



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen
und Statistik (Austa)

Statistik Stadt Bern

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2019



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



Bern, März 2020

Inhaltsverzeichnis

Berner Index der Wohnungsmietpreise	3
Mietpreise	6
Methodik	10
Glossar	11

Zeichenerklärung

–	Es kommt nichts vor (Wert genau Null).
0	Wert grösser Null und kleiner 0,5 (analog 0,0 bei Wert kleiner 0,05 usw.)
()	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
...	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Ein hochgestelltes r (') macht einen gegenüber der vorhergehenden Ausgabe korrigierten Wert ersichtlich.

Allfällige Unterschiede zwischen Gesamtsumme und addierten Einzelwerten oder Teilsummen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Impressum

Herausgeberin	Statistik Stadt Bern Junkerngasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 75 31 statistik@bern.ch www.bern.ch/statistik
Bearbeitung	Walter Eichhorn, Telefon: 031 321 75 43, E-Mail: walter.eichhorn@bern.ch	
Layout	Andreas Soom	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2020 Abdruck für nicht kommerzielle Zwecke unter Angabe der Quelle erlaubt	

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 und Immobilien Stadt Bern haben den Bericht einen Arbeitstag vor der Publikation erhalten.
--

Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2019

Berner Index der Wohnungsmietpreise

Anstieg innert Jahresfrist
um 1,5%

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreicht im November 2019 einen Stand von 120,9 Punkten (Basis: November 2003 = 100), was einer Zunahme um 1,5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei den 5-Zimmerwohnungen ist der Index am geringsten gestiegen. Die Preisentwicklung der 2- und 4-Zimmerwohnungen lag über jener des Gesamtindex.

Tabelle 1: Berner Index der Wohnungsmietpreise nach Wohnungsgrösse
November 2015 bis 2019
(Basis: November 2003 = 100)

	November 2019	November 2018	November 2017	November 2016	November 2015	Veränderung in % 2018/2019
1 Zimmer	114.0	112.7	111.8	110.6	109.7	1.1
2 Zimmer	123.2	120.9	119.8	119.2	117.9	1.8
3 Zimmer	121.4	119.7	118.4	117.4	115.9	1.4
4 Zimmer	116.3	114.5	113.9	113.6	112.5	1.5
5 Zimmer	115.2	114.1	113.0	112.2	110.4	1.0
Total	120.9	119.2	118.1	117.4	116.0	1.5

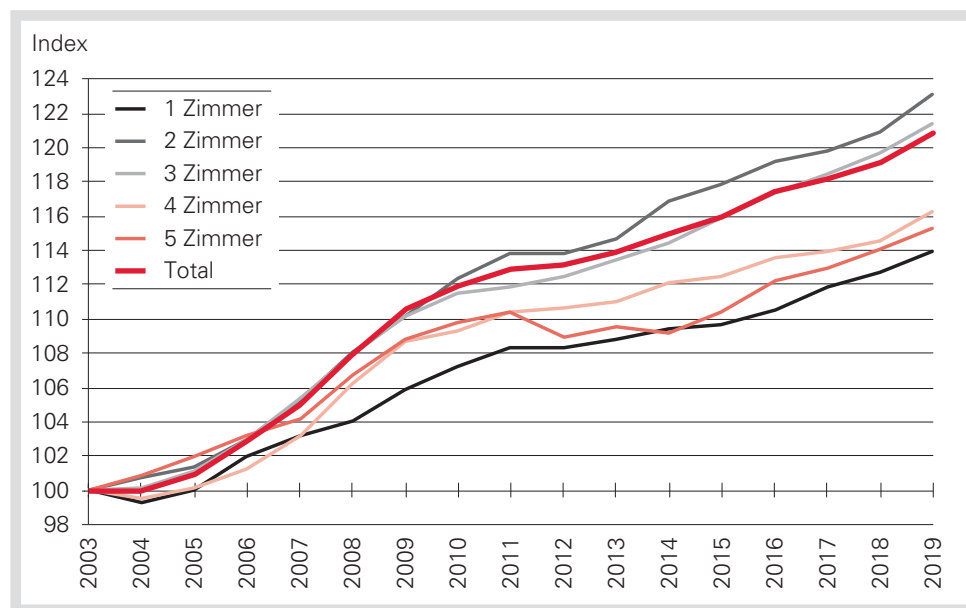
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

