



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2014



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



März 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
Berner Index der Wohnungsmietpreise	3
Mietpreise	6
Methodik	10
Glossar	11

Zeichenerklärung

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

Impressum

Herausgeber:	Statistik Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach, 3000 Bern 8, Telefon 031 321 75 31 E-Mail: statistik@bern.ch; Internet: www.bern.ch/statistik
Bearbeitung:	Walter Eichhorn, Telefon 031 321 75 43, E-Mail: walter.eichhorn@bern.ch
Layout, Umschlag, Titelfotos:	Walter Hofmann
Fotos Umschlag:	Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank, Erlacherhof
Preis:	CHF 12.–
Copyright:	Statistik Stadt Bern, Bern, 2015 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle erwünscht

Statistik Stadt Bern ist der Charta der öffentlichen Statistik der Schweiz beigetreten und hat sich damit verpflichtet, nach den dort umschriebenen Grundprinzipien zu arbeiten. Der Gemeinderat der Stadt Bern hat den Bericht einen Arbeitstag vor der Publikation erhalten.

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2014

Berner Index der Wohnungsmietpreise

Anstieg innert Jahresfrist
um 1,0%

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreicht im November 2014 einen Stand von 115,0 Punkten (November 2003=100), was einer Zunahme um 1,0% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei den 2-Zimmerwohnungen ist der Index am stärksten gestiegen. Die Preisentwicklung der 4- und 3-Zimmerwohnungen entspricht ungefähr jener des Gesamtindex. Der niedrigste Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert ist bei den 1-Zimmerwohnungen zu verzeichnen und bei den 5-Zimmerwohnungen ist der Indexstand gegenüber November 2013 gesunken.

Tabelle 1: Berner Index der Wohnungsmietpreise (Basis November 2003=100) nach Wohnungsgrösse November 2010 bis 2014

Wohnungsgrösse	November 2014	November 2013	November 2012	November 2011	November 2010	Veränderung in Prozent 13/14
1 Zimmer	109.4	108.8	108.3	108.3	107.2	0.6
2 Zimmer	116.8	114.7	113.8	113.8	112.4	1.9
3 Zimmer	114.4	113.4	112.4	111.9	111.5	0.9
4 Zimmer	112.1	111.0	110.6	110.4	109.3	1.0
5 Zimmer	109.2	109.5	108.9	110.4	109.8	-0.3
Insgesamt	115.0	113.9	113.2	112.9	111.9	1.0

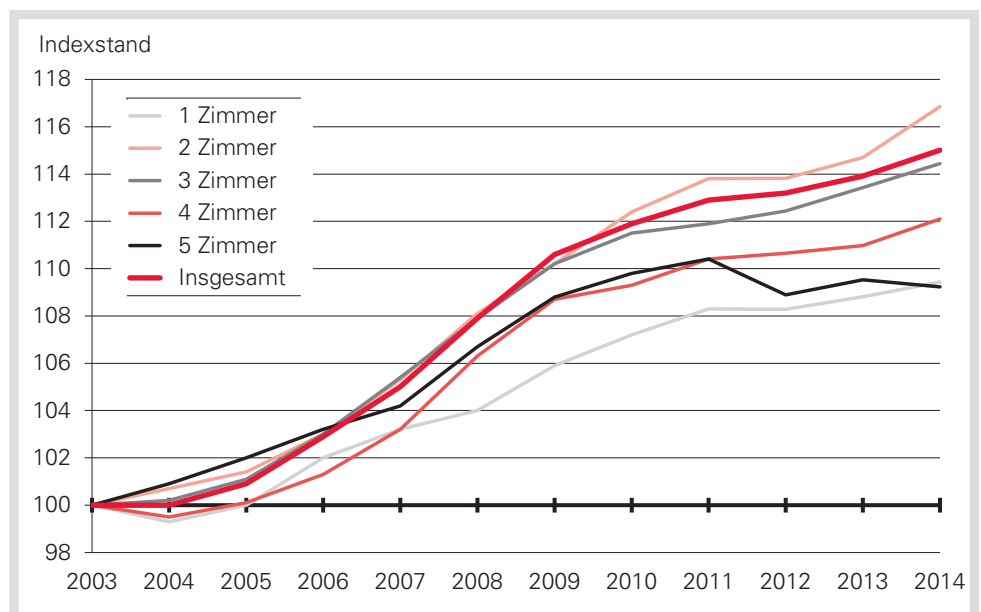
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Zweizimmerwohnungen
16,8% teurer als vor zehn
Jahren

Seit der Basislegung November 2003=100, also im Zeitraum der letzten elf Jahre, stiegen die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 15,0%. Während die Zweizimmerwohnungen mit +16,8% die stärkste Verteuerung erfuhren, wurde bei den Fünfstimmwohnungen mit +9,2% der geringste Anstieg verzeichnet.

