



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

Wohnungsmarktbeobachtung
Der Berner Wohnungsmarkt 2010



Januar 2012



Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Einleitung	4
Wohnungsmarkt 2010	4
Übersicht über alle angebotenen Wohnungen	4
<i>Angebotene Wohnungen nach Wohnungsart und Zustand</i>	4
<i>Angebotene Wohnungen nach Wohnungsgrösse und Stadtteil</i>	5
Angebotene Mietwohnungen	6
<i>Durchschnittliche Angebotsmieten</i>	7
<i>Streuung der Angebotsmieten</i>	10
<i>Angebotsmieten der Neubauwohnungen und neu renovierten Wohnungen</i>	11
Angebotene Eigentumswohnungen	12
<i>Angebotene Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrösse, Stadtteil und Zustand</i>	12
<i>Verkaufspreise der angebotenen Eigentumswohnungen</i>	13
Angebotene Einfamilienhäuser	13
Zeitvergleich Wohnungsmarkt 2010/2011	14
Literaturverzeichnis	16

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

Impressum

Herausgeber: Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Junkerngasse 47, Postfach, 3000 Bern 8
 Telefon 031 321 62 80, Telefax 031 321 77 10
 E-Mail: stadtentwicklung@bern.ch; Internet: www.bern.ch/stadtentwicklung

Bearbeitung: Silvia Brändle, Telefon 031 321 68 68, E-Mail silvia.braendle@bern.ch

Copyright: Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Bern, 2012
 Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

Titelbilder: Peter Sägesser, Abteilung Stadtentwicklung

Zusammenfassung der Ergebnisse

17 % der Wohnungen ausgeschrieben

2010 waren über 12 600 Wohnungen ausgeschrieben, dies entspricht 17 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Über 90 % der angebotenen Wohnungen sind Mietwohnungen

Den weitaus grössten Anteil machen bei den inserierten Wohnungen 2010 die Mietwohnungen aus. Eigentumswohnungen sind mit 7 % vertreten.

Angebote Wohnungen entsprechen in Grösse und Verteilung dem Gesamtwohnungsbestand

Die prozentuale Verteilung der angebotenen Wohnungen über die Stadtteile ist ähnlich wie beim Gesamtwohnungsbestand. Der Stadtteil III, Mattenhof-Weissenbühl, verfügt über die meisten Wohnungen und auch über die meisten ausgeschrieben Wohnungen. Dasselbe gilt auch für die Grösse der Wohnungen. Während im Gesamtwohnungsbestand am meisten 3-Zimmer-Wohnungen vorkommen, sind diese auch bei den angebotenen Wohnungen vorherrschend.

Grosse Wohnungen bei den angebotenen Wohnungen untervertreten

Während im Gesamtwohnungsbestand die Grosswohnungen (4 und mehr Zimmer) 28 % ausmachen, sind bei den ausgeschrieben Wohnungen nur 22 % Grosswohnungen. Die 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen sind hingegen auf dem Markt übervertreten.

Angebote Mietwohnungen am teuersten in der Innenstadt

Die Mieten der angebotenen Wohnungen sind, egal bei welcher Wohnungsgrösse, in der Innenstadt am höchsten. Am tiefsten sind sie in Berns Westen, im Stadtteil VI.

Angebotsmieten deutlich höher als Bestandesmieten

Die durchschnittlichen Angebotsmieten sind bis zu 1,41mal so hoch wie die Bestandesmieten aus der Wohnungsmietpreiserhebung.

4-Zimmer-Wohnungen bei den angebotenen Eigentumswohnungen am häufigsten

Über 42 % der Eigentumswohnungen, die 2010 angeboten wurden, sind 4-Zimmer-Wohnungen. Im Stadtteil VI, Bümpliz-Oberbottigen, wurden 2010 mit über 30 % die meisten Eigentumswohnungen angeboten.

Am meisten Einfamilienhäuser in Berns Westen zu kaufen

Über 45 % der Einfamilienhäuser, die 2010 zum Kauf angeboten wurden, befinden sich im Stadtteil VI, Bümpliz-Oberbottigen. Diese sind durchschnittlich auch die erschwinglichsten, aber auch die eher kleineren Häuser mit wenig Zimmern.

10 % weniger ausgeschriebene Wohnungen zwischen Januar und Mai 2011

Verglichen mit den ausgeschrieben Wohnungen von Januar bis Mai 2010 ist die Anzahl der ausgeschrieben Wohnungen in der gleichen Zeitspanne 2011 um 10 % kleiner.

Einleitung

Die steigenden Mietpreise und die Wohnungsknappheit – vor allem in den Städten – und die möglichen Gegenmassnahmen werden momentan vielerorts diskutiert. Wie sieht es in der Stadt Bern auf dem Wohnungsmarkt aus? Die Mietpreiserhebung und die Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern, die jährlich durchgeführt werden, liefern zu dieser Fragestellung wichtige Informationen. Die Leerwohnungszählung mit Stichtag 1. Juni zeigt seit Jahren ein ähnliches Bild. Die Leerwohnungsziffer (leerstehende Wohnungen in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes) ist und bleibt weit unter 1 %. 2010 und 2011 liegt die Leerwohnungsziffer bei 0.45 %, was 2010 335 und 2011 337 leerstehenden Wohnungen entspricht (vgl. Statistikdienste der Stadt Bern, 2011a). Der Berner Wohnungsmarkt ist demzufolge angespannt. Die Wohnungsmietpreiserhebungen der letzten Jahre zeigen zudem, dass die Bestandesmieten in der Stadt Bern in den letzten Jahren ungebremst ansteigen (vgl. Statistikdienste der Stadt Bern, 2011b). Unter Bestandesmieten werden die Mieten der vermieteten Wohnungen verstanden. Die Wohnungsmietpreiserhebung wird jeweils im November durchgeführt. Sie basiert auf einer nach Stadtteilen und Wohnungsgrössen geschichteten Stichprobe mit 2000 Mietwohnungen mit bis zu fünf Zimmern, deren Mieten bei den Besitzern oder Verwaltungen erfragt werden. Wie die Angebotsmieten aussehen, also die Mieten der Objekte, die neu oder wieder zu vermieten sind, sowie die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die auf dem Markt sind, wurde für die Stadt Bern noch nie untersucht. Die Abteilung Stadtentwicklung hat deshalb die Immobilieninserate (Print- und Internetinserate) des Jahres 2010 und von Januar bis Mai 2011 ausgewertet.¹ Wie viele Wohnungen in dieser Zeitspanne direkt weitervermietet oder verkauft wurden, ohne auf den Immobilienmarkt zu kommen, ist nicht bekannt.