2-Zimmerwohnungen
23,2% teurer als vor
16 Jahren

Seit der Basislegung November 2003 = 100, also im Zeitraum der letzten 16 Jahre, stiegen die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 20,9%. Während die 2-Zimmerwohnungen die stärkste Verteuerung erfuhren (+23,2%), wurde bei den 1-Zimmerwohnungen der geringste Anstieg verzeichnet (+14,0%).

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



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Frühere Indexreihen

Die früheren, rechnerisch mit der aktuellen Indexziffer verknüpften Reihen ergeben für den November 2019 Indizes von 202,8 Punkten auf der Basis November 1982 = 100, von 245,9 Punkten (Basis: Mai 1977 = 100), von 475,8 Punkten (Basis: Mai 1966 = 100) und von 841,6 Punkten mit Basis Mai 1939 = 100.

Tabelle 2: Berner Index der Wohnungsmietpreise seit 1940

Erhebungszeitpunkt		Basis					Jahres- teuerung in % ¹
		Nov 2003 = 100	Nov 1982 = 100	Mai 1977 = 100	Mai 1966 = 100	Mai 1939 = 100	
1940	Jahresdurchschnitt	...	...	...	...	100.8	0.8
1945	Jahresdurchschnitt	...	...	...	...	103.6	1.0
1950	November	...	...	...	...	110.3	2.0
1955	November	...	...	...	...	126.6	1.7
1960	November	...	...	...	...	140.6	1.0
1965	November	...	...	...	...	165.8	4.2
1970	November	...	...	...	132.4	234.2	7.9
1975	November	...	...	...	191.6	338.9	4.9
1980	November	...	...	102.7	198.8	351.6	3.0
1981	November	...	...	112.9	218.5	386.5	9.9
1982	November	...	100.0	121.3	234.6	415.0	7.4
1983	November	...	101.1	122.6	237.3	419.7	1.1
1984	November	...	103.8	125.9	243.6	430.9	2.7
1985	November	...	107.3	130.1	251.8	445.5	3.4
1986	November	...	110.4	133.8	259.0	458.1	2.8
1987	November	...	112.6	136.5	264.2	467.3	2.0
1988	November	...	115.8	140.4	271.7	480.7	2.9
1989	November	...	125.9	152.6	295.3	522.3	8.7
1990	November	...	139.4	169.0	327.1	578.6	10.8
1991	November	...	151.4	183.5	355.1	628.2	8.6
1992	November	...	160.1	194.2	375.7	664.6	5.8
1993	November	...	163.1	197.8	382.7	676.9	1.9
1994	November	...	161.8	196.2	379.6	671.5	- 0.8
1995	November	...	164.3	199.2	385.5	681.9	1.5
1996	November	...	165.4	200.6	388.1	686.5	0.7
1997	November	...	163.0	197.6	382.4	676.4	- 1.5
1998	November	...	161.1	195.3	378.0	668.7	- 1.1
1999	November	...	159.9	193.8	375.1	663.5	- 0.8
2000	November	...	164.2	199.1	385.3	681.6	2.7
2001	November	...	167.1	202.7	392.2	693.7	1.8
2002	November	...	169.6	205.6	397.8	703.8	1.4
2003	November	100.0	167.7	203.4	393.5	696.2	- 1.1
2004	November	100.0	167.8	203.4	393.7	696.4	0.0
2005	November	100.9	169.3	205.2	397.1	702.5	0.9
2006	November	102.9	172.5	209.2	404.8	716.0	1.9
2007	November	105.0	176.1	213.6	413.2	731.0	2.1
2008	November	107.9	181.0	219.4	424.6	751.1	2.7
2009	November	110.6	185.5	224.9	435.2	769.8	2.5
2010	November	111.9	187.8	227.7	440.6	779.3	1.2
2011	November	112.9	189.4	229.7	444.4	786.2	0.9
2012	November	113.2	189.9	230.2	445.5	788.0	0.2
2013	November	113.9	191.1	231.7	448.3	793.0	0.6
2014	November	115.0	192.9	233.9	452.6	800.6	1.0
2015	November	116.0	194.6	235.9	456.6	807.7	0.9
2016	November	117.4	196.9	238.7	461.9	817.1	1.2
2017	November	118.1	198.1	240.2	464.8	822.3	0.6
2018	November	119.2	199.9	242.3	468.9	829.5	0.9
2019	November	120.9	202.8	245.9	475.8	841.6	1.5

