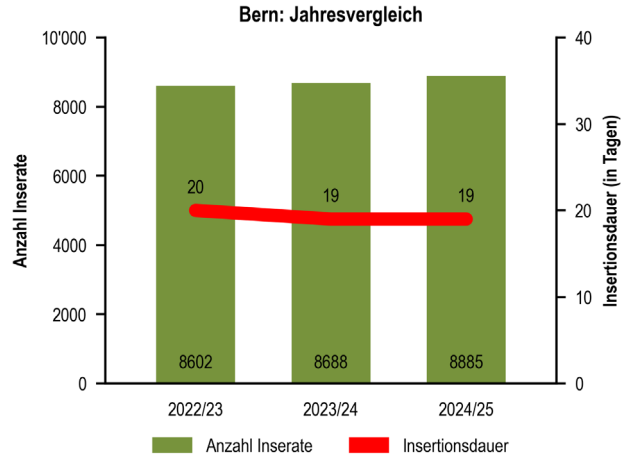
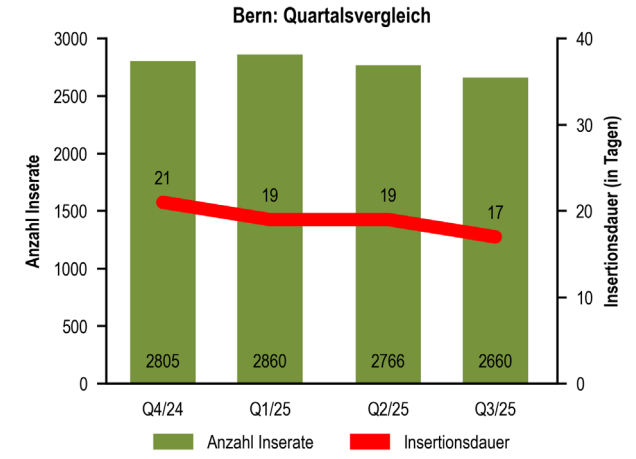
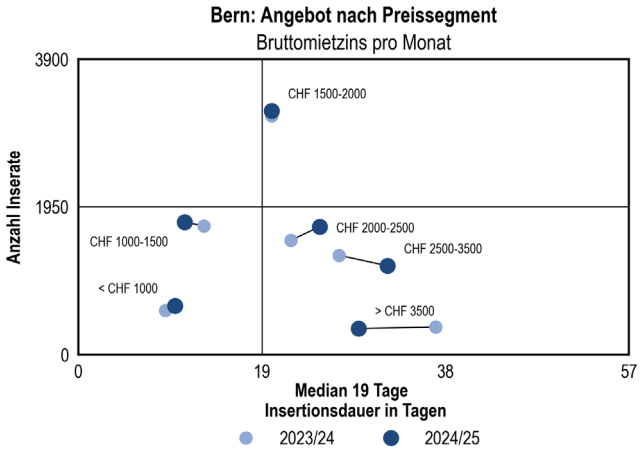
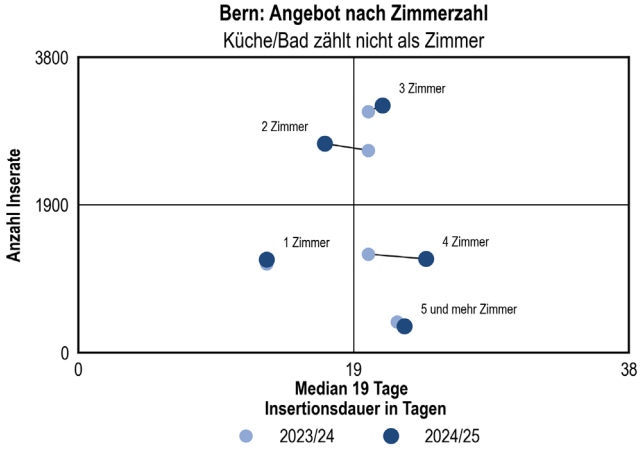
Stadt Bern









Das Insertionsvolumen am Berner Mietwohnungsmarkt bewegt sich seit der Pandemie auf einem anhaltend hohen Niveau. Besondere Beachtung verdient der mangelnde Neuwohnungsbau. 2024 steigt der Wohnungsbestand auf dem Stadtgebiet gemäss dem Statistischen Amt gerade einmal um 93 Wohnungen.

Jahresvergleich. Das Volumen am Mietwohnungsmarkt nimmt nach Massgabe der Insertionen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2% auf 8 885 Inserate zu. Das ist ein Wert wie während der Pandemie, als schweizweit besonders viele Mieter ihre Wohnungen wechselten. Die Insertionsdauer verharrt auf kurzen 19 Tagen, was als deutlicher Nachfrageüberhang zu werten ist.

Quartalsentwicklung. Wie andernorts (u.a. Basel, Luzern, Genf) sinkt die Zahl der Insertionen im Sommerhalbjahr, was sich in einer kürzeren durchschnittlichen Insertionsdauer von zuletzt 17 Tagen niederschlägt. Für einen ausgeglicheneren Markt müsste die Zahl der Ausschreibungen pro Quartal deutlich jenseits der 3 000er-Marke liegen.

Angebot nach Preissegment. Es werden mehr günstige und mittelpreisige Wohnungen bis 2 500 CHF Monatsmiete und weniger teurere Wohnungen ab 2 500 CHF angeboten. Die Auswirkungen auf die Insertionsdauer sind gering. Insgesamt nimmt aber die Nachfrage tendenziell zu.

Angebot nach Zimmerzahl. Das Angebot an Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern steigt, was aber keine entsprechende Verlängerung der Insertionsdauer nach sich zieht. Wegen des Nachfrageüberhangs wird das Mehrangebot sofort absorbiert. Nur Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Zimmern werden weniger angeboten und auch weniger nachgefragt.

Erst- und Wiedervermietung. In der Beobachtungsperiode werden 616 Wohnungen zur Erstvermietung angeboten. Das sind im Städtevergleich unterdurchschnittliche 7% des gesamten Wohnungsangebots. Der Wohnungsbau leistet somit keinen nennenswerten Beitrag zur Entspannung des Nachfrageüberhangs.