

MEDIENMITTEILUNG

Wohnen im Kanton Bern: Weiterhin steigende Preise und grosse regionale Unterschiede

Zürich, 12. November 2024 - Wohnen bleibt in den meisten Regionen im Kanton Bern teuer. Doch es gibt auch Gemeinden, in denen Wohneigentum noch erschwinglich ist. Insgesamt dürften sich die Preise für Wohneigentum und Mietobjekte auf einem hohen Niveau stabilisieren, wie Expertinnen am Immo Talk des Immobilienportals newhome bestätigen.

Die Preise für Wohneigentum sind in den vergangenen 12 Monaten erneut gestiegen. Ein Blick auf die aktuellen Zahlen am Immo Talk Bern des Immobilienportals [newhome](https://www.newhome.ch) zeigt, wie die Lage am Immobilienmarkt im Kanton Bern gegenwärtig aussieht.

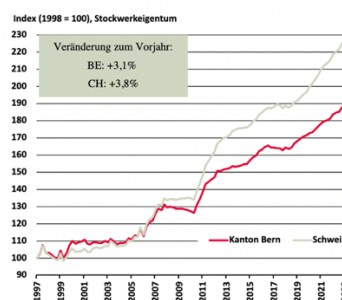
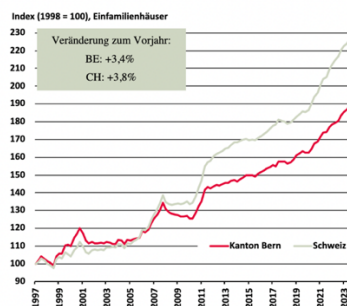
Noëmi Capelli, Investment Strategist bei der Berner Kantonalbank, wirft einen Blick auf den Markt für Wohneigentum.

Preiswachstum in Bern liegt unter dem Schweizer Schnitt

Capelli zeigt auf, dass die Preise für Einfamilienhäuser in den letzten 12 Monaten im Kanton Bern um 3,4 Prozent gestiegen sind, der Anstieg liegt damit leicht unter dem Schweizer Schnitt von 3,8 Prozent. Bei Eigentumswohnungen sieht die Lage ähnlich aus: Im Kanton Bern haben die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Prozent zugenommen, in der gesamten Schweiz liegt dieser Wert bei 3,8 Prozent.

Immobilienpreise seit 1998

Vergleich Kanton Bern und Schweiz

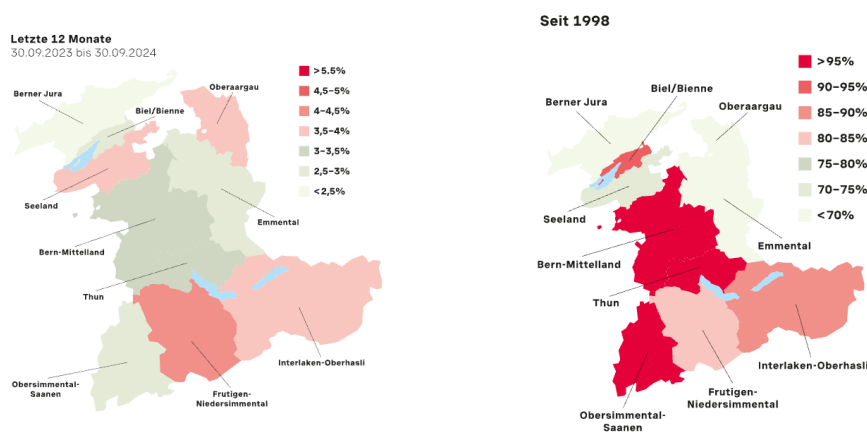


Bergregionen weisen das stärkste Wachstum auf

Innerhalb des Kantons gibt es regionale Unterschiede: In den vergangenen Jahren stiegen die Preise insbesondere in den Oberländer Regionen deutlich an. Per Ende des Herbstquartals 2024 hat sich die Dynamik beruhigt, auch wenn mit Frutigen-Niedersimmental (plus 4,1 Prozent) erneut eine Bergregion das stärkste Wachstum aufweist.

An zweiter Stelle folgt die Region Oberaargau mit 3,9 Prozent. Auch im Seeland und Interlaken-Oberhasli sind die Preise in den vergangenen 12 Monaten stärker angestiegen. Neben den Tourismus-Regionen lassen sich die höchsten Preise für Wohneigentum in den Seegemeinden und vor allem auch in der Stadt Bern beobachten.

Preisentwicklung Wohneigentum



Quelle: BEKB

Capelli zeigt die Entwicklung anhand eines Modell-Hauses auf: Ein typisches freistehendes Haus mit 140 m² Wohnfläche, das vor zehn Jahren erbaut wurde, wechselt im Kanton am freien Markt für 900'000 bis 1 Million Franken die Hand. In den Städten liegen die Preise höher, wobei Bern mit einem Preisschild von rund 2 Millionen Franken fast alle Gemeinden in den Schatten stellt. Nur in Saanen (Gstaad) werden noch höhere Preise bezahlt, um den Traum vom eigenen Haus zu realisieren.