Statistik Stadt Bern

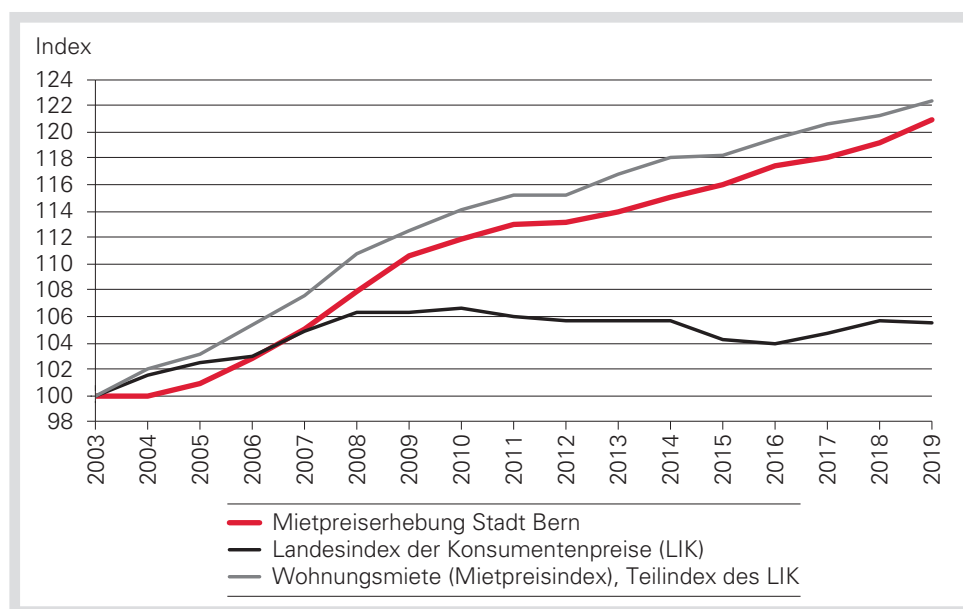
¹ Teuerung zur jeweiligen Vorjahresperiode; vor 1982 berechnet anhand der Indexreihe Mai 1939 = 100 mit einer Stelle hinter dem Komma

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Mietpreisanstieg in der 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 – für den Mietpreisindex relevanten – Index der Wohnungsmieten (beide zu Vergleichszwecken umbasiert auf November 2003 = 100). Der Berner Index der Wohnungsmietpreise zeigt seit November 2004 eine ähnliche Entwicklung wie der eidgenössische Mietpreisindex. Mit einer angelaufenen Teuerung der vergangenen 16 Jahre von plus 20,9% liegt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmieten jedoch unter dem Schweizer Mittel (+22,4%). Es kann aber auch festgehalten werden, dass die Entwicklung der Mietpreise deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise liegt (+5,5% seit November 2003).

