



# BEKB Immobilien-Barometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen



BEKB

BCBE

## Entwicklung auf einen Blick

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

### Coronaeffekt im Eigenheimmarkt

Während die Pandemie weite Teile der Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen hat, bewirkt sie im Immobilienmarkt eine stark erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Im Verlauf der Krise sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Bern und in der übrigen Schweiz gestiegen. Deutliche Wertsteigerungen zeigen sich auch in vielen Teilen des Kantons Solothurn, die ebenfalls zum Marktgebiet zählen.

Die wachsende Bedeutung der Wohnsituation und der steigende Platzbedarf zeigen sich nicht nur bei den Eigenheimpreisen. Auch die Angebotsmieten weisen eine leicht steigende Tendenz auf, allerdings auf tieferem Niveau. Über die Hälfte der Haushalte im Kanton Bern lebt zur Miete. Jene, die einen Umzug planen, müssen also insgesamt mit einem moderaten Mietaufschlag rechnen.

Stabilisiert auf erhöhtem Niveau hat sich der Anteil leerstehender Wohnungen. Dies trifft sowohl auf bernischer als auch der übrigen schweizweiten Ebene zu, wobei der kantonale Wert leicht über dem Landesmittel liegt.

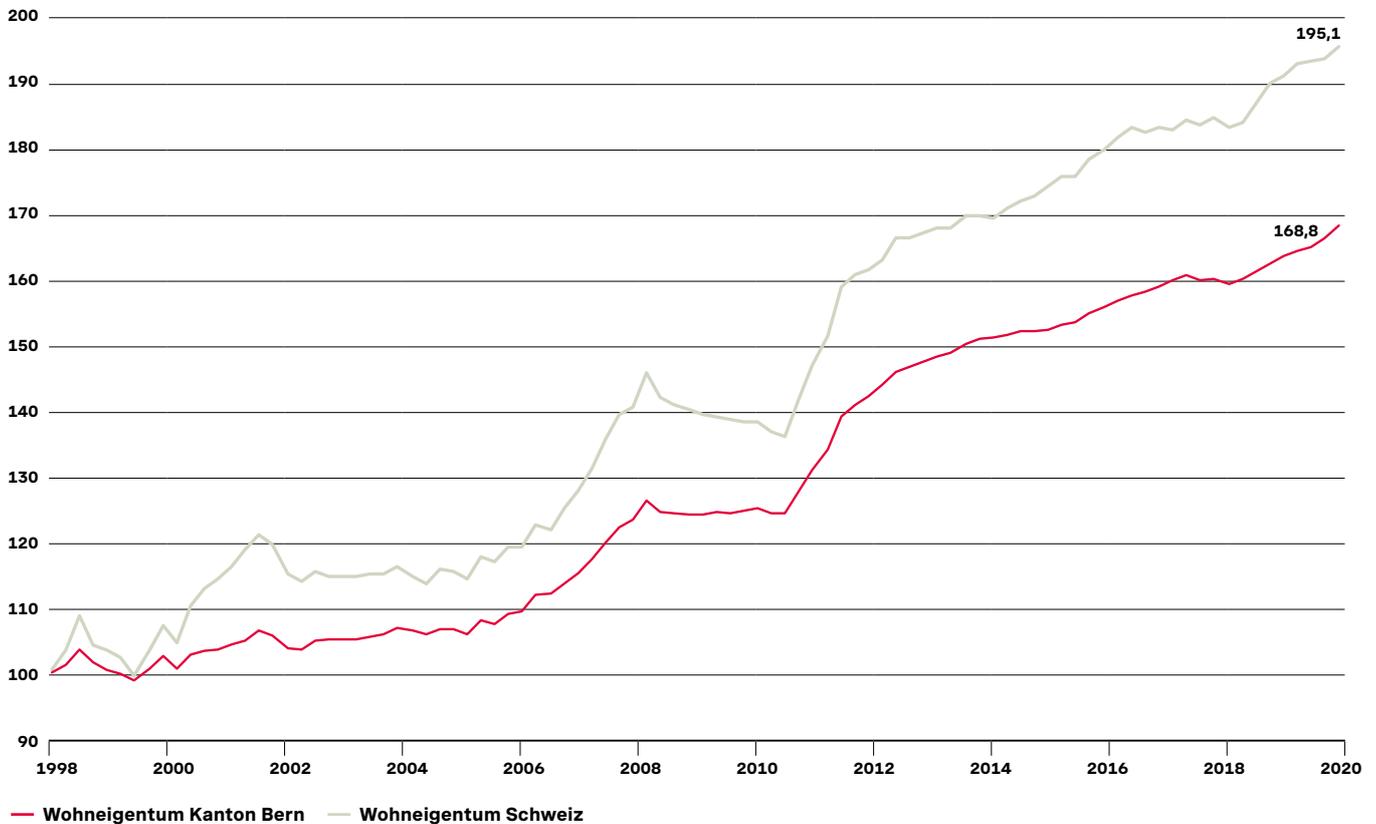
### Hält der Boom an?