Grafik 1: Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmietpreise (Basis November 2003=100) nach Wohnungsgrösse seit 2003



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Frühere Indexreihen

Die früheren, rechnerisch mit der aktuellen Indexziffer verknüpften Reihen ergeben für den November 2014 Indizes von 192,9 Punkten auf der Basis November 1982=100, von 233,9 Punkten (Mai 1977=100), von 452,6 Punkten (Mai 1966=100) und von 800,6 Punkten mit Basis Mai 1939=100.

Tabelle 2: Berner Index der Wohnungsmietpreise seit 1940

Erhebungszeitpunkt		Basis Nov. 2003=100	Basis Nov. 1982=100	Basis Mai 1977=100	Basis Mai 1966=100	Basis Mai 1939=100	Jahres- teuerung in % ¹
1940	Jahresdurchschnitt	...	...	...	...	100.8	0.8
1945	Jahresdurchschnitt	...	...	...	...	103.6	1.0
1950	Nov.	...	...	...	...	110.3	2.0
1955	Nov.	...	...	...	...	126.6	1.7
1960	Nov.	...	...	...	...	140.6	1.0
1965	Nov.	...	...	...	...	165.8	4.2
1966	Nov.	...	...	...	102.8	181.9	9.7
1967	Nov.	...	...	...	109.3	193.4	6.3
1968	Nov.	...	...	...	115.9	205.0	6.0
1969	Nov.	...	...	...	122.7	217.1	5.9
1970	Nov.	...	...	...	132.4	234.2	7.9
1971	Nov.	...	...	...	144.2	255.1	8.9
1972	Nov.	...	...	...	152.2	269.2	5.5
1973	Nov.	...	...	...	162.4	287.3	6.7
1974	Nov.	...	...	...	182.7	323.2	12.5
1975	Nov.	...	...	...	191.6	338.9	4.9
1976	Nov.	...	...	...	193.3	341.9	0.9
1977	Nov.	...	...	99.7	192.9	341.2	-0.2
1978	Nov.	...	...	99.1	191.8	339.3	-0.6
1979	Nov.	...	...	99.7	193.0	341.4	0.6
1980	Nov.	...	...	102.7	198.8	351.6	3.0
1981	Nov.	...	...	112.9	218.5	386.5	9.9
1982	Nov.	...	100.0	121.3	234.6	415.0	7.4
1983	Nov.	...	101.1	122.6	237.3	419.7	1.1
1984	Nov.	...	103.8	125.9	243.6	430.9	2.7
1985	Nov.	...	107.3	130.1	251.8	445.5	3.4
1986	Nov.	...	110.4	133.8	259.0	458.1	2.8
1987	Nov.	...	112.6	136.5	264.2	467.3	2.0
1988	Nov.	...	115.8	140.4	271.7	480.7	2.9
1989	Nov.	...	125.9	152.6	295.3	522.3	8.7
1990	Nov.	...	139.4	169.0	327.1	578.6	10.8
1991	Nov.	...	151.4	183.5	355.1	628.2	8.6
1992	Nov.	...	160.1	194.2	375.7	664.6	5.8
1993	Nov.	...	163.1	197.8	382.7	676.9	1.9
1994	Nov.	...	161.8	196.2	379.6	671.5	-0.8
1995	Nov.	...	164.3	199.2	385.5	681.9	1.5
1996	Nov.	...	165.4	200.6	388.1	686.5	0.7
1997	Nov.	...	163.0	197.6	382.4	676.4	-1.5
1998	Nov.	...	161.1	195.3	378.0	668.7	-1.1
1999	Nov.	...	159.9	193.8	375.1	663.5	-0.8
2000	Nov.	...	164.2	199.1	385.3	681.6	2.7
2001	Nov.	...	167.1	202.7	392.2	693.7	1.8
2002	Nov.	...	169.6	205.6	397.8	703.8	1.4
2003	Nov.	100.0	167.7	203.4	393.5	696.2	-1.1
2004	Nov.	100.0	167.8	203.4	393.7	696.4	0.0
2005	Nov.	100.9	169.3	205.2	397.1	702.5	0.9
2006	Nov.	102.9	172.5	209.2	404.8	716.0	1.9
2007	Nov.	105.0	176.1	213.6	413.2	731.0	2.1
2008	Nov.	107.9	181.0	219.4	424.6	751.1	2.7
2009	Nov.	110.6	185.5	224.9	435.2	769.8	2.5
2010	Nov.	111.9	187.8	227.7	440.6	779.3	1.2
2011	Nov.	112.9	189.4	229.7	444.4	786.2	0.9
2012	Nov.	113.2	189.9	230.2	445.5	788.0	0.2
2013	Nov.	113.9	191.1	231.7	448.3	793.0	0.6
2014	Nov.	115.0	192.9	233.9	452.6	800.6	1.0

