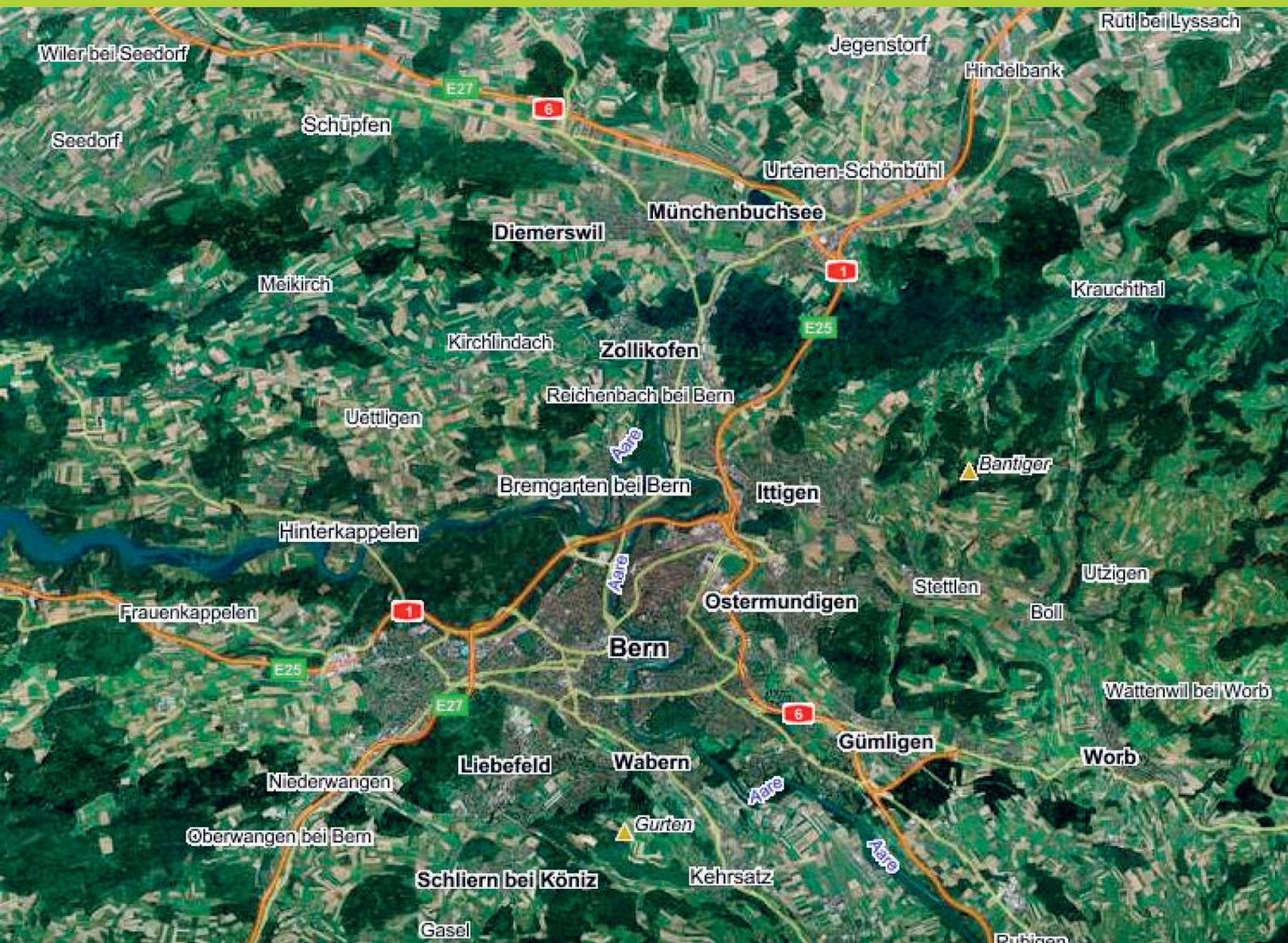


### Mietwohnungsbestand in der Agglomeration Bern

IST-Zustand und Handlungsbedarf



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zweck der Studie</b>	<b>3</b>
1.1	In Kürze	3
1.2	Fragestellungen	3
1.3	Grundlagen	4
1.4	Konzept	4
<b>2</b>	<b>Wohnmarktanalyse</b>	<b>6</b>
2.1	Eigentümerschaft	6
2.2	Bewohnertypen	10
2.3	Bautätigkeit nach Gebäudeart und Bauherrschaft	10
2.4	Bautätigkeit nach Anzahl Wohneinheiten, Wohnungsgrössen und Gebäudetyp	14
2.5	Mietpreisentwicklungen	18
2.6	Leerwohnungsbestand	25
<b>3</b>	<b>Fazit</b>	<b>25</b>
	<i>Anmerkungen</i>	<b>28</b>

# **1 Zweck der Studie**

## **1.1 In Kürze**

Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern stagniert weiter auf tiefen 0.45%. Es herrscht Wohnungsnot und hohe Mietpreise sind für viele Mieterinnen und Mieter ein Problem. Die Regionalgruppe des Mieterinnen- und Mieterverbandes Bern will Fakten über die Situation der Mieterinnen und Mieter in der Agglomeration Bern. Die Analyse ist Grundlage für Forderungen des Mieterverbandes.

## **1.2 Fragestellungen**

Meist basiert die politische Diskussion über Mietzinse und deren Entwicklung auf die von verschiedenen Stellen erhobenen Durchschnittswerte. Für Wohnungssuchende sind diese jedoch wenig relevant, da für sie nur die auf dem Markt verfügbaren Wohnungen in Frage kommen und dort oft höhere Mietzinse bezahlt werden müssen. Der Mieterinnen- und Mieterverband ist auch interessiert an Aussagen über eventuelle Unterschiede bei den Mietpreisentwicklungen zwischen privaten, gemeinnützigen und kommunalen Vermietern. Die konkrete Fragestellung lautet daher:

- Anteil und Anzahl Wohnungen im Eigentum a. Privater, b. Gemeinnütziger Wohnbauträger, c. Gemeinden (im Vergleich ev. auch Eigentumswohnungen)
- Entwicklung der Mietpreise (nach Wohnungsgrössen) von a. Privaten, b. Gemeinnützigen Wohnbauträgern, c. Gemeinden
- Situation Zweitwohnungen
- Situation Leerwohnungsbestand

Zeitlich sollen - soweit datenmässig verfügbar - Entwicklungen der letzten Jahre aufgezeigt werden (Richtwert für regelmässige Daten: rückwärts ca. 5 Jahre). Räumlich beschränkt sich die Studie auf die Agglomeration Bern und die unmittelbaren Nachbargemeinden Köniz, Muri/Gümligen, Ostermundigen, Bolligen, Ittigen, Zollikofen, Bremgarten, Wohlen, wobei die Stadt Bern datenmässig im Zentrum bleiben soll.

### **1.3 Grundlagen**

Die Sichtung der vorhandenen Grundlagen zeigt rasch einige Schwierigkeiten. So ist zurzeit auch das Bundesamt für Statistik daran, die Kriterien für die Datenerhebungen zu vereinheitlichen und aus diesem Grund stammen die letzten verfügbaren Daten, welche mittels der alle 10 Jahre durchgeführten Volkszählung erhoben wurden und sowohl über Eigentümer, wie auch über Wohnungsgrössen und Mietzinse Auskunft geben, aus dem Jahr 2000. Neue Daten zur Gebäude- und Wohnungserhebung werden jetzt über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und das Personenregister gewonnen. Die schrittweise Einführung dieser neu geschaffenen Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) dauert jedoch bis ins Jahr 2014.

Die von Wüest & Partner errechneten Durchschnittswerte beziehen sich auf die MS-Regionen ("mobilité spatiale"). Diese wurden im Rahmen eines Forschungsprojektes über räumliche Mobilität aus bestehenden Berggebietsregionen und grösseren inhomogenen Raumplanungsgebieten gebildet. Das ursprüngliche Ziel bei der Bildung der MS-Regionen war der Wunsch, über das ganze Land vergleichbare Mikroregionen zu gewinnen, die als Referenzräume für die Analyse der räumlichen Mobilität dienen können. Sie zeichnen sich also aus durch eine gewisse Homogenität und gehorchen dem Prinzip von Kleinarbeitsmarktgebieten mit funktionaler Orientierung auf Zentren. Die MS-Regionen gelten auch beim Bundesamt für Statistik als wichtigste mikroregionale Analysegliederung der Schweiz und sie umfassen ein räumlich kleineres und homogeneres Gebiet als die sogenannten Arbeitsplatzregionen oder gar die Agglomerationen. Trotzdem ist das Gebiet der MS-Region 11 (Bern) bedeutend grösser als die hier am meisten interessierenden Gemeinden Stadt Bern und Nachbargemeinden (Köniz, Muri, Gümligen, Ostermundigen, Bolligen, Ittigen, Zollikofen, Bremgarten, Wohlen).

### **1.4 Konzept**

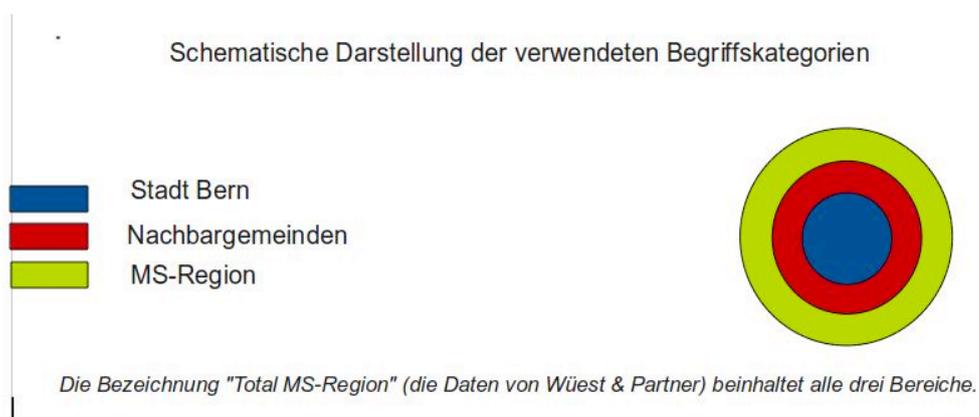
Um mit den vorhandenen Daten arbeiten zu können, wurde im Wesentlichen die Zeit zwischen 2000-2010 erfasst, während Angaben aufgrund der Quellenlage über die Jahre 2010-2012 nur lückenhaft bleiben. Das Untersuchungsgebiet wurde zudem auf die MS-Region 11 (Bern) erweitert. Diese beinhaltet die Gemeinden Allmendingen, Bärswil, Belp, Bern, Bolligen, Bremgarten, Deisswil, Diemerswil, Frauenkappelen, Jegenstorf, Ittigen,

