



Kurzbericht

Bern, im März 2000

Mietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 1999

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreichte im November 1999 einen Stand von 159,9 Punkten (1982 = 100), was einer Abnahme um 0,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gesunken sind die Indices sowohl nach Wohnungsgrössen wie auch nach Bauperioden, am ausgeprägtesten bei den kleinsten (1 Zimmer) und den neusten Wohnungen (Baujahr 1971 bis 1998). Mehr zum Mietpreisindex ab Seite 2.

Aus Tabelle 2 geht hervor, dass der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis (gewichtet mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand) 975 Franken beträgt. Deutlich darunter liegen die Mieten im Stadtteil 6 (Bümpliz –

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

Wohnungsgrösse Bauperiode	1997	1998	1999	Veränderung in Prozent 97/98	Veränderung in Prozent 98/99
1 Zimmer	151.1	149.4	147.4	-1.1	-1.4
2 Zimmer	170.2	168.3	166.9	-1.1	-0.8
3 Zimmer	166.6	164.8	163.7	-1.1	-0.7
4 Zimmer	161.4	159.3	158.2	-1.3	-0.7
5 Zimmer	149.5	147.7	147.1	-1.2	-0.4
Vor 1947	167.7	166.2	165.4	-0.9	-0.5
1947 bis 1970	160.4	159.0	157.8	-0.9	-0.8
1971 bis 1998	131.4	128.7	126.9	-2.1	-1.4
Insgesamt	163.0	161.1	159.9	-1.1	-0.8

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

Wohnungsgrösse Bauperiode	Total ¹⁾	Innen- stadt	Länggasse Felsenau	Mattenhof Weissen- bühl	Kirchenfeld Schoss- halde	Breitenrain Lorraine Lorraine	Bümpliz Ober- bottigen
1 Zimmer	589	644	587	577	580	594	625
2 Zimmer	790	962	839	793	860	802	727
3 Zimmer	941	1'260	1'003	994	1'072	981	808
4 Zimmer	1'222	1'687	1'367	1'231	1'520	1'349	1'004
5 Zimmer	1'719	1'916	1'673	1'696	1'810	1'788	1'537
Vor 1947	1'028	1'149	1'041	904	1'142	917	812
1947–1970	806	747	806	804	940	844	735
1971 bis 1998	1'220	1'339	1'142	1'366	1'401	1'343	1'064
Insgesamt	975	1'065	978	947	1'172	975	868

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

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 sehr nahe am gesamtstädtischen Mittel.

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 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 1999: 193,8 Punkte auf der Basis 1977 = 100, 375,1 Punkte auf der Basis 1966 = 100 und 663,5 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 1998) auf dem tiefsten Niveau ist. Diese Wohnungskategorie hat also seit 1982 die geringsten Mietpreiserhöhungen erfahren. Somit sind neue Wohnungen im Verhältnis zu den älteren günstiger 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. In den jüngsten Jahren lässt sich ein gewisser Abwärtstrend herauskristallisieren. Aus Grafik 3 ist ersichtlich, dass die steile Anstiegsphase einherging mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen. Zudem scheinen sich die jüngsten Hypothekarzinssenkungen nun doch auf die Mietpreise auszuwirken, wenn auch in geringerem Umfang als in der Anstiegsphase. Grafik 3 zeigt auch, dass sich der Mietpreisindex und der Konsumentenpreisindex annähern. Im Moment nimmt also der Anteil der Wohnungsausgaben an den gesamten Konsumausgaben ab.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern 1998!

Die Ausgabe 1999 (Berichtsjahr 1998) des Statistischen Jahrbuchs der Stadt Bern verlässt die langjährige Kapitelgliederung nach Fachbereichen und übernimmt die Unterteilung in die zwanzig Bereiche der amtlichen Statistik, die vom Bundesamt für Statistik festgelegt worden sind. Damit wird eine Übereinstimmung im Aufbau dieses Quellenwerks nicht nur mit dem Statistischen Jahrbuch der Schweiz, sondern auch mit den Jahrbüchern zahlreicher Kantone und Städte erreicht, die diesen Schritt bereits früher vollzogen haben.

01	<i>Bevölkerung</i>	11	<i>Verkehr und Nachrichtenwesen</i>
02	<i>Raum und Umwelt</i>	12	<i>Geldpolitik, Finanzmärkte und Banken</i>
03	<i>Erwerbsleben</i>	13	<i>Soziale Sicherheit und Versicherungen</i>
04	<i>Volkwirtschaftliche Gesamtrechnungen</i>	14	<i>Gesundheit</i>
05	<i>Preise</i>	15	<i>Bildung und Wissenschaft</i>
06	<i>Produktion, Handel und Verbrauch</i>	16	<i>Kultur und Medien</i>
07	<i>Land- und Forstwirtschaft</i>	17	<i>Politik</i>
08	<i>Energie</i>	18	<i>Öffentliche Finanzen</i>
09	<i>Bau- und Wohnungswesen</i>	19	<i>Rechtspflege</i>
10	<i>Tourismus</i>		<i>Anhang</i>

