dieser Anpassungen nach oben stattfanden.

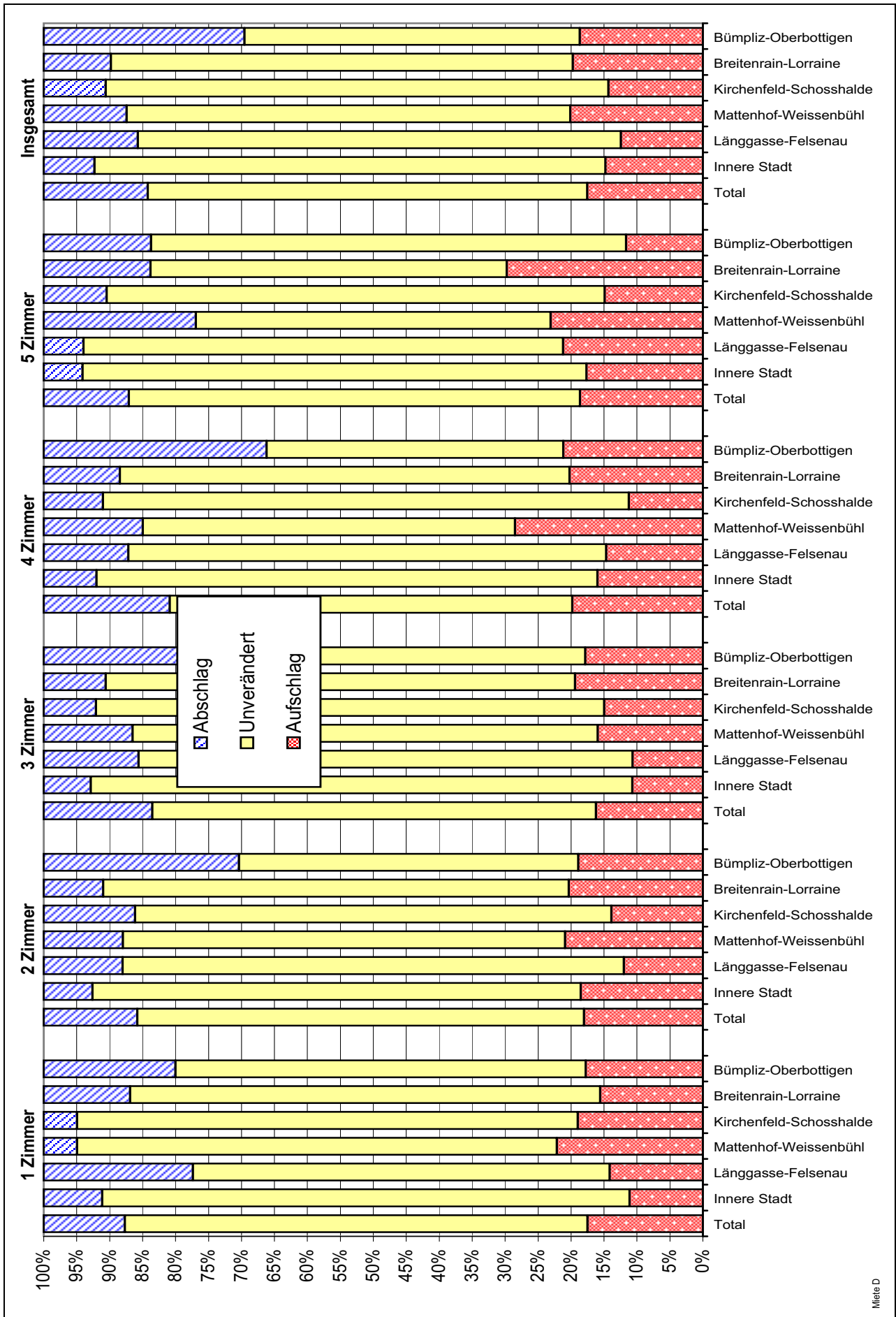
Der Stadtteil 3 (Mattenhof – Weissenbühl), insbesondere bei 4-Zimmer Wohnungen, war am stärksten von Mietpreiserhöhungen betroffen (über 28% der 4-Zimmer Wohnungen). Nur der Anteil betroffener 5-Zimmer Wohnungen im Stadtteil 5 (Breitenrain – Lorraine) war mit nahezu 30% noch höher. Bei den Mietpreissenkungen nimmt der Stadtteil 6 die Spitzenposition ein: Mehr als ein Drittel der dortigen 4-Zimmer Wohnungen wurde billiger.