Grafik 2: Berner Index der Wohnungsmietpreise, Landesindex der Konsumentenpreise sowie dessen Teilindex Wohnungsmieten (Mietpreisindex) seit November 2003
(Basis: November 2003 = 100)



Statistik Stadt Bern

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

Stadt Bern und Basel-Stadt mit ähnlicher Preisentwicklung

Ein Vergleich mit den Mietpreisindizes anderer Städte zeigt, dass die Mietpreisentwicklung der vergangenen 16 Jahre in der Stadt Bern mit jener des Kantons Basel-Stadt vergleichbar ist: Unterschiede bei den einzelnen Jahresveränderungen gleichen sich innert zwei bis drei Jahren jeweils wieder aus. Der Zürcher Index der Mietpreise stieg bis 2008 stärker an, verzeichnete seither geringere Teuerungsraten und zwischen November 2011 und 2012 gar einen Rückgang.

Tabelle 3: Jährliche Veränderung des Berner Index der Wohnungsmietpreise, des Basler Mietpreisindex und des Zürcher Mietpreisindex November 2004 bis 2019

Erhebungszeitpunkt		jährliche Veränderung		
		Berner Index der Wohnungsmietpreise	Basler Mietpreisindex	Zürcher Mietpreisindex
2004	November	0.0	1.0	1.5
2005	November	0.9	0.9	1.2
2006	November	1.9	1.3	0.9
2007	November	2.1	2.2	2.2
2008	November	2.7	2.3	4.3
2009	November	2.5	1.9	1.3
2010	November	1.2	0.9	0.5
2011	November	0.9	1.1	0.5
2012	November	0.2	0.4	- 1.0
2013	November	0.6	1.1	1.4
2014	November	1.0	0.6	0.0
2015	November	0.9	1.2	0.3
2016	November	1.2	1.6	0.9
2017	November	0.6	1.2	0.5
2018	November	0.9	1.2	0.5
2019	November	1.5	1.3	0.1

Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt; Statistik Stadt Zürich; Statistik 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.

Tabelle 4: Durchschnittliche Monatsmietpreise in der Stadt Bern nach Stadtteilen und Wohnungsgrösse November 2019

	durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2019 in Franken					
	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 398	947	1 164	1 642	2 160	2 633
Länggasse-Felsenau	1 262	728	1 080	1 288	1 706	1 987
Mattenhof-Weissenbühl	1 220	703	995	1 292	1 592	1 830
Kirchenfeld-Schosshalde	1 381	668	1 112	1 268	1 638	2 100
Breitenrain-Lorraine	1 223	688	1 010	1 264	1 681	2 050
Bümpliz-Oberbottigen	1 045	695	881	1 002	1 216	1 522
Stadt Bern	1 222	717	1 018	1 218	1 534	1 919

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

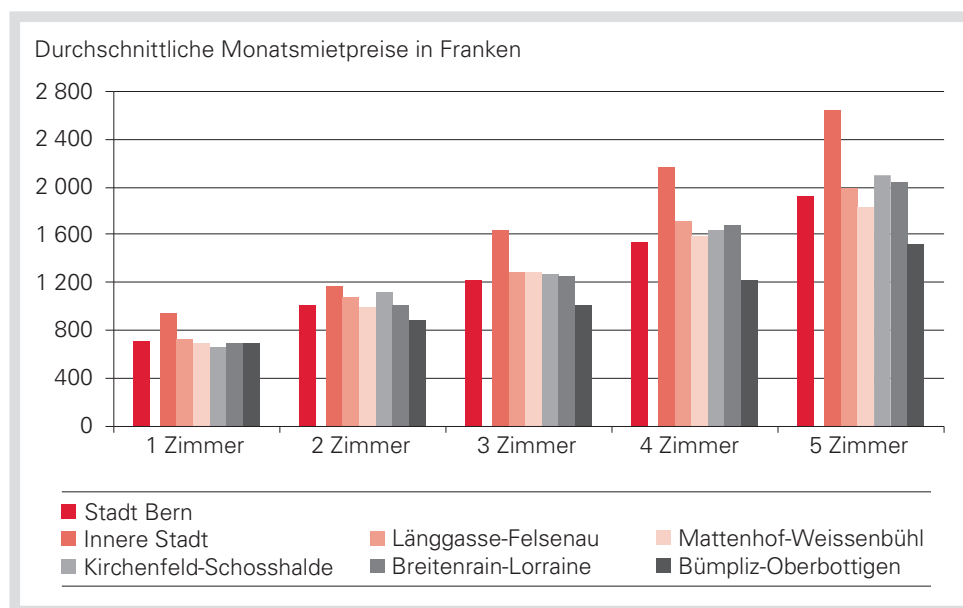
Durchschnittsmieten in Bümpliz-Oberbottigen am tiefsten