Der Wert von Wohneigentum dürfte mittelfristig weiter zunehmen. Dafür sorgt die anhaltende Nachfrage nach den eigenen vier Wänden. Diese wird getrieben durch eine - trotz Corona - beständige Zuwanderung aus dem Ausland, den steigenden individuellen Platzbedarf (Stichwort Homeoffice) und die weiterhin vorteilhaften Zinskonditionen bei der Finanzierung.

Gleichzeitig verläuft die Ausweitung des Eigenheimangebots schleppend. Die Baulandreserven werden knapper, die raumplanerischen Anforderungen strenger. Die Zahlungsbereitschaft für die Realisierung des Traums vom eigenen Heim dürfte unter diesen Bedingungen weiterhin hoch bleiben.

## Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern

Index 1998 = 100



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (30.9.2020 bis 31.3.2021)	Letzte 12 Monate (31.3.2020 bis 31.3.2021)	Seit 1998
Kanton Bern	0,9%	1,9%	68,8%
Schweiz	2,5%	3,5%	95,1%

### Anhaltende Marktdynamik

Die am Markt bezahlten Preise für Wohneigentum im Kanton Bern steigen. Über die vergangenen zwölf Monate haben die Werte um 1,9% zugenommen, wie die Auswertung der aktuellen Transaktionen zeigt.

Gar noch dynamischer ist das Preiswachstum im schweizweiten Eigenheimmarkt: Wer Wohneigentum erwerben will, muss im Landesmittel mit 3,5% höheren Preisen rechnen als vor einem Jahr. Sowohl im Kanton als auch insgesamt hat das Segment Stockwerkeigentum stärker zum Wertanstieg bei-

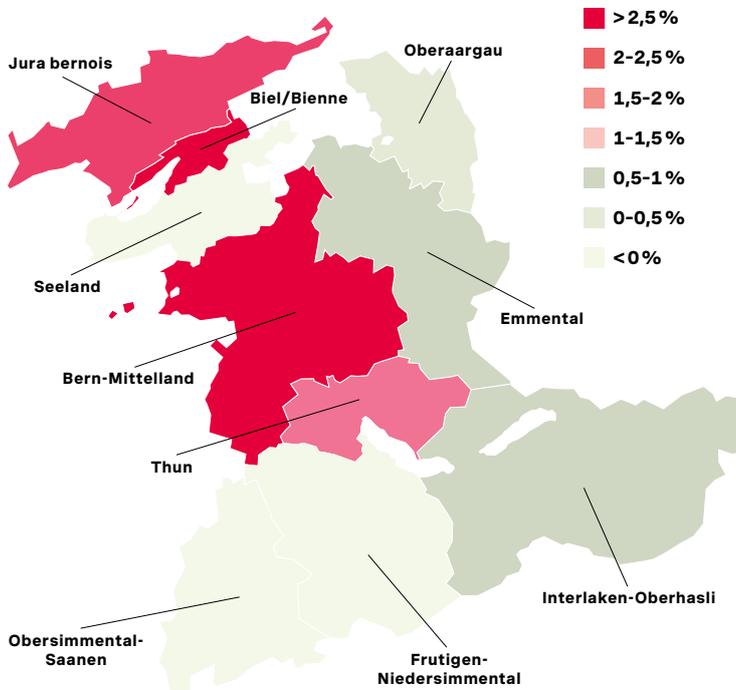
getragen als jenes der Einfamilienhäuser. Dies könnte unter anderem damit zusammenhängen, dass sich viele Interessierte aufgrund der vergleichsweise moderateren Preise einzig auf den Wohnungsmarkt konzentrieren.