Statistik Stadt Bern

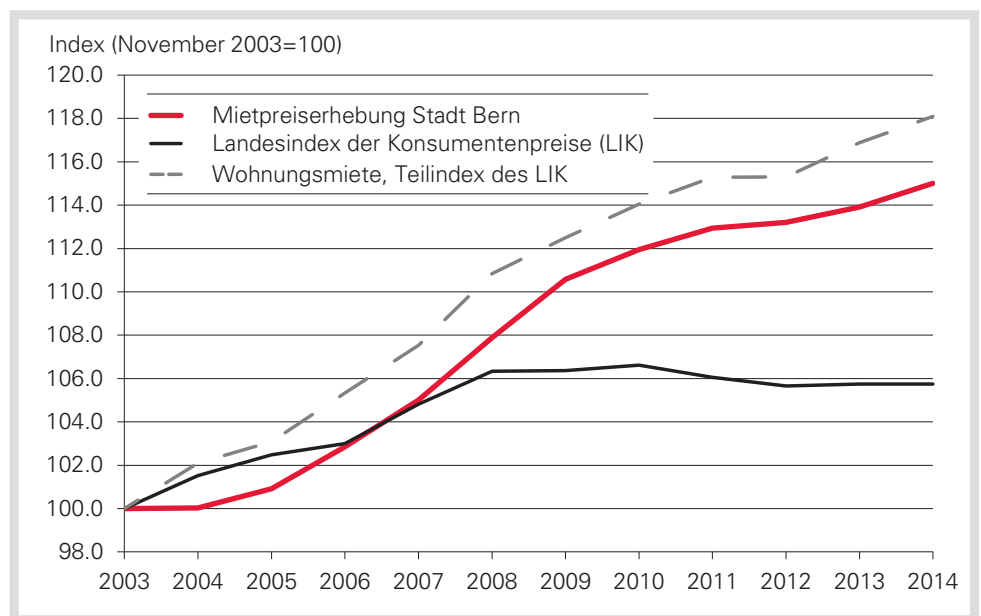
¹ Teuerung zur jeweiligen Vorjahresperiode. Vor 1982 berechnet anhand der Indexreihe Mai 1939=100 mit einer Stelle hinter dem Komma.

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Mietpreisanstieg in Stadt Bern liegt unter dem Schweizer Durchschnitt

Grafik 2 zeigt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmietpreise im Vergleich zum Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und dessen Teilindex Wohnungsmieten (beide zu Vergleichszwecken umbasiert auf November 2003 = 100). Der Berner Index der Wohnungsmietpreise zeigt seit November 2004 eine ähnliche Entwicklung wie der Teilindex Wohnungsmieten des LIK. Mit einer angelaufenen Teuerung der vergangenen elf Jahre von +15,0% liegt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmieten jedoch unter dem Schweizer Mittel (+18,1%). Es kann aber auch festgehalten werden, dass die Entwicklung der Mietpreise deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise liegt (+ 5,7% seit November 2003).