Kehrsatz, Kirchlindach, Köniz, Mattstetten, Meikirch, Moosseedorf, Münchenbuchsee, Muri, Oberbalm, Ostermundigen, Scheunen, Stettlen, Urtenen-Schönbühl, Vechigen, Wiggiswil, Worb, Wohlen, Zollikofen, Zuzwil.<sup>1</sup>

Soweit verfügbare Daten nach Gebieten unterteilt werden können, werden die folgenden Begriffskategorien verwendet:

- **Stadt Bern**
- **Nachbargemeinden** (Bremgarten, Bolligen, Ittigen, Köniz, Muri/Gümligen, Ostermundigen, Wohlen, Zollikofen)
- **MS-Region** (Allmendingen, Bärswil, Belp, Deisswil, Diemerswil, Frauenkappelen, Iffwil, Jegenstorf, Kehrsatz, Kirchlindach, Mattstetten, Meikirch, Moosseedorf, Münchenbuchsee, Scheunen, Stettlen, Urtenen/Schönbühl, Vechigen, Wiggiswil, Worb, Zuzwil)
- **Total MS-Region** (Allmendingen, Bärswil, Belp, Bern, Bolligen, Bremgarten, Deisswil, Diemerswil, Frauenkappelen, Jegenstorf, Ittigen, Kehrsatz, Kirchlindach, Köniz, Mattstetten, Meikirch, Moosseedorf, Münchenbuchsee, Muri, Oberbalm, Ostermundigen, Scheunen, Stettlen, Urtenen-Schönbühl, Vechigen, Wiggiswil, Worb, Wohlen, Zollikofen, Zuzwil)

In dieser Studie beinhaltet der Begriff "MS-Region" also nicht wie üblich die ganze Region, sondern MS-Regions-Gemeinden ohne die Stadt Bern und deren Nachbargemeinden. Werden Aussagen gemacht, welche die ganze MS-Region - inklusiv Stadt Bern und deren Nachbargemeinden - betreffen, so wird der Begriff "Total MS-Region" benutzt.



<sup>1</sup> Quelle: Martin Schuler, Pierre Dessemontet und Dominique Joye. Die Raumgliederungen der Schweiz. Eidgenössische Volkszählung 2000. Hrsg. Bundesamt für Statistik, Juli 2005.

## 2 Wohnmarktanalyse

### 2.1 Eigentümerschaft

Beim Bundesamt für Statistik wurde für die letzte Volkszählung mit einer Statistik gearbeitet, welche 11 Arten von Eigentümern (Privatpersonen, Bau- oder Immobiliengesellschaft, Wohnbaugenossenschaft Mitglieder, Andere Wohnbaugenossenschaft, Versicherung, Immobilienfonds, Personalvorsorgeeinrichtung, Andere Stiftung, Verein, Gemeinde/Kanton/Bund, Anderer Eigentübertyp) unterscheidet, aber für die darauffolgende Bautätigkeit werden nur noch 8 Arten von Eigentumstypen unterschieden, welche sich bei genauerer Betrachtung reduzieren auf deren 5 (Bund, Kanton, Gemeinde, privat Gas- und Elektrizitätswerke, Bau- und Immobiliengesellschaften, Privatpersonen/Erbgemeinschaften, Institutionelle Anleger, Übrige Anleger)<sup>2</sup>. Die Fragestellung des Mieterinnen- und Mieterverbandes bezieht sich auf 3 Eigentübertypen (Private, Gemeinnütziger Wohnbauträger, Gemeinden, ev. mit Eigentumswohnungen). Da die Kategorie "Gemeinnützige Wohnbauträger" nicht separat ausgewiesen werden kann, werden in der Folge 5 Eigentübertypen unterschieden, wobei die von der Volkszählung im Jahr 2000 stammenden Daten dem entsprechend neu verteilt werden:

- Bund/Kanton/Gemeinde
- Privatpersonen/Erbgemeinschaften (zu diesen werden die aus der Volkszählungsstatistik stammenden Kategorien "Privatpersonen", "Wohnbaugenossenschaft Mitglieder" und "Andere Wohnbaugenossenschaft" gerechnet)
- Bau- und Immobiliengesellschaften (zu diesen werden die aus der Volkszählungsstatistik stammenden Kategorien "Bau- oder Immobiliengesellschaften" und "Immobilienfonds" gerechnet)
- Institutionelle Anleger (Versicherung, Personalvorsorgeeinrichtung)
- Übrige Anleger (zu diesen werden die aus der Volkszählungsstatistik stammenden Kategorien "Andere Stiftung", "Verein" und "Anderer Eigentübertyp" gerechnet)

---

<sup>2</sup> "Bund/Kanton/Gemeinde" bilden bei der Volkszählungsstatistik nur eine Kategorie. Die Eigentübertypen "Private Gas- und Elektrizitätswerke" wird in der Volkszählungsstatistik nicht separat ausgewiesen und kann in der Bautätigkeitsstatistik der ganzen MS-Region 11 gestrichen werden, weil keine Neubauten ausgewiesen sind zw. 2000-2010.

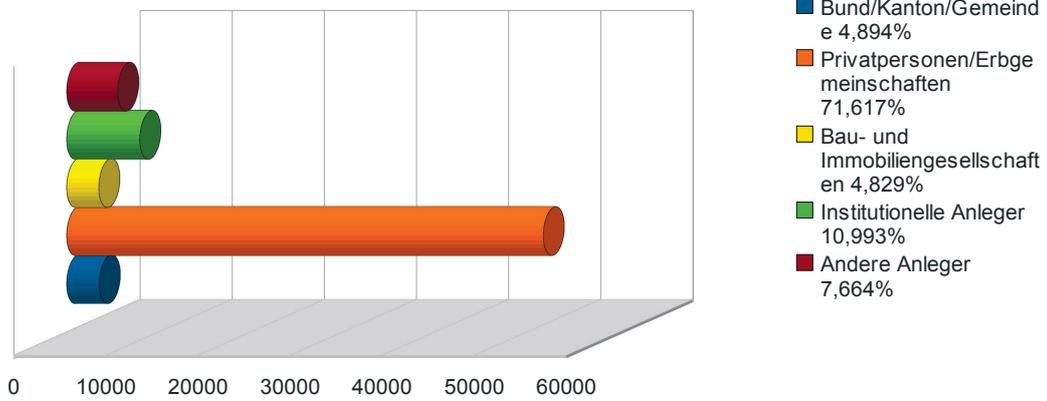
Es ist wahrscheinlich, dass sich aus dieser neuen Zusammenführung Verschiebungen ergeben, die jetzt vorliegenden Daten sind demzufolge mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren.

In Bezug auf Wohnungen, welche sich in den Gebäudetypen "Einfamilienhaus", "Mehrfamilienhaus", "Wohnbau mit Nebennutzung" (z.B. Bauernbetrieb oder Wohnanlage mit Ateliers) und "Übrige Bauten mit Wohnnutzung" (z.B. Bankgebäude mit Wohnungen oder Altersheim mit Alterswohnungen) befinden, wurden im Jahr 2000 für das Gebiet "Total MS-Region" insgesamt 167'550 Einheiten gezählt, davon entfallen 72'299 auf "Stadt Bern", 70'514 auf "Nachbargemeinden" und 24'737 auf "MS-Region". Im Gebiet "Total MS-Region" befinden sich in Bezug auf die Eigentümerschaft 70-80% aller Gebäudetypen in der Kategorie "Privatpersonen/ Erbgemeinschaften". Die genauere Analyse der jeweiligen Eigentümerschaft unterteilt in "Stadt Bern", "Nachbargemeinden" und "MS-Region" ergibt gewisse Unterschiede sowohl vom Zentrum in Richtung Peripherie wie auch innerhalb vergleichbarer Gemeinden im Gebiet "Total MS-Region".

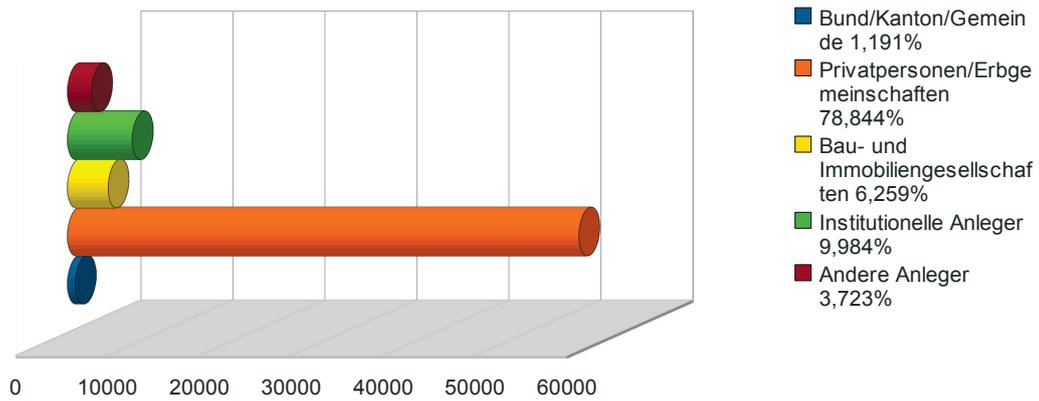
Wie zu erwarten verkleinert sich der prozentuale Anteil von "Bund/Kanton/Gemeinde" in den Nachbargemeinden, nimmt jedoch mit zunehmender räumlicher Distanz zur Hauptstadt hin wieder zu. Der prozentuale Anteil der Kategorie "Privatpersonen/Erbgemeinschaften" steigt von 71% (Stadt Bern) auf rund 78% (Nachbargemeinden + MS-Gemeinden). Während sich die Sparte "Institutionelle Anleger" in allen drei Gebieten kaum unterscheidet (zw. 10% und 11%), zeigen sich in den Kategorien "Bau- und Immobiliengesellschaften" und "Übrige Anleger" grössere Verschiebungen und zwar unabhängig von der räumlichen Distanz zur Stadt.

Die drei Grafiken auf der folgenden Seite verdeutlichen die im Zusammenhang mit der Volkszählung im Jahr 2000 ermittelten Eigentumsverhältnisse für die Stadt Bern, die Nachbargemeinden und die MS-Region.