Im ersten Teil des Berichts wird auf die inserierten Wohnungen eingegangen, die 2010 ausgeschrieben waren. Nach einem Gesamtüberblick werden pro Wohnungskategorie (Mietwohnung, Eigentumswohnung, Einfamilienhaus) detaillierte Auswertungen zur Wohnungsgrösse, zur Verteilung über das Stadtgebiet und zu den Miet- und Verkaufspreisen präsentiert. Der zweite Teil des Berichts besteht aus einem Zeitvergleich, bei dem die inserierten Wohnungen von Januar bis Mai 2010 mit den inserierten Wohnungen von Januar bis Mai 2011 verglichen werden.

Wohnungsmarkt 2010

Die Berner Bevölkerung ist in Bewegung. Jährlich ziehen über 11 000 Personen neu in die Stadt, etwas weniger verlassen sie und nochmals um die 10 000 Personen ziehen jährlich innerhalb der Stadt um.

2010 sind 11 861 Personen neu in die Stadt Bern gezogen und 10 778 Personen sind innerstädtisch umgezogen. Über 22 000 Personen haben demnach 2010 eine neue Wohnung bezogen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1.77 Personen pro Wohnung Ende 2010 müssten diesen Personen etwa 12 800 Wohnungen zur Verfügung gestanden haben.² Diese Menge stimmt gut mit den über 12 600 Wohnungen überein, die 2010 inseriert waren (vgl. Tabelle 1). Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 74 608 Wohnungen in der Stadt Bern Ende 2010 machen die inserierten Wohnungen 17 % des Gesamtwohnungsbestandes aus.

Übersicht über alle angebotenen Wohnungen Angebotene Wohnungen nach Wohnungsart und Zustand

Mit knapp über 90 % machen die Mietwohnungen den weitaus grössten Teil der inserierten Wohnungen aus. Bei 14.4 % der angebotenen Wohnungen handelt es sich um neu renovierte Wohnungen, weitere 6.7 % der inserierten Wohnungen sind Neubauwohnungen (vgl. Tabelle 1).

¹ Die Rohdaten stammen von der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner.

² Die Möglichkeit, dass die Personen in einen bereits bestehenden Haushalt gezogen sind (z. B. beim Zusammenzug eines Konkubinatspaares) und keine eigene Wohnung bezogen haben, wird hier nicht weiter berücksichtigt.

Tabelle 1: Angebotene Wohnungen nach Wohnungsart und Zustand, 2010

Wohnungsart / Zustand	Neubau	Neu renoviert	Renovationsbedürftig	Nicht spezifiziert	Total	Whg in % nach Wohnungsart
Mietwohnung	628	1 735	8	9 149	11 520	90.9
Eigentumswohnung	211	63	6	624	904	7.1
Einfamilienhaus (Eigentum)	13	14	6	145	178	1.4
Einfamilienhaus (Miete)	2	14	–	59	75	0.6
Total	854	1 826	20	9 977	12 677	100.0
Whg in % nach Zustand	6.7	14.4	0.2	78.7	100.0	

Angebotene Wohnungen nach Wohnungsgrösse und Stadtteil

Abbildung 1 und Abbildung 2 auf der nächsten Seite zeigen, dass die angebotenen Wohnungen gemessen an der Wohnungsgrösse und der Verteilung über die Stadtteile dem Gesamtwohnungsbestand prozentual ziemlich gut entsprechen. Am grössten ist der Unterschied im Stadtteil III, Mattenhof-Weissenbühl, wo die angebotenen Wohnungen prozentual diejenigen des Gesamtwohnungsbestandes um 4.8 Prozentpunkte übertreffen. Am häufigsten wurden 2010 3-Zimmer-

Wohnungen angeboten, diese kommen auch im Gesamtbestand am meisten vor. Auf dem Markt untervertreten sind Grosswohnungen (4 und mehr Zimmer). Im Gesamtwohnungsbestand machen die Grosswohnungen 27.8 % aus, 2010 waren aber nur 21.7 % der angebotenen Wohnungen Grosswohnungen. Deutlich übervertreten sind auf dem Markt hingegen die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. 41 % der angebotenen Wohnungen haben 1 bis 2 Zimmer, im Gesamtwohnungsbestand machen diese Wohnungen 34 % aus (vgl. Tabelle 2 und Tabelle 3).

Tabelle 2: Gesamtwohnungsbestand nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, Ende 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Stadtteil
I Innere Stadt	646	1 093	651	322	110	49	2 871	3.8
II Länggasse-Felsenau	1 609	2 547	4 350	1 723	456	274	10 959	14.7
III Mattenhof-Weissenbühl	2 121	4 246	6 453	2 667	761	419	16 667	22.3
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 074	2 387	4 243	3 236	1 318	991	13 249	17.8
V Breitenrain-Lorraine	1 962	3 877	5 676	2 226	619	282	14 642	19.6
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 019	2 724	7 183	4 063	903	328	16 220	21.7
Total	8 431	16 874	28 556	14 237	4 167	2 343	74 608	100.0
Whg in % nach Grösse	11.3	22.6	38.3	19.1	5.6	3.1	100.0	

Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 17. Januar 2011)

Tabelle 3: Angebotene Wohnungen³ nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Stadtteil
I Innere Stadt	163	176	114	50	35	6	544	4.7
II Länggasse-Felsenau	295	356	529	247	52	18	1 497	13.0
III Mattenhof-Weissenbühl	499	898	1131	461	99	23	3 111	27.1
IV Kirchenfeld-Schosshalde	201	454	755	469	142	89	2 110	18.4
V Breitenrain-Lorraine	398	644	770	229	42	13	2 096	18.3
VI Bümpliz-Oberbottigen	139	478	981	408	71	45	2 122	18.5
Total	1 695	3 006	4 280	1864	441	194	11 480	100.0
Whg in % nach Grösse	14.8	26.2	37.3	16.2	3.8	1.7	100.0	

³ Bei 1197 Wohnungen ist entweder der Standort oder die Wohnungsgrösse unbekannt. Diese wurden für die Berechnungen weggelassen.

Abbildung 1: Angebotene Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Prozent, 2010