Mit welcher relativen Häufigkeit kleine, mittlere bzw. grosse Anpassungen vorgenommen wurden, zeigt Grafik 6. 12,0% aller Wohnungen erfuhren eine Mietpreisreduktion, die unter 5% lag. Anders ausgedrückt heisst dies, dass es sich bei 36% aller Anpassungen bzw. bei 76% aller Abschläge um Mietpreissenkungen von weniger als 5% handelte. Bei 35% der Wohnungen, welche einen Aufschlag erfuhren, fiel die Mietpreiserhohung ebenfalls nur relativ gering aus (weniger als 5%). Sehr grosse Mietpreisanderungen gab es bei rund 5,5% der Wohnungen (bei 5,0% einen Aufschlag bzw. bei 0,4% einen Abschlag von 20% oder mehr). Vergleicht man Auf- und Abschläge miteinander, so zeigt sich, dass bei 29% der Aufschläge grosse Anpassungen (20% und mehr) vorgenommen wurden. Bei den Abschlägen liegt dieser Anteil bei 3%. Die in Grafik 6 fehlenden 67% entsprechen dem Anteil an Wohnungen, bei denen keine Mietpreisanderung vorgenommen wurde.

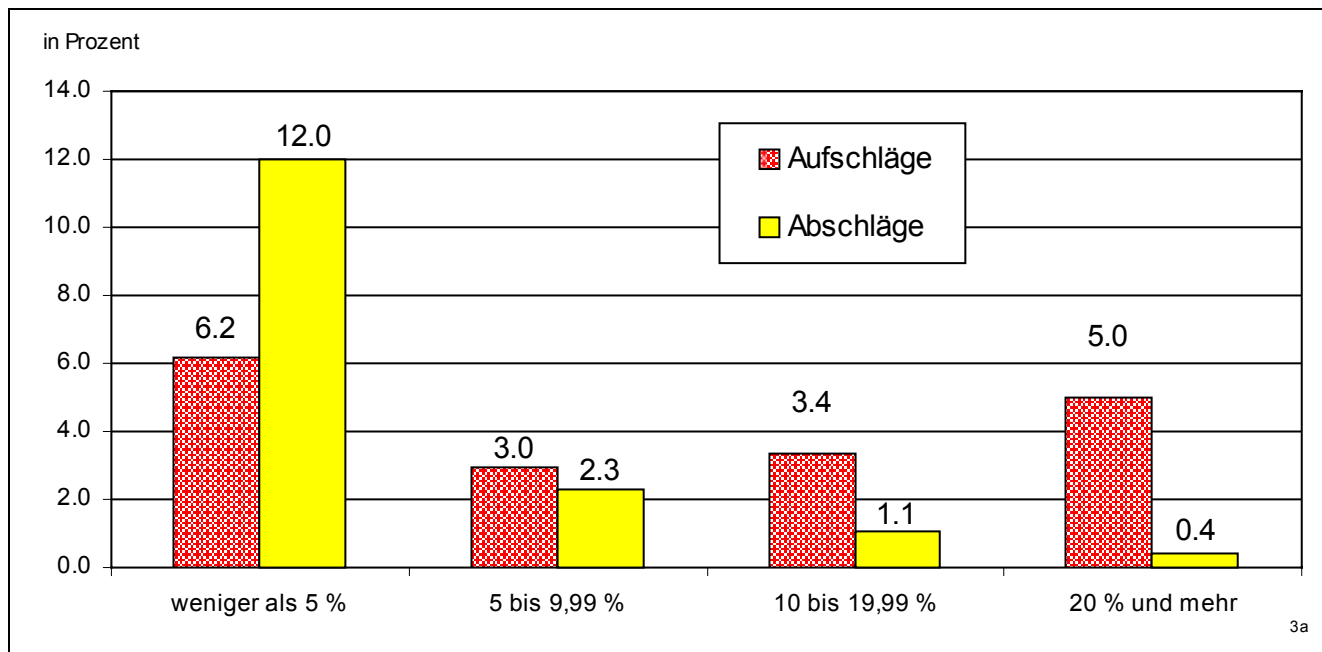
Grafik 4: Auf- und Abschläge nach Wohnungsgrössen und Bauperioden der Gebäude zwischen 2001 und 2002