Grafik 2: Berner Index der Wohnungsmietpreise, Landesindex der Konsumentenpreise sowie dessen Teilindex Wohnungsmieten seit November 2003



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Bundesamt für Statistik, Sektion Preise;
Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Stadt Bern mit höchstem Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr

Ein Vergleich mit den Mietpreisindizes anderer Städte zeigt, dass die Mietpreisentwicklung der vergangenen elf Jahre in der Stadt Bern mit jener des Kantons Basel-Stadt vergleichbar ist. Der Zürcher Index der Mietpreise stieg bis 2008 stärker an, verzeichnete seither geringere Teuerungsraten und zwischen November 2011 und 2012 gar einen Rückgang. Im Laufe der vergangenen zwei Jahre sind in allen drei betrachteten Stadtgebieten die Mietpreise gesamthaft ähnlich stark angestiegen: Der tiefere Anstieg gegenüber Zürich und Basel des Jahres 2013 wurde in der Stadt Bern im Berichtsjahr aufgeholt.

Tabelle 3: Jährliche Veränderung des Zürcher Index der Mietpreise, des Basler Mietindex und des Berner Index der Wohnungsmietpreise November 2004 bis 2014

Erhebungszeitpunkt	Jährliche Veränderung		
	Berner Index der Wohnungsmietpreise	Zürcher Index der Mietpreise	Basler Mietindex
2004 November	0.0	1.5	1.0
2005 November	0.9	1.2	0.9
2006 November	1.9	0.9	1.3
2007 November	2.1	2.2	2.2
2008 November	2.7	4.3	2.3
2009 November	2.5	1.3	1.9
2010 November	1.2	0.5	0.9
2011 November	0.9	0.5	1.1
2012 November	0.2	-1.0	0.4
2013 November	0.6	1.4	1.1
2014 November	1.0	0.0	0.6

Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistik Stadt Zürich;
 Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt;
 Statistikdienste der Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Mietpreise

Preisangaben nach Zimmerzahl und Stadtteilen

Das Hauptziel der Mietpreiserhebung in der Stadt Bern ist es, die Entwicklung der Mietpreise und schliesslich des Berner Index der Mietpreise zu ermitteln. Zudem besteht auch ein allgemeines Interesse an den eigentlichen Mietpreisen. Einzelne Mietpreise sind von verschiedensten Faktoren wie beispielsweise Wohnfläche, Ausbaustandards oder der Lage abhängig. Aufgrund der erhobenen Daten lassen sich nur durchschnittliche Mietpreise nach Stadtteilen und Zimmerzahl der Wohnungen errechnen. Die Mietpreiserhebung basiert auf einer nach Wohnungsgrösse und Stadtteilen geschichteten Stichprobe. Zur Ermittlung der Gesamtwerte für die Stadt Bern wird nicht der einfache Durchschnitt der Einzelwerte verwendet, sondern das mit dem Wohnungsbestand gewichtete Mittel. Erhoben wurden die Nettomietpreise, in denen Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Garage oder Mansarde nicht enthalten sind.

Durchschnittsmieten in Bümpliz-Oberbottigen am tiefsten

Der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis beträgt 1168 CHF. Deutlich darunter liegen die Mieten im Stadtteil 6 (Bümpliz-Oberbottigen). Hingegen liegen sie in den Stadtteilen 1 (Innere Stadt) und 4 (Kirchenfeld-Schosshalde) rund 14% darüber. Die Durchschnittsmietpreise der Stadtteile 2 (Länggasse-Felsenau), 3 (Mattenhof-Weissenbühl) und 5 (Breitenrain-Lorraine) liegen nahe am gesamtstädtischen Mittel.

Tabelle 4: Durchschnittliche Monatsmietpreise in der Stadt Bern nach Stadtteilen und Wohnungsgrösse November 2014

Stadtteil	Durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2014 in CHF					
	Insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 337	835	1 161	1 605	1 911	2 656
Länggasse-Felsenau	1 198	663	996	1 238	1 645	1 985
Mattenhof-Weissenbühl	1 167	656	938	1 220	1 572	1 841
Kirchenfeld-Schosshalde	1 330	666	1 018	1 236	1 615	1 998
Breitenrain-Lorraine	1 157	658	969	1 193	1 597	1 907
Bümpliz-Oberbottigen	1 006	660	850	960	1 165	1 500
Stadt Bern	1 168	673	964	1 163	1 485	1 864