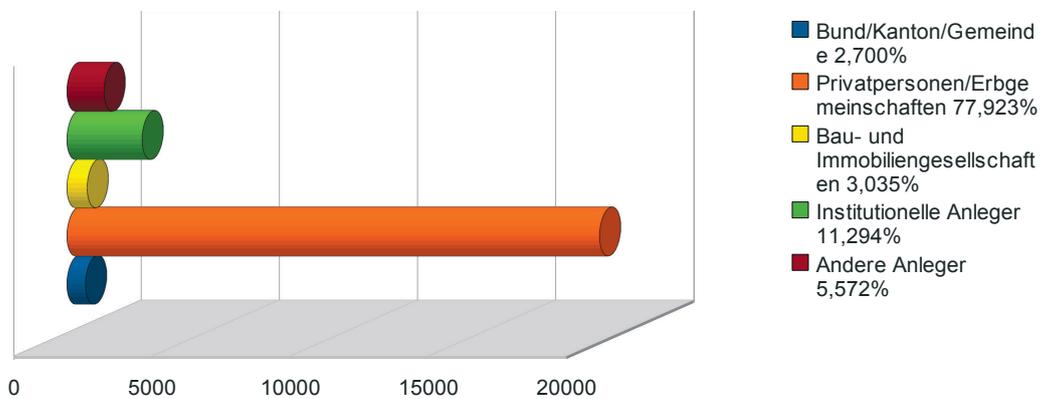
### Stadt Bern 2000 Eigentümer von Wohnungen



### Nachbargemeinden 2000 Eigentümer von Wohnungen



### MS-Region 2000 Eigentümer von Wohnungen

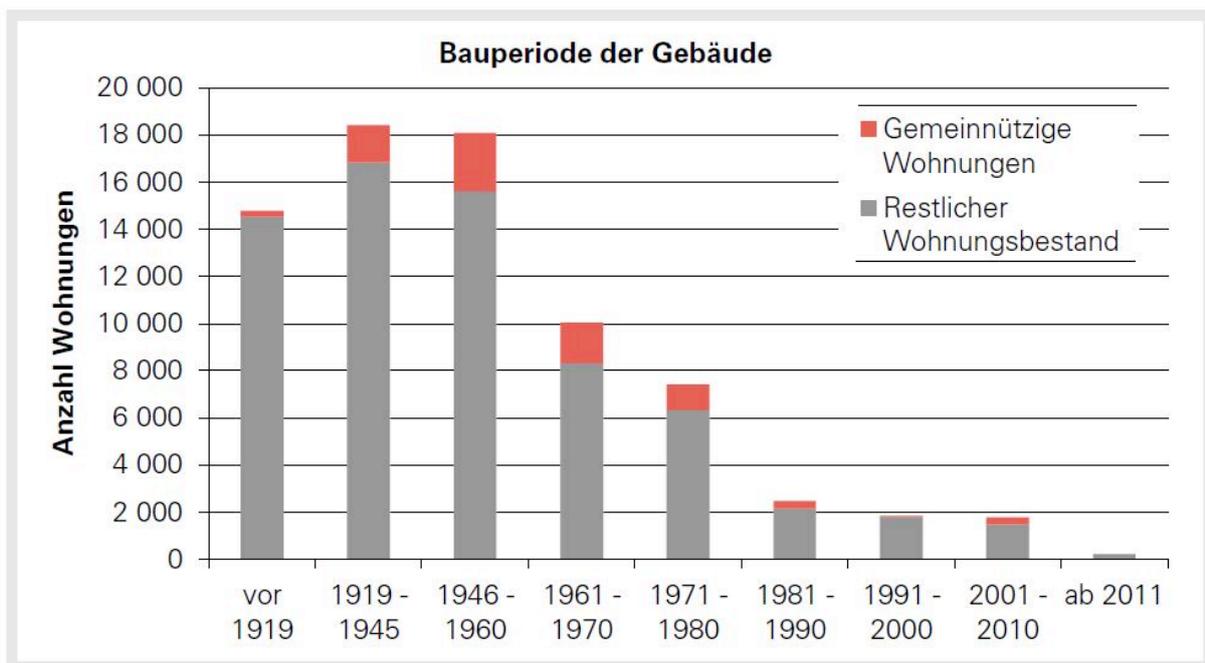


Obwohl der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Bern traditionell schon lang verankert ist, wurde dieser statistisch bisher nicht separat ausgewiesen. Die Abteilung Stadtentwicklung hat in Zusammenarbeit mit den Statistikdiensten der Stadt Bern die Datenlage dazu erstmals aufgearbeitet und in der Zeitschrift WohnstadtBern publiziert<sup>3</sup>. Zu den gemeinnützigen Trägerschaften zählen gemeinnützige Genossenschaften, aber auch Aktiengesellschaften, Stiftungen, Gewerkschaften oder Vereine, die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben haben. Die Definition der gemeinnützigen Trägerschaften ist in den Fussnoten vermerkt<sup>4</sup>.

In der Stadt Bern befinden sich rund 10% der Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

### Stadt Bern:

**Grafik 2: Bauperiode der gemeinnützigen Wohnungen und des restlichen Wohnungsbestandes, 2011**



3 WohnstadtBern, Nr. 23: Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Hrsg. Stadt Bern, Abteilung Stadtentwicklung. Mai 2012

4 Definition gemeinnütziger Wohnbauträger: Die vorgestellten Zahlen beziehen sich auf die gemeinnützigen Wohnbauträger mit Wohnungen in der Stadt Bern. Als "gemeinnützig" sind Trägerschaften, die mit ihren Tätigkeiten keinen Gewinn anstreben und deren Tätigkeiten der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen. Gemeinnützige Trägerschaften müssen sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einverstanden erklären (nach VLP-APAN. Raum & Umwelt, Nr. 1/10). Gemeinnützige Wohnbauträger können unterschiedliche Rechtsformen aufweisen. Sie können als Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Stiftung, Gewerkschaft, Verein oder anders organisiert sein. Die gemeinnützigen Wohnbauträger können nicht mit der Eigentümerkategorie "Bau- und Immobiliengenossenschaften" gleichgesetzt werden, die in den Volkszählungen bis 2000 verwendet wurden. Somit sind die Daten aus den Volkszählungen mit den hier vorliegenden Zahlen nicht direkt vergleichbar.

In Bezug auf das Baujahr unterscheiden sich die Bauten der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften kaum von den anderen städtischen Bauten. Die meisten Gebäude wurden zwischen 1919 und 1970 erstellt, nach 1980 waren die gemeinnützigen Trägerschaften im Bausektor nur noch wenig aktiv.

## **2.2 Bewohnertypen**

Während in der Rubrik "Stadt Bern" lediglich 11% der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt werden, ist - allerdings mit signifikanten Unterschieden - deren Anteil in "Nachbargemeinden" höher. So liegt er zum Beispiel in den Gemeinden Bremgarten, Bolligen und Wohlen um die 50%, in Muri, Zollikofen und Ittigen zwischen 24%-34% mit Muri an der Spitze, und in Ostermundigen auf 14%. In "MS-Region" liegen die Schwankungen zwischen 25% (Urtenen-Schönbühl) und 66% (Bäriswil), allerdings liegt abgesehen vom Höchst- und Tiefstwert der Durchschnitt auf 47%.

All diese Daten betrafen das Stichjahr 2000 und stammen aus der Datenbank des Bundesamtes für Statistik. Da zeitlich weiterführende Angaben fehlen stellt sich die Frage, wer was während der Jahre 2000-2010 gebaut hat.

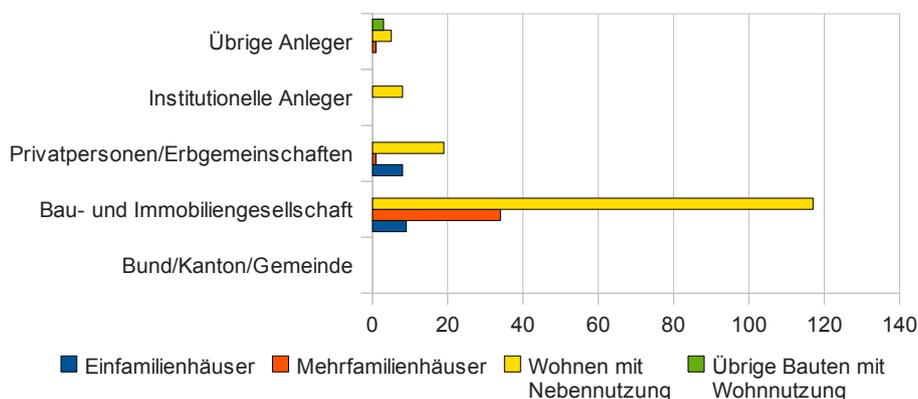
## **2.3 Bautätigkeit nach Gebäudeart und Bauherrschaft**

In Bezug auf die Bautätigkeit zeigen sich grössere Unterschiede nicht nur zwischen dem Stadtgebiet und den Nachbar- respektiv den MS-Regionsgemeinden, sondern auch innerhalb dieser selbst sind bei vergleichbaren Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen. Zwar bildet die Rubrik "Bau- und Immobiliengesellschaft" bei allen drei regionalen Kreisen den grössten Anteil an der Bauherrschaft, doch sind innerhalb des Stadtgebietes die vier anderen möglichen Bauherrschafts-Rubriken eher marginal. In den Nachbargemeinden sind - abgesehen von der Rubrik "Institutionelle Anleger" - die anderen Bauherrschafts-Rubriken einigermaßen ausgeglichen, während in der MS-Region "Institutionelle Anleger" und "Privatpersonen/Erbgemeinschaften" als Bauherren wieder deutlich zurückliegen. Erwartungsgemäss fällt der Bau von Einfamilienhäusern innerhalb des Stadtgebietes im Verhältnis zu den anderen Gemeinden sehr klein aus. In letzteren bilden jedoch die Einfamilienhäuser unter den Neubauten den grössten Anteil.

Angesichts der Tatsache, dass im Jahr 2000 die Rubrik "Bau- und Immobiliengesellschaft" unter den Eigentümern einen kleinen Bestandteil ausmachte, ist zu vermuten, dass ein grosser Teil dieser Neubauten zum Verkauf angeboten wurde. Diese These lässt sich untermauern durch die infolge tiefer Hypothekarzinsen gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum (Quelle: Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2007-2012). Ob diese neu erworbenen Wohnungen heute öfter als vor 12 Jahren (Stichjahr 2000) vom Eigentümer selbst bewohnt werden kann aber vermutlich erst nach der vom Bundesamt für Statistik geplanten Umstellung auf die eidgenössische Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) mit Sicherheit ermittelt werden.