Grafik 5: Auf- und Abschlüge nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen zwischen 2001 und 2002



Miete D

Grafik 6: Auf und Abschläge nach Umfang der Veränderungen in Prozent aller erfassten Wohnungen zwischen 2001 und 2002

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 2002 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgrösse	Durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken ¹⁾										
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1 Zimmer	587	612	607	609	613	601	588	589	600	604	609
2 Zimmer	729	750	752	773	790	781	782	790	808	833	840
3 Zimmer	878	903	899	925	943	931	932	941	972	1 001	1 009
4 Zimmer	1 163	1 195	1 195	1 224	1 246	1 220	1 219	1 222	1 269	1 307	1 322
5 Zimmer	1 616	1 737	1 739	1 762	1 798	1 768	1 710	1 719	1 725	1 729	1 776

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

Tabelle 5: Durchschnittliche Monatsmieten 1999 bis 2002 nach Bauperioden der Gebäude

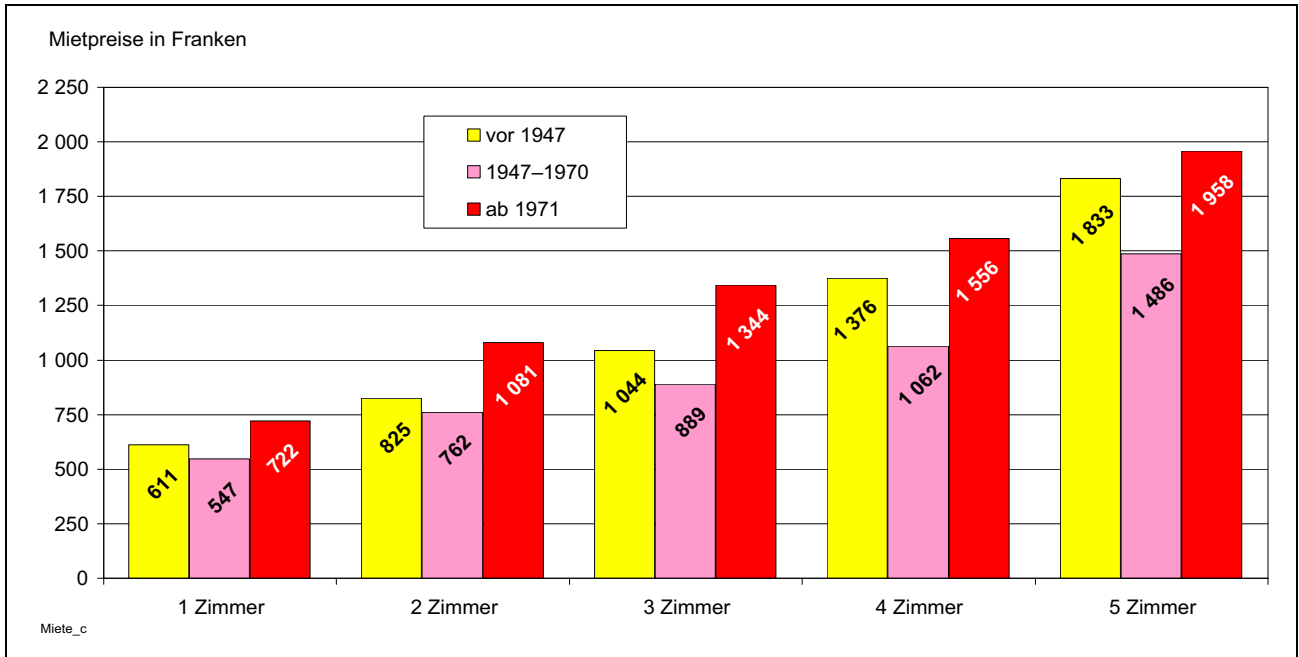
Bauperiode	Durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken ¹⁾			
	1999	2000	2001	2002
Vor 1947	1 028	1 042	1 078	1 095
1947–1970	806	838	858	866
ab 1971	1 220	1 268	1 276	1 289