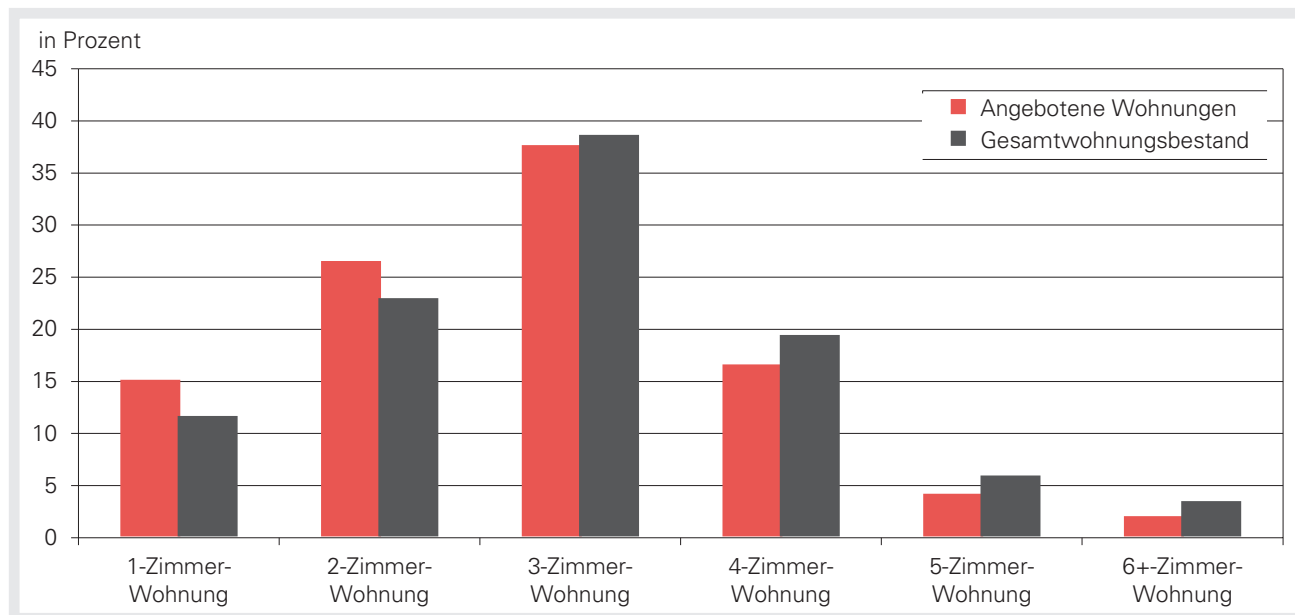
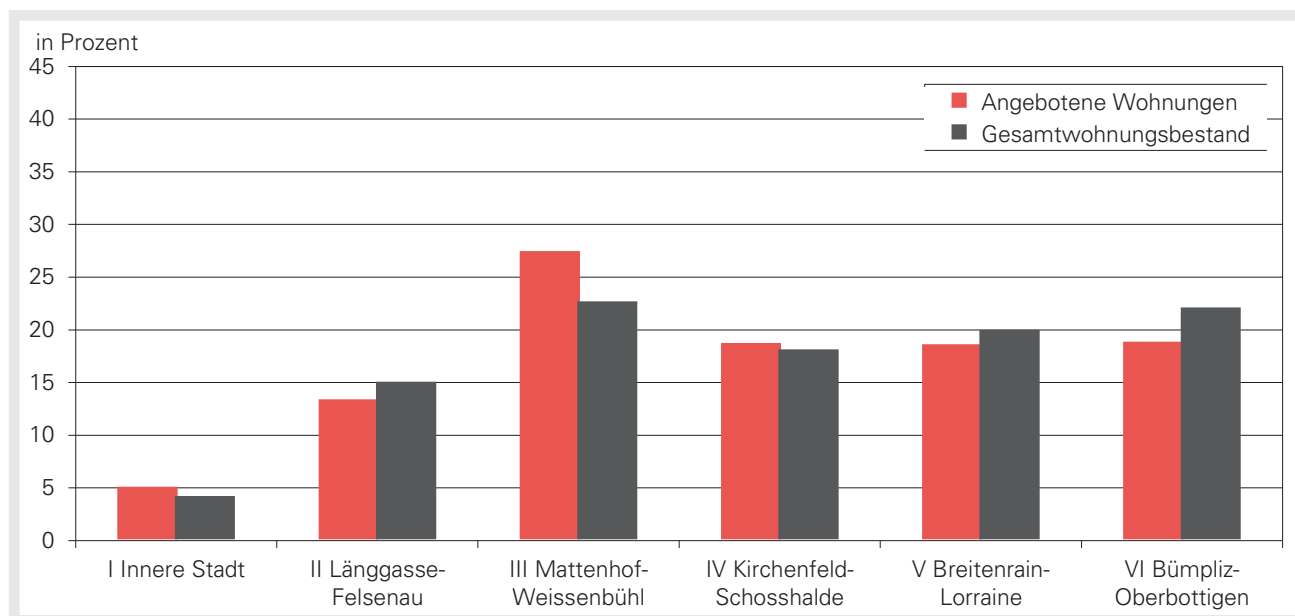


Abbildung 2: Angebotene Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand nach Stadtteil in Prozent, 2010



Angebotene Mietwohnungen

Im Jahr 2010 waren 11 520 Mietwohnungen ausgeschrieben. Bei 1038 Mietwohnungen ist entweder der Standort, der Mietzins oder die Wohnungsgröße unbekannt, weshalb ohne diese Daten weitergerechnet wurde.⁴ Auch bei den Mietwohnungen sind die 3-Zimmer-Wohnungen am häufigsten vertreten.

Am wenigsten Mietwohnungen sind im Stadtteil I, Innere Stadt, auf dem Markt und am meisten Mietwohnungen sind im Stadtteil III, Mattenhof-Weissenbühl, zu finden (vgl. Tabelle 4). Nur gerade 18.8% der ausgeschrieben Mietwohnungen haben 4 oder mehr Zimmer.

⁴ Die neue Grundgesamtheit beträgt 10482 Mietwohnungen.

Tabelle 4: Angebotene Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Stadtteil
I Innere Stadt	161	161	110	50	32	6	520	5.0
II Länggasse-Felsenau	294	347	496	215	37	3	1 392	13.3
III Mattenhof-Weissenbühl	484	863	1 073	401	83	12	2 916	27.8
IV Kirchenfeld-Schosshalde	192	428	689	375	109	46	1 839	17.5
V Breitenrain-Lorraine	390	607	722	199	35	7	1 960	18.7
VI Bümpliz-Oberbottigen	132	443	918	299	40	23	1 855	17.7
Total	1 653	2 849	4 008	1 539	336	97	10 482	100.0
Whg in % nach Grösse	15.8	27.2	38.2	14.7	3.2	0.9	100.0	

Durchschnittliche Angebotsmieten

Am höchsten sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Innenstadt, egal wie gross die angebotene Wohnung ist. In Berns Westen, im Stadtteil VI, werden durchschnittlich die billigsten Wohnungen angeboten (vgl. Tabelle 5 und Abbildung 3). Verglichen mit den Bestandesmieten, die in der Mietpreiserhebung 2010 erhoben wurden, sind die Angebotsmieten deutlich höher. Eine 4-Zimmer-Wohnung, die 2010 auf dem Markt war, kostet 30 % mehr als eine durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnung gemäss Mietpreiserhebung. Am grössten ist der Unterschied zwischen der Angebotsmiete und der Bestandesmiete bei den 5-Zimmer-Wohnungen im Stadtteil II, Länggasse-Felsenau. Die Angebotsmiete für eine 5-Zimmer-Wohnung im Stadtteil II liegt 1.41mal so hoch wie die Bestandesmiete. Nur gerade bei den angebotenen 1-Zimmer-Wohnungen im Stadtteil VI, Bümpliz-Oberbottigen, sind die Angebotsmieten etwa gleich hoch wie die Bestandesmieten im entsprechenden Stadtteil (vgl. Tabelle 7). Betrachtet man Abbildung 3 wird ersichtlich, dass die Bestandesmieten der Gesamtstadt in etwa den Angebotsmieten im Stadtteil VI entsprechen. Die Abbildungen unter Abbildung 4 zeigen jeweils die Angebots- und Bestandesmieten pro Stadtteil und Wohnungsgrösse und bieten einen guten Überblick.