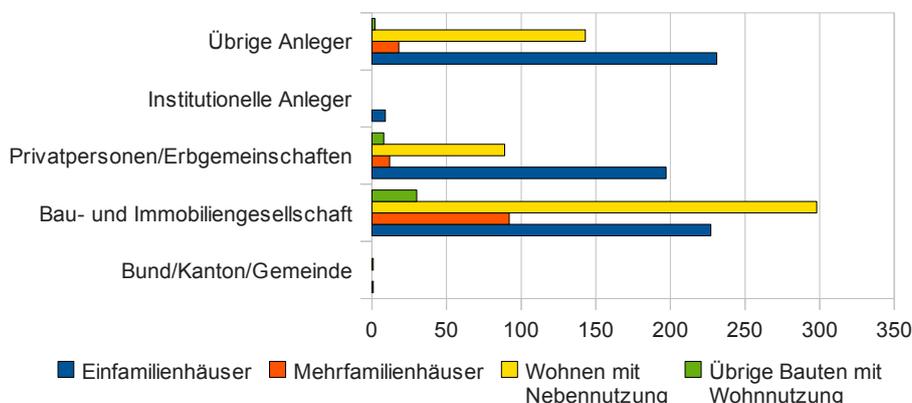
### Stadt Bern Bautätigkeit 2000-2010

#### Gebäudeart und Bauherrschaft



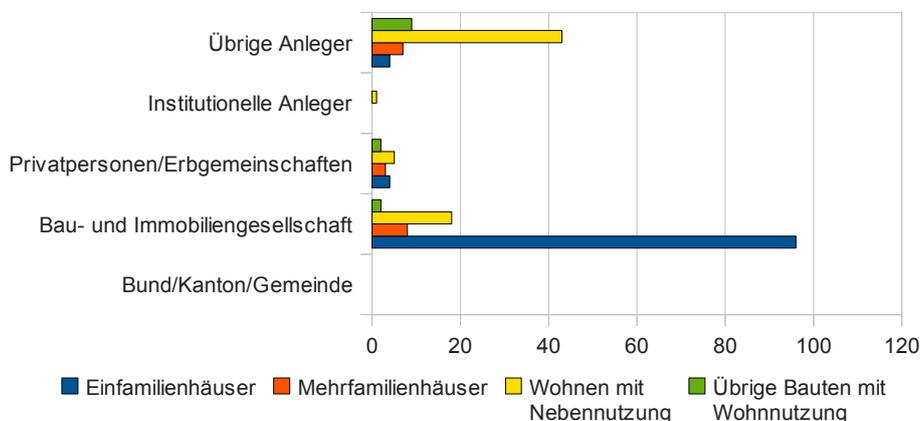
### Nachbargemeinden Bautätigkeit 2000-2010

#### Gebäudeart und Bauherrschaft



## MS-Region Bautätigkeit 2000-2010

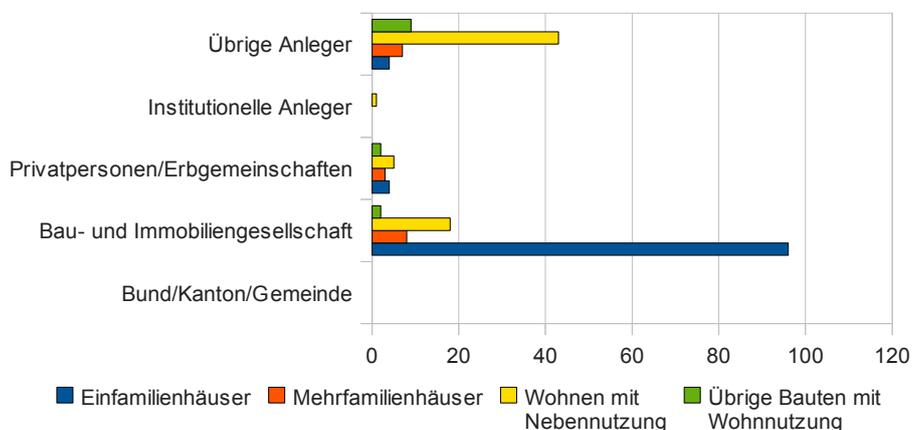
### Gebäudeart und Bauherrschaft



Unterschiede in der Bautätigkeit zwischen vergleichbaren MS-Gemeinden lassen sich zum Beispiel bei den Gemeinden Worb und Belp erkennen. Im Gegensatz zu Belp baut die Kategorie "Bau- und Immobiliengesellschaft" in Worb vor allem Gebäude, welche unter die Kategorie "Wohnen mit Nebennutzung" fallen und der Bau von Einfamilienhäusern wird von den Kategorien "Übrige Anleger" und "Privatpersonen" betrieben. Worauf solche Unterschiede zurückzuführen sind, konnte allerdings auch auf telefonische Anfrage hin nicht ermittelt werden.

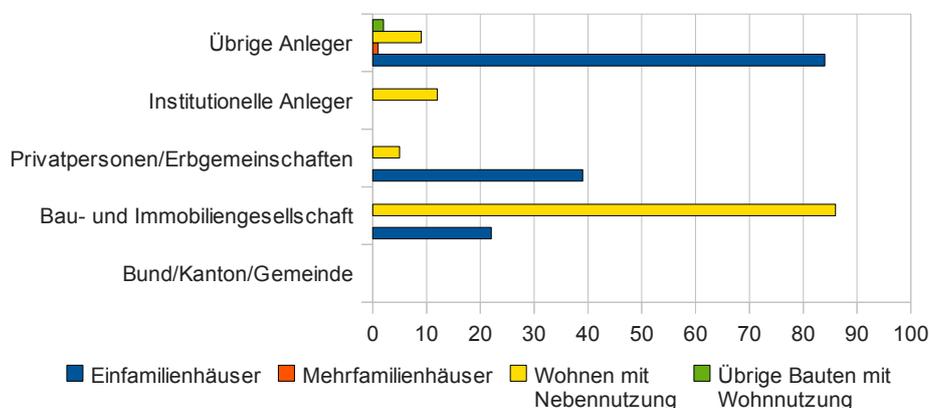
## Beispiel Belp (ca. 11'000 EW) Bautätigkeit 2000-2010

### Gebäudeart und Bauherrschaft



### Beispiel Worb (ca. 11'000 EW) Bautätigkeit 2000-2010

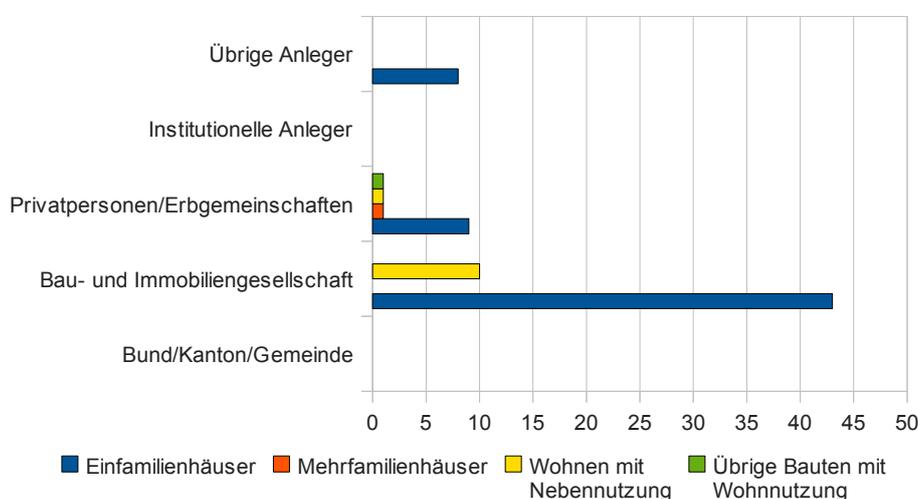
#### Gebäudeart und Bauherrschaft



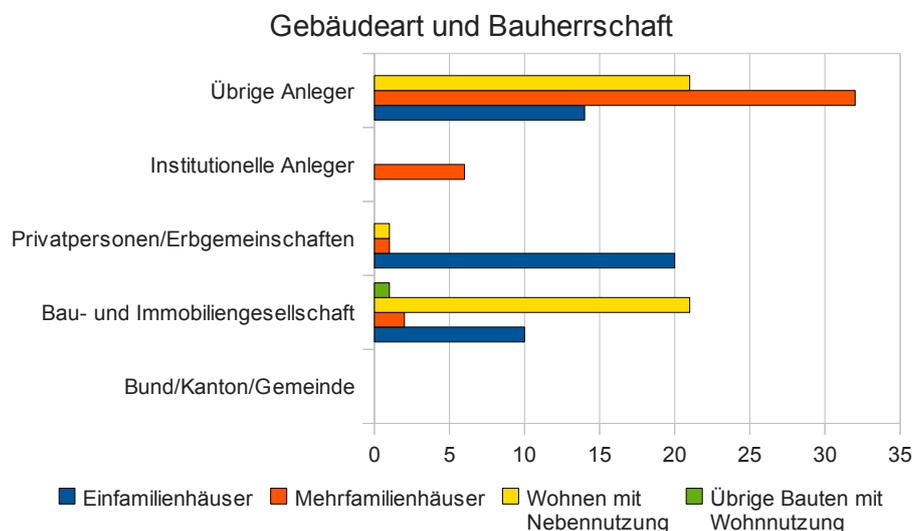
Andere Unterschiede zeigen sich als Beispiel auch bei den Gemeinden Moosseedorf und Jegenstorf. Während in Moosseedorf der Bau von Einfamilienhäusern deutlich überwiegt, sind in Jegenstorf die Kategorien "Einfamilienhäuser", "Mehrfamilienhäuser" und "Wohnen mit Nebennutzung" einigermaßen ausgeglichen. Ohne Kenntnisse der Gemeindestruktur lassen sich aber solche Unterschiede nicht interpretieren.

### Beispiel Moosseedorf (ca. 3'500 EW) Bautätigkeit 2000-2010

#### Gebäudeart und Bauherrschaft



## Beispiel Jegenstorf (ca. 4'700 EW) Bautätigkeit 2000-2010



### 2.4 Bautätigkeit nach Anzahl Wohneinheiten, Wohnungsgrösse und Gebäudetyp

Abgesehen von den Einfamilienhäusern, die wie bereits erwähnt im Stadtgebiet kaum gebaut werden, generiert in der Stadt Bern die Gebäudekategorie "Wohnen mit Nebennutzung" mit 149 Bauten am wenigsten Wohneinheiten (183 Wohneinheiten). Im Vergleich dazu wurden in der MS-Region in der Gebäudekategorie "Wohnen mit Nebennutzung" mit lediglich 67 Bauten 450 Wohneinheiten erstellt. Das mag daran liegen, dass diese Kategorie in der MS-Region zum Beispiel als Mehrfamilienhaus mit Geschäftsbetrieb im Erdgeschoss überproportional vertreten ist, wohingegen in Bern zum Beispiel Wohnsiedlungen mit Ateliers etappenweise gebaut werden. Dies relativiert das Bild der regen Bautätigkeit in Bezug auf die Generierung von Wohneinheiten dieser Gebäudekategorie in der Stadt Bern<sup>5</sup>.

