



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Abteilung Aussenbeziehungen  
und Statistik (Austa)

## Statistik Stadt Bern

### Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2022



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



Bern, März 2023

## Inhaltsverzeichnis

---

Berner Index der Wohnungsmietpreise	3
Mietpreise	7
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 (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 Junkengasse 47 Postfach 3000 Bern 8	Tel. 031 321 75 31 <a href="mailto:statistik@bern.ch">statistik@bern.ch</a> <a href="http://www.bern.ch/statistik">www.bern.ch/statistik</a>
Bearbeitung	Walter Eichhorn, Telefon: 031 321 75 43, E-Mail: <a href="mailto:walter.eichhorn@bern.ch">walter.eichhorn@bern.ch</a>	
Layout	Andreas Soom	
Fotos	Walter Hofmann: Baldachin, Westside, Rathaus, Markt Bärenplatz, Schweizerische Nationalbank Roman Sterchi: Erlacherhof	
Preis	Fr. 12.–	
Copyright	Statistik Stadt Bern, 2023 Abdruck 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 2022

## Berner Index der Wohnungsmietpreise

Anstieg innert Jahresfrist um 1,1%

Der Berner Index der Wohnungsmietpreise erreicht im November 2022 einen Stand von 124,3 Punkten (Basis: November 2003 = 100), was einer Zunahme um 1,1% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Preisentwicklung der 2- bis 5-Zimmerwohnungen lag über jener des Gesamtindex, bei den 1-Zimmerwohnungen lag sie darunter.

Tabelle 1: Berner Index der Wohnungsmietpreise nach Wohnungsgrösse November 2018 bis 2022  
(Basis: November 2003 = 100)

	November 2022	November 2021	November 2020	November 2019	November 2018	Veränderung in % 2021/2022
1 Zimmer	117.8	117.2	116.2	114.0	112.7	0.5
2 Zimmer	128.1	126.5	124.7	123.2	120.9	1.2
3 Zimmer	124.6	123.1	121.5	121.4	119.7	1.2
4 Zimmer	119.4	117.7	116.3	116.3	114.5	1.5
5 Zimmer	116.9	115.5	115.6	115.2	114.1	1.2
Total	124.3	122.9	121.5	120.9	119.2	1.1

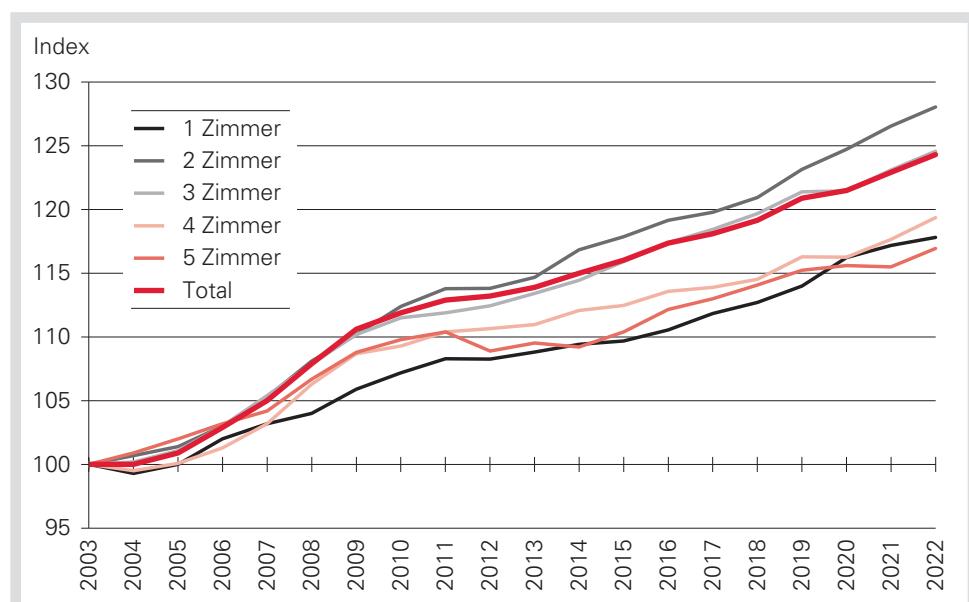
Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

2-Zimmerwohnungen  
28,1% teurer als 2003

Seit der Basislegung November 2003 = 100, also im Zeitraum der letzten 19 Jahre, stiegen die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 24,3%. Während die 2-Zimmerwohnungen die stärkste Verteuerung erfahren (+28,1%), wurde bei den 5-Zimmerwohnungen der geringste Anstieg verzeichnet (+16,9%).