Der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis beträgt 1222 Franken. Deutlich darunter liegen die Mieten im Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen). Hingegen liegen sie in den Stadtteilen I (Innere Stadt) und IV (Kirchenfeld-Schosshalde) 14% resp. 13% darüber. Die Durchschnittsmietpreise der Stadtteile II (Länggasse-Felsenau), III (Mattenhof-Weissenbühl) und V (Breitenrain-Lorraine) entsprechen ungefähr dem gesamtstädtischen Mittel.

Teuerste Wohnungen in der Inneren Stadt

In allen Wohnungsgrössenklassen sind in der Inneren Stadt die höchsten Mieten zu entrichten: Bei den 2-Zimmerwohnungen liegen die Preise rund 14% über dem Stadtberner Durchschnitt, bei den 1- und 3-Zimmerwohnungen liegen die Preise bereits 32% resp. 35% über dem Mittelwert und bei Wohnungen mit 5 und 4 Zimmern sogar 37% und 41%. 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 IV überdurchschnittlich viele grosse Wohnungen vorhanden sind. Mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen, werden im Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen) durchwegs die tiefsten Mieten gefordert.

Grafik 3: Mietpreise der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse und Stadtteil November 2019



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. Stattdessen 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 2015 bis 2019

	durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken				
	November 2019	November 2018	November 2017	November 2016	November 2015
1 Zimmer	717	704	689	681	675
2 Zimmer	1 018	994	990	984	971
3 Zimmer	1 218	1 202	1 193	1 184	1 176
4 Zimmer	1 534	1 502	1 495	1 488	1 474
5 Zimmer	1 919	1 924	1 906	1 902	1 865
Total	1 222	1 202	1 193	1 186	1 174