nungen im Stadtteil II, Länggasse-Felsenau. Die Angebotsmiete für eine 5-Zimmer-Wohnung im Stadtteil II liegt 1.41mal so hoch wie die Bestandesmiete. Nur gerade bei den angebotenen 1-Zimmer-Wohnungen im Stadtteil VI, Bümpliz-Oberbottigen, sind die Angebotsmieten etwa gleich hoch wie die Bestandesmieten im entsprechenden Stadtteil (vgl. Tabelle 7). Betrachtet man Abbildung 3 wird ersichtlich, dass die Bestandesmieten der Gesamtstadt in etwa den Angebotsmieten im Stadtteil VI entsprechen. Die Abbildungen unter Abbildung 4 zeigen jeweils die Angebots- und Bestandesmieten pro Stadtteil und Wohnungsgrösse und bieten einen guten Überblick.

Tabelle 5: Angebotsmieten pro Monat netto in CHF nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+
I Innere Stadt	976	1 533	2 077	2 513	3 821	5 646
II Länggasse-Felsenau	694	1 146	1 495	2 057	2 627	3 232
III Mattenhof-Weissenbühl	780	1 132	1 419	1 891	2 361	2 781
IV Kirchenfeld-Schosshalde	803	1 207	1 555	2 092	2 468	3 816
V Breitenrain-Lorraine	721	1 202	1 472	1 871	2 365	2 915
VI Bümpliz-Oberbottigen	654	971	1 194	1 478	1 756	2 026
Stadt Bern	762	1 157	1 428	1 901	2 493	3 294

Tabelle 6: Bestandesmieten pro Monat netto in CHF nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, November 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5
I Innere Stadt	783	1 178	1 557	1 923	2 734
II Länggasse-Felsenau	649	925	1 229	1 648	1 861
III Mattenhof-Weissenbühl	646	934	1 209	1 507	1 818
IV Kirchenfeld-Schosshalde	643	1 018	1 167	1 602	2 051
V Breitenrain-Lorraine	634	909	1 204	1 589	1 972
VI Bümpliz-Oberbottigen	648	849	932	1 147	1 558
Stadt Bern	654	941	1 143	1 465	1 886

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern, Mietpreiserhebung November 2010

Tabelle 7: Angebotsmieten pro Monat netto in Prozent der Bestandesmieten pro Monat netto nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5
I Innere Stadt	125	130	133	131	140
II Länggasse-Felsenau	107	124	122	125	141
III Mattenhof-Weissenbühl	121	121	117	126	130
IV Kirchenfeld-Schosshalde	125	119	133	131	120
V Breitenrain-Lorraine	114	132	122	118	120
VI Bümpliz-Oberbottigen	101	114	128	129	113
Stadt Bern	117	123	125	130	132

Abbildung 3: Angebotsmieten pro Monat netto nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

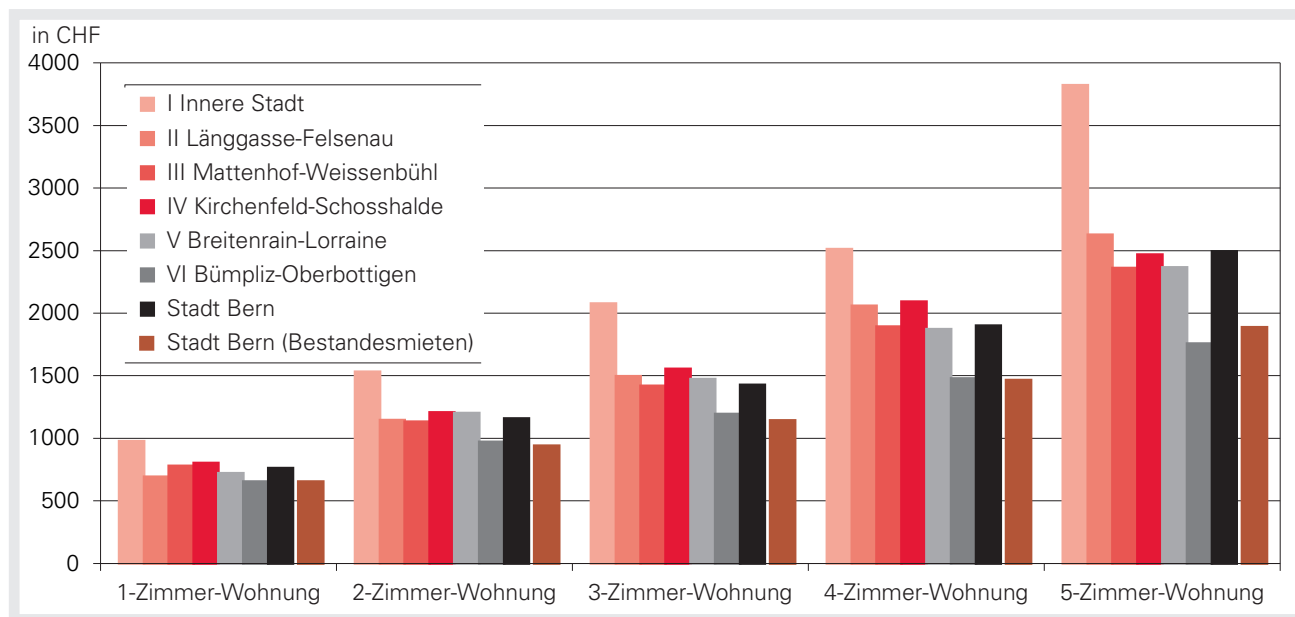
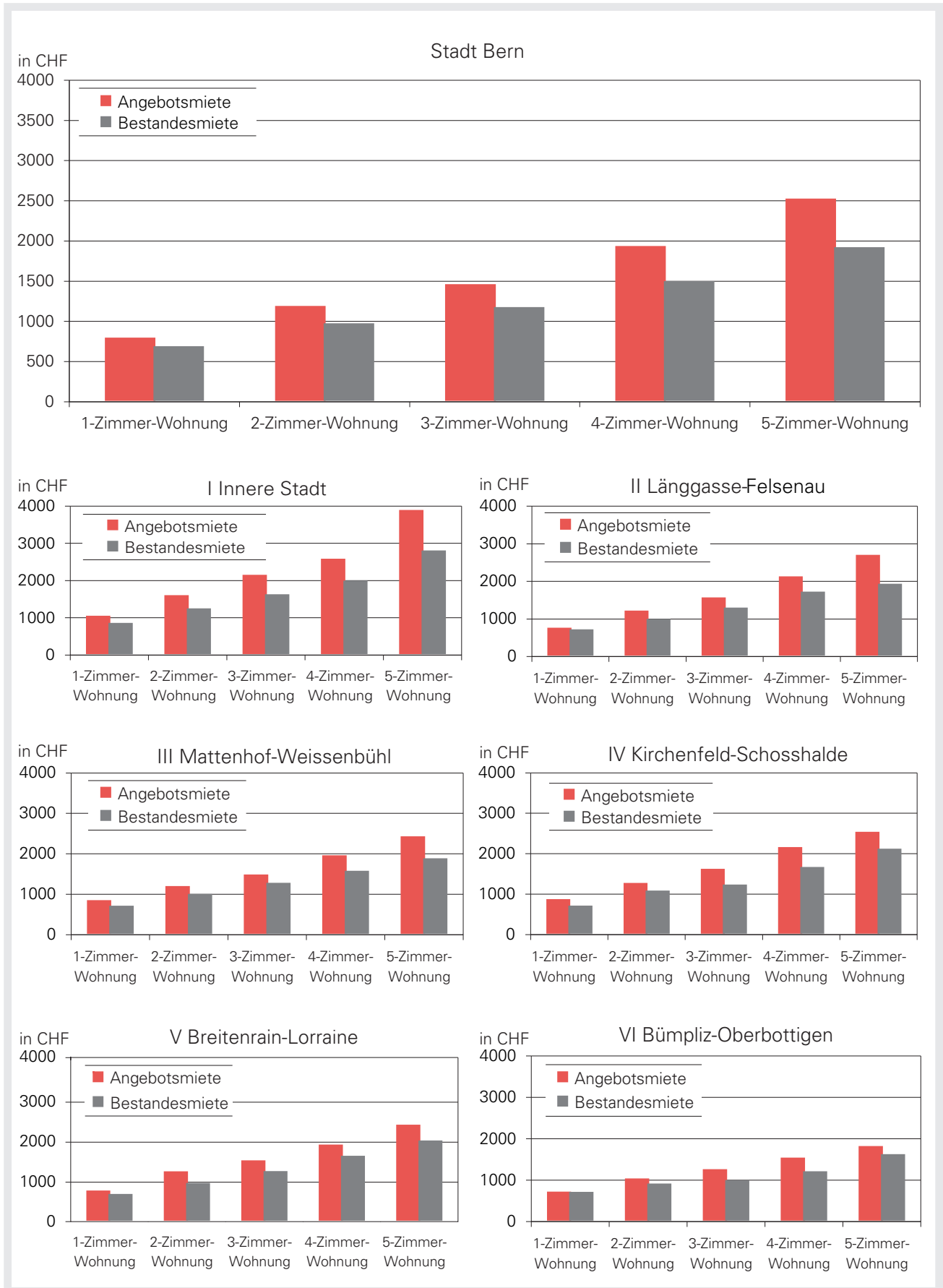