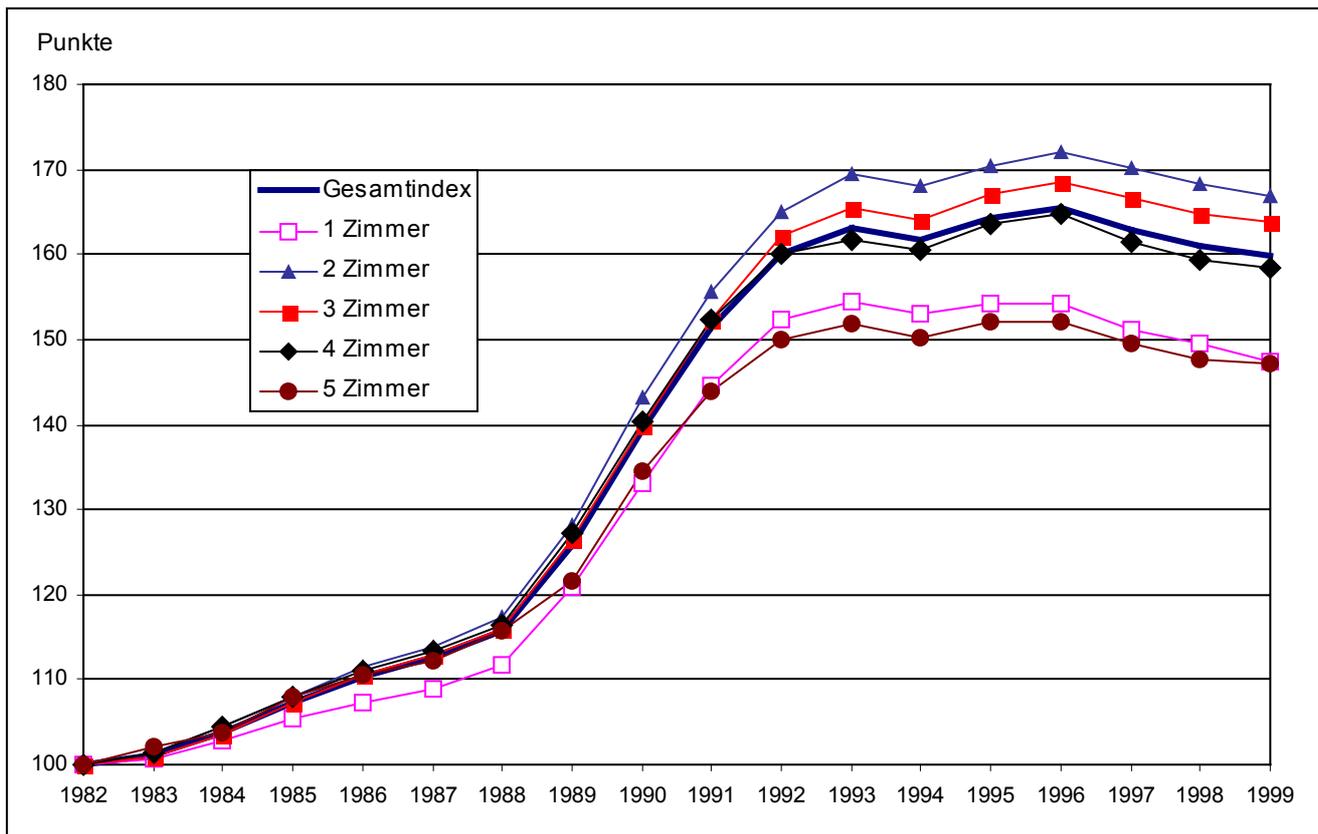
Das Statistische Jahrbuch liefert Eckdaten über das Berichtsjahr und zur längerfristigen Entwicklung der Stadt Bern und ihrer Region. Es zeigt selbstverständlich bloss einen Ausschnitt aus der Fülle der verfügbaren statistischen Information.

Bezogen werden kann das Statistische Jahrbuch für 35 Franken bei den Statistikdiensten der Stadt Bern, Schwanengasse 14, Postfach, 3001 Bern. Gerne werden auch Bestellungen via Telefon (031 321 75 31), Fax (031 321 75 39) oder E-Mail (Statistikdienste@bern.ch) entgegen genommen.

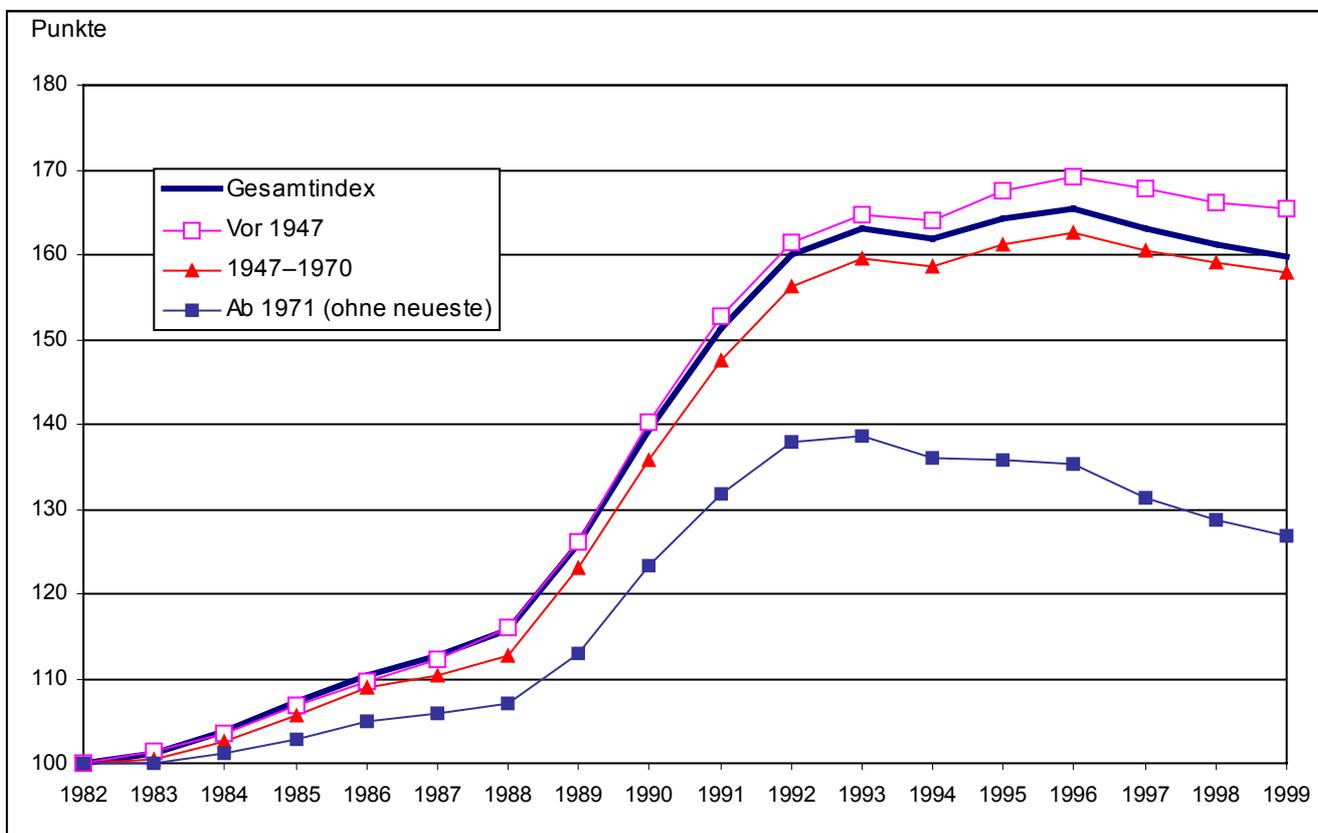
Tabelle 3:
Mietindex und Jahresteuierung nach Wohnungsgrösse bzw. Bauperiode des Gebäudes (1982=100)

	Gesamt- index		Wohnungsgrösse										Bauperiode des Gebäudes					
	Jahres- teuerung	Index	1-Zimmer		2-Zimmer		3-Zimmer		4-Zimmer		5-Zimmer		vor 1947		1947-1970		1971-	
			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	100.0
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	100.4
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	101.1
1985 Mai	105.5	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	101.7	1.3	101.7
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	102.9
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	104.3
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	104.9
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	105.3
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	106.0
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	106.3
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	107.1
1989 Mai	118.0	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	107.7
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	113.0
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	116.7
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	123.2
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	128.7
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	131.8
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	134.6
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	138.0
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	139.7
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	138.7
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	136.1
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	135.8
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	135.4
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	131.4
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	128.7
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	126.9