Die Zunahme von Wohneinheiten in der Stadt Bern ist vor allem auf den Bau von 36 Mehrfamilienhäusern und 3 Gebäuden, welche unter die Rubrik "Übrige Bauten mit Wohnnutzung" fallen, zurückzuführen: In den Mehrfamilienhäusern wurden 1063 Wohneinheiten geschaffen und in den "Übrige Bauten mit Wohnnutzung" 255. Im grossen Unterschied zur Stadt Bern wurden zum Beispiel in der MS-Region mit 361 Bauten der

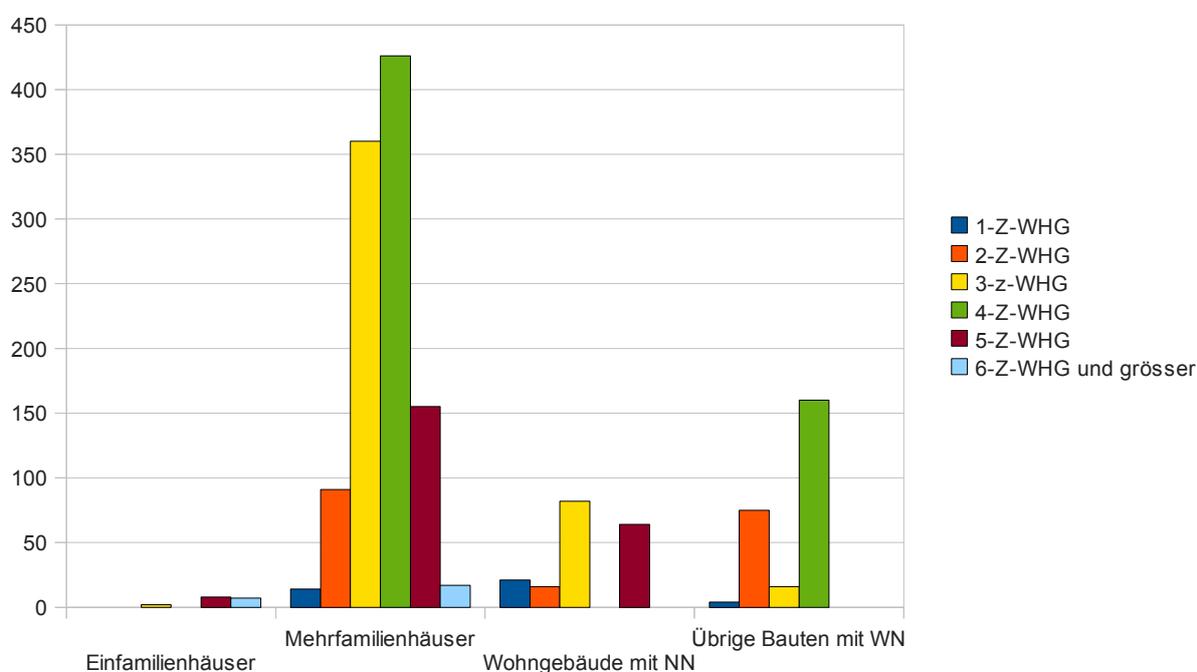
<sup>5</sup> vgl. dazu Seite 9: Diagramm "Stadt Bern Bautätigkeit 2000-2010"

Kategorie "Übrige Bauten mit Wohnnutzung" lediglich 53 neue Wohneinheiten geschaffen. Diese Diskrepanz lässt sich vielleicht damit erklären, dass in der MS-Region viel an bereits bestehenden Gebäuden dieser Kategorie gebaut wurde: In ländlichem Gebiet zum Beispiel erhöht der Bau eines Oekonomiegebäudes (Stall/Scheune) in einem Bauernbetrieb die Anzahl der Bauten, ohne dass damit eine neue Wohneinheit geschaffen wird.

Sowohl in der Stadt Bern, wie auch in den Nachbargemeinden und der MS-Region werden in der Mehrzahl 4-Zimmer-Wohnungen gebaut, in der Stadt Bern unmittelbar gefolgt von den 3-Zimmer-Wohnungen. Der Frage, warum in der Kategorie "Wohngebäude mit Nebennutzung" in der Stadt Bern keine 4-Zimmer-Wohnungen erstellt werden, in den Nachbargemeinden aber keine 3-Zimmer-Wohnungen, kann innerhalb des vorgegebenen Rahmens dieser Arbeit nicht weiter nachgegangen werden.

Die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern hat 2011 in der Stadt Bern 2 und im stadtnahen Gebiet unter dem Titel "Alterswohnen" 4 Projekte unterstützt. Über den ganzen Kanton verteilt sollen zur Förderung von "Generationenwohnen" und "Neue Wohnformen" an die 1000 neue Wohneinheiten entstehen.<sup>6</sup>

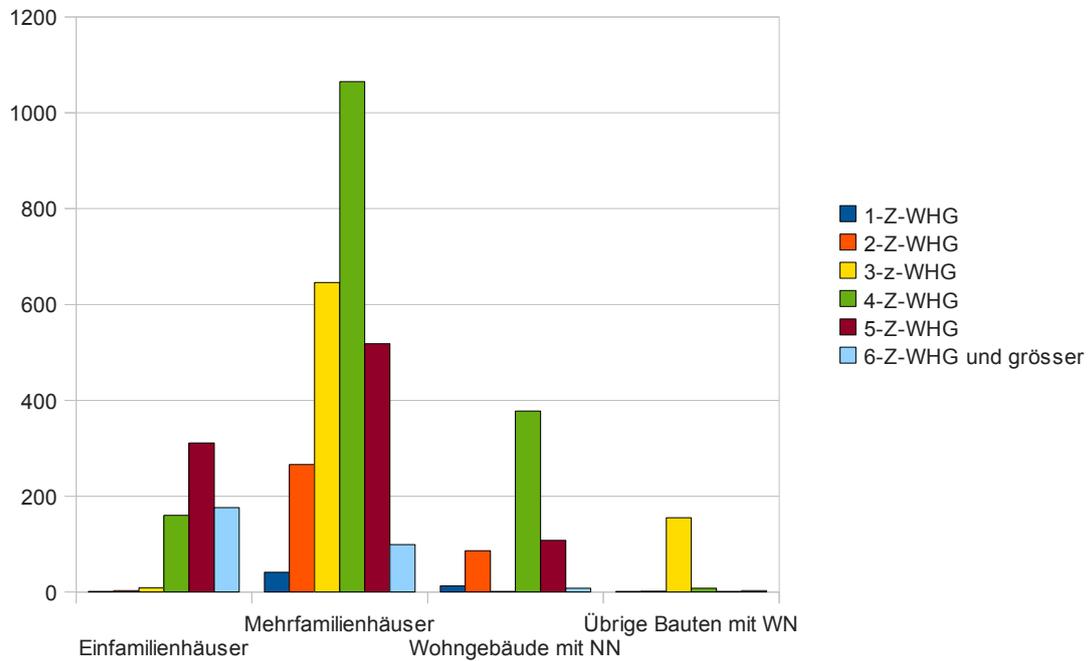
Stadt Bern Wohnungsbau 2000-2010  
nach Anzahl Zimmer



<sup>6</sup> Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau. Rückblick/Ausblick. MV-SVW Solothurn, Daniel Balmer, 5. Mai 2012.

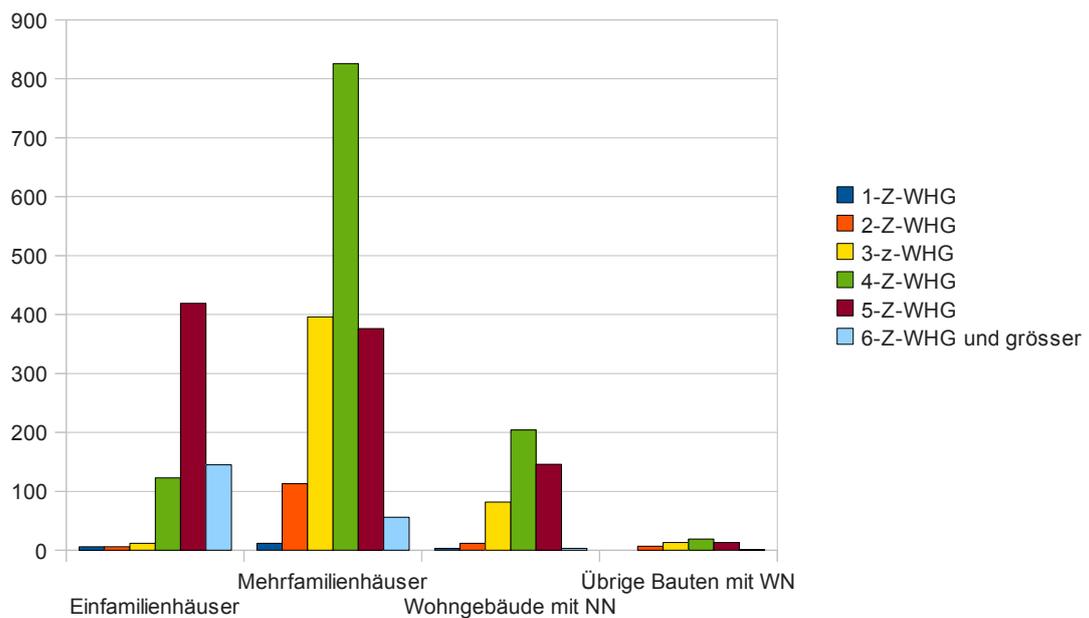
### Nachbargemeinden Wohnungsbau 2000-2010