Mit einer baldigen Entspannung der Situation rechnet Capelli nicht: «Wir gehen aktuell nicht von einem deutlichen Preisrückgang im Eigenheimbereich aus, insbesondere mit den wieder gesunkenen Finanzierungskosten und der anhaltenden Einwanderung dürfte die Attraktivität von Eigenheimen weiter anhalten.»

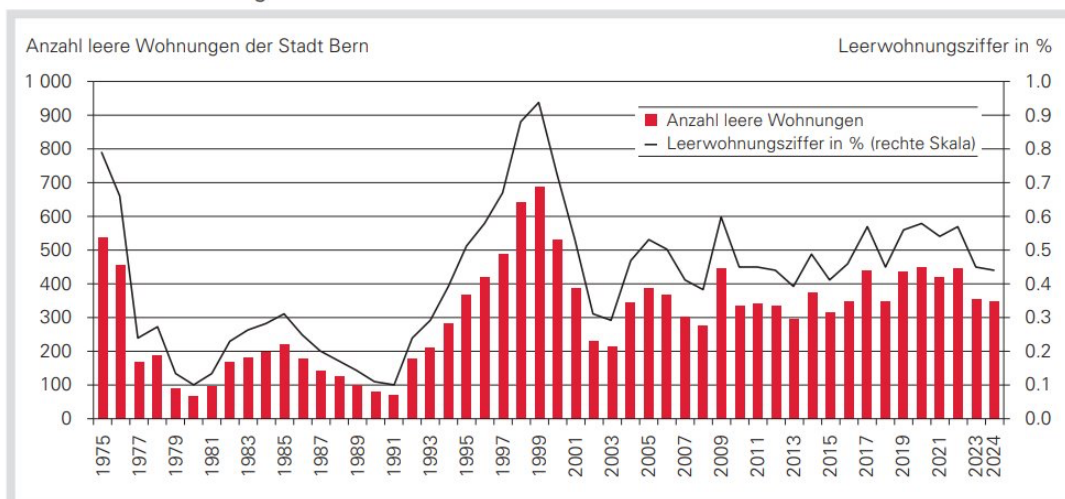
«Lock-in-Effekt» charakterisiert den Mietwohnungsmarkt Bern

Isabelle Meier-Glauser, Leiterin Bewirtschaftung Wohnhäuser bei Von Graffenried AG Liegenschaften, gibt einen umfassenden Überblick über die Situation bei Mietobjekten in Stadt und Kanton. Dabei kommt sie öfters auf den „Lock-in-Effekt“ zu sprechen. Mietende verharren aufgrund des sinkenden Wohnungsangebotes in ihren Wohnungen, da die Bestandesmietzinse trotz zweier Referenzzinssatzrunden weniger stark gestiegen sind als die Angebotsmieten. Es kommt zum sogenannten «Lock-in-Effekt», das heisst, die Marktliquidität nimmt ab.

Nur wenig freie Wohnungen in Stadt und Kanton

Das sinkende Angebot spiegelt sich in der geringen Leerwohnungsziffer insbesondere in der Stadt Bern wider. Diese weist am 1. Juni 2024 eine Leerwohnungsziffer von tiefen 0,44 Prozent auf. Im Kanton zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Der Anteil an leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand macht 2024 1,21 Prozent aus. Im Vergleich zur Schweiz, welche 2024 eine Leerstandsziffer von 1,08 Prozent aufweist, ist die Situation im Kanton Bern leicht entspannter.

Grafik 3: Leerwohnungsbestand und -ziffer der Stadt Bern seit 1975



Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Leerwohnungszählung

Es ist mit markanten Mietzinsaufschlägen zu rechnen

Die Mietzinsentwicklung in der Stadt Bern dürfte sich noch weiter zuspitzen. Der Grund liegt in einem zunehmenden Bevölkerungswachstum sowie in einem namhaften Sanierungsbedarf des städtischen Wohnungsbestandes. Knapp 80 Prozent der städtischen Liegenschaften wurden in den Jahren vor 1970 erbaut.

Gesamtsanierungen sind gerade hinsichtlich Attraktivität der Wohnstadt Bern und Klimaschutz wichtig. Die Kehrseite der Medaille sind die mit den Sanierungen verbundenen auf die Mietparteien überwälzbaren wertvermehrenden Investitionen. Selbst bei gemeinnützigen Investoren ist mit markanten Mietzinsaufschlägen zu rechnen.

Wohnraum in und um Bern bleibt knapp

Als Fazit hält Meier-Glauser fest, dass Wohnraum knapp bleibt. Der «Lock-in-Effekt», die schleppende Bautätigkeit, die wachsende Wohnbevölkerung werden auch zukünftig auf steigende Mietzinse sowie eine zunehmende Nachfrage in der Region Bern treffen.

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Medienkontakt

newhome.ch AG

Talacker 41

8001 Zürich

medienstelle@bopcom.ch