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

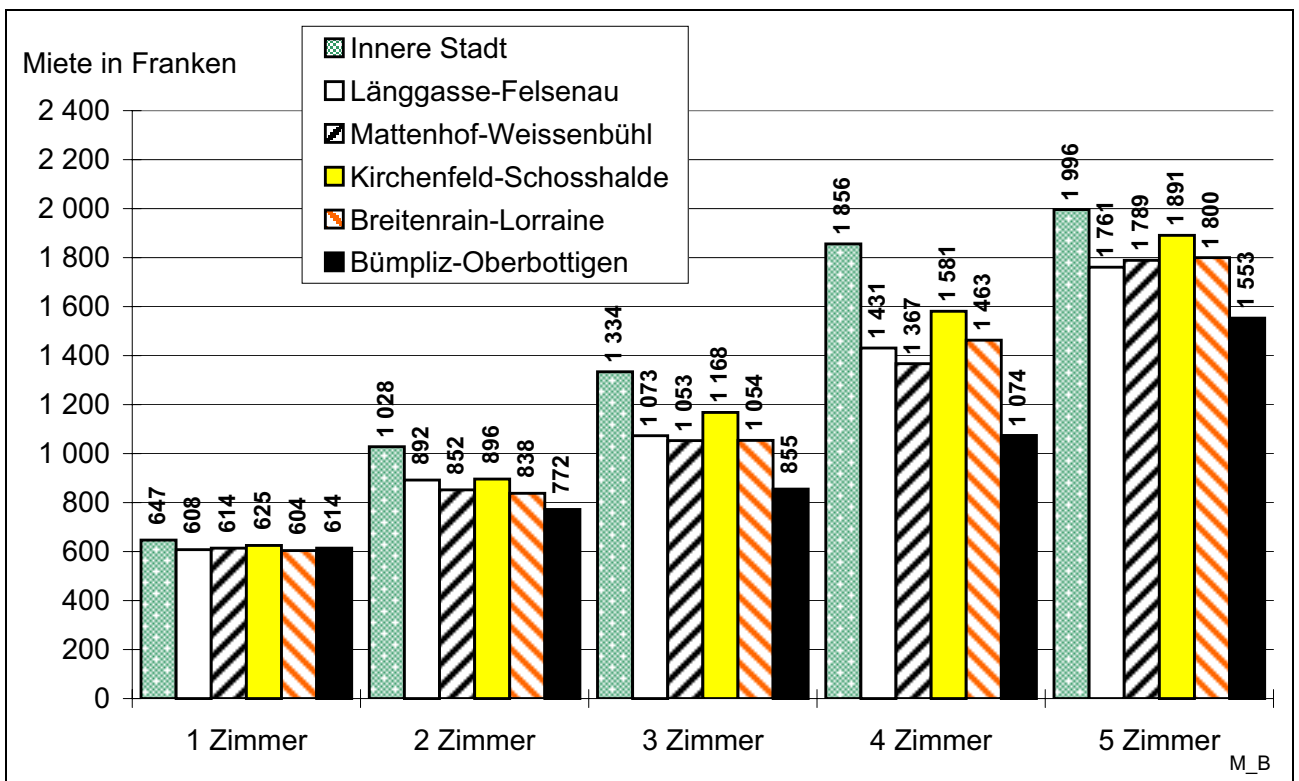
In den Grafiken 7 (nach Bauperioden der Gebäude) und 8 (nach Stadtteilen) sind die durchschnittlichen Mietpreise als Säulen dargestellt. So ist leicht ersichtlich, dass für neue 3-Zimmer Wohnungen (Baujahr ab 1971) fast dieselben Mieten verlangt werden wie für alte 4-Zimmer Wohnungen (Baujahr vor 1947). 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 782 Franken resp. 42% 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 2002



Grafik 8: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen 2002



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 2002

<small>Miete_c</small>				
Wohnungsgrösse Bauperiode	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
1 Zimmer				
vor 1947	611	223	206	1 421
1947–1970	547	126	162	930
ab 1971	722	176	400	1 660
2 Zimmer				
vor 1947	825	264	154	2 396
1947–1970	762	184	330	1 563
ab 1971	1 081	287	564	2 418
3 Zimmer				
vor 1947	1 044	323	200	2 450
1947–1970	889	241	380	2 656
ab 1971	1 344	389	619	2 948
4 Zimmer				
vor 1947	1 376	495	318	2 836
1947–1970	1 062	312	488	2 870
ab 1971	1 556	489	747	3 163
5 Zimmer				
vor 1947	1 833	530	764	3 400
1947–1970	1 486	469	620	2 650
ab 1971	1 958	372	869	3 160
Alle Wohnungen				
vor 1947	1 030	432	154	3 400
1947–1970	861	302	162	2 870
ab 1971	1 305	503	400	3 163