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 2022 Indizes von 208,5 Punkten auf der Basis November 1982 = 100, von 252,8 Punkten (Basis: Mai 1977 = 100), von 489,2 Punkten (Basis: Mai 1966 = 100) und von 865,4 Punkten mit Basis Mai 1939 = 100.

Tabelle 2: Berner Index der Wohnungsmietpreise seit 1940

Erhebungszeitpunkt						Basis	Veränderung gegenüber Vorjahr in % <sup>1</sup>
	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
2020	November	121.5	203.8	247.1	478.1	845.8	0.5
2021	November	122.9	206.2	250.0	483.7	855.7	1.2
2022	November	124.3	208.5	252.8	489.2	865.4	1.1

Statistik Stadt Bern

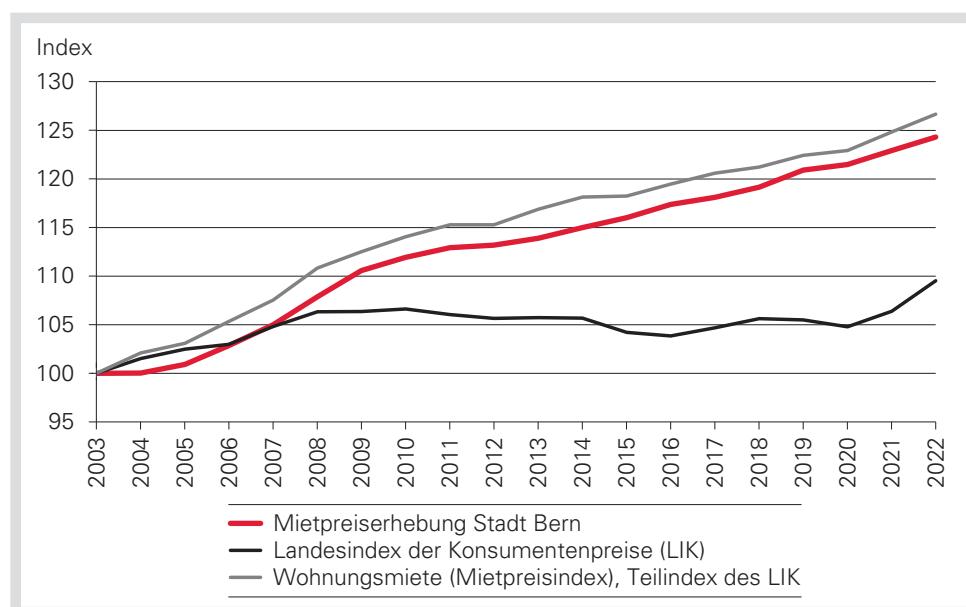
<sup>1</sup> vor 1982 berechnet anhand der Indexreihe Mai 1939 = 100 mit einer Stelle hinter dem Komma

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 seit 2003 von 24,3% liegt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmieten jedoch unter dem Schweizer Mittel (+26,7%). Die Entwicklung der Mietpreise liegt deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise (+9,5% 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

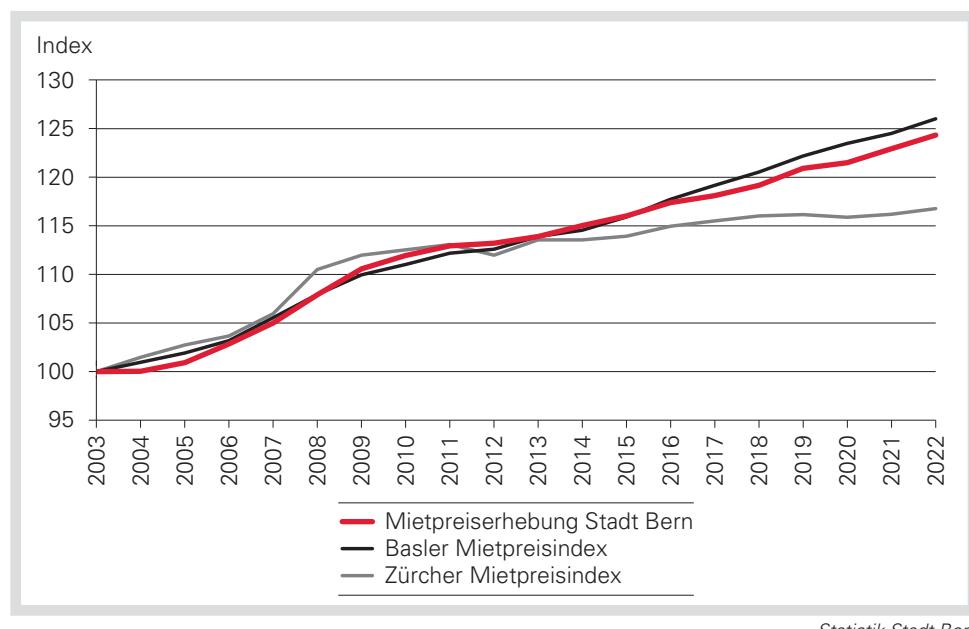
LIK wurde auf November 2003 = 100 umbasiert.