Grafik 1: Entwicklung des Mietindexes nach Wohnungsgrößen

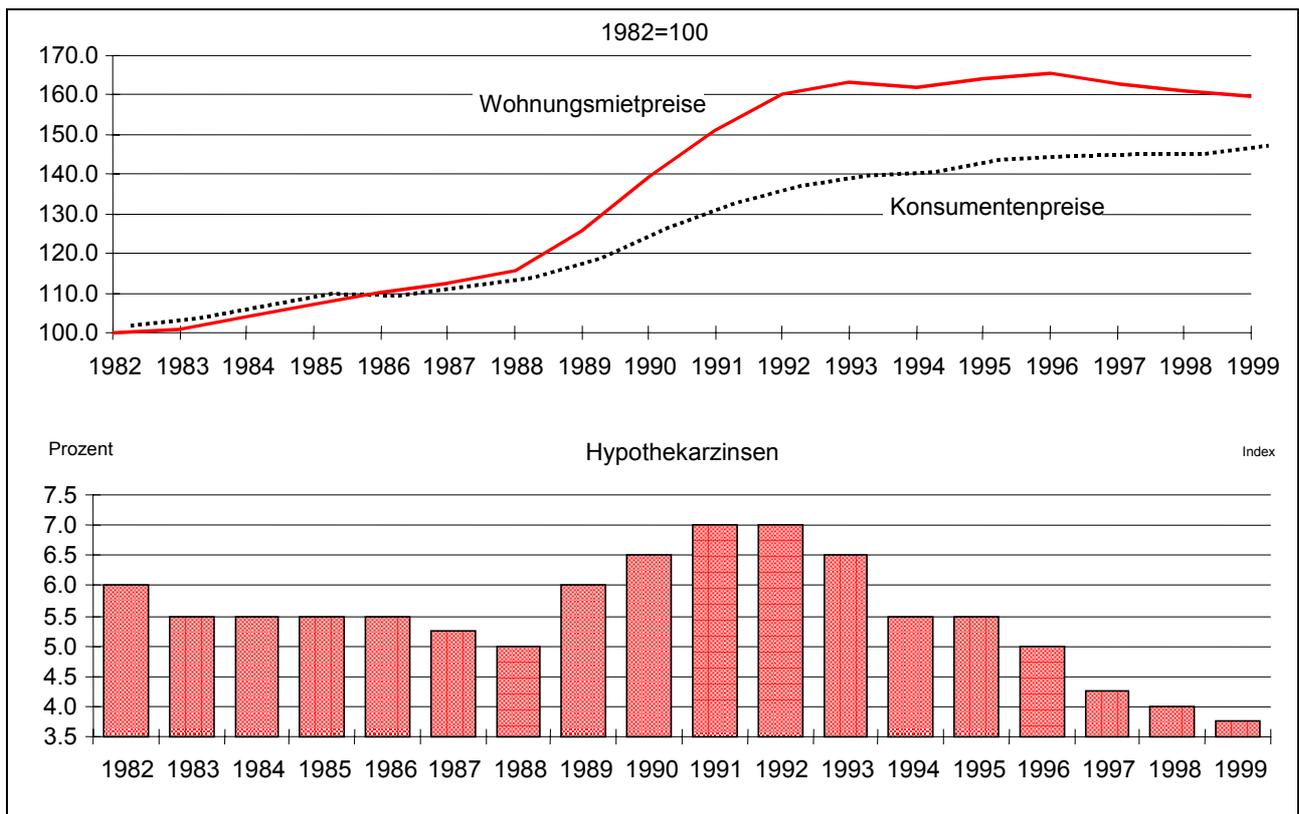


Grafik 2: Entwicklung des Mietindexes nach Bauperioden



Grafik 3:

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



2. Auf- und Abschläge 1999

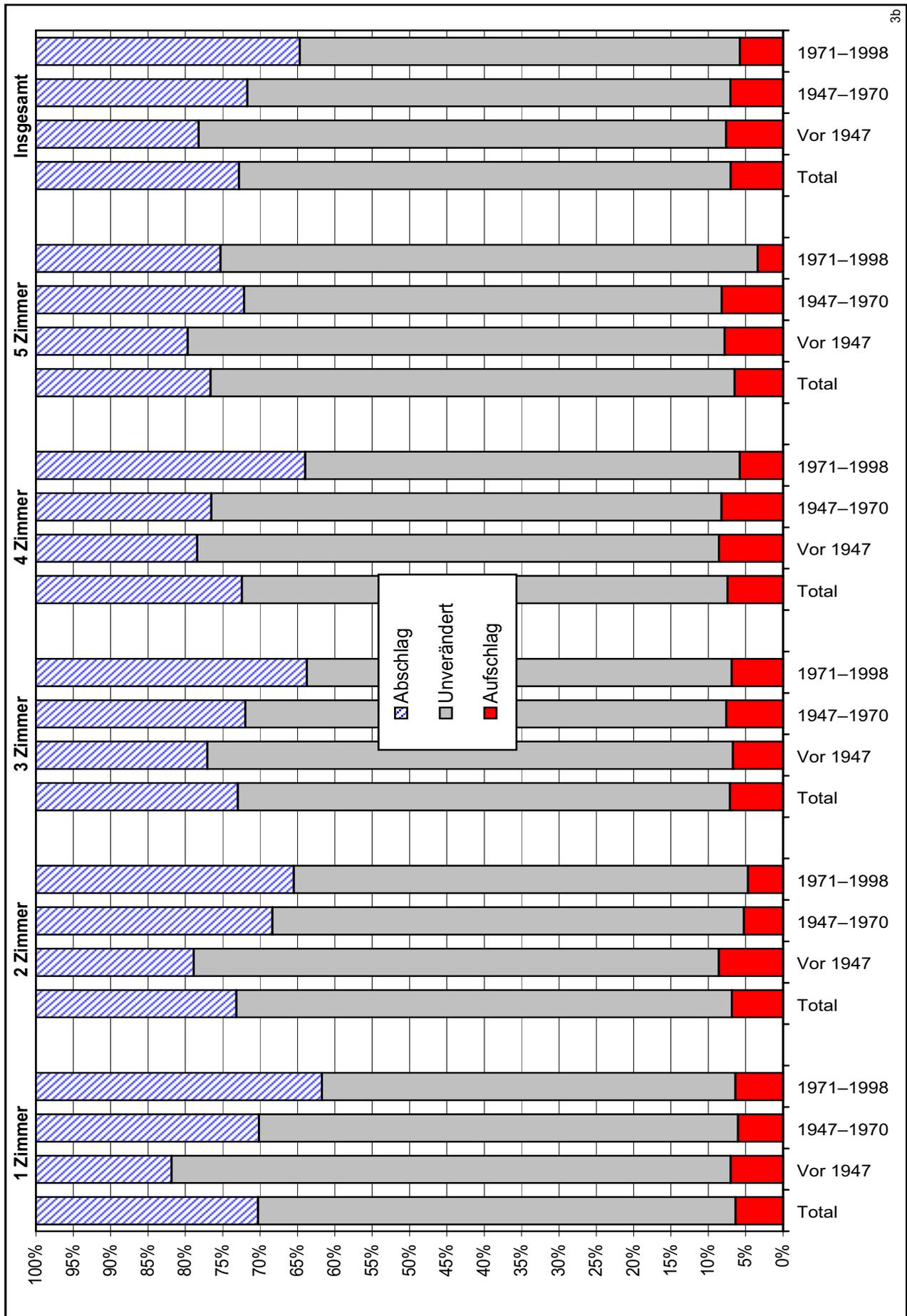
In dieser Erhebung konnte festgestellt werden, dass sich bei 66% der Wohnungen die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr nicht verändert haben. Bei 7% der Wohnungen wurden die Mietpreise erhöhet, bei 27% gesenkt. Nach Bauperioden und Stadtteilen aufgeschlüsselte Angaben können den Grafiken 4 bzw. 5 entnommen werden.