Tabelle 7: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen 2002

Miete_c1

Wohnungsgrösse Bauperiode	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
1 Zimmer				
I Innere Stadt	647	265	250	1 355
II Länggasse-Felsenau	608	146	162	1 194
III Mattenhof-Weissenbühl	614	208	250	1 660
IV Kirchenfeld-Schosshalde	625	178	270	1 200
V Breitenrain-Lorraine	604	166	190	1 132
VI Bümpliz-Oberbottigen	614	151	295	1 100
2 Zimmer				
I Innere Stadt	1 028	436	190	2 227
II Länggasse-Felsenau	892	284	260	2 126
III Mattenhof-Weissenbühl	852	258	230	2 418
IV Kirchenfeld-Schosshalde	896	310	405	1 950
V Breitenrain-Lorraine	838	251	154	1 660
VI Bümpliz-Oberbottigen	772	196	337	1 328
3 Zimmer				
I Innere Stadt	1 334	503	350	2 250
II Länggasse-Felsenau	1 073	320	382	2 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 053	362	200	2 948
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 168	397	350	2 750
V Breitenrain-Lorraine	1 054	288	420	2 246
VI Bümpliz-Oberbottigen	855	238	380	1 850
4 Zimmer				
I Innere Stadt	1 856	672	710	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 431	453	318	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 367	492	660	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 581	521	575	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 463	465	588	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 074	307	488	2 048
5 Zimmer				
I Innere Stadt	1 996	689	1 015	3 400
II Länggasse-Felsenau	1 761	544	764	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 789	452	856	2 598
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 891	515	620	3 000
V Breitenrain-Lorraine	1 800	404	1 013	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 553	383	747	2 140
Alle Wohnungen				
I Innere Stadt	1 197	672	190	3 400
II Länggasse-Felsenau	1 040	424	162	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 011	427	200	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 217	544	270	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 027	410	154	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	902	307	295	2 140

Tabelle 8: Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude 2002 (Anfang)

Wohnungsgrösse Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Miete_g Maximum in Franken
1 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	636	274	250	1 230
II Länggasse-Felsenau	490	150	250	685
III Mattenhof-Weissenbühl	659	213	280	1 421
IV Kirchenfeld-Schosshalde	632	202	389	1 200
V Breitenrain-Lorraine	570	207	206	941
VI Bümpliz-Oberbottigen	486	176	383	800
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	532	85	424	656
II Länggasse-Felsenau	561	113	162	930
III Mattenhof-Weissenbühl	527	130	250	880
IV Kirchenfeld-Schosshalde	543	136	270	850
V Breitenrain-Lorraine	582	125	190	858
VI Bümpliz-Oberbottigen	524	125	295	901
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	812	308	523	1 355
II Länggasse-Felsenau	705	139	496	1 194
III Mattenhof-Weissenbühl	806	240	543	1 660
IV Kirchenfeld-Schosshalde	753	141	516	950
V Breitenrain-Lorraine	679	168	400	1 132
VI Bümpliz-Oberbottigen	683	127	485	1 100
2 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 051	513	190	2 227
II Länggasse-Felsenau	857	256	260	1 425
III Mattenhof-Weissenbühl	828	236	230	2 396
IV Kirchenfeld-Schosshalde	790	239	405	1 750
V Breitenrain-Lorraine	794	236	154	1 572
VI Bümpliz-Oberbottigen	775	240	337	1 325
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	923	188	685	1 280
II Länggasse-Felsenau	750	171	330	1 200
III Mattenhof-Weissenbühl	769	174	492	1 255
IV Kirchenfeld-Schosshalde	830	250	483	1 563
V Breitenrain-Lorraine	800	181	483	1 370
VI Bümpliz-Oberbottigen	703	148	380	1 090
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 081	151	872	1 290
II Länggasse-Felsenau	1 146	298	706	2 126
III Mattenhof-Weissenbühl	1 133	316	747	2 418
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 175	322	564	1 950
V Breitenrain-Lorraine	1 102	247	630	1 660
VI Bümpliz-Oberbottigen	906	181	570	1 328

