



# BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen

Herbstausgabe 2022



BEKB

BCBE

## Entwicklung auf einen Blick

	 <b>Preise Wohneigentum</b>	 <b>Angebotsmieten Wohnen</b>	 <b>Leerstand</b>
<b>Schweiz</b>	↗	↗	↘
<b>Kanton Bern</b>	↗	↗	→

### Trotz der Eigenheimmarkt der Zinswende?

Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich trotz steigender Zinsen vorerst robust. Die Wohneigentumspreise wachsen zwar nicht mehr so rasant wie während der Corona-Pandemie, doch wurden per Ende des dritten Quartals 2022 nochmals deutlich höhere Werte registriert. Auch der Kanton Bern und die Region Solothurn verzeichnen erneut Preisanstiege.

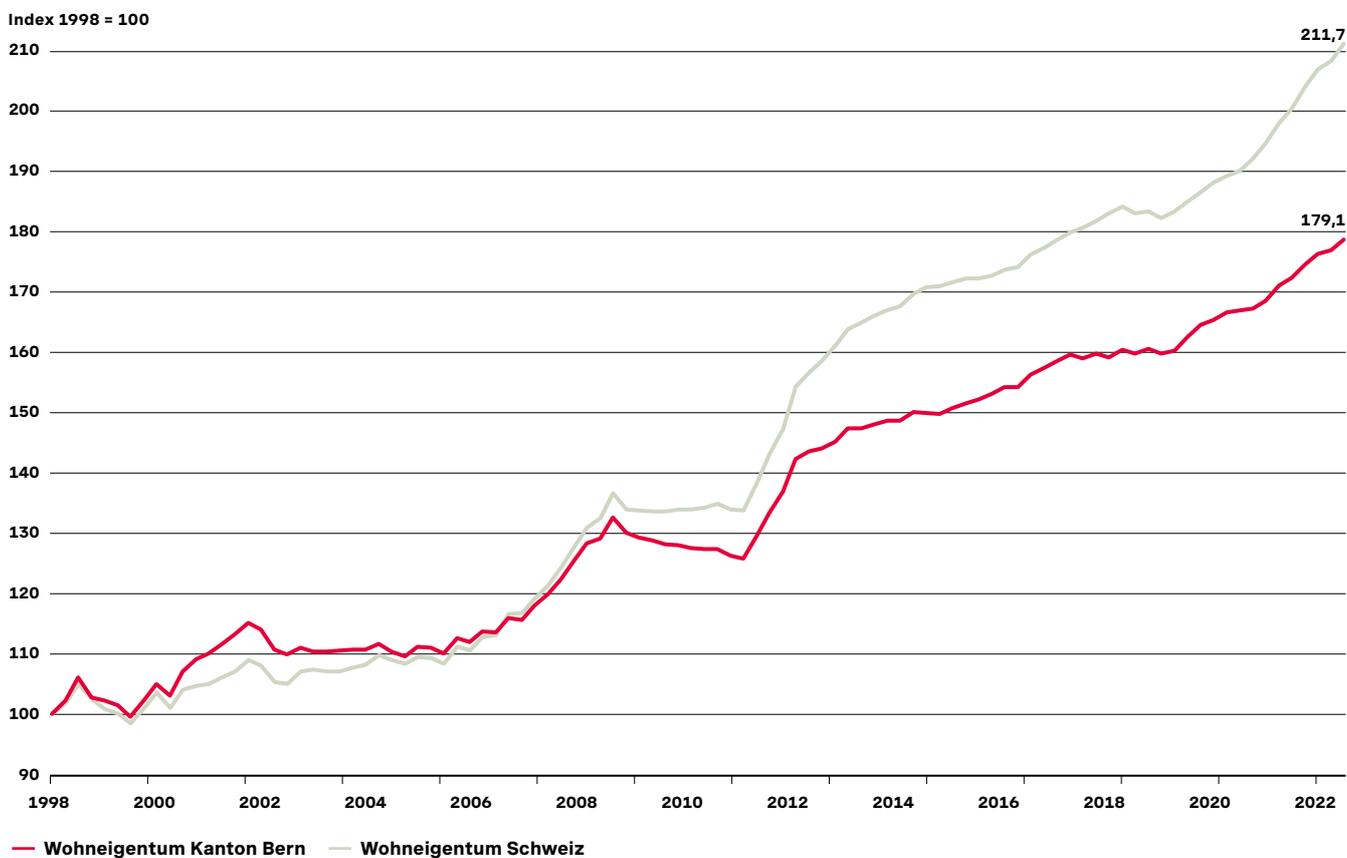
Die weiterhin steigende Zahlungsbereitschaft vermag auf den ersten Blick zu erstaunen, denn Wohnen im Eigentum wird teurer: einerseits aufgrund der erhöhten Energie- und Unterhaltskosten, andererseits wegen des zinsbedingten Preisanstiegs für langfristige Fix-Hypotheken. Mit dem symbolträchtigen Ausstieg der Schweiz aus der fast acht Jahre währenden Negativzinspolitik werden nun auch Geldmarkthypotheken kostspieliger.