Bei der Betrachtung nach Bauperioden zeigt sich, dass neuere Wohnungen am meisten unter Druck geraten sind und deshalb hier am meisten Anpassungen vorgenommen wurden. Offensichtlich waren die Mieten für diese Kategorie gemessen an den heutigen Marktbedingungen zu hoch, denn 80% der Anpassungen fanden nach unten statt.

Im Stadtteil 6 (Bümpliz – Oberbottigen), insbesondere bei den grösseren Einheiten, haben am meisten Wohnungen eine Mietpreissenkung erfahren (knapp 45% der 5-Zimmer Wohnungen). Relativ viele Abschläge gab es ebenfalls bei den 1-Zimmer Wohnungen im Stadtteil 5 (Breitenrain – Lorraine). Dagegen waren vorallem in der Innenstadt Aufschläge festzustellen: fast 20% der dortigen 3- und 4-Zimmer Wohnungen wurden teurer.

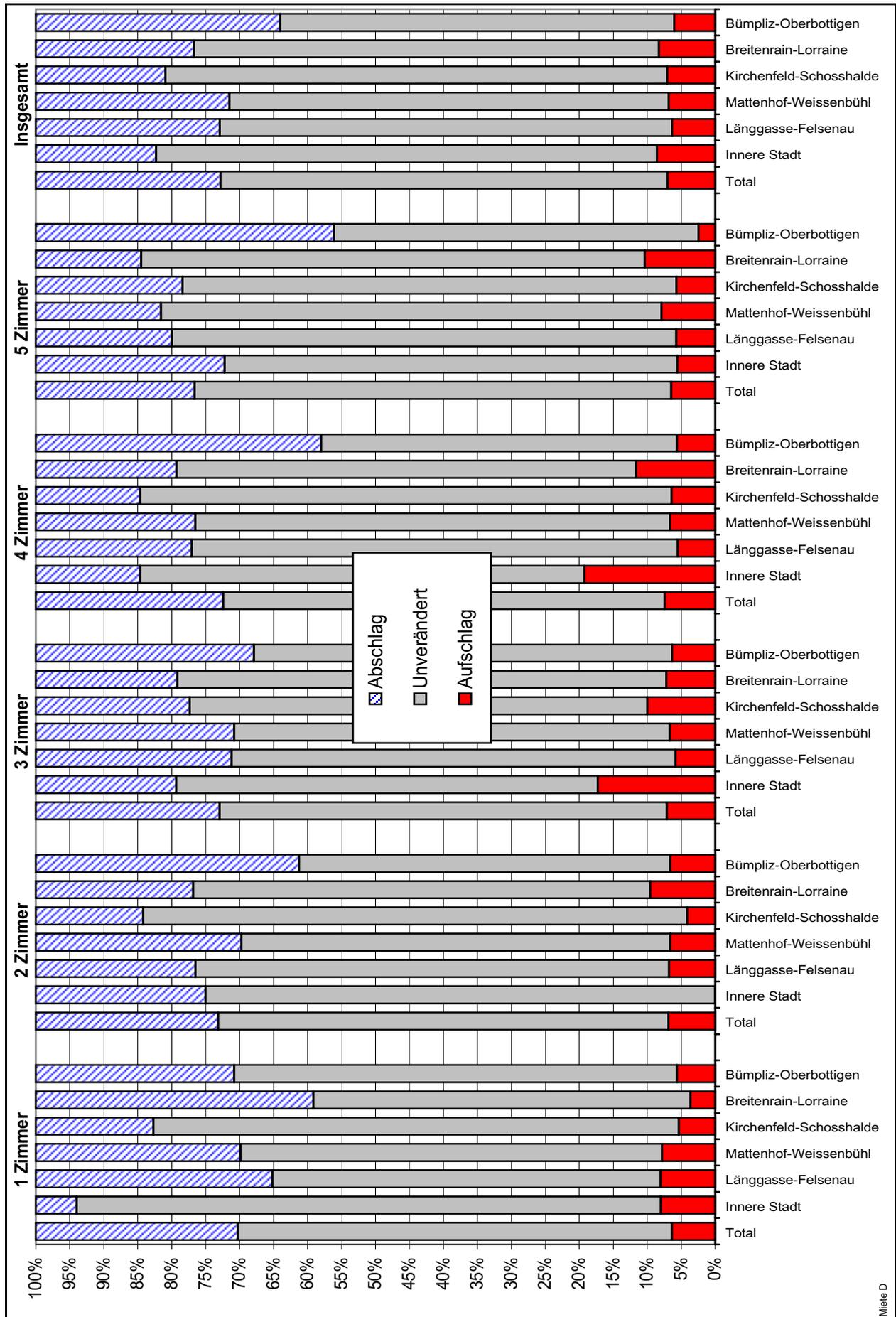
Mit welcher relativen Häufigkeit kleine, mittlere bzw. grosse Anpassungen vorgenommen wurden, zeigt Grafik 6. 19,7% aller Wohnungen erfuhren eine Mietpreisreduktion, die kleiner als 5% war. Anders ausgedrückt heisst dies, dass 58% aller Anpassungen bzw. 73% aller Abschläge nur relativ kleine Mietpreisreduktionen waren. Eine Mietpreiserhohung im gleichen Umfang (weniger als 5%) erfuhren nur 3,5% der Wohnungen. Sehr grosse Mietpreisanderungen gab es nur bei sehr wenig Wohnungen (bei 0,8% einen Aufschlag bzw. bei 0,3% einen Abschlag von mehr als 20%). Vergleicht man Auf- und Abschläge miteinander, so zeigt sich, dass bei 11% der Aufschläge grosse Anpassungen vorgenommen wurden. Bei den Abschlägen liegt dieser Anteil jedoch nur bei 1%. Bei den Aufschlägen wurden also relativ viele grosse vorgenommen, bei den Abschlägen hingegen relativ viele kleine. Die in Grafik 6 fehlenden 66% entsprechen dem Anteil an Wohnungen, bei denen keine Mietpreisanderung vorgenommen wurde.