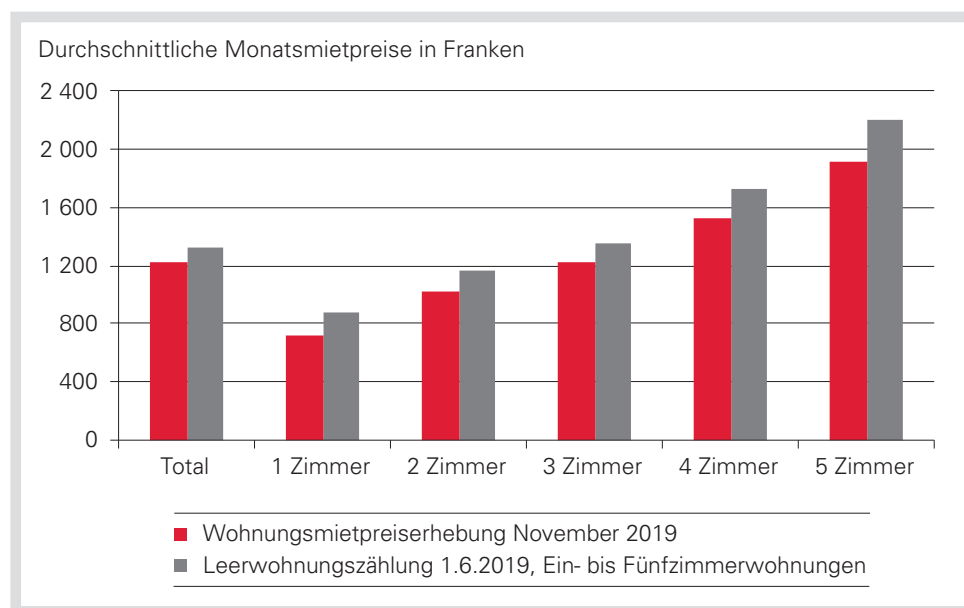
Statistik Stadt Bern

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 leer stehenden, 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 2019 mit den Angebotsmietpreisen aus der Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2019 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.

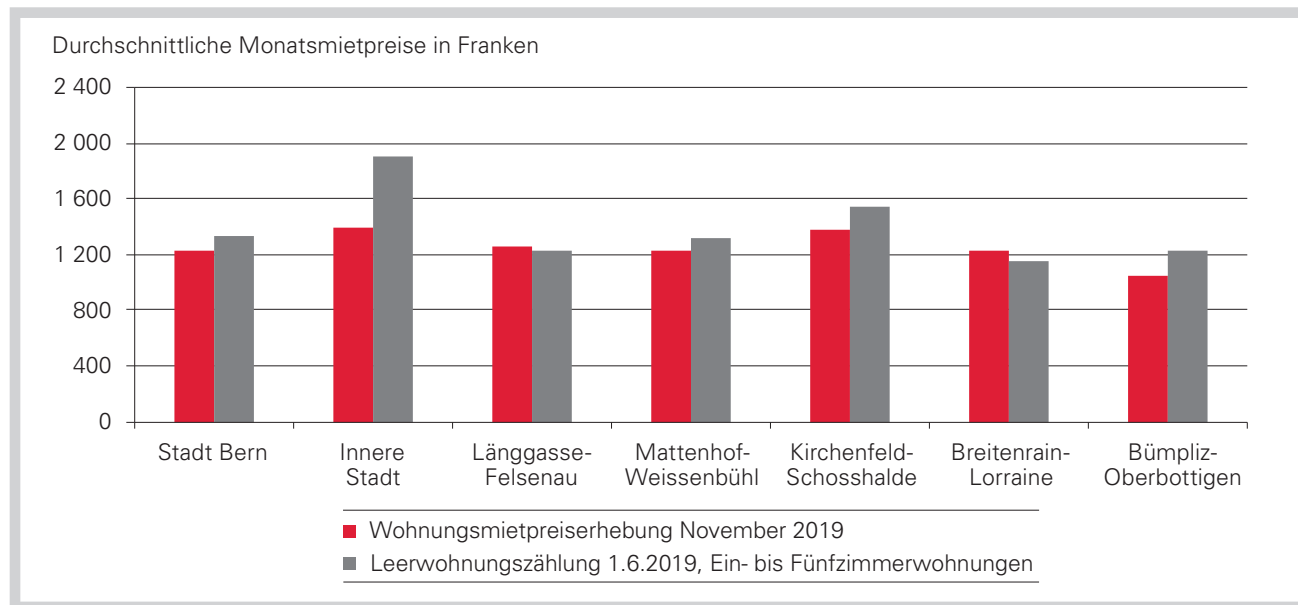
Grafik 4: Durchschnittliche Mietpreise der Wohnungsmietpreiserhebung vom November sowie der Leerwohnungszählung 1. Juni nach Zimmerzahl 2019



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Grafik 5: Durchschnittliche Mietpreise der Wohnungsmietpreiserhebung vom November sowie der Leerwohnungszählung 1. Juni nach Stadtteilen 2019