### Preistreiber wanken kaum

Die Finanzierungskosten – historisch betrachtet nach wie vor auf tiefem Niveau – sind folglich nur einer von vielen Faktoren, die die Nachfrage nach Wohneigentum beeinflussen. Dieser Effekt wird aktuell noch immer überlagert von entscheidenden Treibern wie Zuwanderung und Bevölkerungswachstum, positivem Wirtschaftsgang und dem generellen Anstieg der Konsumentenpreise, der eine Investition in Sachwerte wie Grundbesitz fördert.

Die weitere Entwicklung des Eigenheimmarktes hängt stark von Intensität und Dauer des Zinsanstiegs ab. Entscheidend ist, wie rasch es den Währungshütern, besonders in den USA und den Euro-Ländern, gelingen wird, die ausser Kontrolle geratene Teuerung einzudämmen. Je stärker die Notenbanken an der Zinsschraube drehen, desto grösser die möglichen Effekte auf Wirtschaft und Immobilienmarkt.

## Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (31.3.2022 bis 30.9.2022)	Letzte 12 Monate (30.9.2021 bis 30.9.2022)	Seit 1998
Kanton Bern	1,4%	3,7%	79,1%
Schweiz	2,1%	5,5%	111,7%

### Markt könnte sich entspannen

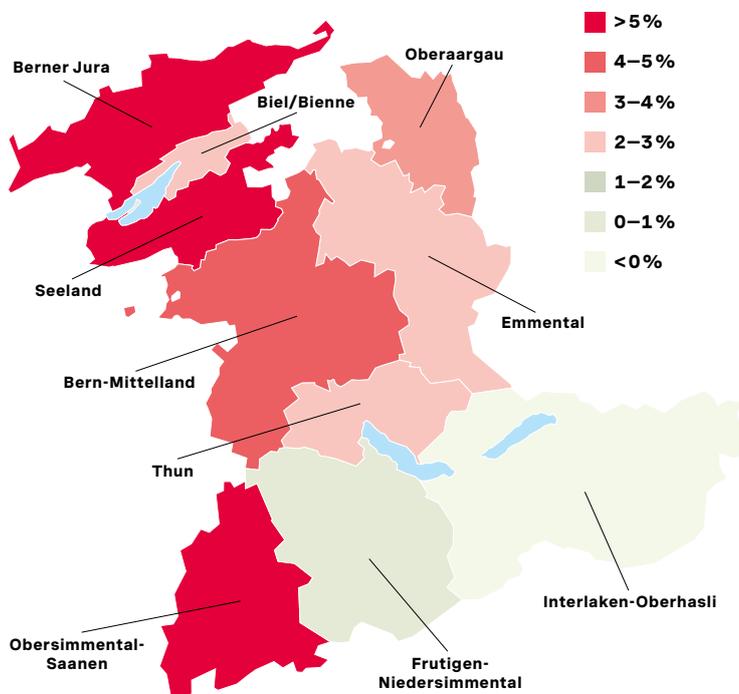
Der Berner Immobilienmarkt entwickelt sich trotz Kostensteigerung positiv. Über die vergangenen sechs Monate wurden für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erneut 1,4% mehr bezahlt, wie die Auswertung der aktuellsten Freihand-Transaktionen zeigt. Noch ausgeprägter zeigt sich dies aus schweizweiter Perspektive: Im Landesmittel haben Kaufwillige im letzten Halbjahr 2,1% höhere Preise für Wohneigentum bezahlt.

Ein einstweilen erwartetes Abbremsen oder gar eine Marktkorrektur infolge der höheren Zinsen ist anhand der aktuellsten Handänderungen somit noch nicht ersichtlich. Aufgrund der Trägheit des Eigenheimmarktes – Kauf und Finanzierung werden meist von langer Hand geplant – dürfte eine Reaktion erst mit einiger Verzögerung auftreten. Von einem Einbruch der Werte ist aufgrund der robusten wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Kombination mit dem knappen Angebot aktuell nicht auszugehen. Eine Marktentspannung oder eine leichte Korrektur sind aber zumindest regional durchaus möglich.