Ungeachtet der kurzfristigen Schwankungen verhält sich die langjährige Preisentwicklung von Wohneigentum in Bern weit gemässiger als im schweizweiten Markt. Seit Beginn der Zeitreihen im Jahr 1998 hat der Wert von Eigenheimen im Kanton um rund 70% zugenommen. Im Landesmittel haben sich die Preise hingegen fast verdoppelt (95%).

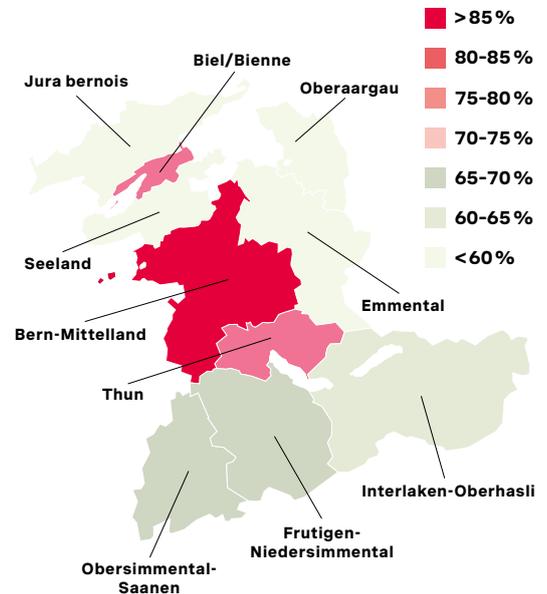
## Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

### Letzte 12 Monate

(31.3.2020 bis 31.3.2021)



### Seit 1998



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Jura bernois	1,0%	2,1%	48,5%
Biel/Bienne	0,9%	4,0%	77,3%
Seeland	-0,7%	-0,5%	53,5%
Oberaargau	0,5%	0,3%	45,2%
Emmental	0,9%	0,9%	53,4%
Bern-Mittelland	1,2%	4,6%	97,5%
Thun	0,2%	2,0%	79,0%
Obersimmental-Saanen	2,4%	-1,0%	66,7%
Frutigen-Niedersimmental	2,2%	-1,0%	65,7%
Interlaken-Oberhasli	-0,5%	0,9%	64,0%

