

**WFB****Wirtschaftsförderung  
Kanton Bern**

# Fact Sheet Immobilien

## ■ Der Immobilienmarkt im Kanton Bern

Der Immobilienmarkt im Kanton Bern ist grundsätzlich sehr stabil. Was das Preisniveau betrifft, ist er regional geprägt: Am teuersten sind Bauland und Immobilien in den Städten und rund um die Städte Bern und Biel. Bereits wenige Kilometer ausserhalb dieser Zentren können die Preise wesentlich tiefer ausfallen. Im Vergleich zu anderen städtischen Agglomerationen der Schweiz liegen die Immobilienpreise im Kanton Bern rund 15–20 % tiefer.

## ■ Immobilien- und Grundstückspreise im Kanton Bern

Preise sind abhängig von der Lage und der verfügbaren Infrastruktur.

| Immobilienpreise<br>(Angaben ohne Nebenkosten in Euro)    |  | Best price | Durchschnitt | Premium   |
|---|--|------------|--------------|-----------|
| Industriegelände, erschlossen                             | ■ Kaufpreis pro m <sup>2</sup>           | 38         | 94           | 250       |
| Industriebauten   | ■ Miete (Preis pro m <sup>2</sup> /Jahr) | 50         | 94           | 160       |
|   | ■ Kaufpreis pro m <sup>2</sup>           | 630        | 940          | 1 600     |
| Büros   | ■ Miete (Preis pro m <sup>2</sup> /Jahr) | 75         | 113          | 190       |
| Wohnungen<br>(3–4 Zimmer/80 m <sup>2</sup> )              | ■ Monatliche Miete                       | 750        | 1 130        | 1 750     |
|   | ■ Kaufpreis                              | 250 000    | 380 000      | 635 000   |
| Einfamilienhäuser<br>(5–6 Zimmer/160–200 m <sup>2</sup> ) | ■ Monatliche Miete                       | 1 250      | 1 750        | 2 500     |
|   | ■ Kaufpreis                              | 380 000    | 625 000      | 1 250 000 |
| Bauland in Wohnzone,<br>erschlossen                       | ■ Kaufpreis pro m <sup>2</sup>           | 94         | 160          | 380       |

Quelle: WFB, Umrechnung CHF in € zum Kurs von 0,62538.

Die Mietnebenkosten betragen normalerweise rund 10 % der Miete.

Mit dem Erwerb einer Immobilie fällt eine einmalige Handänderungssteuer (vergl. dt. Grunderwerbssteuer) von 1,8 % des Kaufpreises an, welche vom Käufer und/oder vom Verkäufer bezahlt werden muss.

Anschliessend bezahlen Immobilienbesitzer eine jährliche Liegenschaftssteuer von ungefähr 1–2 ‰ des amtlich geschätzten Wertes.