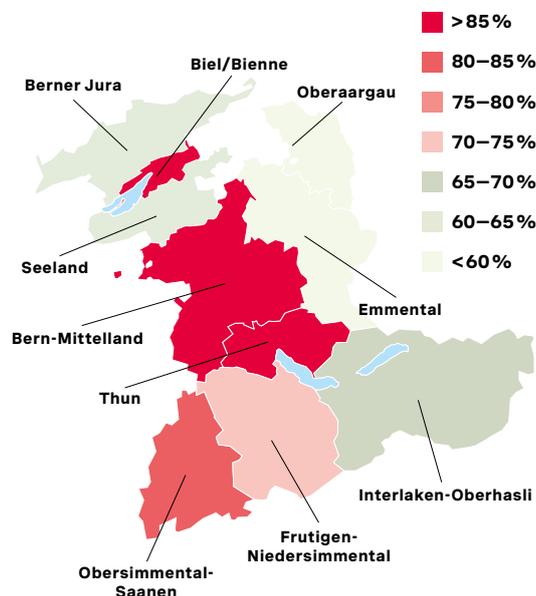
## Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

### Letzte 12 Monate

30.9.2021 bis 30.9.2022



### Seit 1998



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

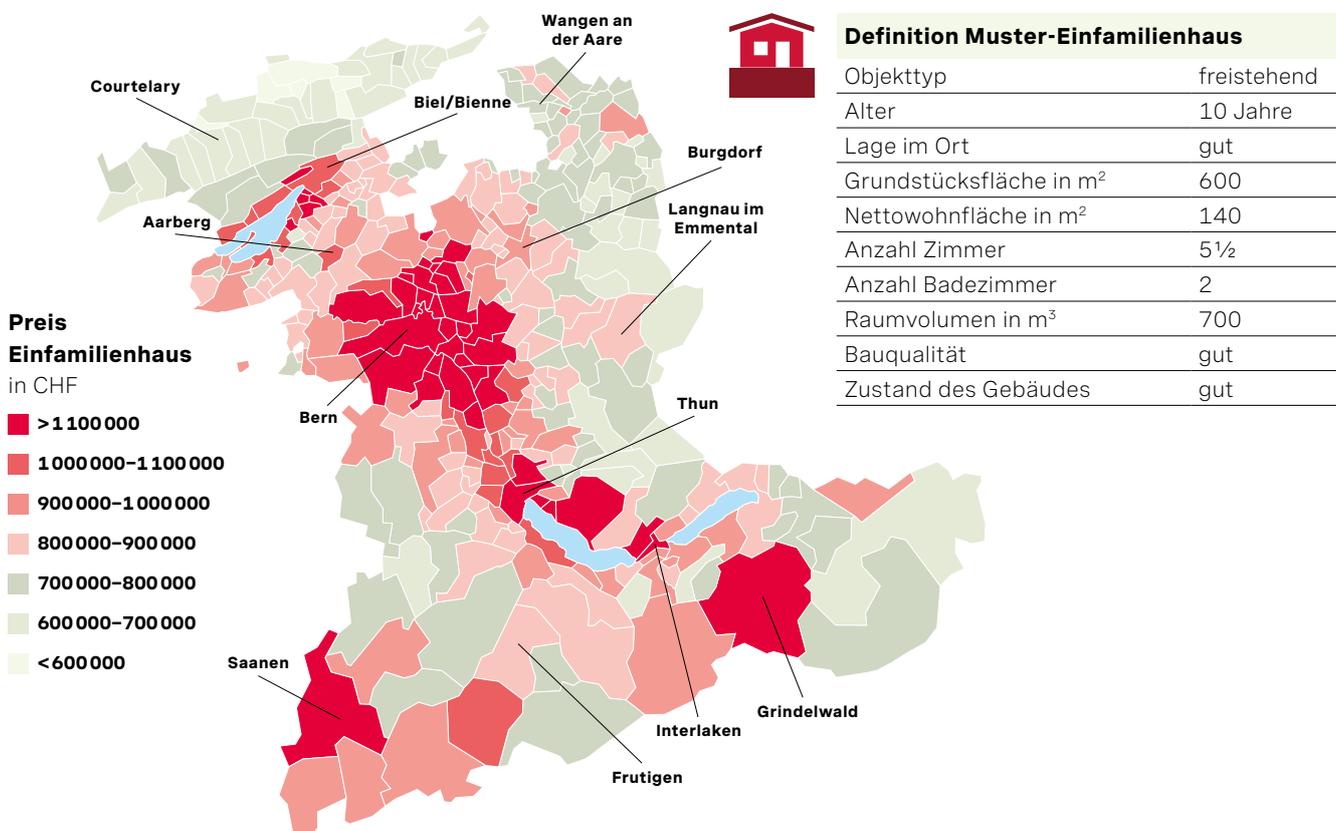
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	2,0%	6,4%	61,2%
Biel/Bienne	1,1%	2,1%	85,7%
Seeland	2,0%	5,8%	64,3%
Oberaargau	0,2%	3,5%	53,8%
Emmental	0,5%	2,2%	59,1%
Bern-Mittelland	1,6%	4,7%	112,3%
Thun	1,2%	2,2%	87,9%
Obersimmental-Saanen	4,1%	5,9%	84,5%
Frutigen-Niedersimmental	0,6%	1,3%	72,8%
Interlaken-Oberhasli	1,2%	-0,3%	68,2%

### Ländliche Regionen holen auf

Die bernischen Regionen unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung. Entsprechend lassen sich auch in den regionalen Immobilienmärkten verschiedene Tendenzen beobachten. Im Verlauf der letzten zwölf Monate weist der Berner Jura mit einem Plus von 6,4% erneut die stärkste Preisentwicklung auf. Die Verschiebung der Nachfrage aus den urbanen Regionen in eher ländliche Gebiete setzt sich damit fort. Deutlich gestiegen sind die Eigenheimpreise auch in Obersimmental-Saanen (5,9%) und im Seeland (5,8%), wie die Abbildung oben links zeigt.