### Corona wirkt sich unterschiedlich aus

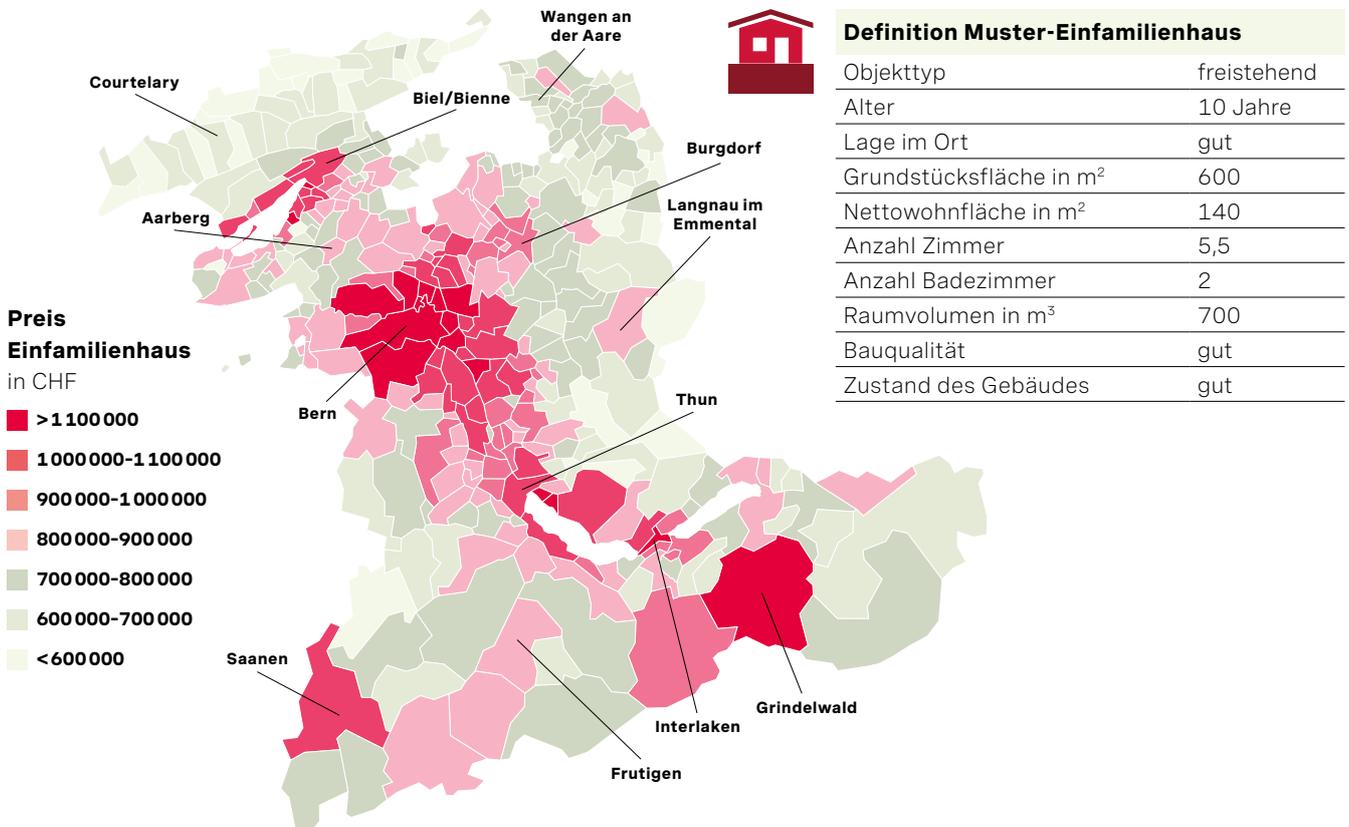
Innerhalb des Kantons zeigen sich gegenläufige Tendenzen bei der Entwicklung der Wohneigentumspreise. So beschränkt sich die preistreibende Wirkung der Pandemie vor allem auf die Ballungszentren und deren Umland: In der Region Bern-Mittelland hat der Wert von Eigenheimen innert Jahresfrist um 4,6% zugenommen, in der Region Biel um 4,0%.

Demgegenüber sind in Obersimmental-Saanen und Frutigen-Niedersimmental über die letzten zwölf Monate leichte Preiskorrekturen von jeweils -1,0% zu beobachten. Diese Regionen sind wirtschaftlich stark vom internationalen

Tourismus abhängig. Obwohl inländische Gäste den corona-bedingten Einbruch teilweise kompensiert haben, hat die Pandemie hier gewisse Spuren in Wirtschaft und Immobilienmarkt hinterlassen.

Eine unterdurchschnittliche, wenn auch leicht positive Wertentwicklung im vergangenen Jahr ist auch im Oberaargau (0,3%) und im Emmental (0,9%) festzustellen. Im Bereich des kantonalen Mittels von 1,9% bewegen sich die Eigenheimmärkte in der Region Thun (2,0%) und im Berner Jura (2,1%).

## Preisniveau Einfamilienhäuser



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 531 000
Biel/Bienne	BE	1 026 000
Burgdorf	BE	961 000
Interlaken	BE	1 157 000
Langenthal	BE	860 000
Thun	BE	1 081 000
Solothurn	SO	1 084 000
Aarau	AG	1 221 000
Luzern	LU	1 665 000
Fribourg	FR	1 145 000
Neuchâtel	NE	1 161 000