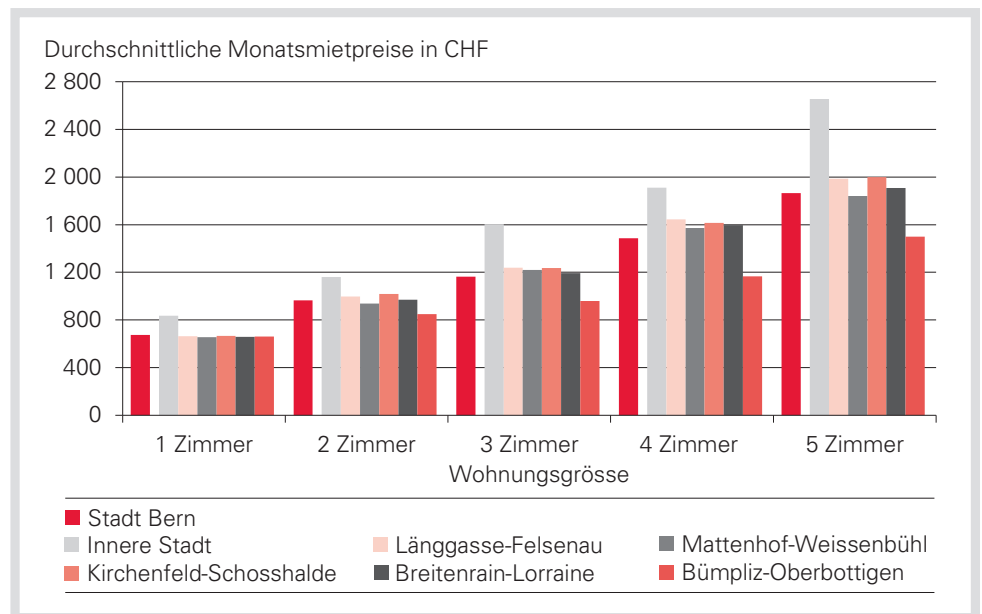
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Teuerste Wohnungen in der Inneren Stadt

In allen Wohnungsgrössenklassen sind in der Inneren Stadt die höchsten Mieten zu entrichten: Bei den Zwei- und Einzimmerwohnungen liegen die Preise rund 20% und 24% über dem Stadtberner Durchschnitt, bei den Vierzimmerwohnungen liegen die Preise bereits 29% über dem Mittelwert und bei Wohnungen mit drei und fünf Zimmern sogar 38% und 42%. Warum im Total der Stadtteil Kirchenfeld–Schosshalde ähnlich teure Wohnungen aufweist wie die Innere Stadt, lässt sich dadurch erklären, dass der Anteil kleiner – und somit günstigerer – Wohnungen in der Inneren Stadt sehr hoch ist, während im Stadtteil 4 überdurchschnittlich viele grosse Wohnungen vorhanden sind. Mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen, werden im Stadtteil 6 (Bümpliz-Oberbottigen) durchwegs die tiefsten Mieten gefordert.

Grafik 3: Mietpreise der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse und Stadtteil November 2014



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Mietpreisindex für Betrachtung von Veränderungen

Veränderungen der Monatsmietpreise gegenüber Vorjahren sollten nicht aufgrund der Durchschnittswerte errechnet werden. Statt dessen ist hierfür der Mietpreisindex heranzuziehen. 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 5: Durchschnittliche Monatsmietpreise nach Wohnungsgrösse November 2010 bis 2014

Wohnungsgrösse	Durchschnittliche Monatsmietpreise in CHF				
	November 2014	November 2013	November 2012	November 2011	November 2010
1 Zimmer	673	663	658	659	654
2 Zimmer	964	949	942	942	941
3 Zimmer	1 163	1 151	1 139	1 146	1 143
4 Zimmer	1 485	1 472	1 465	1 473	1 465
5 Zimmer	1 864	1 874	1 866	1 901	1 886
Total	1 168	1 155	1 146	1 150	1 145