WFB



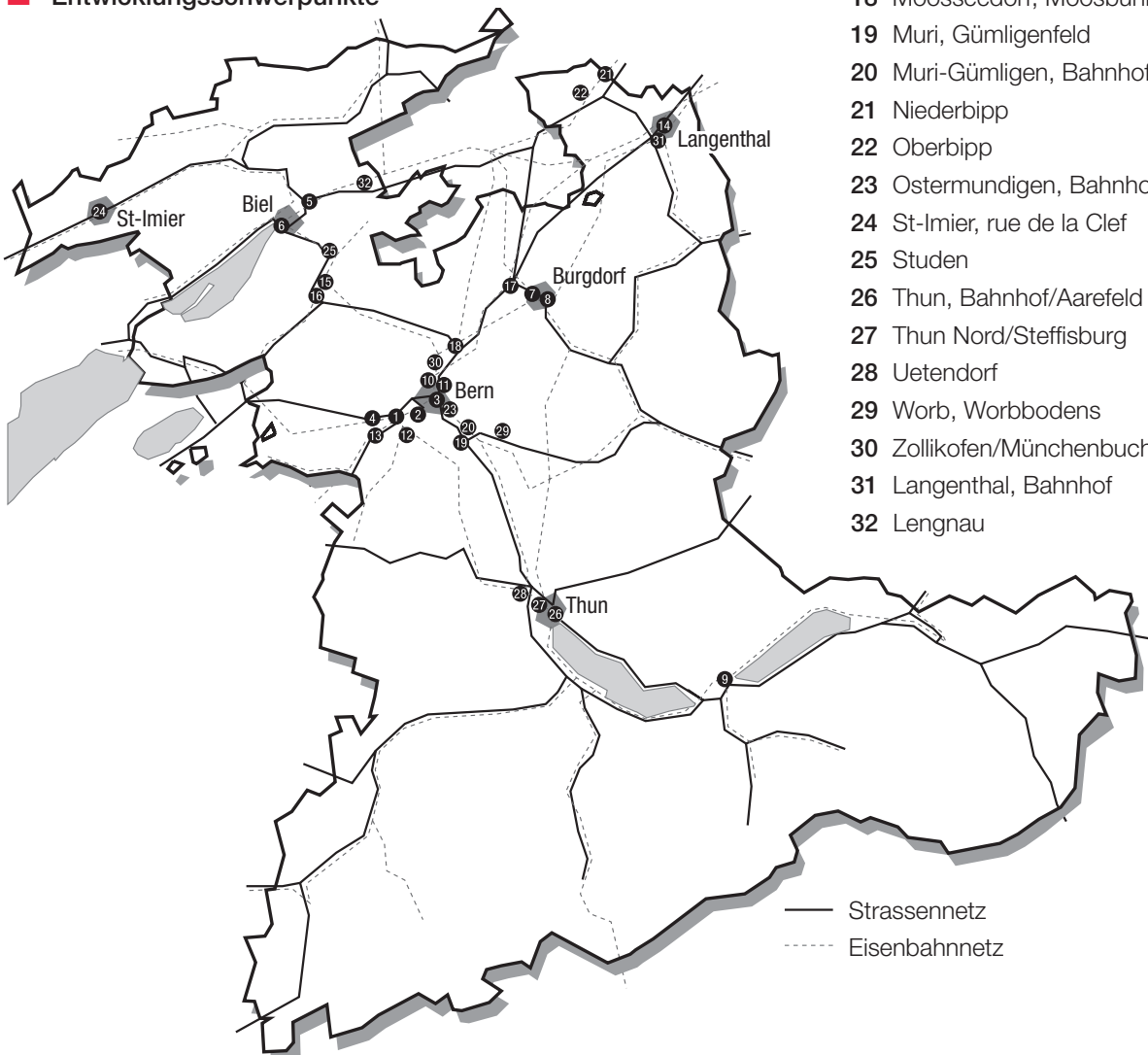
Wirtschaftsförderung  
Kanton Bern

## Wirtschafts-Entwicklungsschwerpunkte im Kanton Bern (ESP)

Im Kanton Bern existieren mehr als 200 Gewerbe- und Industriezonen mit ausgewiesener technischer Basisinfrastruktur. Solche Zonen sind an zahlreichen Orten über sämtliche Regionen des Kantons verteilt zu finden. Durch das breite Angebot ist der Kanton in der Lage, jedem Unternehmen einen seinen Bedürfnissen und den vorgesehenen Aktivitäten entsprechenden Standort anzubieten.

Zudem gibt es 32 Entwicklungsschwerpunkte, die sich in unmittelbarer Nähe der grossen Strassen- und Schienenverkehrs-knotenpunkte befinden und somit zahlreiche Kunden und Arbeitskräfte anziehen. Die Entwicklungsschwerpunkte sind besonders geeignet für grössere Industrie- und Handelsprojekte.

## Entwicklungsschwerpunkte



- 1 Bern, Ausserholligen
- 2 Bern, Bahnhof Masterplan
- 3 Bern, Wankdorf
- 4 Bern, Brünnen
- 5 Biel, Masterplan
- 6 Biel, Bözigenfeld
- 7 Burgdorf, Buechmatt
- 8 Burgdorf, Bahnhof
- 9 Interlaken, Bahnhof Ost
- 10 Ittigen, Worblaufen
- 11 Ittigen, Papiermühle
- 12 Köniz, Liebfeld
- 13 Köniz, Juch
- 14 Langenthal, Steiachermatte
- 15 Lyss, Bahnhof
- 16 Lyss, Grien-Süd
- 17 Lyssach, Rüttiligen-Alchenflüh
- 18 Moosseedorf, Moosbühl
- 19 Muri, Gümligenfeld
- 20 Muri-Gümligen, Bahnhof
- 21 Niederbipp
- 22 Oberbipp
- 23 Ostermundigen, Bahnhof
- 24 St-Imier, rue de la Clef
- 25 Studen
- 26 Thun, Bahnhof/Aarefeld
- 27 Thun Nord/Steffisburg
- 28 Uetendorf
- 29 Worb, Worbodens
- 30 Zollikofen/Münchenbuchsee
- 31 Langenthal, Bahnhof
- 32 Lengnau