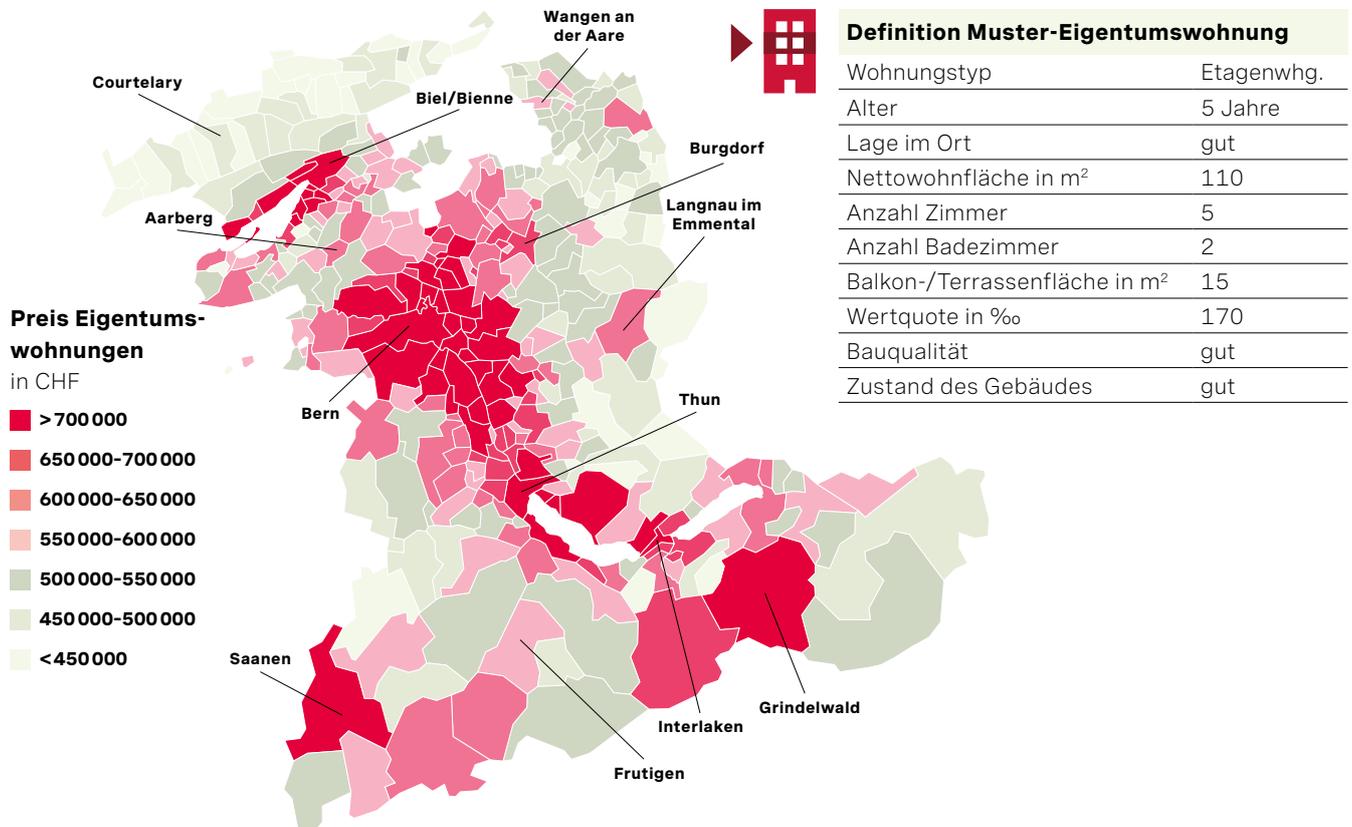
#### Grosse Preisdifferenzen im Kanton

Was kostet ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Bern? Gerade in einem grossen sowie geografisch und wirtschaftlich heterogenen Kanton wie Bern nimmt das Preisgefälle zwischen einzelnen Regionen ein beachtliches Ausmass an. So wird ein zehnjähriges Musterobjekt mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstück in einigen Gemeinden im Berner Jura, im Emmental oder im Oberaargau zu Preisen von unter 600 000 Franken gehandelt. In den begehrten Quartieren der Stadt Bern wären für den Erwerb eines Hauses mit denselben Eigenschaften hingegen weit über 1,5 Millionen Franken

nötig, was rund einer Verdreifachung entspricht - einzig aufgrund der unterschiedlichen Lage.

Die Preisniveauekarte zeigt ein generell erhöhtes Preisniveau entlang der zentralen Achse Biel-Bern-Thun sowie in bekannten Tourismusdestinationen im Berner Oberland wie Gstaad (Gemeinde Saanen), Adelboden oder Grindelwald. Ferienobjekte sind in der Analyse nicht separat ausgewiesen, doch wirkt sich der Gang der Tourismuswirtschaft indirekt auf den gesamten Immobilienmarkt dieser Gemeinden aus.