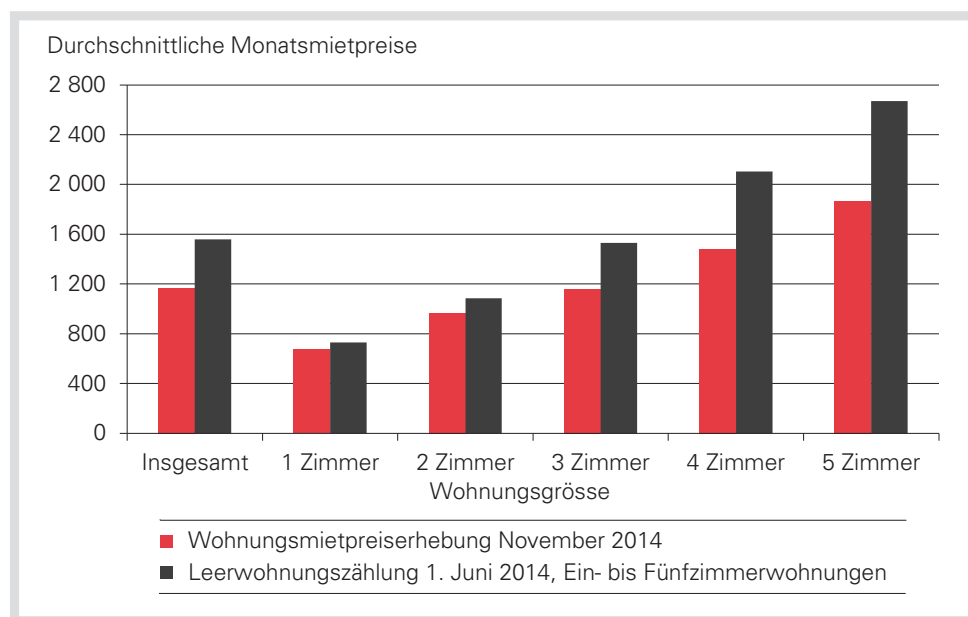
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Mietpreiserhebung erhebt Bestandesmieten

Die im Rahmen der Mietpreiserhebung erfassten Nettomonatsmieten beziehen sich auf vermietete Wohnungen aus teils schon jahrelang bestehenden Mietverhältnissen. Dies im Gegensatz zu den Angebotsmieten, welche anhand von aktuell zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ermittelt werden könnten. Im Rahmen der jährlichen Leerwohnungszählung erfasst Statistik Stadt Bern unter anderem die Mietpreise der leerstehenden, auf den 1. Juni nicht vermieteten Wohnungen. Die Mietpreise jener Wohnungen, welche ohne Leerstand weitervermietet wurden, werden bei Statistik Stadt Bern jedoch nicht systematisch erfasst. Der nachfolgende Vergleich der Mietpreise aus der Wohnungsmietpreiserhebung vom November 2014 mit den Angebotsmietpreisen aus der Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2014 ist mit Vorsicht zu interpretieren: Neben dem abweichenden Erhebungszeitraum handelt es sich zum einen bei den Leerwohnungen nicht um einen repräsentativen Auszug aus dem Wohnungsbestand und zum anderen sind die Fallzahlen hinter den Durchschnittswerten teils sehr gering.

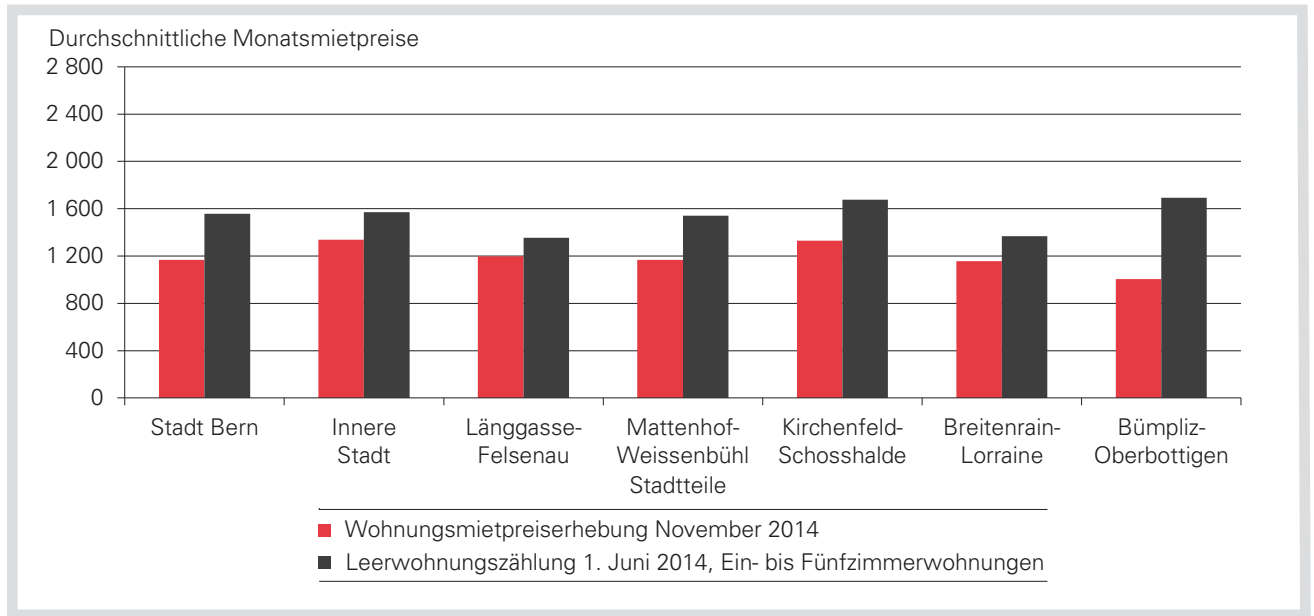
Grafik 4: Durchschnittliche Mietpreise der Wohnungsmietpreiserhebung vom November sowie der Leerwohnungszählung 1. Juni nach Zimmerzahl 2014