WFB

Wirtschaftsförderung  
Kanton Bern

## ■ Immobilienerwerb durch Ausländer

Seit einigen Jahren ist der Schweizer Immobilienmarkt liberalisiert. In einigen Fällen bestehen aber für Ausländer noch Beschränkungen. Als Ausländer gelten in dieser Hinsicht: Ausländer mit Wohnsitz im Ausland, Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz (Ausweis B), Gesellschaften mit Sitz im Ausland sowie ausländisch beherrschte Schweizer Firmen.

### ■ Geschäftsliegenschaften

Der Kauf von betrieblich genutzten Immobilien und Grundstücken durch Ausländer ist bewilligungsfrei möglich. Diese Geschäftsliegenschaften müssen nicht zwingend von ihrem Eigentümer selbst genutzt werden: Sie können auch zu Anlagezwecken gekauft und an Dritte vermietet werden.

### ■ Hauptwohnungen

Ein in der Schweiz wohnhafter Ausländer kann am Ort seines rechtmässigen oder tatsächlichen Wohnsitzes in der Schweiz bewilligungsfrei eine Hauptwohnung kaufen. Diese Regelung gilt für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baulandparzellen.

### ■ Zweitwohnungen

Grenzgänger mit Hauptwohnsitz in einer Grenzzone der EU und gültiger Grenzgängerbewilligung in der Schweiz können in der Nähe ihres Arbeitsortes bewilligungsfrei eine Zweitwohnung erwerben.

## ■ Ferienwohnungen

Der Kauf von Ferienwohnungen durch Ausländer ist eingeschränkt und bewilligungspflichtig. Grundsätzlich können Ferienwohnungen nur durch Privatpersonen erworben werden und dürfen nicht längerfristig an Dritte weitervermietet werden.

## ■ Wohnliegenschaften

Ausländer mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz wie auch ausländische Firmen haben in der Schweiz nach wie vor keine Möglichkeit, nicht selbst genutzten Wohnraum zu kaufen, zu erbauen, zu vermieten oder damit zu handeln. Von dieser Regelung ausgenommen sind nur Hotel- und Aparthotelbauten sowie dafür vorgesehene Bauland.

EU/EFTA-Bürger mit gültiger Aufenthaltsbewilligung sowie rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz sind Schweizern in Bezug auf Immobilienkäufe rechtlich gleichgestellt, d.h., sie können Immobilien in der Schweiz uneingeschränkt erwerben und müssen sie auch beim Wegzug aus der Schweiz nicht wieder verkaufen.

## ■ Immobilienbezogene Leistungen der WFB

Die WFB führt eine umfassende Datenbank mit aktuellen Angeboten an Geschäftsimmobilien und Gewerbegrundstücken im Kanton Bern.

Auf Wunsch des Interessenten führt die WFB nach seinen Kriterien eine Vorselektion der verfügbaren Angebote durch und begleitet ihn sowohl bei der Gebäudebesichtigung als auch bei den nachfolgenden Verhandlungen.



**WFB**



**Wirtschaftsförderung  
Kanton Bern**

## Wichtige Links

---

[www.berneinvest.com](http://www.berneinvest.com)

[www.be.ch](http://www.be.ch) unter «Themen A–Z\Raumplanung»

[www.bj.admin.ch](http://www.bj.admin.ch) unter «Themen\Grundstückwerb für Personen im Ausland»

[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com) unter «Marktdaten & Analysen\Private Banking Research\Publikationen\Immobilienstudien»

[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com) unter «Online Services»

## Kontakt

---

### Ihre Kontakte in der Schweiz

Wirtschaftsförderung Kanton Bern (WFB)  
Denis Grisel, Leiter WFB  
Münsterplatz 3  
CH-3011 Bern  
Tel. +41 (0)31 633 41 20  
Fax +41 (0)31 633 40 88  
[info@berneinvest.com](mailto:info@berneinvest.com)

Wirtschaftsförderung Kanton Bern (WFB)  
Nicole Hirs, Projektleiterin  
Münsterplatz 3  
CH-3011 Bern  
Tel. +41 (0)31 633 41 20  
Fax +41 (0)31 633 40 88  
[nicole.hirs@berneinvest.com](mailto:nicole.hirs@berneinvest.com)