|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Anstieg innert Jahresfrist um 1,1%  2-Zimmerwohnungen 28,1% teurer als vor  19 Jahren  Frühere Indexreihen  Mietpreisanstieg in der Stadt Bern liegt unter dem Schweizer Durchschnitt  Stadt Bern und Basel-Stadt meist mit ähnlicher Preisentwicklung  Preisangaben nach Zimmerzahl und Stadtteilen  Durchschnittsmieten in Bümpliz-Oberbottigen am tiefsten  Teuerste Wohnungen in der Inneren Stadt  Mietpreisindex für Betrachtung von Veränderungen  Mietpreiserhebung erhebt Bestandesmieten  Erhebung mittels geschichteter Stichprobe |  | Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2022  Berner Index der Wohnungsmietpreise  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 darunter.  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 erfuhren (+28,1%), wurde bei den 5-Zimmerwohnungen der geringste Anstieg verzeichnet (+16,9%).  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.  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 19 Jahre von plus 24,3% liegt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmieten jedoch unter dem Schweizer Mittel (+26,7%). Es kann aber auch festgehalten werden, dass die Entwicklung der Mietpreise deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise liegt (+9,5% seit November 2003).  Ein Vergleich mit den Mietpreisindizes anderer Städte zeigt, dass die Mietpreisentwicklung der vergangenen 19 Jahre 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.  Mietpreise  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.  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-Schosshalde) 15% resp. 13% darüber. Die Durchschnittsmietpreise der Stadtteile II (Länggasse-Felsenau), III (Mattenhof-Weissenbühl) und V (Breitenrain-Lorraine) entsprechen ungefähr dem gesamtstädtischen Mittel.  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 bereits 35% über dem Mittelwert und bei Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern sogar 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 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.  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.  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  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. 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. |