Statistik Stadt Bern

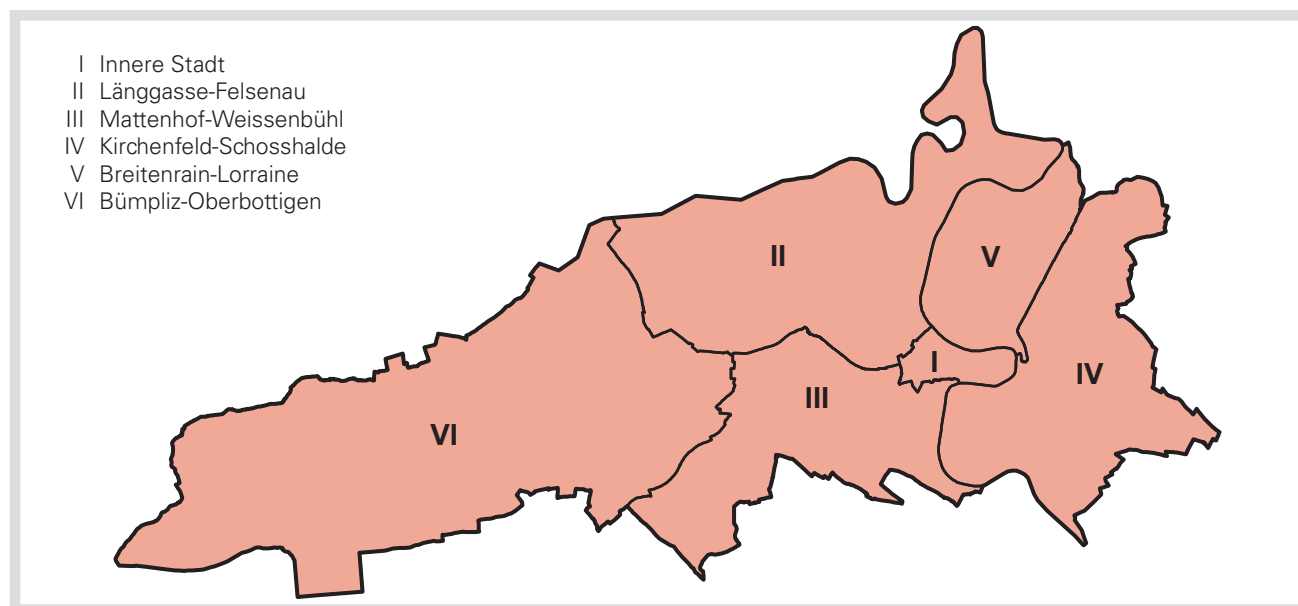
Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Methodik

Erhebung mittels geschichteter Stichprobe

Ziel der Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern ist die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Stadt Bern, gegliedert 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.

Karte 1: Übersicht der Stadtteile der Stadt Bern



Statistik Stadt Bern

© Datenquelle: Geoinformation Stadt Bern, Amtliche Vermessung

Glossar

Basler Mietpreisindex

Der Basler Mietpreisindex beruht auf einer fünfprozentigen, geschichteten Zufallsstichprobe. Berücksichtigt werden die Nettomietpreise von Miet- und Genossenschaftswohnungen mit 1 bis 6 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 Dauermiete (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.

Im Gegensatz zur Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern, wo nur Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern erfasst werden, erhebt die Leerwohnungszählung Wohnungen sämtlicher Grösse.

Im vorliegenden Bericht werden auch hinsichtlich der Leerwohnungszählung nur Wohnungen bis 5 Zimmer berücksichtigt.

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 Mietpreisindex

Der Zürcher Mietpreisindex misst die Entwicklung der Bestandesmieten für 1- bis 6-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich. Mit einem Gewichtsanteil von gut 20 Prozent ist er der wichtigste Teilindex des Zürcher Index der Konsumentenpreise. Der Mietpreisindex wird vierteljährlich berechnet.



Erlacherhof (Foto: Roman Sterchi)

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