Abbildung 4: Angebots- und Bestandesmieten pro Monat netto nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010



Streuung der Angebotsmieten

Neben dem Durchschnitt der Mietzinse ist auch die Streuung der Mietzinse von Interesse. Die Streumasse vermitteln einen Eindruck über die Verteilung der Mietzinse, indem sie zeigen, wie stark die Werte einer Verteilung um deren Zentrum streuen. Abbildung 5 zeigt die Boxplots⁵ der Angebotsmieten 2010 in der Stadt Bern, dabei wird ersichtlich, dass die Spannweite zwischen dem 25%-Quantil und dem 75%-Quantil bei den 5-Zimmer-Wohnungen am grössten ist (vgl. auch Tabelle 8). Bei den 5-Zimmer-Wohnungen gibt es demnach absolut gesehen die grössten Unterschiede zwischen eher günstigen und eher teuren Wohnungen.

Der Median⁶ ist robuster gegenüber Ausreissern als der Mittelwert und wird deshalb oft bei der Analyse von Mietzinsen eingesetzt. Tabelle 9 zeigt die Mediane der Angebotsmieten pro Stadtteil und Wohnungsgrösse. Die Mediane der Angebotsmieten sind tendenziell tiefer als die durchschnittlichen Angebotsmieten. Aber auch bei der Betrachtung der Mediane sind weiterhin die Wohnungen im Stadtteil I, Innere Stadt, die teuersten und die Wohnungen im Stadtteil VI, Bümpliz-Oberbottigen, die billigsten.

Tabelle 8: Streumasse der Angebotsmieten in CHF nach Wohnungsgrösse, 2010

Mass / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5
25%-Quantil	635	980	1 218	1 520	1 960
Median	714	1 114	1 350	1 784	2 381
Mittelwert	762	1 157	1 428	1 901	2 493
75%-Quantil	826	1 270	1 557	2 200	2 915

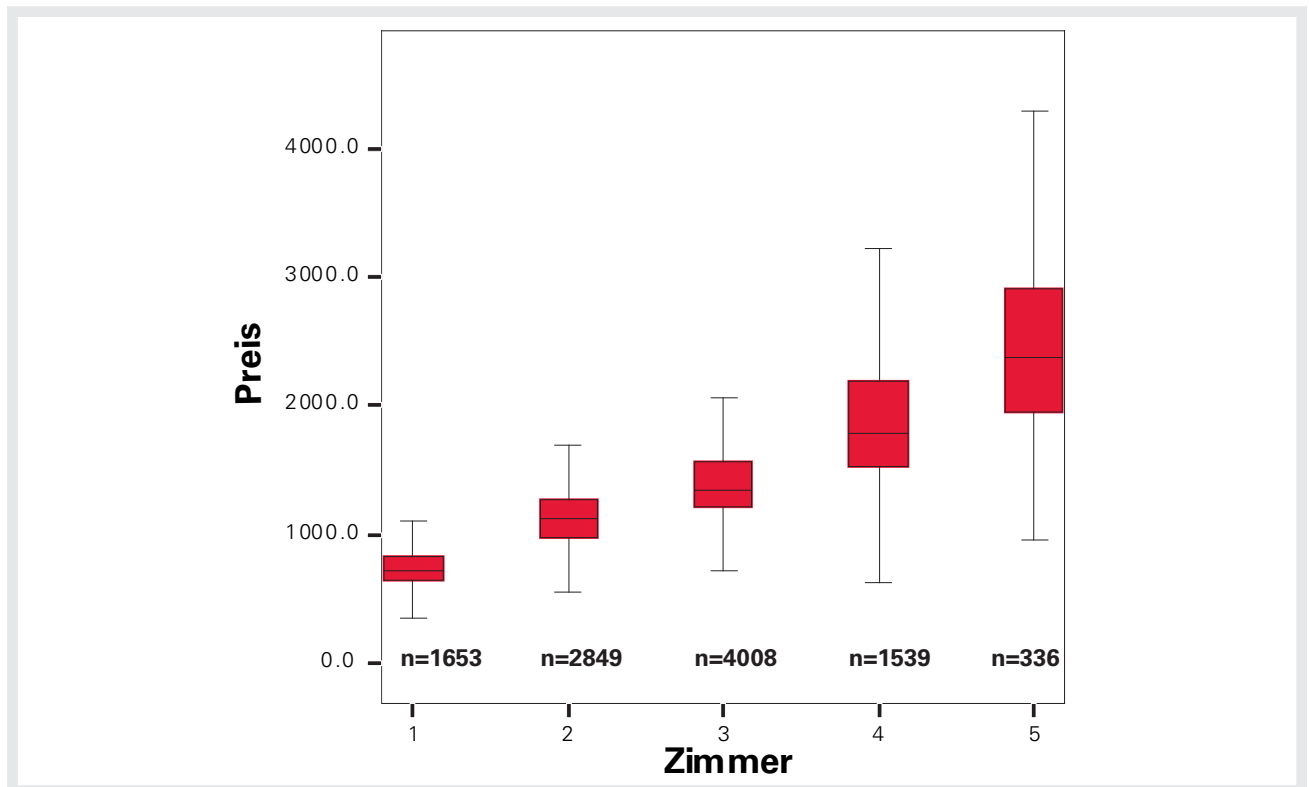
Tabelle 9: Median der Angebotsmieten in CHF nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5
I Innere Stadt	950	1 450	2 000	2 306	4 176
II Länggasse-Felsenau	679	1 140	1 461	1 914	2 800
III Mattenhof-Weissenbühl	729	1 105	1 349	1 886	2 350
IV Kirchenfeld-Schosshalde	740	1 150	1 496	1 900	2 349
V Breitenrain-Lorraine	707	1 148	1 392	1 770	2 366
VI Bümpliz-Oberbottigen	644	950	1 192	1 462	1 675
Stadt Bern	714	1 114	1 350	1 784	2 381

