



**Wohn- & Geschäftshäuser**  
**Marktreport 2017/2018 · Bern**

# Wohn- und Geschäftshäuser Bern



141'660

Bevölkerung\*  
+5.2 % (ggü. 2012)



39'552 CHF

Kaufkraft je Einwohner\*  
96.7 (Kaufkraftindex)



348

Leerstehende Wohnungen\*  
0.5 % (Leerstandsquote)



21.83 CHF/m<sup>2</sup>

Ø-Miete (Monat)\*  
+3.0 % (ggü. 2016)

\*bezogen auf die Gemeinde Bern

Für Investoren gelten Wohn- und Geschäftshäuser in der Schweiz als eine sichere und nachhaltige Anlage. Positive Fundamentaldaten und das Tiefzinsniveau sorgen sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei privaten Anlegern für eine hohe Nachfrage in dieser Assetklasse. Investoren setzen auf den starken Mietwohnungsmarkt – mit rund 60 % weist die Schweiz die höchste Mieterquote in Europa auf. Der mietrechtlich maßgebende hypothekarische Referenzzinssatz sank zum 02. Juni 2017 um 25 Basispunkte auf 1.5 %. Die zunehmenden Regulierungen auf dem Immobilienmarkt werden auch in Zukunft Einfluss auf Investitionsentscheidungen nehmen. Insbesondere die geplante Verschärfung des Bundesgesetzes über den Grundstückserwerb durch Ausländer („Lex Koller“), wird derzeit kontrovers diskutiert.

## Kaum Anlagealternativen

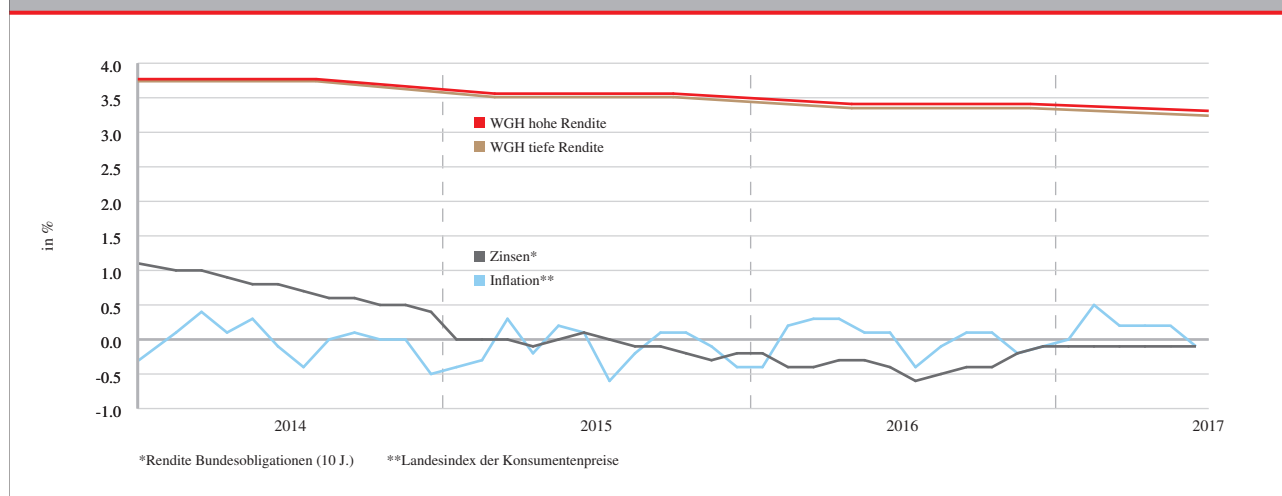
In der Gemeinde Bern unterscheiden sich die tiefsten Nettorenditen von 3.24 % in den Core-Lagen kaum von

den mit 3.31 % höchsten Werten in den Randlagen der Stadt. Grund hierfür ist die große Nachfrage in der Hauptstadregion. Trotz der sinkenden Renditen ist die Differenz von Immobilienanlagen zu langfristig laufenden Bundesobligationen überdurchschnittlich hoch und stellt somit die attraktivere Anlage dar. Die Bundesobligationen (10 Jahre) lagen im 1. Halbjahr 2017 mit durchschnittlich -0.1 % im negativen Bereich und haben sich seit 2014 kaum entwickelt. Die Inflationsrate verlief im gleichen Zeitraum mit rund 0.2 % nur knapp über der Null-Prozent-Linie.