Grafik 4: Auf- und Abschläge nach Wohnungsgrößen und Bauperioden



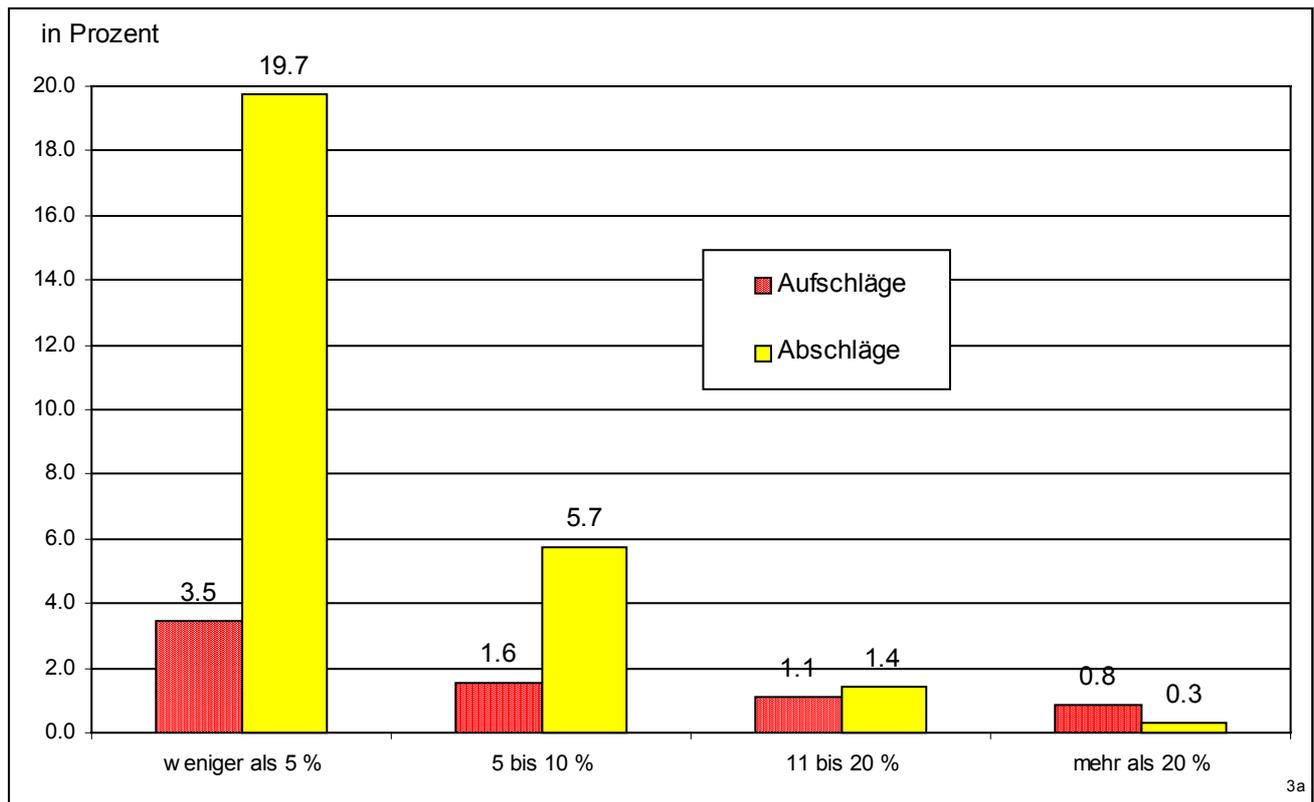
3b

Grafik 5: Auf- und Abschläge nach Wohnungsgrößen und Stadtteilen



Miete D

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 1999 nach Wohnungsgrößen

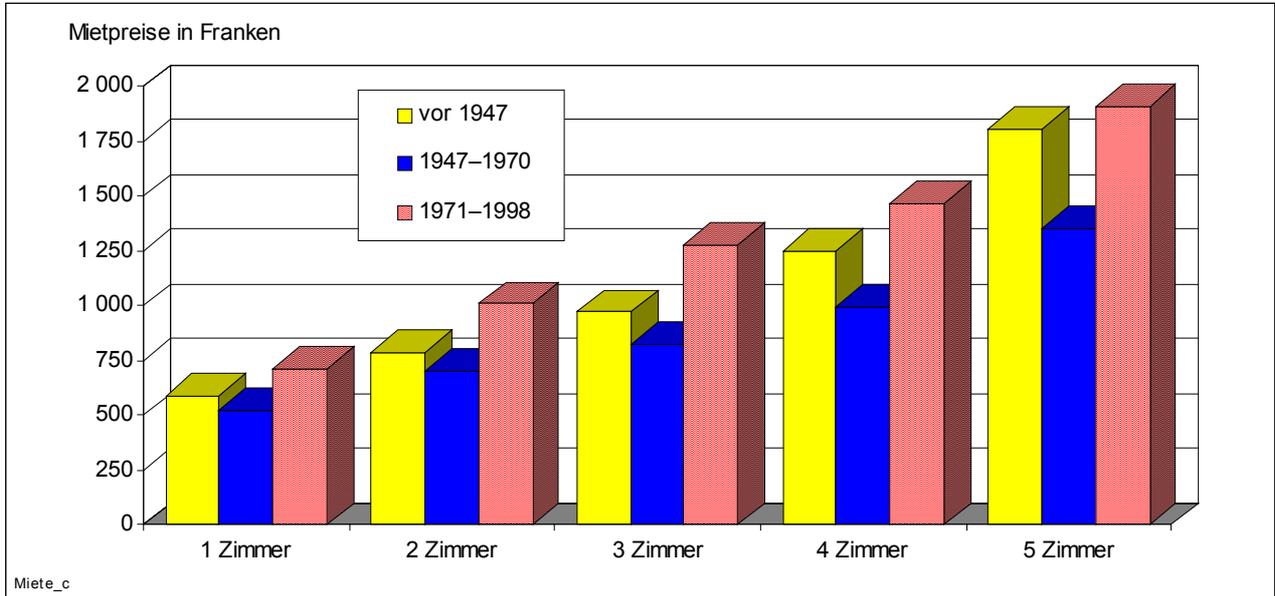
Wohnungsgrösse	Durchschnittliche Monatsmiete in Franken ¹⁾							
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1 Zimmer	587	612	607	609	613	601	588	589
2 Zimmer	729	750	752	773	790	781	782	790
3 Zimmer	878	903	899	925	943	931	932	941
4 Zimmer	1 163	1 195	1 195	1 224	1 246	1 220	1 219	1 222
5 Zimmer	1 616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