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Grafik 5: Durchschnittliche Mietpreise der Wohnungsmietpreiserhebung vom November sowie der Leerwohnungszählung 1. Juni nach Stadtteilen 2014



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

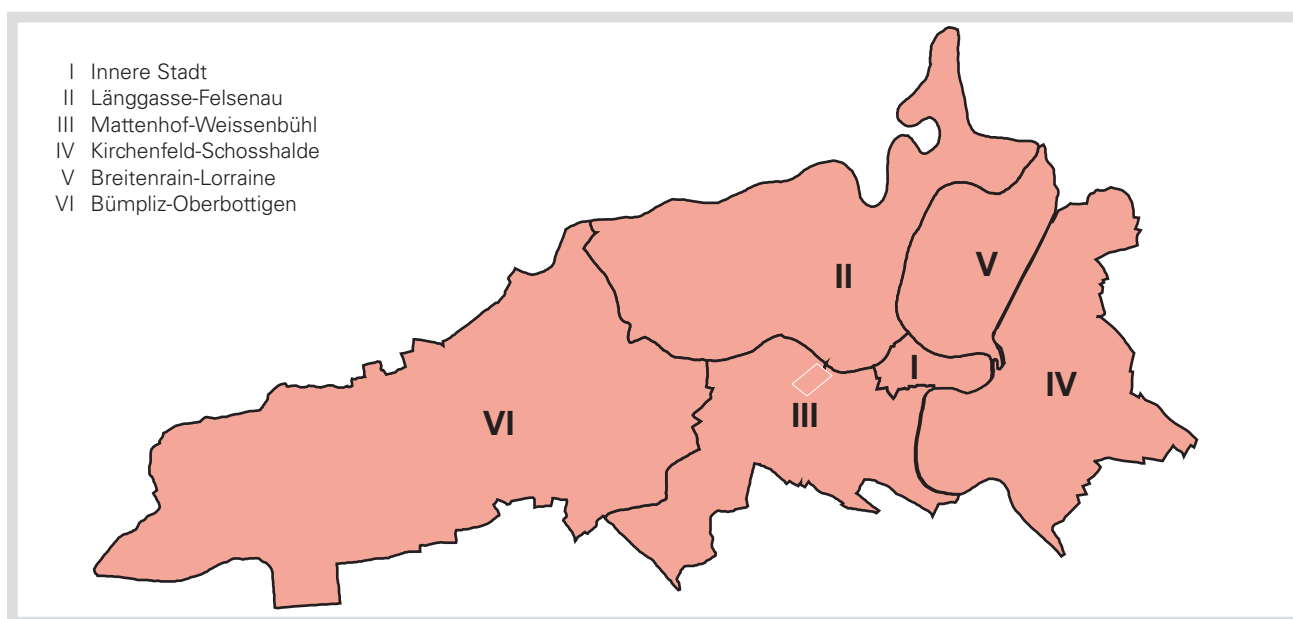
Methodik

Erhebung mittels geschichteter Stichprobe

Ziel der Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern ist die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Stadt Bern, gliedert nach Stadtteilen und Wohnungsgrösse, bestimmen zu können. Die Erhebung wird jährlich im November durch Statistik Stadt Bern durchgeführt und bietet Zeitreihen bis zurück ins Jahr 1939. Es handelt sich um eine nach Stadtteilen und Wohnungsgrössen (nach Anzahl Zimmer) geschichtete Stichprobenerhebung. Die Stichprobe wird durch Neubauwohnungen ergänzt, welche im Umfang ihrer Ziehungswahrscheinlichkeit gewichtet in die Berechnungen einfließen. Bei den Wohnungseigentümern resp. -verwaltungen wird postalisch per Fragebogen der Nettomonatsmietpreis sowie die Renovations- und

Umbautätigkeit für rund 2000 Miet- und Genossenschaftswohnungen mit bis zu fünf Zimmern in der Stadt Bern erfragt. Es besteht keine Auskunftspflicht; dennoch konnten in den letzten Jahren Rücklaufquoten von jeweils weit über 90% erreicht werden. Die detaillierten Antworten zur Renovations- und Umbautätigkeit dienen, zusammen mit dem Gebäudealter, dem Festlegen eines rechnerischen Wohnungsalters für jede Wohnung. Die Preisentwicklung zum Vorjahr wird, basierend auf den Mietausgaben, pro Stadtteil und Zimmerzahl sowie unter Berücksichtigung des Wohnungsalters berechnet. Unter Anwendung des Gewichts der einzelnen Schichten werden diese Werte zur Entwicklung des Gesamtindex aggregiert. Anhand dieser Jahresveränderungen werden die einzelnen Indexstände bestimmt.

Grafik 6: Übersicht der Stadtteile der Stadt Bern



Statistik Stadt Bern

Glossar

Basler Mietindex