## Preisniveau Eigentumswohnungen



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 047 000
Biel/Bienne	BE	717 000
Burgdorf	BE	680 000
Interlaken	BE	806 000
Langenthal	BE	608 000
Thun	BE	756 000
Solothurn	SO	756 000
Aarau	AG	843 000
Luzern	LU	1 120 000
Fribourg	FR	793 000
Neuchâtel	NE	814 000

#### Ländliche Gemeinden profitieren

Auch im Markt für Stockwerkeigentum ist es bis anhin vor allem die Nähe zu Zentren oder Feriendestinationen, die das Preisniveau in die Höhe treibt. Standorte im Umfeld der Städte profitieren nicht nur von der generell hohen verkehrstechnischen Erreichbarkeit, sondern auch vom besseren Zugang zu Arbeitsplätzen, Bildungsinstitutionen, Kulturangeboten und von weiterer Infrastruktur. Für den Kauf einer typischen fünfjährigen Musterwohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 15 m<sup>2</sup> Balkon- oder Terrassenfläche müssen Interessierte beispielsweise in der Stadt Thun einen

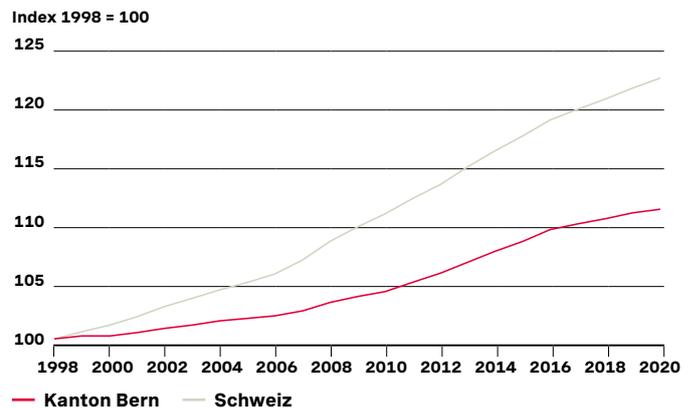
Kaufpreis von rund 750 000 Franken budgetieren. In der Stadt Bern liegt der mittlere Preis für die Musterwohnung rund ein Drittel höher.

Aufgrund der Pandemie konnten ländliche Standorte bezüglich Preisniveau etwas Boden gutmachen. Dank Homeoffice dürften viele Beschäftigte auch künftig nicht mehr täglich in die Zentren pendeln. Der Suchradius bei der Wohnortwahl vergrössert sich dadurch für viele Kaufinteressierte wesentlich. Gleichzeitig profitieren Käuferinnen und Käufer an eher peripheren Lagen noch von wesentlich tieferen Preisen.

# Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

## Berner Bevölkerung wächst dank Zuwanderung

Das Bevölkerungswachstum ist ein massgeblicher Treiber der Wohnraumnachfrage und damit der Immobilienpreise. Über die vergangenen gut 20 Jahre ist die Einwohnerzahl im Kanton Bern um rund 10 % auf 1,04 Millionen angewachsen. Dies entspricht zwar einer robusten Zunahme, liegt jedoch nur halb so hoch wie das übrige schweizweite Bevölkerungswachstum von über 20 % im gleichen Zeitraum. Seit Jahren geht das demografische Wachstum im Kanton fast ausschliesslich auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurück. Trotz Corona verharrt sie im Jahr 2020 sogar leicht über dem Vorjahresniveau.