## Professionelle Anleger dominieren Markt

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wird in der Region Bern traditionell von inländischen institutionellen Investoren dominiert. Diese legen den Großteil ihres Investitionsvolumens in der Heimat an. Auf der Suche nach geeigneten Objekten zeigen sich die Anleger flexibel. Dabei übersteigt in der Stadt Bern die Nachfrage nach

Nettorendite versus Inflation Gemeinde Bern

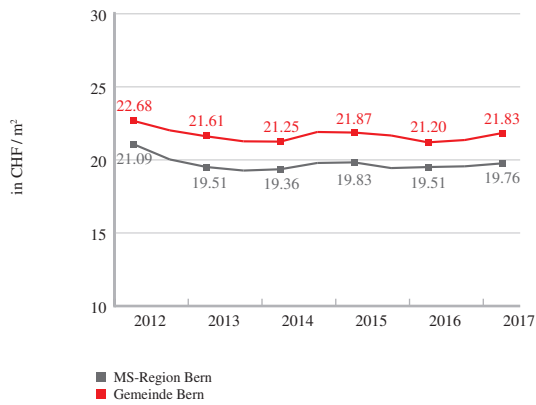


Quelle: FPRE, Engel & Völkers Commercial, Bundesamt für Statistik, Schweizerische Nationalbank



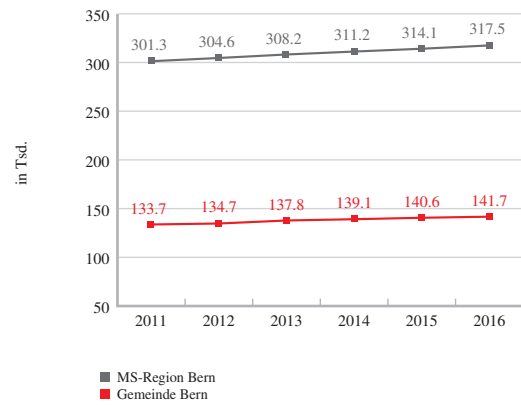


### Entwicklung der Angebotsmieten (Monat)



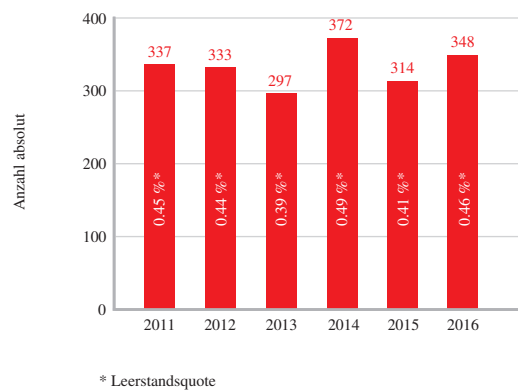
Quelle: Engel & Völkers Commercial auf Basis von Wüest & Partner

### Entwicklung der Bevölkerung



Quelle: Statistik Stadt Bern, Bundesamt für Statistik Schweiz

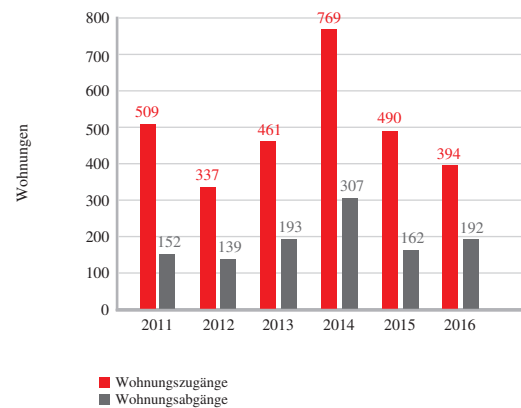
### Entwicklung des Leerwohnungsbestands



\* Leerstandsquote

Quelle: Statistik Stadt Bern

### Entwicklung des Wohnungszuwachses



Quelle: Statistik Stadt Bern



*Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern übertrifft das vorhandene Angebot im Berner Stadtgebiet deutlich. So sind die Immobilienpreise in dieser Assetklasse in 2017 erneut gestiegen. Auch zukünftig wird die Hauptstadt im Fokus der überwiegend nationalen Investoren stehen.*

*Denise Novic, Engel & Völkers Commercial Bern*

Wohn- und Geschäftshäusern das Angebot seit Jahren deutlich. Beliebte Investitionsobjekte finden sich insbesondere in den guten und mittleren Lagen des zentralen Stadtbereichs wie den Quartieren Breitenrain, Lorraine und Länggass. Auf der Verkäuferseite stehen den professionellen Anlegern überwiegend kleinere Bestandshalter mit lokalem oder regionalem Hintergrund gegenüber.

### **Wohnungsüberhang im Umland**

Der Wohnungsmarkt in der Agglomeration Bern hat sich durch viele realisierte Projektentwicklungen entspannt. Während im Berner Umland mittlerweile sogar ein Überangebot besteht, herrscht im Berner Stadtgebiet nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Leerstandsquote liegt hier mit 0.5% (2016) weiterhin auf einem tiefen Niveau. Ausschlaggebende Standortfaktoren für Wohnungssuchende sind dabei oftmals ein urbanes und attraktives Lebensumfeld sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur. Zwar befindet sich die Bauaktivität mit mehr als 2'400 zwischen 2012 und 2016 fertiggestellten Wohnungen auf einem hohen Niveau, nichtsdestotrotz dürfte der hohe Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt zumindest mittelfristig andauern.

