



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 205-2021
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2021.RRGR.306

Eingereicht am: 15.09.2021

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Stampfli (Bern, SP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 252/2022 vom 09. März 2022
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Welche Renditen werden mit dem Vermieten von Wohnraum im Kanton Bern erzielt?

Gerade in den urbanen Zentren, aber auch in vielen weiteren Gemeinden im Kanton Bern steigen die Wohnungsmieten kontinuierlich an. Für viele Menschen ist es kaum mehr möglich, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Selbstverständlich gibt es gute Gründe, wie eine umfassende Sanierung, dass Wohnungsmieten ansteigen. Oftmals werden die Mietpreise aber einfach nur erhöht, um mit dem betreffenden Mietobjekt eine bessere Rendite zu erzielen. In diesem Zusammenhang wäre interessant zu erfahren, von wem mit dem Vermieten von Wohnraum welche Renditen im Kanton Bern erzielt werden.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Renditen werden mit dem Vermieten von Wohnraum im Kanton Bern erzielt?
2. Wie verteilen sich diese Renditen aufgeschlüsselt nach institutionellen und privaten Eigentümer*innen?
3. Wie verteilen sich diese Renditen aufgeschlüsselt nach Mietobjekten?
4. Wie verteilen sich diese Renditen aufgeschlüsselt nach den Regionen?

Antwort des Regierungsrates

Die Gesamtrendite von Immobilien setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung (Cashflowrendite¹) und der Wertänderung der Immobilie zusammen. Die Wertänderungsrendite² kann allerdings erst bei einem allfälligen Verkauf der betroffenen Immobilie realisiert werden.

Weder der Kanton Bern noch der Bund (Bundesamt für Statistik / Bundesamt für Wohnungswesen) erheben statistische Daten im Zusammenhang mit der Rendite von Immobilien. Solche sind lediglich bei privaten Anbietern vorhanden.³ Die Marktindizes für Renditeimmobilien der Fahrländer Partner AG (FPRE) enthalten Angaben zur Rendite im Allgemeinen sowie differenziert nach Kantonen und Nutzungsart.⁴

Zu den einzelnen Fragen äussert sich der Regierungsrat wie folgt:

1. Nach den Marktindizes von FPRE beträgt die Gesamtrendite von Mehrfamilienhäusern im Kanton Bern im Jahr 2021 3.9 Prozent (2020: 3.4 %). Die Gesamtrendite setzt sich aus der Cashflowrendite von 3.4 Prozent und der Wertänderungsrendite von 0.5 Prozent zusammen.
2. Die Aufschlüsselung nach Eigentümerschaft ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich.
3. Gemäss den Marktindizes von FPRE können folgende Nutzungsarten unterschieden werden (Angaben für den Kanton Bern, 2021):

Nutzungsart	Gesamtrendite	Cashflowrendite	Wertänderungsrendite
Gemischt	1.6%	3.5%	-1.9%
Mehrfamilienhäuser	3.9%	3.4%	0.5%
Büroimmobilien	-1.8%	3.6%	-5.5%

Als weitere Mietobjekte können diejenigen Wohnungen betrachtet werden, die vorwiegend an Sozialhilfebeziehende vermietet werden. Hier werden teilweise überhöhte Mietzinse beobachtet, die sich nicht an den Marktpreisen für vergleichbare Wohnungen orientieren, sondern an der Obergrenze der Mietkosten, die von der Sozialhilfe finanziert werden. Konkrete Daten darüber, wie verbreitet dieses Modell tatsächlich ist und welche Renditen erzielt werden, liegen jedoch keine vor.

4. Die Aufschlüsselung nach Regionen innerhalb des Kantons ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

Verteiler

– Grosser Rat

¹ Die Cashflowrendite wird üblicherweise nach der sogenannten Discounted Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) berechnet. Dabei wird die Summe aller in einem bestimmten Zeitraum erwarteten Nettoerträge risikogerecht diskontiert und mit allfälligen Leerständen und anderen Ausfällen sowie den Kosten für Betrieb, Unterhalt/Reparaturen und Reinvestitionen verrechnet.

Quelle: Fahrländer Partner AG: Immobilien-Almanach 2020. S. 93. Link: [almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf \(fpre.ch\)](#)

² Die Wertänderungsrendite berechnet sich aus der Division der Wertänderung durch den Marktwert der Immobilie.

Quelle: Fahrländer Partner AG: Immobilien-Almanach 2020. S. 93. Link: [almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf \(fpre.ch\)](#)

³ Beispielsweise Fahrländer Partner AG (Marktindizes für Renditeimmobilien), Morgan Stanley Capital International (MSCI) und Wüest Partner (Switzerland Annual Property Index), IAZI AG (Investment Real Estate Price bzw. Performance Index) und Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST Immo-Index).

⁴ Fahrländer Partner AG: Marktindizes für Renditeimmobilien 2021. Link: [Immobilien-Indizes – FPRE](#)