Der Basler Mietpreisindex beruht auf einer fünfprozentigen, geschichteten Zufallsstichprobe. Berücksichtigt werden die Nettomietpreise von Miet- und Genossenschaftswohnungen mit 1 bis 5 Zimmern im Kanton Basel-Stadt. Erhoben und berechnet wird der Mietpreisindex quartalsweise. Er fliesst mit einem Gewicht von rund 20 Prozent in den Basler Index der Konsumentenpreise und wird zur Indexierung von Preisen aus dem Immobilienbereich wie z. B. dem Basler Mietpreistraster verwendet.

Landesindex der Konsumentenpreise

Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) misst die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Er gibt an, in welchem Umfang die Konsumenten bei Preisveränderungen die Ausgaben erhöhen oder senken müssen, um das Verbrauchsvolumen konstant halten zu können.

Leerwohnungszählung

Mit der Leerwohnungszählung wird die Anzahl der leer stehenden Wohnungen ermittelt. Als Leerwohnungen gelten alle möblierten oder unmöblierten Wohnungen und Einfamilienhäuser, die

- bewohnbar sind und ausschliesslich Wohnzwecken dienen;
- zur Dauerrente (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind;
- am 1. Juni nicht bewohnt sind, und zwar unabhängig davon, ob sie bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft sind.

Mietpreis

Nettomietpreis für eine Wohnung pro Monat, ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Garage.

Wohnungsbestand

Für die Stadt Bern ermittelt Statistik Stadt Bern den Wohnungsbestand. Hierzu wird der im Rahmen der Volkszählung 1990 ermittelte Wohnungsbestand anhand der Meldungen des Bauinspektorates der Stadt Bern fortgeschrieben.

Zimmerzahl

Als Zimmer gelten Räume, welche als bauliche Einheit die Wohnung bilden. Küchen, Badezimmer, Toilettenräume, Reduits, Gänge, Veranden usw. gelten nicht als Zimmer. Ebensovienig werden halbe Zimmer gezählt.

Zürcher Index der Mietpreise

Der Zürcher Index der Mietpreise ist Teil des Zürcher Index der Konsumentenpreise. Mit einem Gewichtsanteil von über 20 Prozent ist er die gewichtigste Einzelposition des Konsumentenpreisindex.



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

Statistik Stadt Bern
Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8
Telefon 031 321 75 31
statistik@bern.ch
www.bern.ch/statistik