Die langfristig dynamischste Entwicklung und damit auch die kantonsweit höchsten Immobilienpreise zeigen sich demgegenüber in der Zentrumsregion Bern-Mittelland: Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1998 sind die Wohneigentumspreise unter Ausschluss von Alterung und Teuerung um rund 112% gestiegen. An zweiter und dritter Stelle folgen die Agglomerationen Thun (88%) und Biel (86%). Am anderen Ende der Skala positioniert sich die Region Oberaargau mit einer Wertsteigerung von rund 54% (Abbildung rechts).

## Preisniveau Einfamilienhäuser



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 781 000
Biel/Bienne	BE	1 080 000
Burgdorf	BE	972 000
Interlaken	BE	1 174 000
Langenthal	BE	912 000
Thun	BE	1 221 000
Solothurn	SO	1 160 000
Aarau	AG	1 396 000
Luzern	LU	1 850 000
Freiburg	FR	1 219 000
Neuenburg	NE	1 199 000

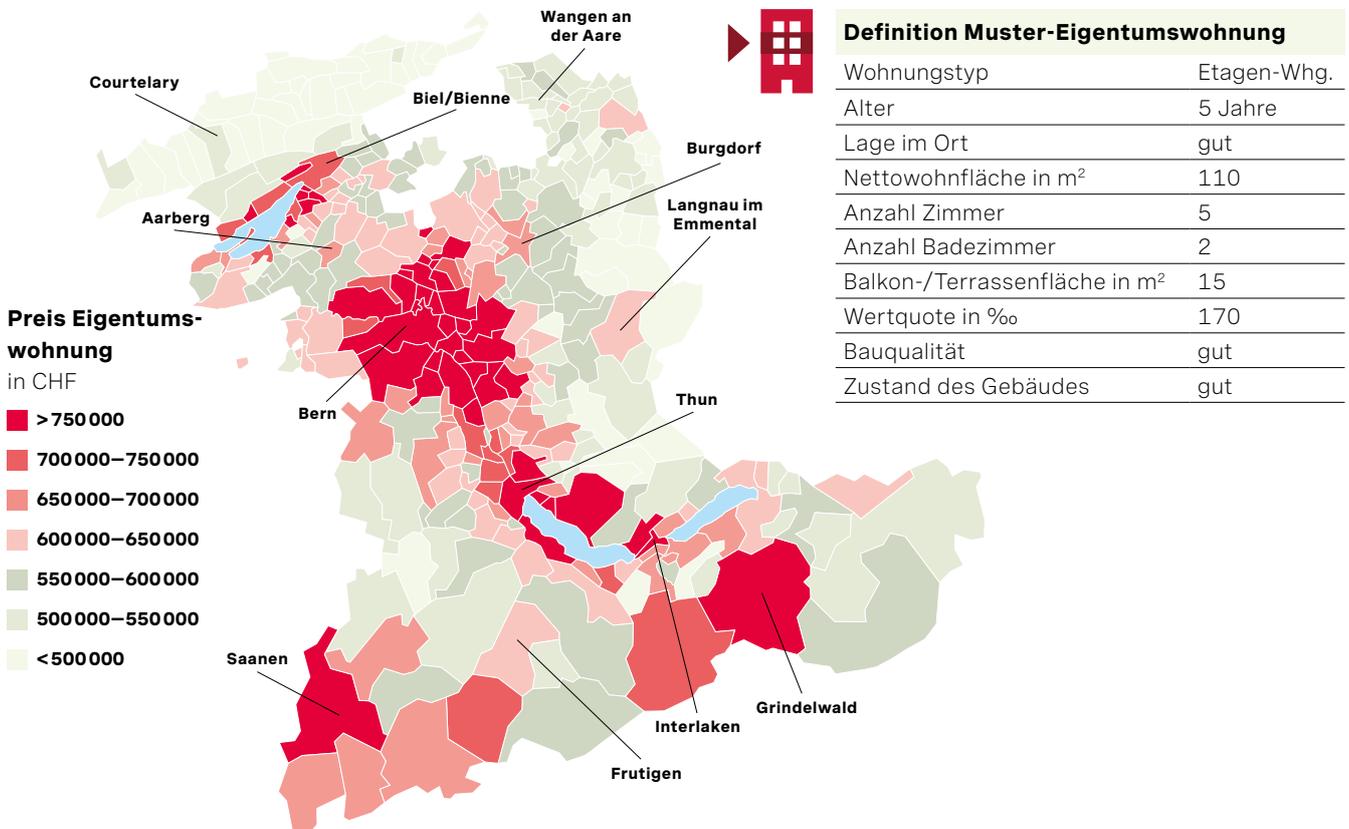
### Erweiterter Suchradius beim Hauskauf