Tabelle 8: Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude 2002 (Fortsetzung)

				Miete_g
Wohnungsgrösse Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
3 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 322	548	350	2 250
II Länggasse-Felsenau	1 087	323	400	1 900
III Mattenhof-Weissenbühl	1 027	309	200	2 450
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 089	359	350	2 240
V Breitenrain-Lorraine	1 031	292	420	1 950
VI Bümpliz-Oberbottigen	866	232	425	1 541
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	1 064	391	746	1 500
II Länggasse-Felsenau	926	236	382	1 600
III Mattenhof-Weissenbühl	941	233	516	1 450
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 045	333	590	2 556
V Breitenrain-Lorraine	989	185	524	1 361
VI Bümpliz-Oberbottigen	783	182	380	1 410
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 600	83	1 487	1 680
II Länggasse-Felsenau	1 385	256	935	2 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 543	519	860	2 948
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 515	369	892	2 750
V Breitenrain-Lorraine	1 394	276	857	2 246
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 097	253	619	1 850
4 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 765	686	710	2 836
II Länggasse-Felsenau	1 382	423	318	2 461
III Mattenhof-Weissenbühl	1 283	391	715	2 760
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 579	510	575	2 820
V Breitenrain-Lorraine	1 459	533	588	2 420
VI Bümpliz-Oberbottigen	943	226	616	1 658
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	()	()	()	()
II Länggasse-Felsenau	1 274	381	759	2 870
III Mattenhof-Weissenbühl	1 113	291	660	1 641
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 232	318	620	1 900
V Breitenrain-Lorraine	1 141	233	588	1 770
VI Bümpliz-Oberbottigen	870	206	488	1 460
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	2 226	434	1 654	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 812	434	1 260	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 917	505	1 167	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 807	513	1 065	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 742	349	910	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 238	283	747	2 048

Tabelle 8: Durchschnittliche Mietpreise, Standardabweichung und Extremwerte nach Wohnungsgrössen, Stadtteilen und Bauperioden der Gebäude 2002 (Schluss)

				Miete_g
Wohnungsgrösse Stadtteil	Durchschnitt in Franken	Standard- abweichung	Minimum in Franken	Maximum in Franken
5 Zimmer				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 996	689	1 015	3 400
II Länggasse-Felsenau	1 737	478	764	2 500
III Mattenhof-Weissenbühl	1 868	504	856	2 499
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 923	496	839	3 000
V Breitenrain-Lorraine	1 627	437	1 013	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 385	537	837	2 050
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	1 214	212	975	1 377
III Mattenhof-Weissenbühl	1 547	449	890	2 400
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 515	486	620	2 650
V Breitenrain-Lorraine	1 878	428	1 193	2 600
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 096	222	747	1 525
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	2 520	630	1 900	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	2 001	271	1 725	2 598
IV Kirchenfeld-Schosshalde	2 200	329	1 650	2 900
V Breitenrain-Lorraine	1 900	343	1 553	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 724	250	869	2 140
Alle Wohnungen				
Bauperiode vor 1947				
I Innere Stadt	1 237	702	190	3 400
II Länggasse-Felsenau	1 092	412	250	2 500
III Mattenhof-Weissenbühl	981	356	200	2 760
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 147	532	350	3 000
V Breitenrain-Lorraine	977	379	154	2 500
VI Bümpliz-Oberbottigen	861	276	337	2 050
Bauperiode 1947–1970				
I Innere Stadt	789	275	424	1 500
II Länggasse-Felsenau	858	321	162	2 870
III Mattenhof-Weissenbühl	871	318	250	2 400
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 017	408	270	2 656
V Breitenrain-Lorraine	918	299	190	2 600
VI Bümpliz-Oberbottigen	776	197	295	1 525
Bauperiode ab 1971				
I Innere Stadt	1 399	653	523	3 000
II Länggasse-Felsenau	1 218	496	496	3 160
III Mattenhof-Weissenbühl	1 440	580	543	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 533	548	516	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 357	485	400	2 689
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 118	344	485	2 140