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

*Stadt Bern und Basel-Stadt  
meist mit ähnlicher Preis-  
entwicklung*

Ein Vergleich mit den Mietpreisindizes anderer Städte zeigt, dass die Mietpreisentwicklung seit 2003 in der Stadt Bern mit jener des Kantons Basel-Stadt meist vergleichbar ist: Unterschiede bei den einzelnen Jahresveränderungen glichen sich innert zwei bis drei Jahren jeweils wieder aus; einzig in den Jahren 2015 bis 2018 lag der Jahresanstieg in der Stadt Bern über vier Jahre hinweg tiefer als im Kanton Basel-Stadt. Der Zürcher Index der Mietpreise stieg bis 2008 stärker an, verzeichnet seither geringere Jahresanstiege und auf November 2012 sowie November 2020 gar je einen Rückgang.

Grafik 3: Berner Index der Wohnungsmietpreise, Basler Mietpreisindex und Zürcher Mietpreisindex seit November 2003  
(Basis: November 2003 = 100)



Statistik Stadt Bern

Basler und Zürcher Mietpreisindex wurden auf November 2003 = 100 umbasiert.

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

Tabelle 3: Jährliche Veränderung des Berner Index der Wohnungsmietpreise, des Basler Mietpreisindex und des Zürcher Mietpreisindex November 2004 bis 2022

Erhebungszeitpunkt	Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
	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
2020 November	0.5	1.1	-0.2
2021 November	1.2	0.8	0.3
2022 November	1.1	1.2	0.5

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 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 der Wohnfläche, des 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 1254 Franken. Deutlich darunter liegen die Mieten im Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen). Hingegen liegen sie in den Stadtteilen I (Innere Stadt) und IV (Kirchenfeld-Schösshalde) 15% resp. 13% darüber. Die Durchschnittsmietpreise der Stadtteile II (Länggasse-Felsenau), III (Mattenhof-Weissenbühl) und V (Breitenrain-Lorraine) entsprechen ungefähr dem gesamtstädtischen Mittel.

Tabelle 4: Durchschnittliche Monatsmietpreise in der Stadt Bern nach Stadtteilen und Wohnungsgrösse November 2022

	Total	durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2022 in Franken				
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 448	928	1 274	1 692	2 148	2 656
Länggasse-Felsenau	1 297	745	1 120	1 311	1 756	2 085
Mattenhof-Weissenbühl	1 244	741	1 026	1 301	1 659	1 882
Kirchenfeld-Schosshalde	1 414	681	1 119	1 303	1 693	2 135
Breitenrain-Lorraine	1 266	733	1 051	1 320	1 696	2 103
Bümpliz-Oberbottigen	1 069	695	892	1 025	1 247	1 580
Stadt Bern	1 254	740	1 051	1 247	1 575	1 971

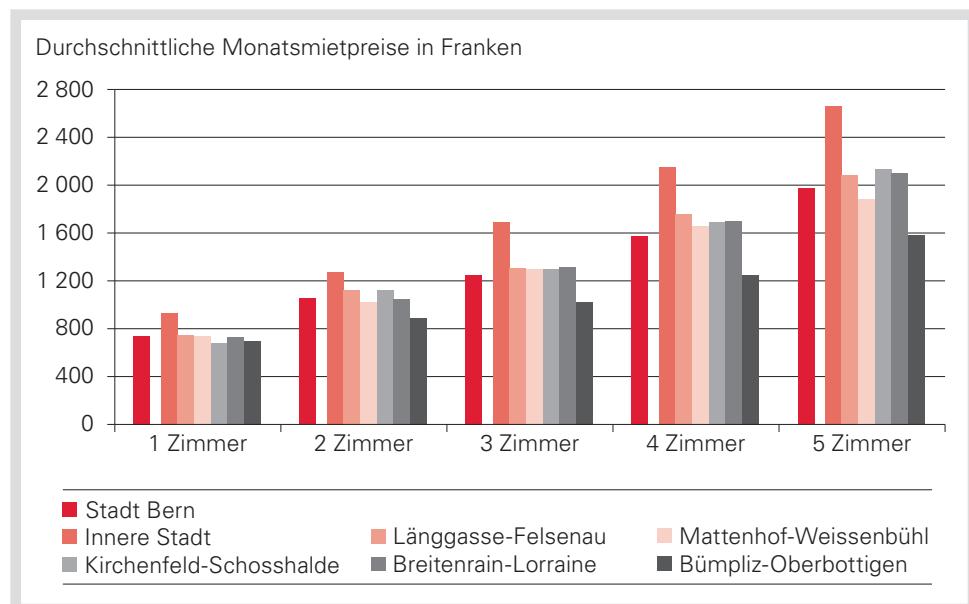
Statistik Stadt Bern

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 2- und 1-Zimmerwohnungen liegen die Preise rund 21% resp. 25% über dem Stadtberner Durchschnitt, bei den 5-Zimmerwohnungen liegen die Preise 35% über dem Mittelwert und bei Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern 36%. 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 vergleichsweise 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 verlangt.