⁵ Der Boxplot: Das rote Rechteck zeigt den Interquartilsabstand zwischen dem 25%-Quantil und dem 75%-Quantil, also die mittleren 50% der Daten. Der Median ist als schwarzer Strich im Rechteck eingezeichnet. Die Linien oberhalb und unterhalb des Rechtecks kennzeichnen die Spannweite der Werte der Beobachtungen, die nach Definition noch nicht als Ausreisser gelten. Ausreisser sind Werte, die weiter als 1.5 Boxlängen unterhalb vom 25%-Quantil oder oberhalb des 75%-Quantils liegen. Die Ausreisser werden der Übersichtlichkeit halber nicht dargestellt.

⁶ Der Median bezeichnet die Grenze zwischen zwei Hälften. 50% der Werte liegen oberhalb und 50% der Werte liegen unterhalb dieser Grenze.

Abbildung 5: Boxplots der Angebotsmieten in der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse, 2010



Angebotsmieten der Neubauwohnungen und neu renovierten Wohnungen

Rund 5 % der angebotenen Mietwohnungen sind Neubauwohnungen (vgl. Tabelle 10). Unterscheidet man die angebotenen Wohnungen nach ihrem

Zustand, so sind die Mieten der Neubauwohnungen und neu renovierten Wohnungen etwas höher als diejenigen der restlichen angebotenen Mietwohnungen. Die Unterschiede sind jedoch nicht sehr gross (vgl. Tabelle 11 und Abbildung 6).

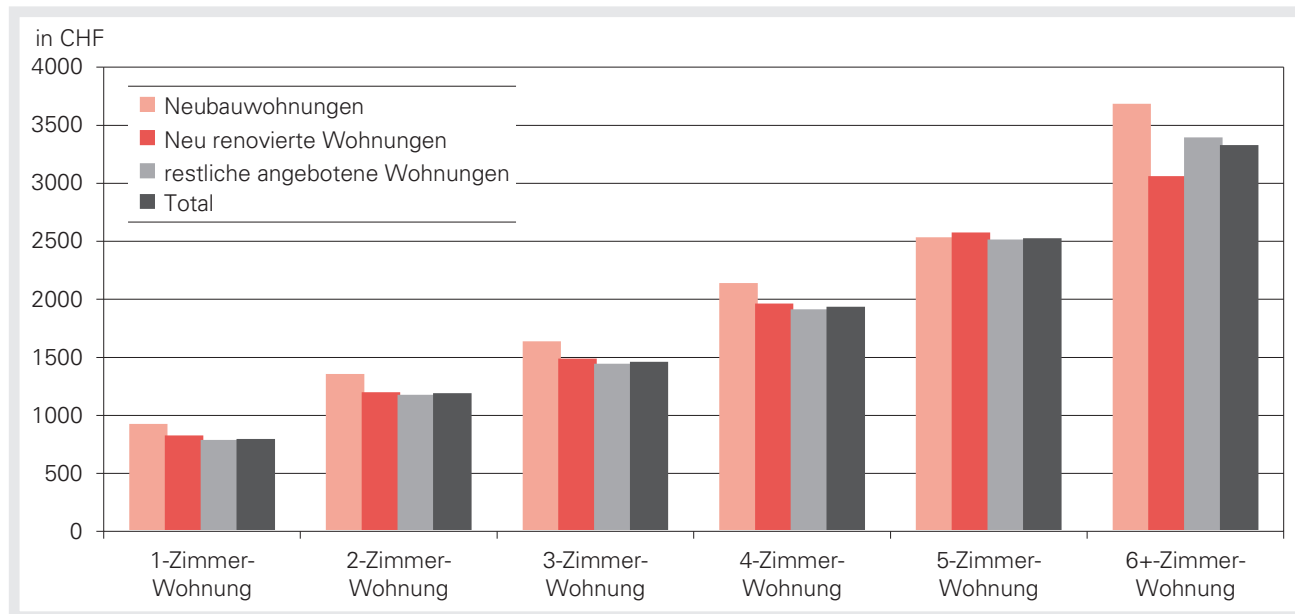
Tabelle 10: Angebotene Mietwohnungen nach Grösse und Zustand, 2010

Zustand / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Zustand
Neubauwohnungen	51	162	208	91	24	4	540	5.2
Neu renovierte Wohnungen	157	422	689	259	53	23	1 603	15.3
restliche angebotene Wohnungen	1 445	2 265	3 111	1 189	259	70	8 339	79.6
Total	1 653	2 849	4 008	1 539	336	97	10 482	100.0
in % nach Grösse	15.8	27.2	38.2	14.7	3.2	0.9	100.0	

Tabelle 11: Angebotsmieten pro Monat netto in CHF der angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgrösse und Zustand, 2010

Zustand / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+
Neubauwohnungen	892	1 323	1 603	2 107	2 500	3 650
Neu renovierte Wohnungen	791	1 166	1 454	1 929	2 542	3 028
restliche angebotene Wohnungen	755	1 144	1 410	1 879	2 482	3 360
Total	762	1 157	1 428	1 901	2 493	3 294