Das klassische Einfamilienhaus mit Umschwung ist nach wie vor der Wunschtraum vieler. Dennoch lebt nur gut ein Viertel der kantonalen Bevölkerung im eigenen Haus, und dieser Anteil bleibt trotz Bevölkerungswachstum seit Jahren konstant. Wichtigster Grund dafür ist das knappe Angebot und folglich das hohe Preisniveau: So muss für ein typisches Objekt mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 600 m<sup>2</sup> in Zentren wie Biel und Thun teils weit über 1 Million Franken budgetiert werden – in gewissen Stadtquartieren Berns gar fast das Doppelte. Doch gibt es auch Ausweichmöglichkeiten: So haben flexible Arbeitsmodelle bei vielen Interessenten

die Einsicht gefördert, dass der Wohnort nicht zwingend in naher Pendlerdistanz zum Zentrum liegen muss. Der Suchradius beim Hauskauf wird deshalb auf Regionen mit moderateren Hauspreisen erweitert.

Von diesem Trend haben eher ländliche Regionen wie der Berner Jura und das Seeland profitiert. Insbesondere das Seeland weist über die vergangenen Jahre das kantonsweit stärkste Wachstum von Bevölkerung wie auch Beschäftigung auf, die Eigentümerquote liegt weit über dem Durchschnitt.

# Preisniveau Eigentumswohnungen



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 162 000
Biel/Bienne	BE	716 000
Burgdorf	BE	662 000
Interlaken	BE	787 000
Langenthal	BE	621 000
Thun	BE	811 000
Solothurn	SO	773 000
Aarau	AG	914 000
Luzern	LU	1 236 000
Freiburg	FR	832 000
Neuenburg	NE	868 000

### Heterogene Preislandschaft bei Eigentumswohnungen

Eine typische Eigentumswohnung im Kanton Bern wechselt aktuell zu rund 600 000 Franken ihren Besitzer. Deutlich tiefer in die Tasche greifen muss, wer ein Objekt entlang der Verkehrsachse Biel–Bern–Thun erwerben möchte. In diesen Gemeinden erreichen die Transaktionswerte für eine Musterwohnung mit einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> rasch einmal die Schwelle von 750 000 Franken und mehr, so etwa in Münchenbuchsee, Münsingen oder Steffisburg. Ein erhöhtes Preisniveau zeigt sich auch in bekannten Feriendestinationen wie Saanen (Gstaad), Interlaken oder Grindelwald. Die

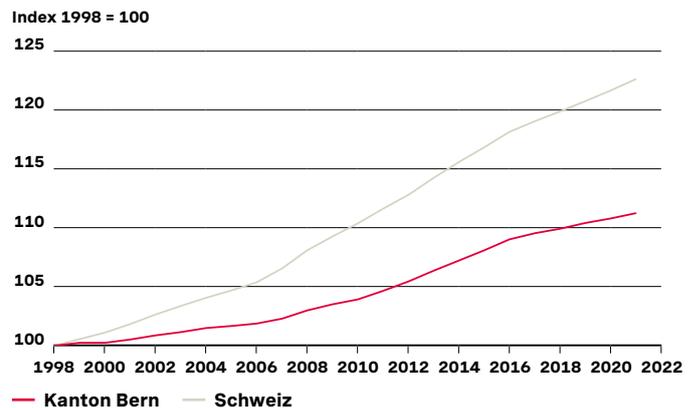
vorliegenden Daten bilden zwar das Geschehen im Erstwohnungsmarkt ab, doch auch dieses wird via Konjunktur und Beschäftigung stark durch den Gang der Tourismusindustrie geprägt. Im Markt der Zweitwohnungen wird je nach Region noch ein deutlicher Preiszuschlag zu den aufgeführten Werten beobachtet.

Abseits der Hochpreisregionen bietet der Kanton aber noch immer eine Vielzahl an Standorten, an denen Stockwerkeigentum zu gemässigeren Werten erworben werden kann, so etwa im Oberaargau, im Emmental und im Berner Jura.

# Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

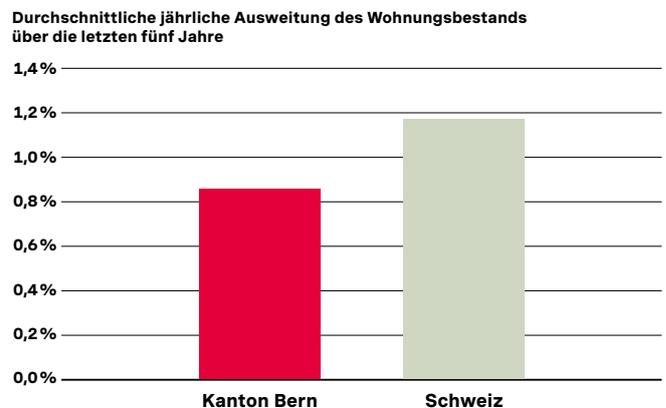
## Zahlreiche Zuzüger, weniger Geburten

Bevölkerungswachstum ist einer der wesentlichen Treiber der Wohnraumnachfrage. Der Kanton Bern weist mit einer Zunahme von rund 11% seit 1998 eine solide demografische Entwicklung auf. Die regionalen Unterschiede sind jedoch gross: Im Seeland ist die Bevölkerung im gleichen Zeitraum mit fast 23% doppelt so rasch gewachsen, was etwa dem landesweiten Durchschnitt entspricht. Demgegenüber verzeichnet beispielsweise die Region Obersimmental-Saanen einen leichten Bevölkerungsschwund. Im laufenden Jahr 2022 zogen zwar mehr Menschen in den Kanton Bern, gleichzeitig ist die Geburtenrate deutlich gesunken. Dies dürfte zu einer spürbaren Verlangsamung des Bevölkerungswachstums führen, wobei die aktuelle Entwicklung der Flüchtlingszahlen nicht berücksichtigt ist.



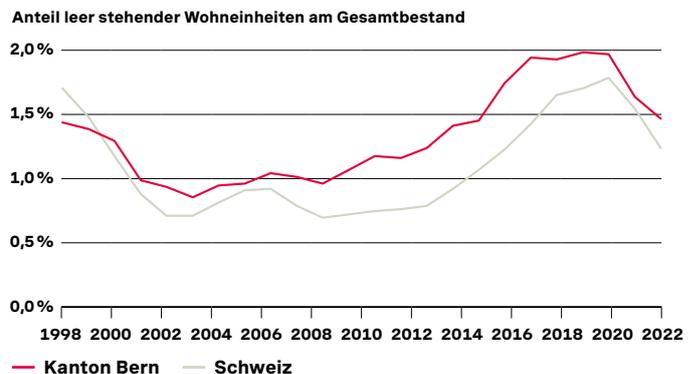
## Neubautätigkeit rückläufig

Die Bautätigkeit widerspiegelt die Angebotsseite des Immobilienmarkts. Über die letzten fünf Jahre wurde der Bestand an Wohneinheiten im Kanton Bern jährlich um 0,9% erhöht, wobei die Rate rückläufig ist. Die Ursache liegt in der deutlich sinkenden Neubautätigkeit, sprich: Der Bestand wächst zwar noch leicht durch Umnutzung und Verdichtung, neue Objekte werden jedoch immer weniger erstellt. Dies liegt an den knapper werdenden Baulandreserven und an raumplanerischen Vorgaben, aber auch an der Entwicklung der Kapitalmärkte. Nachdem in einigen Regionen ein Überangebot an Wohnraum geschaffen wurde und nun gleichzeitig die Zinsen steigen, legen Entwickler und Investoren bei Projektplanungen grössere Zurückhaltung an den Tag.



## Leerwohnungsziffer erneut gesunken

Rund 8600 leere Wohneinheiten waren gemäss amtlicher Zählung am Stichtag 1. Juni 2022 im Kanton Bern registriert. Im Vergleich zum Höchststand von 2020 ist die Leerwohnungszahl damit um rund 2000 Objekte gesunken. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5% – der kantonale Durchschnitt liegt damit exakt auf dem vielfach in Gesetzen aufgeführten Schwellenwert zur Definition von Wohnungsknappheit. Die rückläufige Leerwohnungsziffer ist die Folge der wachsenden Wohnraumnachfrage in Kombination mit der geringeren Bautätigkeit. Doch auch beim Thema Leerstand sind die Unterschiede innerhalb des Kantons gross: Während die Quote in Bern-Mittelland und im Oberland unter 1,0% liegt, stehen im Berner Jura mit 4,9% anteilmässig so viele Wohnungen leer wie kaum in einer anderen Region der Schweiz.



# Zinswende – grosses Unwetter oder Sturm im Wasserglas?

*Wolken ziehen auf über dem Konjunkturhimmel: abnehmendes Wachstum, steigende Inflation und sinkende Aktienmärkte leiten die Straffungsphase des Nachholeffekts der Pandemie ein. Der globale Einkaufsmanagerindex rutscht unter die 50er-Grenze, was auf eine Verschlechterung der Wirtschaftslage hindeutet. Wie turbulent werden die Wintermonate?*