Grafik 4: Mietpreise der Stadt Bern nach Wohnungsgrösse und Stadtteil November 2022



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 2018 bis 2022

	durchschnittliche Monatsmietpreise in Franken				
	November 2022	November 2021	November 2020	November 2019	November 2018
1 Zimmer	740	731	724	717	704
2 Zimmer	1 051	1 041	1 028	1 018	994
3 Zimmer	1 247	1 236	1 215	1 218	1 202
4 Zimmer	1 575	1 553	1 536	1 534	1 502
5 Zimmer	1 971	1 932	1 928	1 919	1 924
Total	1 254	1 240	1 225	1 222	1 202

Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

*Mietpreiserhebung erhebt Bestandesmieten*

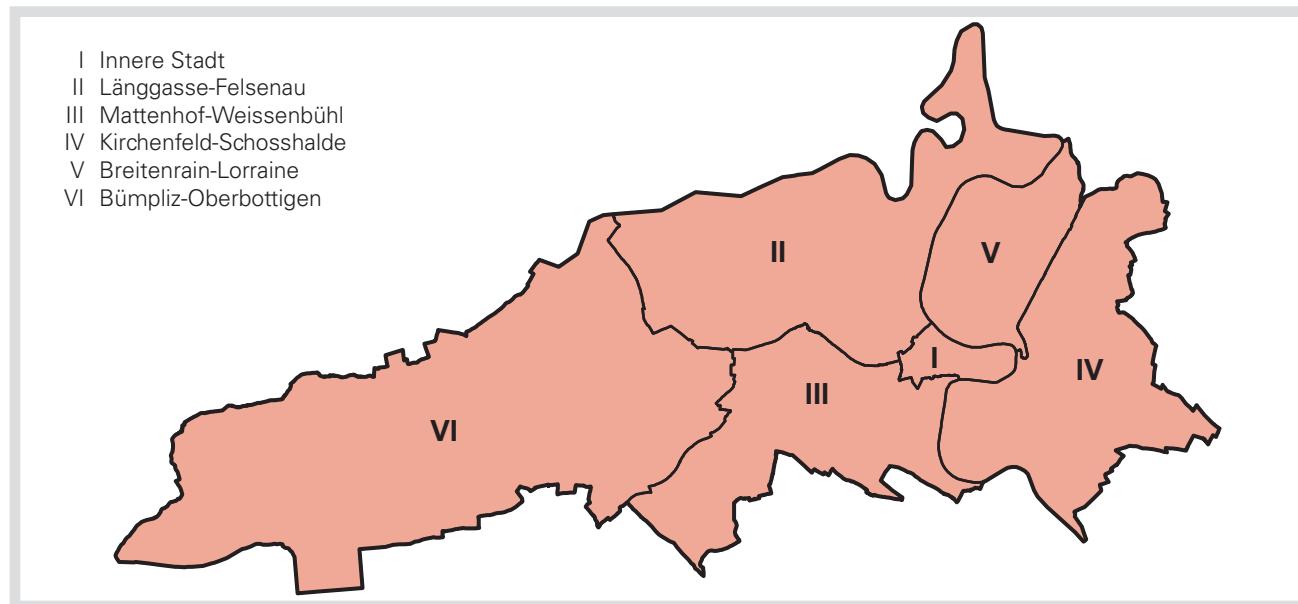
Die im Rahmen der Mietpreiserhebung erfassten Nettomonatsmieten beziehen sich auf vermietete Wohnungen aus teils schon jahrelang bestehenden Mietverhältnissen. Dies im Gegensatz zu den Angebotsmieten, welche anhand von aktuell zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ermittelt werden könnten.

## Methodik

### *Erhebung mittels geschickter 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 Wohneigentum Besitzenden resp. deren 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. Mit der diesjährigen Erhebung wurde die Möglichkeit eingeführt, die Fragen zu den Wohnungen online zu beantworten. 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 Mietpreisraster 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.

### **Mietpreis**

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

### **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 Bauinspektorate 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. Ebensowenig 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](mailto:statistik@bern.ch)  
[www.bern.ch/statistik](http://www.bern.ch/statistik)