Abbildung 6: Durchschnittliche Nettomonatsmieten der angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgrösse und Zustand, 2010



Angebotene Eigentumswohnungen

7.1 % der angebotenen Wohnungen 2010 sind Eigentumswohnungen, dies entspricht 904 Wohnungen. Bei 387 Eigentumswohnungen fehlen die Angaben zu Wohnungsgrösse, Standort oder Verkaufspreis, weshalb ohne diese weitergerechnet wurde.⁷

Angebotene Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrösse, Stadtteil und Zustand

Über 30 % der angebotenen Eigentumswohnungen 2010 sind im Stadtteil VI, Bümpliz-Oberbottigen

gen, zu finden. In Berns Westen wird und wurde viel gebaut. Zu nennen sind z. B. das Neubaugebiet Brünnen oder die Überbauung Westpark auf dem Acherli, die viele Eigentumswohnungen auf den Markt gebracht hat. Über ein Viertel der angebotenen Eigentumswohnungen 2010 befinden sich im Stadtteil IV, Kirchenfeld-Schosshalde, wo unter anderem die Überbauung Schönberg-Ost entsteht. Die 4-Zimmer-Wohnungen sind bei den angebotenen Eigentumswohnungen am häufigsten vertreten (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Angebotene Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrösse und Stadtteil, 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Stadtteil
I Innere Stadt	–	5	–	–	3	–	8	1.5
II Länggasse-Felsenau	–	3	21	28	4	4	60	11.6
III Mattenhof-Weissenbühl	1	8	37	41	5	4	96	18.6
IV Kirchenfeld-Schosshalde	4	4	35	61	16	13	133	25.7
V Breitenrain-Lorraine	2	17	29	13	2	–	63	12.2
VI Bümpliz-Oberbottigen	3	27	39	75	13	–	157	30.4
Total	10	64	161	218	43	21	517	100.0
Whg in % nach Grösse	1.9	12.4	31.1	42.2	8.3	4.1	100.0	

⁷ Die neue Grundgesamtheit beträgt 517 Eigentumswohnungen.

Mehr als ein Fünftel der angebotenen Eigentumswohnungen sind Neubauwohnungen (vgl. Tabelle 13). Dieser Wert ist deutlich höher als bei allen angebotenen Wohnungen, bei denen die Neubauwohnungen nur 6.7 % ausmachen. Dies ist aber

nicht weiter erstaunlich. Im Vergleich zu den Mietwohnungen kommen Eigentumswohnungen nicht so schnell wieder auf den Markt, wenn sie einmal verkauft sind.

Tabelle 13: Angebotene Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrösse und Zustand, 2010

Zustand / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Zustand
Neubauwohnungen	–	8	33	53	7	4	105	20.3
Neu renovierte Wohnungen	–	6	13	14	2	–	35	6.8
Renovationsbedürftig	–	–	3	2	–	–	5	1.0
nicht spezifiziert	10	50	112	149	34	17	372	72.0
Total	10	64	161	218	43	21	517	100.0
Whg in % nach Grösse	1.9	12.4	31.1	42.2	8.3	4.1	100.0	

Verkaufspreise der angebotenen Eigentumswohnungen

Da die einzelnen Fallzahlen pro Wohnungsgrösse und Stadtteil zum Teil sehr klein sind, werden hier nur die Gesamtzahlen für alle angebotenen Eigentumswohnungen ausgewiesen. 2010 kostete eine

4-Zimmer-Wohnung in der Stadt Bern durchschnittlich etwas über CHF 620 000.-. Der Median liegt mit CHF 550 000.- deutlich tiefer. Das heisst, bei 50 % – oder hier bei über 100 Eigentumswohnungen – lag der ausgeschriebene Verkaufspreis unter CHF 550 000.-.

Tabelle 14: Verkaufspreis (Mittelwert und Median) in CHF der angebotenen Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrösse, 2010

Grösse / Verkaufspreis	Verkaufspreis (Mittelwert)	Verkaufspreis (Median)
1-Zimmer-Wohnung	303 500	202 500
2-Zimmer-Wohnung	365 462	345 000
3-Zimmer-Wohnung	535 453	510 000
4-Zimmer-Wohnung	621 560	550 000
5-Zimmer-Wohnung	846 019	700 000

Angebotene Einfamilienhäuser

2010 waren 178 Einfamilienhäuser zum Verkauf und 75 Einfamilienhäuser zur Miete ausgeschrieben. Bei den Miet-Einfamilienhäusern sind nur von 48 Häusern der Standort, die Anzahl Zimmer und der Mietpreis bekannt, deshalb wird auf weitere Auswertungen verzichtet. Von den 178 ausgeschriebenen Einfamilienhäusern, die 2010 zum Kauf standen, sind nur bei 98 Einfamilienhäusern der Standort, die Anzahl Zimmer und der Verkaufspreis bekannt. Für diese können zusammengefasst einige Aussagen gemacht werden.

Über 45 % der Einfamilienhäuser wurden 2010 im Westen der Stadt Bern, im Stadtteil VI, zum Kauf angeboten (vgl. Tabelle 15). Diese sind durchschnittlich auch die erschwinglichsten, allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass es sich vor allem um relativ kleine Einfamilienhäuser mit 3 bis 4 Zimmern handelt. Einfamilienhäuser im Stadtteil IV, Kirchenfeld-Schosshalde, sind mit Abstand am teuersten. Es gilt aber zu beachten, dass es sich bei den Einfamilienhäusern in diesem Stadtteil mehrheitlich um sehr grosse Häuser handelt. Über alle angebotenen Einfamilienhäuser gesehen, stehen Häuser mit 5 bis 6 Zimmern am häufigsten zum Verkauf.

Tabelle 15: Angebotene Einfamilienhäuser zum Verkauf nach Grösse, Stadtteil und Verkaufspreis, 2010

Stadtteil / Grösse	3- bis 4-Zimmer- EFH	5- bis 6-Zimmer- EFH	7- bis 8-Zimmer- EFH	9+ -Zimmer- EFH	Total	EFH in % nach Stadtteil	durch- schnitt- licher Ver- kaufspreis
I Innere Stadt	–	–	–	–	–	–	–
II Länggasse-Felsenau	1	3	4	3	11	11.2	1 226 455
III Mattenhof-Weissenbühl	2	7	2	–	11	11.2	1 205 455
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1	7	6	9	23	23.5	2 029 783
V Breitenrain-Lorraine	5	1	–	1	7	7.1	840 000
VI Bümpliz-Oberbottigen	20	19	4	3	46	46.9	754 500
Total	29	37	16	16	98	100.0	1 163 500
EFH in % nach Grösse	29.6	37.8	16.3	16.3	100.0	102.0	
durchschnittl. Verkaufspreise	603 793	987 432	1 379 875	2 368 750	1 163 500		

Zeitvergleich Wohnungsmarkt 2010/2011

Neben den Daten aus 2010 stehen auch die Daten zu den angebotenen Wohnungen zwischen Januar und Mai 2011 zur Verfügung. Verglichen mit der selben Zeitspanne 2010, wurden zwischen Januar und

Mai 2011 10 % weniger Wohnungen angeboten. Die prozentuale Verteilung bzgl. der verschiedenen Wohnungsarten, des Zustandes der Wohnungen, der verschiedenen Wohnungsgrössen und der Verteilung über die Stadt ist jedoch in den beiden Zeitspannen ähnlich (vgl. Tabelle 16 bis Tabelle 19).