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 2002

Wohnungsgrösse Stadtteil/Bauperiode	Bestand ¹⁾	Erhebung ²⁾	Erhebungs- quote	Bestand ¹⁾	Erhebung ²⁾	Erhebungs- quote
			1 Zimmer			
I Innere Stadt	699	45	6.4%	1 087	54	5.0%
II Länggasse-Felsenau	1 696	106	6.3%	2 553	218	8.5%
III Mattenhof-Weissenbühl	2 175	158	7.3%	4 251	383	9.0%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 082	79	7.3%	2 400	202	8.4%
V Breitenrain-Lorraine	2 020	122	6.0%	3 943	354	9.0%
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 008	90	8.9%	2 597	233	9.0%
vor 1947	2 482	132	5.3%	9 112	784	8.6%
1947–1970	4 343	284	6.5%	5 676	396	7.0%
ab 1971 (inkl. neueste)	1 855	184	9.9%	2 043	264	12.9%
Insgesamt	8 680	600	6.9%	16 831	1 444	8.6%
			3 Zimmer			
I Innere Stadt	634	28	4.4%	313	25	8.0%
II Länggasse-Felsenau	4 361	348	8.0%	1 585	110	6.9%
III Mattenhof-Weissenbühl	6 381	570	8.9%	2 487	193	7.8%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	4 251	341	8.0%	3 152	178	5.6%
V Breitenrain-Lorraine	5 633	511	9.1%	2 146	173	8.1%
VI Bümpliz-Oberbottigen	6 974	616	8.8%	3 808	331	8.7%
vor 1947	12 952	1 083	8.4%	5 121	301	5.9%
1947–1970	12 295	977	7.9%	4 862	323	6.6%
ab 1971 (inkl. neueste)	2 987	354	11.9%	3 508	386	11.0%
Insgesamt	28 234	2 414	8.5%	13 491	1 010	7.5%
			5 Zimmer			
I Innere Stadt	111	17	15.3%	2 844	169	5.9%
II Länggasse-Felsenau	419	33	7.9%	10 614	815	7.7%
III Mattenhof-Weissenbühl	644	39	6.1%	15 938	1 343	8.4%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 251	94	7.5%	12 136	894	7.4%
V Breitenrain-Lorraine	578	37	6.4%	14 320	1 197	8.4%
VI Bümpliz-Oberbottigen	793	43	5.4%	15 180	1 313	8.6%
vor 1947	1 857	121	6.5%	31 524	2 421	7.7%
1947–1970	1 016	57	5.6%	28 192	2 037	7.2%
ab 1971 (inkl. neueste)	923	85	9.2%	11 316	1 273	11.2%
Insgesamt	3 796	263	6.9%	71 032	5 731	8.1%
			Alle Wohnungen			

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

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

Erläuterung zu den neuesten Wohnungen

Wohnungen in Gebäuden, die zwischen der vorangehenden und der aktuellen Mietpreiserhebung erstellt wurden (für die Erhebung im November 2002 also nach dem 31. Oktober 2001 und vor dem 1. November 2002), gelten als neueste Wohnungen.