## Bleibt die Inflation hoch?

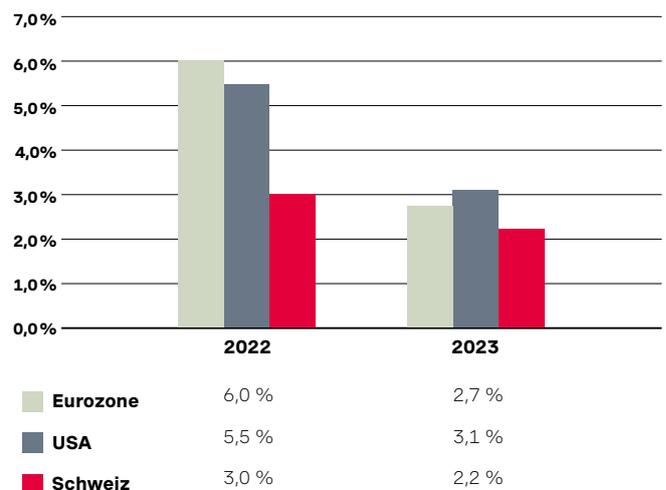
Was Anfang Jahr noch als temporäres Phänomen galt, hat lange nicht erreichte Höchstwerte erreicht. Seien es die USA mit aktuell rund 8%, die Eurozone mit 10% oder die Schweiz mit 3% Inflation, die Preise kennen aktuell nur eine Richtung – diejenige nach oben. Solche Werte kannte man bisher nur aus den Geschichtsbüchern.

Dafür gibt es drei Hauptgründe:

1. Die massive expansive Fiskalpolitik, welche die Wirtschaft während der Pandemie stützte.
2. Der Nachholeffekt des Konsums: Mit der kontinuierlichen Lockerung der Einschränkungsmassnahmen stieg die Nachfrage überdurchschnittlich an und traf auf ein gleiches oder tieferes Angebot, verbunden mit Lieferkettenengpässen in der Luft und auf dem Meer. Diese Faktoren führten zu einem ersten Preisanstieg der Güter.
3. Der Russland-Ukraine-Konflikt liess die Treibstoff- und Gaspreise steigen und damit verbunden die Strompreise.

Wir gehen aktuell davon aus, dass die Inflation in der Schweiz, in der Eurozone und in den USA sowohl im Jahr 2022 als auch im Jahr 2023 über den definierten Zielbändern zur Preisstabilität liegen wird.

## Unsere Schätzungen



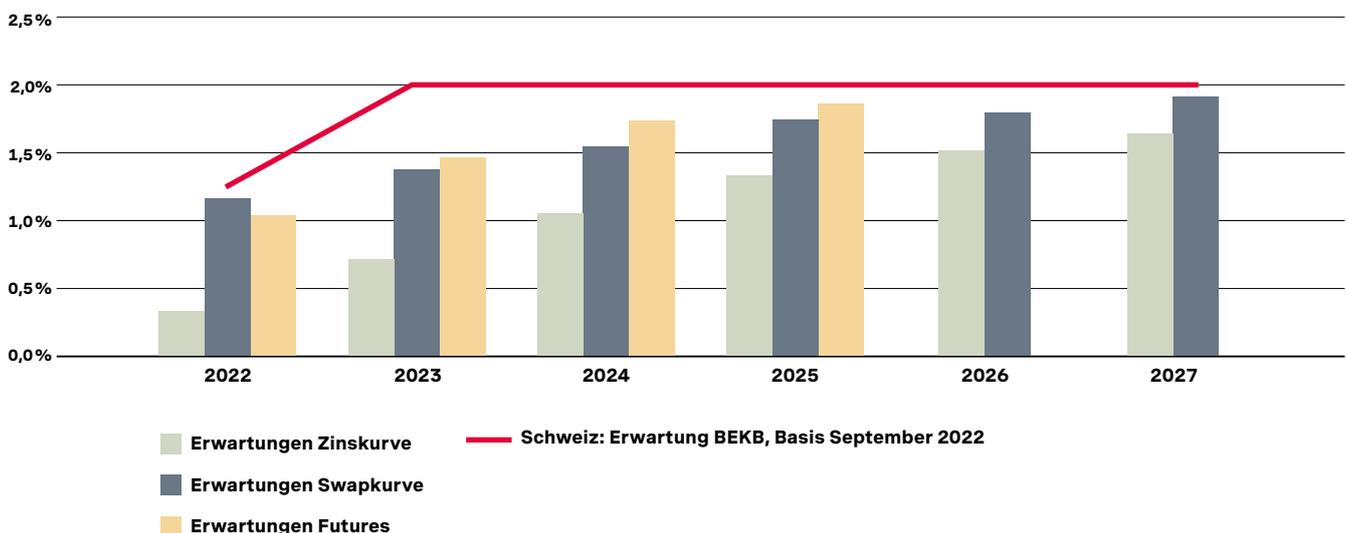
### Gibt es 2023 bereits wieder Zinssenkungen?