¹⁾ Gewichteter Durchschnitt; jeweils 1. November

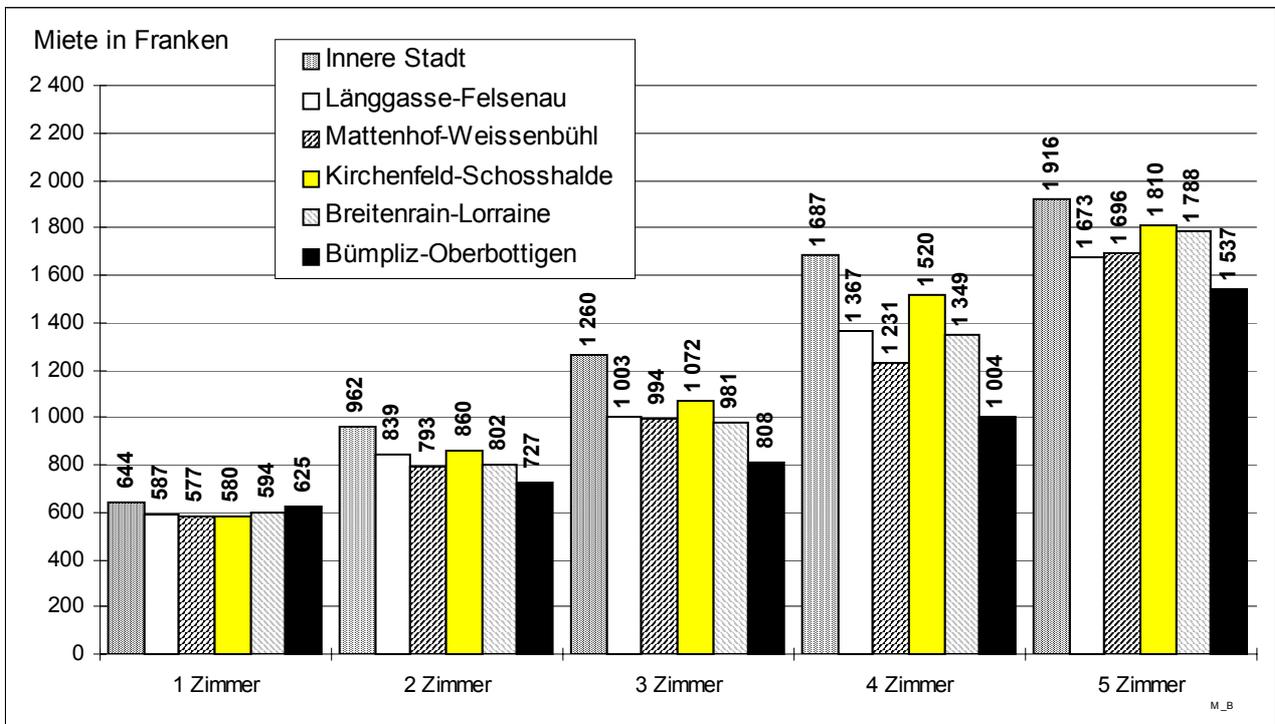
In den Grafiken 7 (nach Bauperioden der Gebäude) und 8 (nach Stadtteilen) sind die durchschnittlichen Mietpreise als Säulen dargestellt. So ist leicht ersichtlich, dass für neue 3-Zimmer Wohnungen (Baujahr zwischen 1971 und 1998) höhere Mieten verlangt werden als für alte 4-Zimmer Wohnungen (Baujahr 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 680 Franken bzw. fast 70%! 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 1999



Grafik 8: Durchschnittliche Mietpreise nach Wohnungsgrössen und Stadtteilen 1999



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	589	208	114	1 300
1947–1970	521	118	153	965
1971–1998	716	181	400	1 660
2 Zimmer				
vor 1947	790	242	200	1 750
1947–1970	700	176	311	1 563
1971–1998	1 010	305	501	2 626
3 Zimmer				
vor 1947	972	309	300	2 450
1947–1970	828	222	334	1 922
1971–1998	1 274	411	619	2 948
4 Zimmer				
vor 1947	1 251	493	502	2 795
1947–1970	998	302	475	2 950
1971–1998	1 463	497	712	3 163
5 Zimmer				
vor 1947	1 803	520	520	3 300
1947–1970	1 356	439	508	2 600
1971–1998	1 911	303	1 263	3 150
Alle Wohnungen				
vor 1947	975	419	114	3 300
1947–1970	801	282	153	2 950
1971–1998	1 236	497	400	3 163

Aufgrund der geringen Meldungen kann kein Durchschnitt bei den neuesten Wohnungen ausgewiesen werden

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	644	288	200	1 380
II Länggasse-Felsenau	587	144	153	1 115
III Mattenhof-Weissenbühl	577	187	250	1 660
IV Kirchenfeld-Schosshalde	580	178	270	1 200
V Breitenrain-Lorraine	594	165	114	1 132
VI Bümpliz-Oberbottigen	625	162	268	1 100
2 Zimmer				
I Innere Stadt	962	420	311	1 750
II Länggasse-Felsenau	839	262	260	1 850
III Mattenhof-Weissenbühl	793	257	222	2 626
IV Kirchenfeld-Schosshalde	860	305	218	1 950
V Breitenrain-Lorraine	802	237	200	1 660
VI Bümpliz-Oberbottigen	727	192	277	1 328
3 Zimmer				
I Innere Stadt	1 260	507	311	2 250
II Länggasse-Felsenau	1 003	315	320	2 150
III Mattenhof-Weissenbühl	994	362	300	2 948
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 072	387	300	2 750
V Breitenrain-Lorraine	981	296	300	2 190
VI Bümpliz-Oberbottigen	808	234	322	1 677
4 Zimmer				
I Innere Stadt	1 687	678	620	2 700
II Länggasse-Felsenau	1 367	451	562	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 231	487	547	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 520	538	563	3 050
V Breitenrain-Lorraine	1 349	451	502	2 620
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 004	312	475	2 176
5 Zimmer				
I Innere Stadt	1 916	652	1 088	2 940
II Länggasse-Felsenau	1 673	555	578	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	1 696	497	811	2 598
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 810	481	620	3 300
V Breitenrain-Lorraine	1 788	406	520	2 824
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 537	408	508	2 129
Alle Wohnungen				
I Innere Stadt	1 126	643	200	2 940
II Länggasse-Felsenau	979	410	153	3 150
III Mattenhof-Weissenbühl	939	413	222	3 163
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 151	539	218	3 300
V Breitenrain-Lorraine	982	407	114	2 824
VI Bümpliz-Oberbottigen	855	303	268	2 176

Tabelle 7:

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	
1 Zimmer					
Bauperiode vor 1947					
I Innere Stadt	611	285	200	1 300	
II Länggasse-Felsenau	476	158	250	650	
III Mattenhof-Weissenbühl	585	160	260	1 077	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	588	200	361	1 200	
V Breitenrain-Lorraine	604	196	114	951	
VI Bümpliz-Oberbottigen	596	288	268	800	
Bauperiode 1947–1970					
I Innere Stadt	538	127	253	710	
II Länggasse-Felsenau	549	112	153	930	
III Mattenhof-Weissenbühl	497	106	250	779	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	501	123	270	760	
V Breitenrain-Lorraine	548	125	190	965	
VI Bümpliz-Oberbottigen	501	125	295	929	
Bauperiode 1971–1998					
I Innere Stadt	868	323	540	1 380	
II Länggasse-Felsenau	675	144	402	1 115	
III Mattenhof-Weissenbühl	809	225	553	1 660	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	706	163	459	1 015	
V Breitenrain-Lorraine	667	173	400	1 132	
VI Bümpliz-Oberbottigen	705	127	497	1 100	
2 Zimmer					
Bauperiode vor 1947					
I Innere Stadt	985	483	312	1 750	
II Länggasse-Felsenau	830	240	260	1 410	
III Mattenhof-Weissenbühl	775	220	222	1 306	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	796	221	218	1 246	
V Breitenrain-Lorraine	763	207	200	1 381	
VI Bümpliz-Oberbottigen	751	240	277	1 240	
Bauperiode 1947–1970					
I Innere Stadt	849	209	311	1 160	
II Länggasse-Felsenau	693	159	330	1 200	
III Mattenhof-Weissenbühl	685	165	336	1 204	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	750	241	432	1 563	
V Breitenrain-Lorraine	738	178	483	1 280	
VI Bümpliz-Oberbottigen	658	146	380	1 090	
Bauperiode 1971–1998					
I Innere Stadt	1 025	336	821	1 450	
II Länggasse-Felsenau	1 053	278	660	1 850	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 077	355	740	2 626	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 076	377	501	1 950	
V Breitenrain-Lorraine	1 039	274	630	1 660	
VI Bümpliz-Oberbottigen	850	183	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	1 243	540	311	2 250	
II Länggasse-Felsenau	1 016	312	320	1 920	
III Mattenhof-Weissenbühl	969	305	300	2 450	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	995	334	300	2 240	
V Breitenrain-Lorraine	943	278	300	1 870	
VI Bümpliz-Oberbottigen	826	217	322	1 463	
Bauperiode 1947–1970					
I Innere Stadt	1 087	514	376	1 450	
II Länggasse-Felsenau	862	236	382	1 600	
III Mattenhof-Weissenbühl	881	228	419	1 435	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	964	257	570	1 922	
V Breitenrain-Lorraine	895	187	524	1 410	
VI Bümpliz-Oberbottigen	743	183	334	1 410	
Bauperiode 1971–1998					
I Innere Stadt	1 403	398	1 079	1 680	
II Länggasse-Felsenau	1 328	269	935	2 150	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 455	542	860	2 948	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 420	464	813	2 750	
V Breitenrain-Lorraine	1 363	298	846	2 190	
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 032	261	619	1 677	
4 Zimmer					
Bauperiode vor 1947					
I Innere Stadt	1 530	664	620	2 650	
II Länggasse-Felsenau	1 322	415	562	2 329	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 092	382	547	2 521	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 516	510	563	2 795	
V Breitenrain-Lorraine	1 315	487	502	2 300	
VI Bümpliz-Oberbottigen	773	263	517	1 754	
Bauperiode 1947–1970					
I Innere Stadt	816	–	–	–	
II Länggasse-Felsenau	1 232	401	737	2 950	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 045	263	587	1 616	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 175	339	620	1 870	
V Breitenrain-Lorraine	1 063	221	588	1 650	
VI Bümpliz-Oberbottigen	827	197	475	1 437	
Bauperiode 1971–1998					
I Innere Stadt	2 214	376	1 654	2 700	
II Länggasse-Felsenau	1 761	439	1 260	3 150	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 773	533	1 167	3 163	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 725	557	1 000	3 050	
V Breitenrain-Lorraine	1 655	377	910	2 620	
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 166	296	712	2 176	

Tabelle 7: (Schluss)

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	
5 Zimmer					
Bauperiode vor 1947					
I Innere Stadt	1 916	652	1 088	2 940	
II Länggasse-Felsenau	1 677	511	578	2 517	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 866	557	811	2 501	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 921	457	676	3 300	
V Breitenrain-Lorraine	1 466	384	520	2 060	
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 503	503	600	1 885	
Bauperiode 1947–1970					
I Innere Stadt	–	–	–	–	
II Länggasse-Felsenau	1 163	164	995	1 317	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 352	381	850	1 949	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 455	458	620	2 600	
V Breitenrain-Lorraine	1 617	469	872	2 500	
VI Bümpliz-Oberbottigen	975	268	508	1 422	
Bauperiode 1971–1998					
I Innere Stadt	–	–	–	–	
II Länggasse-Felsenau	2 312	725	1 887	3 150	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 971	304	1 673	2 598	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	2 008	215	1 650	2 400	
V Breitenrain-Lorraine	1 948	309	1 424	2 824	
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 751	181	1 263	2 129	
Alle Wohnungen					
Bauperiode vor 1947					
I Innere Stadt	1 149	667	200	2 940	
II Länggasse-Felsenau	1 041	403	250	2 517	
III Mattenhof-Weissenbühl	904	340	222	2 521	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 142	543	218	3 300	
V Breitenrain-Lorraine	917	343	114	2 300	
VI Bümpliz-Oberbottigen	812	277	268	1 885	
Bauperiode 1947–1970					
I Innere Stadt	747	267	253	1 450	
II Länggasse-Felsenau	806	312	153	2 950	
III Mattenhof-Weissenbühl	804	292	250	1 949	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	940	390	270	2 600	
V Breitenrain-Lorraine	844	279	190	2 500	
VI Bümpliz-Oberbottigen	735	194	295	1 437	
Bauperiode 1971–1998					
I Innere Stadt	1 339	640	540	2 700	
II Länggasse-Felsenau	1 142	473	402	3 150	
III Mattenhof-Weissenbühl	1 366	572	553	3 163	
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 401	571	459	3 050	
V Breitenrain-Lorraine	1 343	497	400	2 824	
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 064	342	497	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 6 100 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 7 zeigt die Anteile der erfassten Wohnungen an der entsprechenden Grundgesamtheit der im Bericht

Tabelle 7:

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			2 Zimmer		
I Innere Stadt	701	50	7.1%	1 081	52	4.8%
II Länggasse-Felsenau	1 694	112	6.6%	2 541	221	8.7%
III Mattenhof-Weissenbühl	2 187	166	7.6%	4 246	393	9.3%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 022	75	7.3%	2 222	171	7.7%
V Breitenrain-Lorraine	2 098	137	6.5%	4 140	367	8.9%
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 016	89	8.8%	2 608	227	8.7%
Insgesamt	8 718	629	7.2%	16 838	1 431	8.5%
vor 1947	2 488	143	5.7%	9 138	733	8.0%
1947–1970	4 385	298	6.8%	5 695	420	7.4%
1971–1998	1 845	188	10.2%	2 005	278	13.9%
Insgesamt	8 718	629	7.2%	16 838	1 431	8.5%
	3 Zimmer			4 Zimmer		
I Innere Stadt	635	29	4.6%	310	26	8.4%
II Länggasse-Felsenau	4 349	361	8.3%	1 577	109	6.9%
III Mattenhof-Weissenbühl	6 373	568	8.9%	2 455	196	8.0%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	3 676	291	7.9%	2 727	156	5.7%
V Breitenrain-Lorraine	6 209	571	9.2%	2 486	198	8.0%
VI Bümpliz-Oberbottigen	6 946	617	8.9%	3 776	338	9.0%
Insgesamt	28 188	2 437	8.6%	13 331	1 023	7.7%
vor 1947	12 996	1 071	8.2%	5 109	315	6.2%
1947–1970	12 308	1 002	8.1%	4 854	328	6.8%
1971–1998	2 884	364	12.6%	3 368	380	11.3%
Insgesamt	28 188	2 437	8.6%	13 331	1 023	7.7%
	5 Zimmer			Alle Wohnungen		
I Innere Stadt	106	18	17.0%	2 833	175	6.2%
II Länggasse-Felsenau	416	35	8.4%	10 577	838	7.9%
III Mattenhof-Weissenbühl	630	38	6.0%	15 891	1 361	8.6%
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 123	88	7.8%	10 770	781	7.3%
V Breitenrain-Lorraine	678	58	8.6%	15 611	1 331	8.5%
VI Bümpliz-Oberbottigen	772	41	5.3%	15 118	1 312	8.7%
Insgesamt	3 725	278	7.5%	70 800	5 798	8.2%
vor 1947	1 850	128	6.9%	31 581	2 390	7.6%
1947–1970	992	61	6.1%	28 234	2 109	7.5%
1971–1998	883	89	10.1%	10 985	1 299	11.8%
Insgesamt	3 725	278	7.5%	70 800	5 798	8.2%

1) Inkl. Eigentums-, Dienst- und Freiwohnungen, Stand 31. 10. 1999

2) Ohne Eigentums-, Dienst- und Freiwohnungen, Stichtag 1. 11. 1999

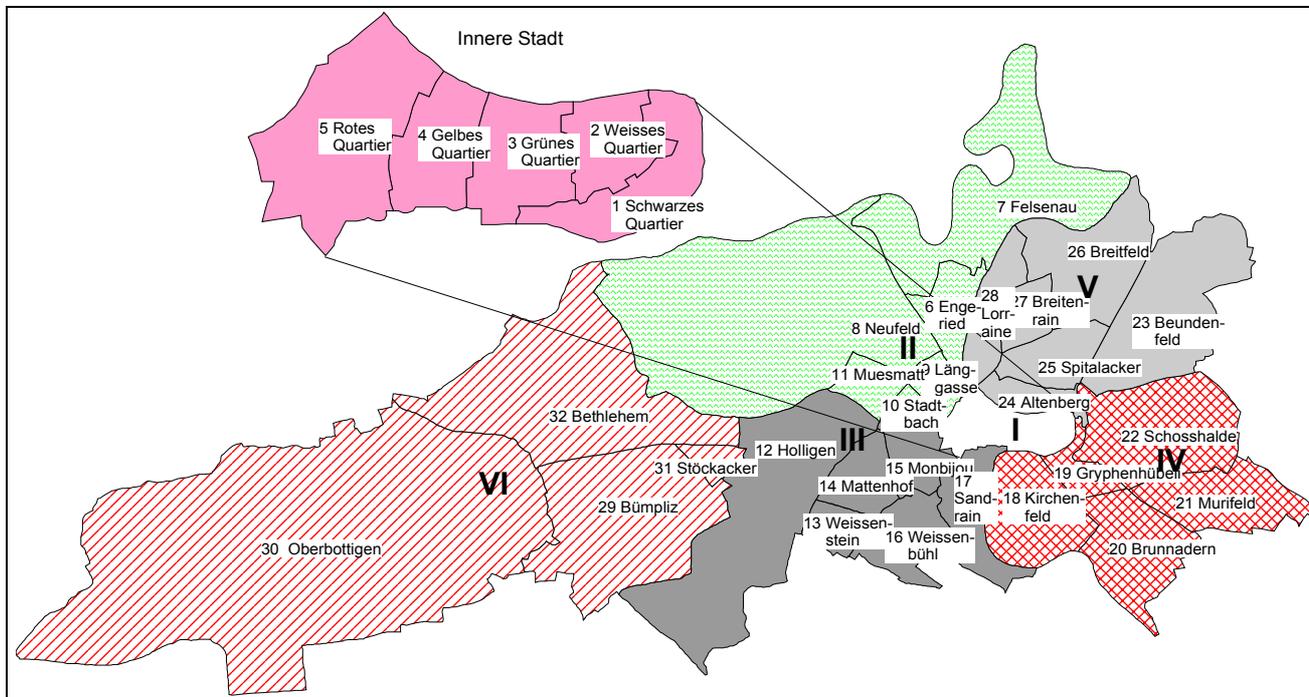
Miete_a

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 ist als jener der Objekte, die in der Presse zur Vermietung ausgeschrieben 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



**Stadtteil I:
Innere Stadt**

- 1 Schwarzes Quartier
- 2 Weisses Quartier
- 3 Grünes Quartier
- 4 Gelbes Quartier
- 5 Rotes Quartier

**Stadtteil IV:
Kirchenfeld-Schosshalde**

- 18 Kirchenfeld
- 19 Gryphenhübeli
- 20 Brunnadern
- 21 Murifeld
- 22 Schosshalde

**Stadtteil II:
Länggasse-Felsenau**

- 6 Engeried
- 7 Felsenau
- 8 Neufeld
- 9 Länggasse
- 10 Stadtbach
- 11 Muesmatt

**Stadtteil V:
Breitenrain-Lorraine**

- 23 Beundenfeld
- 24 Altenberg
- 25 Spitalacker
- 26 Breitfeld
- 27 Breitenrain
- 28 Lorraine

**Stadtteil III:
Mattenhof-Weissenbühl**

- 12 Holligen
- 13 Weissenstein
- 14 Mattenhof
- 15 Monbijou
- 16 Weissenbühl
- 17 Sandrain

**Stadtteil VI:
Bümpliz-Oberbottigen**

- 29 Bümpliz
- 30 Oberbottigen
- 31 Stöckacker
- 32 Bethlehem

W. Hofmann / T. Hohl

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 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 Shift-Analyse		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 1996 (Konzept, Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1997 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1996 und 1995)		Fr.	30.–
Stadt Bern Einwohnerbefragung 1998 mit Teil Wohnen/Wohnumfeld (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995 bis 1997)		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

☎ 031 321 75 31

Fax 031 321 75 39