Tabelle 16: Angebotene Wohnungen nach Wohnungsart Januar bis Mai 2010 und Januar bis Mai 2011

Wohnungsart	Jan–Mai 2010	in %	Jan–Mai 2011	in %
Mietwohnung	5 634	89.6	5 097	90.2
Eigentumswohnung	544	8.7	391	6.9
Einfamilienhaus (Eigentum)	85	1.4	121	2.1
Einfamilienhaus (Miete)	25	0.4	41	0.7
Total	6 288	100.0	5 650	100.0

Tabelle 17: Angebotene Wohnungen nach Zustand Januar bis Mai 2010 und Januar bis Mai 2011

Wohnungsart	Jan–Mai 2010	in %	Jan–Mai 2011	in %
Neubau	435	6.9	366	6.5
Neu renoviert	881	14.0	849	15.0
Renovationsbedürftig	11	0.2	22	0.4
Nicht spezifiziert	4 961	78.9	4 413	78.1
Total	6 288	100.0	5 650	100.0

Tabelle 18: Angebotene Wohnungen⁸ nach Wohnungsgrösse Januar bis Mai 2010 und Januar bis Mai 2011

Grösse	Jan–Mai 2010	in %	Jan–Mai 2011	in %
1-Zimmer-Wohnung	871	15.2	677	13.5
2-Zimmer-Wohnung	1 459	25.5	1 241	24.7
3-Zimmer-Wohnung	2 202	38.5	1 951	38.9
4-Zimmer-Wohnung	886	15.5	824	16.4
5-Zimmer-Wohnung	204	3.6	230	4.6
6+-Zimmer-Wohnung	97	1.7	92	1.8
Total	5 719	100.0	5 015	100.0

⁸ Bei 569 Wohnungen, die zwischen Januar und Mai 2010 angeboten wurden, ist entweder der Standort oder die Wohnungsgrösse unbekannt. Zwischen Januar und Mai 2011 ist dies bei 635 Wohnungen der Fall. Diese wurden für die Berechnungen weggelassen.

Tabelle 19: Angebotene Wohnungen⁹ nach Stadtteil Januar bis Mai 2010 und Januar bis Mai 2011

Stadtteil	Jan–Mai 2010	in %	Jan–Mai 2011	in %
I Innere Stadt	257	4.5	190	3.8
II Länggasse-Felsenau	725	12.7	697	13.9
III Mattenhof-Weissenbühl	1 606	28.1	1 374	27.4
IV Kirchenfeld-Schosshalde	1 025	17.9	858	17.1
V Breitenrain-Lorraine	1 026	17.9	936	18.7
VI Bümpliz-Oberbottigen	1 080	18.9	960	19.1
Total	5 719	100.0	5 015	100.0

⁹ 2010 ist bei 569 Wohnungen entweder der Standort oder die Wohnungsgrösse unbekannt. 2011 ist dies bei 635 Wohnungen der Fall. Diese wurden für die Berechnungen weggelassen.

Betrachtet man nur die Mietwohnungen, waren zwischen Januar und Mai 2010 über 10 % mehr Mietwohnungen ausgeschrieben als in der entsprechenden Zeitspanne 2011. Die prozentuale Verteilung bzgl. der verschiedenen Wohnungsgrössen und der Verteilung über die Stadt ist jedoch in den beiden Zeitspannen auch hier sehr ähnlich (vgl. Tabelle 20 und Tabelle 21). Auch die Mieten

haben sich nicht markant verändert. Allein bei den sehr grossen Wohnungen (6 und mehr Zimmer) war der durchschnittliche Mietzins der angebotenen Wohnungen zwischen Januar und Mai 2011 deutlich höher als in der gleichen Zeitspanne 2010 (vgl. Tabelle 22). Wegen der kleinen Fallzahl kann dieses Resultat jedoch nicht verallgemeinert werden.

Tabelle 20: Angebotene Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse und Stadtteil Januar bis Mai 2010

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Stadtteil
I Innere Stadt	84	74	59	16	10	3	246	4.7
II Länggasse-Felsenau	160	152	254	100	9	–	675	13.0
III Mattenhof-Weissenbühl	263	433	551	191	45	7	1 490	28.7
IV Kirchenfeld-Schosshalde	86	195	365	187	46	25	904	17.4
V Breitenrain-Lorraine	203	316	329	79	17	5	949	18.3
VI Bümpliz-Oberbottigen	51	217	485	144	24	2	923	17.8
Total	847	1 387	2 043	717	151	42	5 187	100.0
Whg in % nach Grösse	16.3	26.7	39.4	13.8	2.9	0.8	100.0	

Tabelle 21: Angebotene Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse und Stadtteil Januar bis Mai 2011

Stadtteil / Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+	Total	Whg in % nach Stadtteil
I Innere Stadt	49	58	45	17	15	1	185	4.1
II Länggasse-Felsenau	115	168	255	67	21	7	633	13.9
III Mattenhof-Weissenbühl	185	393	481	176	41	4	1 280	28.1
IV Kirchenfeld-Schosshalde	74	169	288	158	47	23	759	16.7
V Breitenrain-Lorraine	176	265	336	92	16	2	887	19.5
VI Bümpliz-Oberbottigen	65	146	416	151	18	9	805	17.7
Total	664	1 199	1 821	661	158	46	4 549	100.0
Whg in % nach Grösse	14.6	26.4	40.0	14.5	3.5	1.0	100.0	

Tabelle 22: Angebotene Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse und Nettomietzins in CHF Januar bis Mai 2010 und Januar bis Mai 2011

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6+
Angebotene Wohnungen Jan–Mai 2010	820	1 267	1 550	2 078	2 727	3 922
Angebotene Wohnungen Jan–Mai 2011	847	1 269	1 552	2 039	2 669	3 510

Literaturverzeichnis

Statistikdienste der Stadt Bern (2011a), *Leerwohnungsziffer unverändert bei 0.45 %, Leer stehende Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2011*, Medienmitteilung Nr. 03/2011 vom 27. Juni 2011, Bern.

Statistikdienste der Stadt Bern (2011b), *Mietpreise in der Stadt Bern steigen weiter, Mietpreis-erhebung in der Stadt Bern im November 2010*, Medienmitteilung Nr.08/2011 vom 4. November 2011, Bern.