### **Preisanstiege im Stadtgebiet**

Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Immobilienpreise für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2017 erneut gestiegen. Ein großer Wettbewerb herrscht insbesondere beim Erwerb von Core-Objekten. Um die standortbedingten Unterschiede aufzuzeigen, wurde eine Mietniveaukarte erstellt sowie ein Beispielobjekt definiert, welches die Vergleichbarkeit der Preise, Mieten und Renditen zwischen den einzelnen Quartieren ermöglicht. In den besten Zentrumslagen liegen die maximal erzielbaren Quadratmeterpreise für gut erhaltene Objekte mit acht Wohneinheiten bei 8'500 CHF/m<sup>2</sup>. Das Preisspektrum für Wohn- und Geschäftshäuser neueren Baujahres mit durchschnittlicher Ausstattung beginnt in den Randlagen

wie Bümpliz bei rund 3'200 CHF/m<sup>2</sup>. Die Renditen liegen innerhalb des Stadtgebietes bei rund 3.25%.

### **Konstantes Mietpreisniveau**

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandsimmobilien zeigen sich seit Jahren wenig volatil. Während sie 2012 mit 22.68 CHF/m<sup>2</sup> noch ein wenig höher lagen, wurden im 1. Halbjahr 2017 Wohnungen für durchschnittlich 21.83 CHF/m<sup>2</sup> angeboten. Dabei differiert das Mietpreisniveau in der Stadt deutlich: In den sehr guten Lagen im Zentrum wurden zuletzt durchschnittlich bis zu 37.65 CHF/m<sup>2</sup> aufgerufen. Die günstigsten Angebotsmieten sind mit 17.65 CHF/m<sup>2</sup> im peripher gelegenen Murifeld registriert worden.