nach Anzahl Zimmer



### MS-Region Wohnungsbau 2000-2010

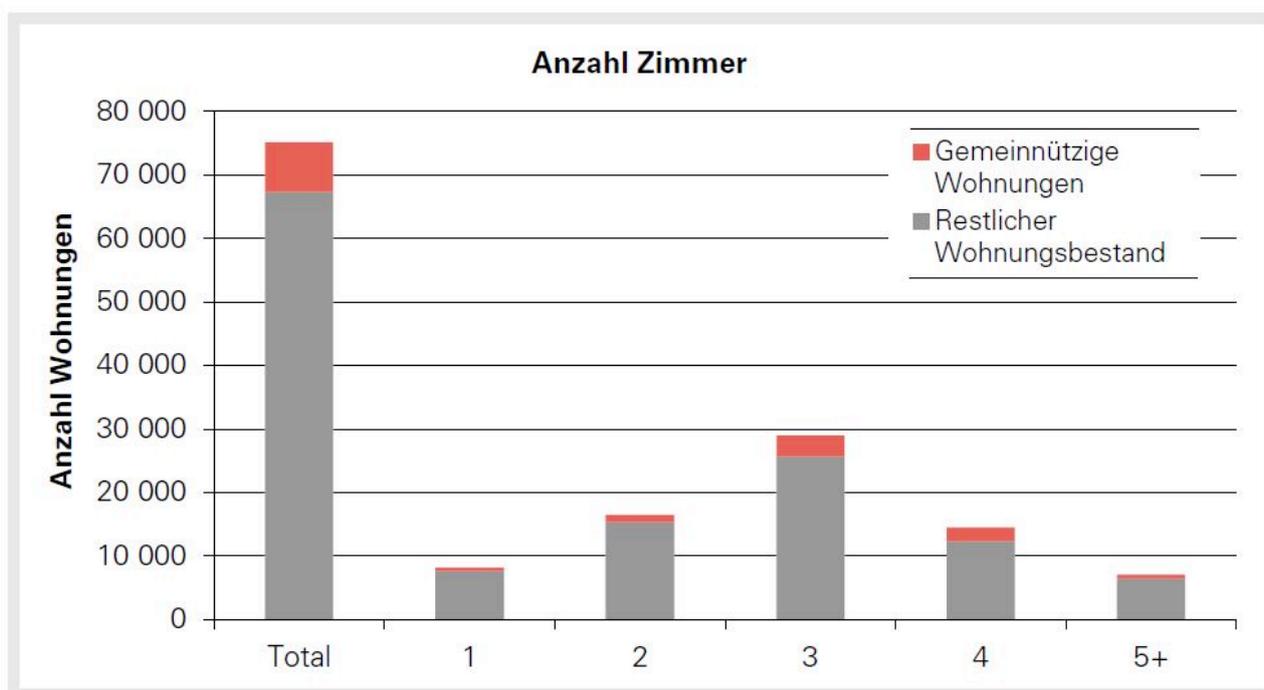
nach Anzahl Zimmer



Die Liegenschaften der gemeinnützigen Trägerschaften in der Stadt Bern weisen einen hohen Anteil an 3-Zimmer-Wohnungen aus. Wie bereits erwähnt waren die gemeinnützigen Trägerschaften jedoch ab 1980 baulich nur noch wenig aktiv. Bei der folgenden Statistik<sup>7</sup> handelt es sich daher um eine reine Bestandesaufnahme, sie macht keine Aussagen über etwaige neu erstellte Wohneinheiten.

## Stadt Bern

**Grafik 1: Gemeinnützige Wohnungen und restlicher Wohnungsbestand nach Anzahl Zimmern, 2011**



<sup>7</sup> WohnstadtBern, Nr. 23: Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Hrsg. Stadt Bern, Abteilung Stadtentwicklung. Mai 2012

## 2.5 Mietpreisentwicklungen

In Bezug auf die jeweilige Eigentümerschaft können keine detaillierten Aussagen über die Mietzinse gemacht werden. Auch für die Wohnungen der gemeinnützigen Trägerschaften sind keine aktuellen statistischen Daten vorhanden.

In der Stadt Bern erlitt der Mietpreissektor in der Zeit zwischen November 2001 (Ausgangsindex 167.1) und November 2010 (Wirkungsindex 187.8) eine Teuerung um 12,39%, während der Berner Index der Konsumentenpreise im Laufe desselben Zeitraumes (Ausgangsindex November 2001 698.0, Wirkungsindex November 2010 754,9) eine Teuerung von "nur" 8,15% erfuhr und ab diesem Zeitpunkt wieder um 0,83% sank<sup>8</sup>. Zwischen November 2010 und November 2011 stieg der Berner Index der Wohnungsmietpreise um weitere 0,9%, wobei jedoch laut Wüest & Partner im Kanton Bern ab der 2. Hälfte des Jahres 2010 der Mietpreisindex für Angebotsmieten um weitere 2,58% gestiegen ist<sup>9</sup>. Ob die Erweiterung auf den ganzen Kanton Bern für die höhere Indexberechnung bei den Angebotsmieten verantwortlich ist, oder ob die Teuerungskurve bei Angebotsmieten steiler verläuft, kann nicht beantwortet werden.

Die Statistikdienste der Stadt Bern führen in Absprache mit der jeweiligen Eigentümer- und Mieterschaft eine Liste von quartiertypischen Referenz-Wohnungen zur Ermittlung der Durchschnittsmietpreise.

### Durchschnittliche Monatsmietpreise nach Wohnungsgrösse, November 2010 Stadtteile der Stadt Bern

T 05.2.010

Stadtteil	Durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2010 in CHF				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	783	1 178	1 557	1 923	2 734
Länggasse-Felsenau	649	925	1 229	1 648	1 861
Mattenhof-Weissenbühl	646	934	1 209	1 507	1 818
Kirchenfeld-Schosshalde	643	1 018	1 167	1 602	2 051
Breitenrain-Lorraine	634	909	1 204	1 589	1 972
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

<sup>8</sup> Statistikdienste, Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern in November 2011. Hrsg. Stadt Bern, Präsidialdirektion, Abteilung Stadtentwicklung, August 2012.

<sup>9</sup> Wüest & Partner AG: Immo-Monitoring 2012. Zürich 2012.

Gemäss dieser Referenzwerte dürfte sich während der 10 Jahre zwischen 2000-2010 unter Berücksichtigung des Mietpreisindex der Stadt Bern (12,29%) für die Mieterschaft einer durchschnittlichen 3-Zimmer-Wohnung im Mattenhof-Weissenbühl eine monatliche Mehrbelastung von ca. Fr. 150.- entwickelt haben, wonach dann die Miete im November 2010 Fr. 1'209.- pro Monat beträgt. Seit November 2010 bis hin zum November 2011 hatte theoretisch die Mieterschaft dieser Wohnung nochmals einen Mietaufschlag von rund Fr. 14.- hinzunehmen. Der Mietpreis dieser Wohnung auf dem Angebotsmarkt hätte ab der zweiten Hälfte des Jahres 2010 bis hin zur zweiten Hälfte des Jahres 2011 gemäss Index von Wüest & Partner (2.58%) nochmals um rund Fr. 30.- pro Monat zugenommen<sup>10</sup>.

Bei den angegebenen Preisen sowohl bei den Durchschnittsmieten wie auch bei den Angebotsmieten handelt es sich um Netto-Mieten. Die im Vergleich zum Mietindex weit überproportional gestiegenen Nebenkosten sind hier nicht beziffert. Es sei an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die Auslagerung von Leistungen wie Serviceabonnements für die Lift- und Heizungsanlagen, Hauswartung mit erhöhten Anforderungen an den Hauswart, der nun nicht mehr nur die Treppe wischen und die Haustür schliessen, sondern auch handwerkliche Kleinarbeiten erledigen soll, die gestiegenen Heiz- und Wasserkosten, die höheren Gebühren für die Kehrtafelfahrt, die Gemeindeabgaben, die gestiegenen Erwartungen in Bezug auf die Umgebungspflege usw. für einen weiteren rasanten Anstieg der Wohnkosten sorgen.<sup>11</sup>

Dass die Angebotsmieten in der Stadt Bern deutlich höher sind als die Bestandesmieten verdeutlicht ein Vergleich. Eine 3-Zimmerwohnung, die 2010 auf dem Markt war, kostet 25% mehr als eine durchschnittliche gemäss Mietpreiserhebung, bei einer 4-Zimmerwohnung beträgt die Differenz 30%. Im Stadtteil Länggasse-Felsenau beträgt der Unterschied zwischen einer angebotenen 5-Zimmerwohnung und der Bestandesmiete gar etwas mehr als 40%, wohingegen jener zwischen einer angebotenen 1-Zimmerwohnung in Bümpliz-Oberbottigen und der Bestandesmiete nur 1% beträgt.<sup>12</sup>

---

10 Berechnung für die Jahre 2000-2010, berechnet nach Mietpreisindex Statistikdienste der St. Bern.:

12 Monate x Fr. 1'209.- = Fr. 14'508.- jährlicher Mietzins im November 2010 : 100% = Fr. 145.08 x

12.39% Teuerung = Fr. 1'797.55 Mehrbelastung p.J. : 12 Monate = Fr. 149.80 p.M. im November 2010

Berechnung ab November 2000, berechnet nach Index f. Angebotsmieten Wüest & Partner:

12 Monate x Fr. 1'209.- = Fr. 14'508.- jährlicher Mietzins im November 2010 : 100% = Fr. 145.08 x 2.58%

Teuerung ab zweiter Jahreshälfte 2010 = Fr. 274.30 : 12 Monate = Fr. 31.20.

11 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Zentralsekretariat Deutschschweiz: Fakten und Positionen. Nebenkosten.

12 Mietpreiserhebung der Stadt Bern, November 2011.

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
<b>Stadt Bern</b>	<b>762</b>	<b>1 157</b>	<b>1 428</b>	<b>1 901</b>	<b>2 493</b>	<b>3 294</b>

Wüest & Partner errechneten in Bezug auf die Angebotsmieten im Kanton Bern ebenfalls eine grosse Steigerung des Mietpreisindex. In der zweiten Hälfte des Jahres 2001 betrug der Index 88,61 und stieg bis zur zweiten Hälfte des Jahres 2011 auf 109,78. Dies ergibt in 10 Jahren eine prozentuale Teuerung um 23,89% im Angebotsmarkt. Die detailliert für die ganze MS-Region von Wüest & Partner in Quantil bezifferten Angebotsmieten beziehen sich jedoch auf m<sup>2</sup>-Preise pro Jahr und sind daher innerhalb der in dieser Studie verwendeten Referenzwerte nicht wirklich aussagekräftig, resp. nicht 1:1 vergleichbar. Nachteilig für die vorliegende Studie ist, dass bei den von Wüest & Partner erfassten Daten die Art des Gebäudes nicht berücksichtigt ist und keine Angaben über die Grössen von Wohnungen enthalten.