Die Inflation ist gekommen, um vorerst zu bleiben. In der Vergangenheit haben die Zentralbanken kaum auf die volatilen Rohstoffpreisentwicklungen reagiert – das deutlich höhere Ausmass des aktuellen Preisanstiegs und ein Übergriff auf weitere Güter und Dienstleistungen müssen jedoch unterbunden werden. Die Zinsschraube wurde früher und zudem aggressiver als erwartet angezogen. Zusammen haben das Federal Reserve Departement (Fed), die Europäische Zentralbank (EZB) und die Schweizerische Nationalbank (SNB) dieses Jahr die Zinsen bereits um 550 Basispunkte erhöht. Solche Zinsschritte gab es in der Eurozone noch nie und in den USA letztmals in den 90er-Jahren. In der Schweiz führte die letzte Zinserhöhung zum Ende

der Negativzinsen und damit zu einer «Normalisierung» der Geldpolitik. Wir gehen aktuell davon aus, dass der Leitzins Ende 2022 zwischen 1 und 1,25% liegen wird. Insbesondere die anhaltend hohe Inflation in der Eurozone und den USA wird weitere Zinsschritte notwendig machen. Wir gehen davon aus, dass die Schweizerische Nationalbank nachziehen wird, um eine Abwertung des Schweizer Francs und ein steigendes Zinsdifferenzial zu vermeiden. Wir erwarten daher auch weitere Zinserhöhungen für 2023.

Der starke Anstieg der kurzfristigen Zinsen hat zu einem Anstieg der langfristigen Zinsen geführt. Unsere Prognosen für die langfristigen Zinsen liegen per Ende Jahr zwischen 1,25 und 2%.

### Leitzinserwartung Schweiz



### Welche Auswirkungen haben die Zinserhöhungen auf den Hypothekemarkt?

Die Zinswende hat auch auf dem Hypothekemarkt deutliche Spuren hinterlassen: Konnte zu Beginn des Jahres noch eine 10-jährige Hypothek zu 1,3% abgeschlossen werden, haben sich die Zinsen nun mehr als verdoppelt und liegen nun bei über 3%. Immobilieneigentümer fragen sich, wie sich ein Hypothekarportfolio bei steigenden Zinsen aufstellen lässt.

Die Wahl zwischen Festzins- oder Geldmarkthypothek hängt stark von der Risikofähigkeit ab. Mit Geldmarkthypotheken ist man in der Vergangenheit etwas «günstiger» gefahren als mit Festzinshypotheken. Erstere bergen jedoch das Risiko deutlich höherer Finanzierungskosten bei kurzfristig stark steigenden Zinsen, wie beispielsweise in den späten 1980er-Jahren. Im Gegenzug macht eine Geldmarkthypothek mehr Sinn, wenn man davon ausgeht, dass die Zinsen nicht mehr stark steigen werden oder nur kurzfristig hoch bleiben. Bei einer geringen Risikofähigkeit sollte man eine

Festzinshypothek wählen. Dabei stellt eine Staffelung der Festzinshypotheken die beste Alternative dar, weil damit nicht die gesamte Schuld zum gleichen Zeitpunkt wieder refinanziert werden muss und man nicht vom Zinsniveau eines einzigen Zeitpunkts abhängt.

### Grosses Unwetter oder Sturm im Wasserglas?

Die deutlichen Zinsschritte sollten die Inflation im Q1 2023 drosseln können, wodurch mit einer weiteren Abflachung des Wirtschaftswachstums zu rechnen ist (milde Rezession). Unter der Annahme, dass sich die geopolitischen Risiken reduzieren oder gleich bleiben und Stromengpässe grösstenteils vermieden werden können, gehen wir davon aus, dass die Zinswende ein Sturm im Wasserglas ist und zu einer Normalisierung der Geldpolitik (weg von Negativzinsen) führt.

### Autorin

Noëmi Capelli, Investment Strategist und Ökonomin bei der BEKB

## Informationen zum BEKB-Immobilienbarometer

Seit 2021 publiziert die Berner Kantonalbank in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI den BEKB-Immobilienbarometer für den Kanton Bern. Dieser erscheint halbjährlich jeweils im Frühling und Herbst und liefert aktuelle Informationen zum kantonalen Immobilienmarkt.

Anhand der in der Publikation enthaltenen Preisindizes für Wohneigentum lässt sich die Entwicklung der Eigenheimpreise in der Schweiz, im Kanton Bern und in dessen Regionen im Zeitverlauf vergleichen. Die zugrunde liegenden Daten stammen dabei ausschliesslich von effektiven Markttransaktionen, die im freien Spiel von Angebot und Nachfrage abgewickelt wurden. Somit wird sichergestellt, dass die Preisindizes für Wohneigentum die tatsächlichen Marktbewegungen abbilden.

Die Berechnung von Preisindizes für Immobilien ist im Vergleich zu anderen Gütern komplex. Der Wert von Liegenschaften setzt sich aus einer Vielzahl von Objekt- und Lageeigenschaften zusammen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering und es zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede. Um mögliche systematische Verzerrungen zu vermeiden, wird beim BEKB-Immobilienbarometer die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Auf Basis der Transaktionspreise werden dabei die Immobilienwerte statistisch bereinigt unter Berücksichtigung zahlreicher Eigenschaften wie Alter, Zustand, Grösse sowie Lage, Steuerfuss oder Entfernung zur nächsten Grossagglomeration. Die so ermittelten Preise und Preisänderungen widerspiegeln die effektive durchschnittliche Marktentwicklung.