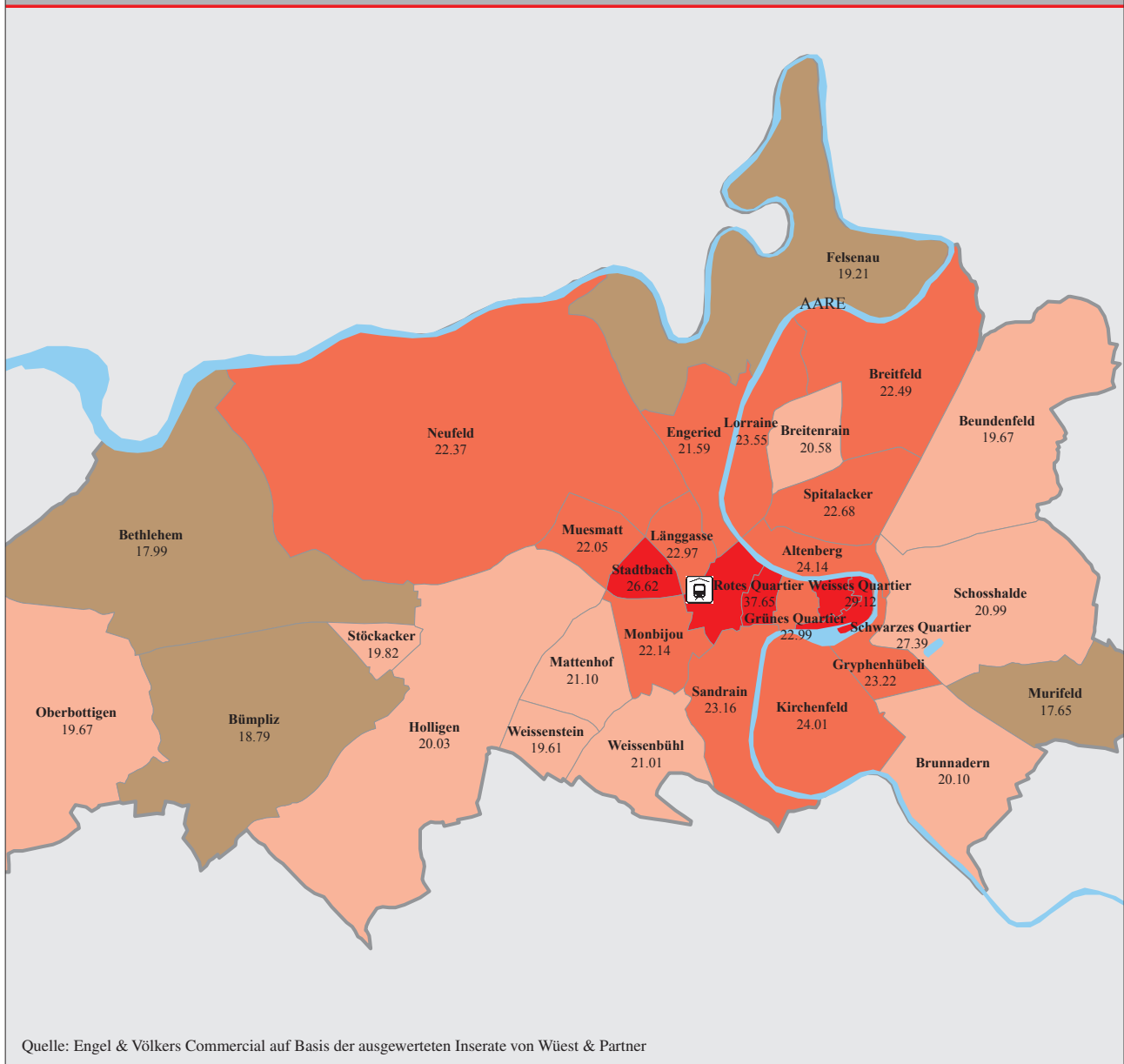
### **STEK 2016 gibt Weg vor**

Das ehrgeizige Ziel in den kommenden 15 Jahren um 17'000 Einwohner zu wachsen und 15'000 neue Arbeitsplätze zu generieren, wurde seitens der Stadt im Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2016 manifestiert. Die Schaffung von neuem Wohnraum soll dabei überwiegend durch Nachverdichtung erfolgen, wobei der Fokus auf preisgünstigem Wohnungsbau liegt. Dagegen plant das Immobilienunternehmen Swiss Prime Site die Umnutzung der Schönburg zu exklusiven Mietwohnungen mit 135 Einheiten. Auf dem Meinen Areal in Mattenhof will zudem die PAT-BVG ab 2020 ein neues Quartierzentrum entwickeln.

### **Ausblick**

Die Stadt an der Aare überzeugt nicht nur mit einem stetigen Zuwachs der Bevölkerung, sondern verfügt als Hauptstadt auch über das größte Verwaltungszentrum der Schweiz. Inwieweit die Regulierungsdichte, wie beispielsweise strengere Raumplanungsgesetze, Bauauflagen oder die „Lex Koller“, die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern beeinflussen werden, bleibt abzuwarten.

# Gemeinde Bern - Durchschnittliche monatliche Angebotsmieten (CHF/m<sup>2</sup>) nach Quartieren



Die Angaben zur Standort- und Marktentwicklung haben folgende Bezüge und Quellen: Bevölkerung (2016, Statistik Stadt Bern), Kaufkraft (2016, MB-Research), Leerstand (2016, Statistik Stadt Bern), Ø-Miete (1. Hj. 2017, Engel & Völkers Commercial auf Basis von Wüest & Partner). Alle Informationen wurden von uns mit grösstmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: August 2017. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

- **Sehr gute Lage**  
26.62–37.65 CHF/m<sup>2</sup>
- **Gute Lage**  
21.59–24.14 CHF/m<sup>2</sup>
- **Mittlere Lage**  
19.61–21.10 CHF/m<sup>2</sup>
- **Einfache Lage**  
17.65–19.21 CHF/m<sup>2</sup>
- **Gewässer**

WGH-Preis in CHF/m <sup>2</sup> *			
		2016	2017
<b>Sehr gute Lage</b>	<span style="color: red;">■</span>	6'000–8'200	6'200–8'500
<b>Gute Lage</b>	<span style="color: orange;">■</span>	4'950–6'900	5'150–7'150
<b>Mittlere Lage</b>	<span style="color: lightorange;">■</span>	4'300–6'000	4'500–6'200
<b>Einfache Lage</b>	<span style="color: brown;">■</span>	3'050–5'050	3'200–5'250

Quelle: Engel & Völkers Commercial auf Basis von FPPE

Durchschnittliche Nettorendite in %*			
		2016	2017
<b>Sehr gute Lage</b>	<span style="color: red;">■</span>	3.35	3.24
<b>Gute Lage</b>	<span style="color: orange;">■</span>	3.35	3.24
<b>Mittlere Lage</b>	<span style="color: lightorange;">■</span>	3.35	3.24
<b>Einfache Lage</b>	<span style="color: brown;">■</span>	3.35	3.25

Quelle: FPPE, Engel & Völkers Commercial

\*Die Preisspannen und Renditen beruhen auf einem modellierten Beispielobjekt, bei dem unter Konstanthaltung aller übrigen Variablen lediglich die Merkmale Ausstattung und Mikrolage variieren.

---

**EV Swiss Properties AG**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial Schweiz AG**  
**Gerechtigkeitsgasse 57 · 3011 Bern**  
**Tel. +41-(0)31310-06 70 · [BernCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BernCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**