In der Statistik definiert ein Quantil einen bestimmten Teil einer Datenmenge, das heisst, ein Quantil legt fest, wie viele Werte einer gewissen Datenmenge über oder unter einer bestimmten Grenze liegen. Bei den vorliegenden Daten von Wüest & Partner ist die Verteilung in fünf Abschnitte unterteilt. Der erste (10% Quantil) umfasst alle Werte, die kleiner sind als der Betrag von max. Fr. X pro m<sup>2</sup> jährlich, das letzte Quantil (90%) umfasst alle Werte, die ebenfalls kleiner sind als Fr. Y pro m<sup>2</sup> jährlich. Der Interquantilsabstand (Quantil 50%) zeigt die obere Grenze des Mittelwerts, das heisst, im Bereich zwischen 30%-50% Quantil bewegen sich die meisten Mietangebote. Die Skala ist also nach unten und nach oben offen, weder zeigt sie einen absoluten Tiefstwert an, noch einen absoluten Höchstwert und darin liegt auch einer der Vorteile von Quantilsstatistiken. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass eine errechnete Durchschnittsmiete nicht von eventuell vorhandenen 10% überteuerten oder 10% sehr günstigen Mietpreisen verfälscht wird.

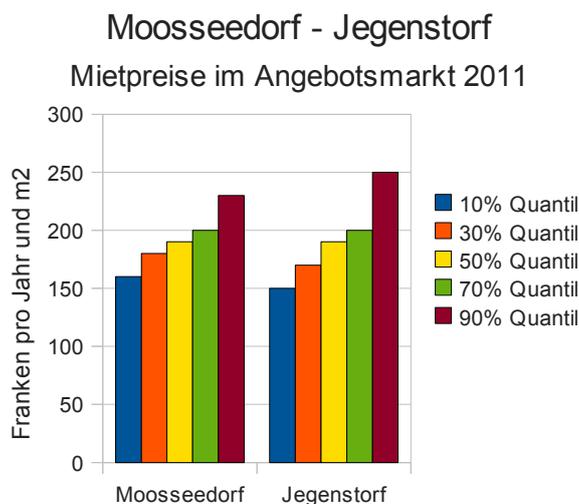
## Wüest & Partner: MS-Regions-Gemeinden

### Angebotsmieten per m2 in Quantil

Name	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
Meikirch	140	160	180	200	240
Bern	170	200	220	250	300
Bolligen	140	170	190	210	280
Bremgarten bei Bern	180	210	220	260	290
Kirchlindach	160	190	210	240	290
Köniz	160	180	200	220	250
Muri bei Bern	180	200	220	230	280
Stettlen	160	180	180	200	240
Vechigen	160	180	190	220	250
Wohlen bei Bern	160	180	200	210	250
Zollikofen	170	190	200	220	260
Ittigen	150	170	190	210	250
Ostermundigen	170	190	200	220	250
Bäriswil	130	160	170	190	230
Bangerten	100	120	140	160	190
Deisswil bei Münchenbuchsee	120	150	170	190	260
Diemerswil	140	170	190	210	260
Jegenstorf	150	170	190	200	250
Iffwil	130	150	170	190	220
Mattstetten	130	160	180	200	240
Moosseedorf	160	180	190	200	230
Münchenbuchsee	150	170	190	200	230
Scheuene	100	120	140	160	190
Urtenen-Schönbühl	160	170	190	200	230
Wiggiswil	100	120	140	150	180
Zuzwil (BE)	120	140	160	180	220
Worb	160	170	190	210	230
Allmendingen	140	170	190	210	260
Frauenkappelen	160	180	190	220	240
Belp	160	180	200	220	250
Kehrsatz	140	170	190	200	230
Schweiz	140	170	190	220	280

Mittels Quantilsstatistiken kann zudem auch aufgezeigt werden, wie die Mietangebote in Bezug auf "viele günstige" oder "viele teure" in den verschiedenen Gemeinden verteilt sind. Es gibt Gemeinden, wo die Angebote im Gleichgewicht sind, und es gibt welche, wo es Verschiebungen gibt. Zum Beispiel ist in der Gemeinde Jegenstorf die Spannweite zwischen sehr günstig und sehr teuer viel grösser als in der vergleichbar grossen Gemeinde Moosseedorf.

Zudem ist der Preisabstand von 70% Quantil zu 90% Quantil in der Gemeinde Jegenstorf im Verhältnis zum Abstand zwischen den 10% bis 30%, 30% bis 50%, und 50% bis 70% Quantil um einiges grösser als jener der Gemeinde Moosseedorf, wo die jeweiligen Abstände zwischen den Quantilen gleichmässiger verteilt sind.

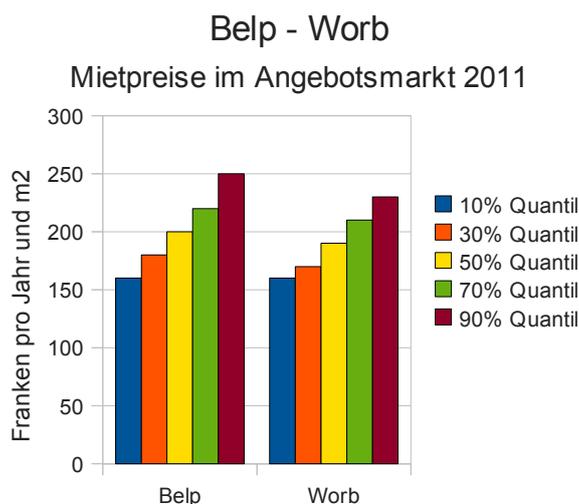


Vergleichen wir dieses Bild mit den Aussagen in Bezug auf die Bautätigkeit dieser beiden Gemeinden in den Jahren 2000-2010<sup>13</sup> zeigt sich, dass in der Gemeinde Moosseedorf vor allem Einfamilienhäuser gebaut wurden und zwar vor allem durch Bau- und Immobiliengesellschaften. Im Gegensatz dazu ist in der Gemeinde Jegenstorf sowohl die Bauherrschaft wie auch die Art der erstellten Gebäude gemischt, aber mit einer hohen Anzahl neu erstellter Mehrfamilienhäuser. Überraschend ist, dass trotz der vielen Mehrfamilienhäuser und obwohl diese hauptsächlich von einer Bauherrschaft erstellt wurden, welche unter die Rubrik "Übrige Anleger" fällt, die Angebotsmieten in Jegenstorf teurer sind als in Moosseedorf, wo vor allem Bau- und Immobiliengesellschaften Einfamilienhäuser erstellen. Ob nun aber diese Preisunterschiede im Angebotsmarkt ausschliesslich auf die unterschiedlichen Bauherrschaften und Haustypen zurück zu führen sind oder ob es vielleicht doch daran liegt, dass neu erstellte Einfamilienhäuser zumindest in den ersten Jahren von der Eigentümerschaft bewohnt werden und deshalb gar nicht als Mietangebote erfasst werden lässt sich anhand dieses Beispiels nicht schlüssig belegen.

Beim Beispiel der Bautätigkeit 2000 - 2010 in den Gemeinden Belp und Worb<sup>14</sup>, wo ebenfalls in Bezug auf die Bautätigkeit signifikante Unterschiede festgestellt wurden, zeigen sich auch Unterschiede in Bezug auf die Mietpreise im Angebotsmarkt.

<sup>13</sup> Vgl. Diagramme auf Seite 12 und 13

<sup>14</sup> Vgl. Diagramme auf Seite 11 und 12



In Belp wurden während der Jahre 2000-2010 durch Bau- und Immobiliengesellschaften vor allem Einfamilienhäuser erstellt, während die Rubrik "Wohnen mit Nebennutzung", wo als Bauherrschaft vor allem "Übrige Anleger" zeichneten, eher bescheiden ausfiel. Hingegen wurden in Worb zwar ebenfalls vor allem Einfamilienhäuser gebaut, die meisten aber nicht von Bau- und Immobiliengesellschaften, sondern von den "Übrigen Anlegern". Die Bau- und Immobiliengesellschaften erstellten während derselben Zeit hauptsächlich Gebäude, welche unter der Rubrik "Wohnen mit Nebennutzung" zusammengefasst werden. Die Mietpreise sind im Angebotsmarkt in Worb günstiger als in Belp, obwohl die günstigsten Wohnungen in beiden Gemeinden gleich günstig sind. Aber auch da lassen sich diese Unterschiede nicht schlüssig interpretieren. Würden in Belp nämlich - wie weiter oben als mögliche Erklärung beim Vergleich Jegenstorf/Moosseedorf angedeutet - die Einfamilienhäuser von ihren Eigentümern bewohnt und deshalb auf dem Markt nicht als möglicher preissteigernder Faktor erfasst, dann müssten die Angebotsmieten in Belp tiefer ausfallen als jene in Worb. Dem ist aber nicht so, auf dem Wohnungsmarkt sind in Worb die Mietpreise günstiger als in Belp.

Generell unterscheiden sich aber Angebotsmieten ab und zu auch von den real abgeschlossenen Mietverträgen, sei dies, dass sie nun nach unten oder nach oben hin angepasst werden. Es ist jedoch trotzdem anzunehmen, dass sich der grosse Unterschied zwischen Durchschnittsmieten und Angebotsmieten nicht daraus ergibt, sondern Resultat der aus der Optik der Mieterinnen und Mieter schlechten Marktlage ist: Günstiger Wohnraum wird ungern aufgegeben, Mieterwechsel finden eher im teureren Preissegment

statt - ein Fakt, welcher die Situation für Wohnungssuchende drastisch verschärft.

Abgesehen von der Stadt Bern führt keine Gemeinde der MS-Region eine Statistik entsprechend jener der städtischen Statistikdienste. Die Gemeinden Bärswil, Ittigen, Urtenen/Schönbühl, Worb und Zollikofen lieferten auf Anfrage hin die Mietpreise der gemeindeeigenen Wohnungen. Diese sind in all diesen Gemeinden preisgünstig und haben sich während der letzten fünf Jahre nicht oder nur wenig verteuert, in einigen Fällen sind sie gar gesunken.