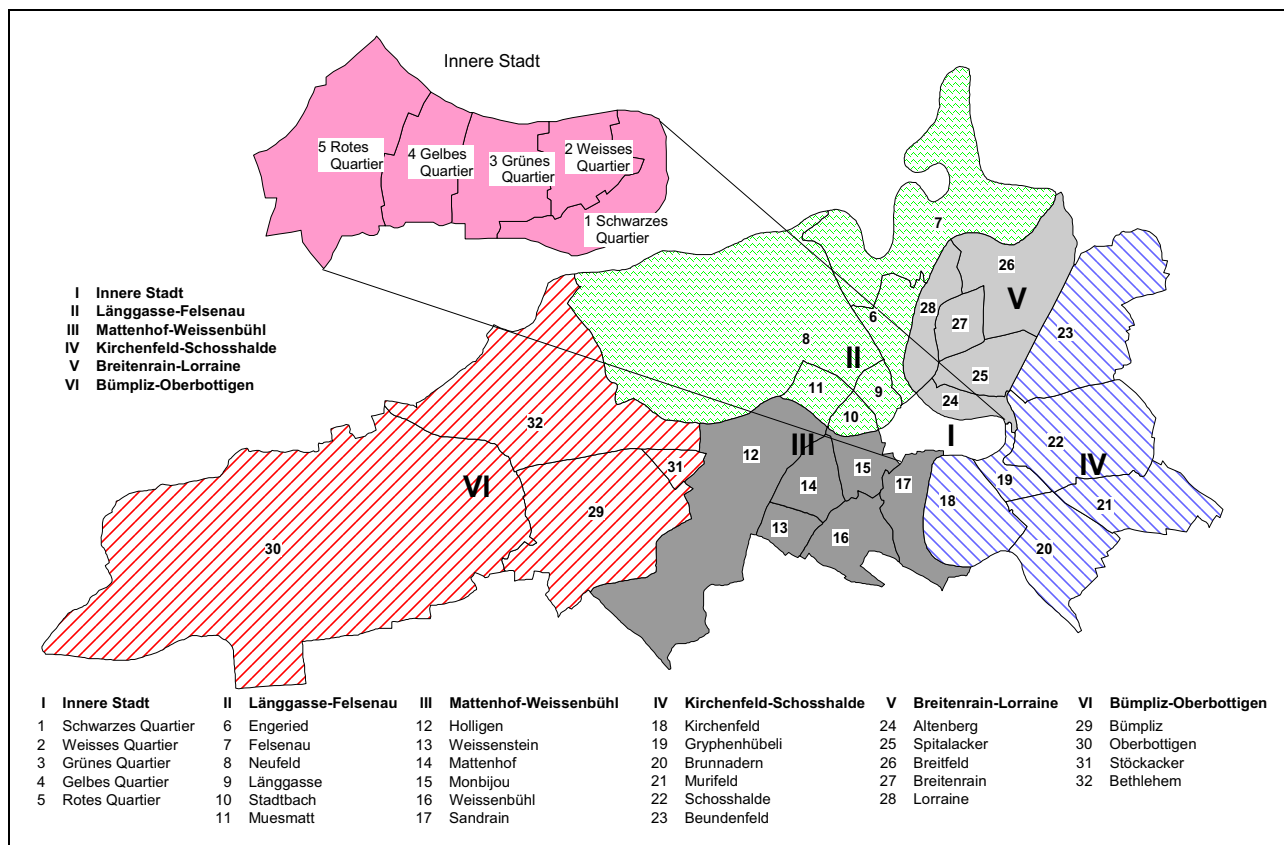
Neueste Wohnungen werden bei den Indexberechnungen anteilmässig mit ihren Durchschnittsmietpreisen berücksichtigt. Dies im Gegensatz zu den übrigen Wohnungen, für welche die Indexberechnung auf einem Vergleich mit den Vorjahreswerten beruht.

Aufgrund der geringen Anzahl neuester Mietwohnungen in der Stadt Bern wurden in der laufenden Erhebung die entsprechenden Meldungen nicht separat ausgewertet.

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 1999–2001		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.–

Statistische Berichte (Gelbe Heftreihe)

Neu: Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2001 (Vergleich mit früheren Befragungen in Bern und Befragung 2001 in Zürich)		Fr.	30.–
Die Motive der umziehenden Personen (Befragung Oktober–November 2000)		Fr.	20.–
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.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1998 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995–1997)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1997 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1996 und 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1996 (Konzept, Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)		Fr.	30.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995			
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)		Fr.	30.–
Eidgenössische Volkszählung 1990:			
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		vergriffen	
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990		Fr.	25.–
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990		Fr.	25.–
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik		Fr.	30.–

Verschiedenes

Kurzbericht Branchenspezifische Shift-Analyse (Vergleich der wirtschaftlichen Entwicklung verschiedener Regionen 1985–1995)		Fr.	20.–
Kurzbericht Stadt Bern: Einwohnerbefragung 1997 – Vergleich der Antworten mit anderen Schweizer Städten		Fr.	10.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Betriebszählung – 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.–

Finanzverwaltung / Statistikdienste der Stadt Bern	Telefon 031 321 75 31 / Telefax 031 321 75 39
Schwanengasse 14, 3011 Bern	E-Mail: statistikdienste@bern.ch
Servicezeiten: Montag bis Freitag 9–11 und 14–16 Uhr	Internet: statistik.bern.ch