Die letzten verlässlichen Daten über Durchschnittsmieten aufgeteilt nach den verschiedenen Gemeinden der Rubrik "Total MS-Region" stammen daher von der Volkszählung im Jahr 2000 und beinhalten als Referenz auch das Jahr 1990<sup>15</sup>. Rechnet man da als Beispiel zur Veranschaulichung die mittels der Indexe ermittelten prozentualen Teuerungen von 12,39% (Statistikdienste der Stadt Bern/Durchschnittsmieten) und im Vergleich dazu jene von 23,89% (Wüest & Partner/Angebotsmieten) hinzu, dann zeigt sich die verschärfte Situation an folgenden Zahlen:

	BA für Statistik		plus Teuerung in %	
Mietzins	1990	2000	12,39%	23.89%
Bern	777	995	1118	1233
Allmendingen	1052	1199	1348	1485
Bangerten	929	1152	1295	1435
Bärswil	1201	1230	1382	1524
Belp	895	1032	1160	1279
Bolligen	1058	1305	1467	1617
Bremgarten	1048	1204	1353	1492
Deisswil	1013	1151	1294	1426
Diemerswil	847	1097	1233	1359
Frauenkappelen	986	1101	1237	1364
Iffwil	799	1006	1130	1246
Ittigen	932	1227	1379	1520
Jegenstorf	902	1175	1321	1456
Kehrsatz	1060	1251	1406	1550
Kirchlindach	620	1225	1377	1518
Köniz	787	1305	1467	1617
Mattstetten	1075	1212	1362	1524
Meikirch	815	1057	1188	1310
Moosseedorf	827	1094	1230	1355
Münchenbuchsee	674	1207	1357	1495
Muri b.Bern	887	1113	1251	1379
Ostermundigen	876	1065	1196	1319
Scheunen	830	1057	1188	1310
Stettlen	700	733	824	908
Urtenen/Schönbühl	975	1096	1232	1358
Vechigen	853	1159	1303	1435
Wiggiswil	870	1278	1436	1583
Wohlen b.B.	789	968	1088	1199
Worb	1097	1281	1440	1587
Zollikofen	1006	1134	1275	1405
Zuzwil	827	1054	1185	1305

<sup>15</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, Volkszählung 2010: Durchschnittlicher Mietpreis der Mieter- und Genossenschaftswohnungen (mit Angabe des Mietpreises)

In Bezug auf die gestiegenen Mietzinse ist das Augenmerk auch auf die Angaben aus dem Jahr 1990 zu richten. Die in dieser Tabelle des Bundesamt für Statistik aufgelisteten Durchschnittsmieten lassen jedoch keinen Schluss auf die Art oder Grösse der Wohnungen zu.

Die sogenannte Mietpreis-Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik enthält zwar detailliertere Angaben, doch sind diese zu weiträumig zusammengefasst, als dass sie hier als vergleichbare Grundlage verwendet werden könnten. Abgesehen davon handelt es sich dabei um Erhebungen nach Zufallsprinzip.

### **2.3 Leerwohnungsbestand**

Die Gemeinden Belp und Schönbühl-Ortenen benennen zwar die Leerwohnungen nach Art und Anzahl, auf die Berechnung des prozentualen Leerwohnungsbestandes in diesen beiden Gemeinden wird jedoch mangels entsprechender Angaben weiterer Gemeinden in dieser Studie verzichtet.

Der durchschnittliche Leerwohnungsbestand bewegte sich in der Stadt Bern während der letzten 10 Jahre um die 0,50%, ist aber trotz reger Bautätigkeit momentan tendentiell weiter sinkend (2011: 0,45%). Auch Wüest & Partner sprechen in Bezug auf die MS-Region 11 von einem Leerwohnungsbestand von ca. 0,45%. Dieser liegt damit in der ganzen Region unterdurchschnittlich tief, ein Fakt, welcher die Wohnungssuche für Umzugswillige zusätzlich erschwert.

## **3 Fazit**

Die vorliegende Studie hat gezeigt wie schwierig es ist, an gesicherte, aktuelle und mit einheitlichen Kriterien arbeitende Quellen zu gelangen.

Der Anteil und die Anzahl von Wohnungen gesondert nach den Eigentumstypen "Privat", "Gemeinnützige Wohnbauträger" und "Gemeinden" konnte nicht exakt ermittelt werden. Zwar wird in der Zeitschrift WohnstadtBern, wo erstmals die entsprechenden und erst kurz zuvor erfassten Daten publiziert sind, der Anteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern mit rund 10% beziffert. In Bezug auf die anderen Gemeinden sind die gemeinnützigen Wohnbauträger jedoch nicht gesondert erfasst und es lässt sich nur vermuten, dass die

meisten derselben in den Rubriken "Institutionelle Anleger" und "Übrige Anleger" enthalten sind.

In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse stammen die letzten verlässlichen Daten aus dem Jahr 2000. Damals befanden sich zwischen 70% bis 80% der Wohneinheiten in privater Hand. Die Bautätigkeit in den darauf folgenden Jahren lässt vermuten, dass viele, wenn nicht gar die meisten der neu gebauten Wohneinheiten als Kaufobjekte realisiert werden. Einerseits treten unter den Bauherrschaften die Bau- und Immobilienfonds am meisten auf und andererseits weist die Statistik der Vorjahre im Durchschnitt einen sehr hohen Privateigentumsanteil unter den Wohneinheiten auf. Die momentan tiefen Hypothekarzinsen wirken sich begünstigend auf die Nachfrage nach Wohneigentum aus, was auch Wüest & Partner für die Zeit zwischen 2005 - 2011 in ihrer zweimal jährlich erscheinenden Publikation immo-monitoring immer wieder erwähnt.

Im Jahr 2000 befanden sich 71% bis 79% der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen oder Erbgemeinschaften. Dieser Prozentsatz dürfte sich wie erwähnt in der Zwischenzeit dank der tiefen Hypothekarzinsen noch erhöht haben. In der Stadt Bern allerdings wurden bei einem Privateigentumsanteil von 71% im Jahr 2000 nur 11% dieser Wohnungen selbst bewohnt. Das bedeutet, dass sich in der Stadt Bern im Jahr 2000 rund 60% der Mietwohnungen in privater Hand befanden. In den Nachbargemeinden betrug der Anteil der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen 38% bis 65% und in der MS-Region im Durchschnitt rund 30%. Wieviele der in den Jahren 2000-2012 neu erbauten Wohneinheiten in Privatbesitz übergehen und wieviele davon wirklich von ihren Eigentümern bewohnt werden ist zur Zeit nicht ermittelbar.

Die in dieser Studie aufgezeigten Vergleichsbeispiele Belp-Worb und Moosseedorf-Jegenstorf können leider nicht schlüssig interpretiert werden. Eine aussagekräftige Interpretation könnte nur angestellt werden, wenn mehr Vergleichsbeispiele vorhanden wären und wenn die Gemeindestruktur mit einbezogen wird. Es lassen sich also keine generellen Aussagen darüber machen, welche Bauherrschaften nun am meisten oder am günstigsten Wohnräume schaffen und mit welchen Gebäudetypen sie das tun. Ebenso scheint der Anteil von Privateigentümern, die als Vermieter auftreten, keinen Einfluss auf die Durchschnittsmieten zu haben, wenn man die im Zug der letzten Volkszählung ermittelten Durchschnittsmieten zum Vergleich heranzieht.

Trotz der regen Bautätigkeit vermögen die Mietangebote die Bedürfnisse der Interessenten

nicht zu decken. Die Entwicklung des Mietpreisindex bei den Durchschnittsmieten zeigt deutlich, dass dieser im Verhältnis zum Landesindex der Konsumentenpreise disproportional gestiegen ist. Dieser Entwicklung gegenüber steht die wachsende Anzahl von Menschen, welche dem prekären Mittelstand entstammen oder als working-poor in Armut leben. Besonders Familien mit Kindern sind finanziell stark belastet, aber auch für Studierende ist es in der Universitätsstadt Bern seit den Stipendienkürzungen und Gebührenerhöhungen schwierig, finanziell über die Runden zu kommen. Die Arbeitsmarktsituation verlangt vermehrt nach Mobilität, welche jedoch nur schwer erbracht werden kann, wenn in erreichbarer Distanz zum Arbeitsplatz keine bezahlbare Wohnung gefunden wird. Auch Veränderungen in der familiären Zusammensetzung machen oft einen Wohnungswechsel unabdingbar. Der weit überproportional angestiegene Index der Angebotsmieten kommt dieser Situation nicht gerecht. Während für langjährige Mieterinnen und Mieter von günstigem Wohnraum der Zins vielleicht noch knapp erträglich ist, liegen die Mietzinse im Angebotsmarkt ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten vieler Wohnungssuchender.

Die massiv angestiegenen Nebenkosten strapazieren das Haushaltbudget zusätzlich und der Leerwohnungsbestand ist mit 0,45% (2011) nach wie vor tief.

Es besteht daher ein dringender Bedarf an Massnahmen, welche die Situation für Mieterinnen und Mieter entschärft. Halbjährlich erfasste einheitliche und detaillierte Kriterien bei der Datenerhebung auf Gemeindeebene wären ebenso vorteilhaft, wie die Intensivierung der politischen Beziehungen zwischen der Stadt Bern und den Nachbargemeinden unter Einbezug des Bau- und Mietwesens. Tendenzen im Mietsektor wären so frühzeitig erkennbar und es könnten rascher und effektiver sowohl nötige Massnahmen zur Abfederung von unerwünschten Entwicklungen getroffen wie auch Zonen- und Projektplanungen in den verschiedenen Gemeinden gestaltet werden. Zudem könnten die Daten der verschiedenen Gemeinden nach Bedarf gruppiert oder einzeln beobachtet werden. Praktisch wäre das nicht nur im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung, deren Peripherie teilweise zusammenwächst mit jenen der Nachbargemeinden, sondern auch für feinere mikroregionale Gliederungen innerhalb der MS-Region.

Das freiwillige Ausfüllen eines Fragebogens zur Bedarfsabklärung bei Miet-Interessenten könnte mehr Hinweise darauf geben, was genau wo gesucht und welcher Anspruch an die

Infrastruktur des Wohnquartiers gestellt wird (z.B. Nähe zu Schule, Krippenplatz, ÖV, Einkaufsmöglichkeiten).

Vor allem jedoch müsste ein politischer Rahmen geschaffen werden, welcher der Preissteigerung im Wohnungsmarkt entgegenwirkt und hilft, im unteren Preissegment zusätzliche Wohneinheiten für Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

---

### **Anmerkungen**

*Gemeindeeigene Wohnungen: Auf Anfrage hin war es einigen Gemeinden möglich, Mietpreisentwicklungen und Anzahl von gemeindeeigenen Wohnungen zu nennen, andere gaben an, keine gemeindeeigenen Wohnungen (mehr) zu besitzen oder (selbst) zu verwalten oder sie waren aus Zeitgründen nicht dazu in der Lage, der Frage nachzugehen. Abgesehen von der Stadt Bern verfolgt keine der angefragten Gemeinden (es wurden alle Gemeinden innerhalb der MS-Region Bern angefragt) detailliert Mietpreisentwicklungen auf Gemeindeboden.*

*Mietpreisentwicklungen in Bezug auf die jeweilige Eigentümerschaft werden weder vom Bundesamt für Statistik noch von den statistischen Diensten der Stadt Bern erfasst. Es sind dazu keine Daten vorhanden, auch nicht bei Wüest & Partner oder bei anderen Gemeinden.*