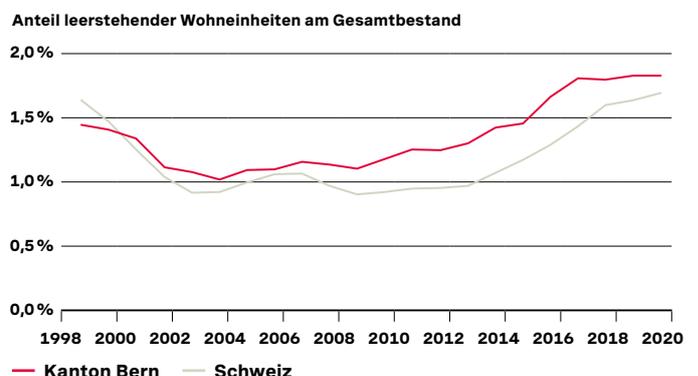
## Mietwohnungsbau auf hohem Niveau

Rund 30 000 zusätzliche Wohneinheiten wurden im Kanton Bern über die letzten fünf Jahre erstellt. Dies entspricht einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von 1,0 %. Schweizweit wurde das Wohnraumangebot entsprechend dem grösseren Bevölkerungswachstum mit jährlich 1,3 % noch etwas stärker ausgeweitet. Gebaut werden aufgrund der tiefen Zinsen jedoch vor allem Mietwohnungen: Mehrfamilienhäuser sind attraktive Renditeobjekte und deshalb bei Anlegerinnen und Anlegern höchst begehrt. Während Mieterinnen und Mieter somit bei der Wohnungssuche die Qual der Wahl haben, bleibt das Angebot von Wohneigentum hinter der Nachfrage zurück.



## Leerstand auf erhöhtem Niveau stabil

Die Entwicklung der Leerwohnungsziffer widerspiegelt das Resultat der oben beschriebenen Tendenzen. Weil der Mietwohnungsbau deutlich rascher voranschreitet als die demografisch bedingte Nachfrage nach Wohnraum, hat die Zahl leerstehender Wohnungen in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Im Kanton Bern standen 2020 (Stichtag: 1. Juni) rund 10 700 Wohneinheiten leer, was einer Leerwohnungsziffer von 1,9 % entspricht. Bei neun von zehn Objekten handelt es sich um Mietwohnungen, weshalb der Leerstand in diesem Teilmarkt sogar deutlich höher liegt.



## Immobilien als Anlage - Sinn oder Unsinn

Die Anlageklasse Immobilien hat im aktuellen Tiefzinsumfeld an Bedeutung gewonnen. Der seit 16 Jahren anhaltende Wachstumstrend und der Mangel an Anlageklassen mit einem moderaten Rendite-Risiko-Profil haben die Nachfrage nach Renditeobjekten weiter angetrieben. Da stellt sich die Frage, welche Anlagen in Immobilien sinnvoll sind.

Immobilien können entweder direkt oder indirekt über einen Immobilienfonds oder eine Immobilienaktie erworben werden. Dabei wird für direkte Immobilienanlagen zwischen selbst genutztem Eigenheim und Renditeobjekten unterschieden. Das selbst genutzte Eigenheim hat einen emotionalen Stellenwert und dient als Wohnort, wodurch sein Anlagecharakter von jenem der Renditeobjekte und der indirekten Immobilienanlage abweicht. In der nachfolgenden Analyse liegt der Fokus daher auf den Renditeobjekten und Immobilienfonds/-aktien.

Renditeobjekte werden gerne als «Cash Cow» bezeichnet, im Vergleich zu anderen Anlageklassen werfen sie stabile Mieteinnahmen ab und übersteigen damit durchschnittliche

Dividendenzahlungen von Aktien. Die relativ stabile Kapitalentwicklung rundet das Profil als stabile Geldflussanlage ab. Abbildung 1 zeigt die Entwicklung des Kapital- und des Ertragsgewinns von Aktien und Immobilien im Vergleich seit 1960. Aktien weisen zwar durchschnittlich einen höheren Kapitalgewinn aus, sind aber deutlich volatil und haben meist moderate Dividenden.

Im Gegensatz zu Renditeobjekten wird bei indirekten Immobilienanlagen keine Immobilie erworben, sondern in Anteilscheine oder Aktien einer Gesellschaft investiert, welche als Haupttätigkeit Immobilien erwirbt und verwaltet. Die vergleichsweise einfachere Handelbarkeit, die Diversifikation in verschiedene Liegenschaften und der tiefere Kapitalbedarf (auch für kleinere Anlagevolumen möglich) zeichnen diese Investitionsart aus. Die Ertragsstruktur ähnelt einer Aktie und liegt zwischen Anleihen und Aktien.

### Ertragsstruktur Aktien vs. Immobilien

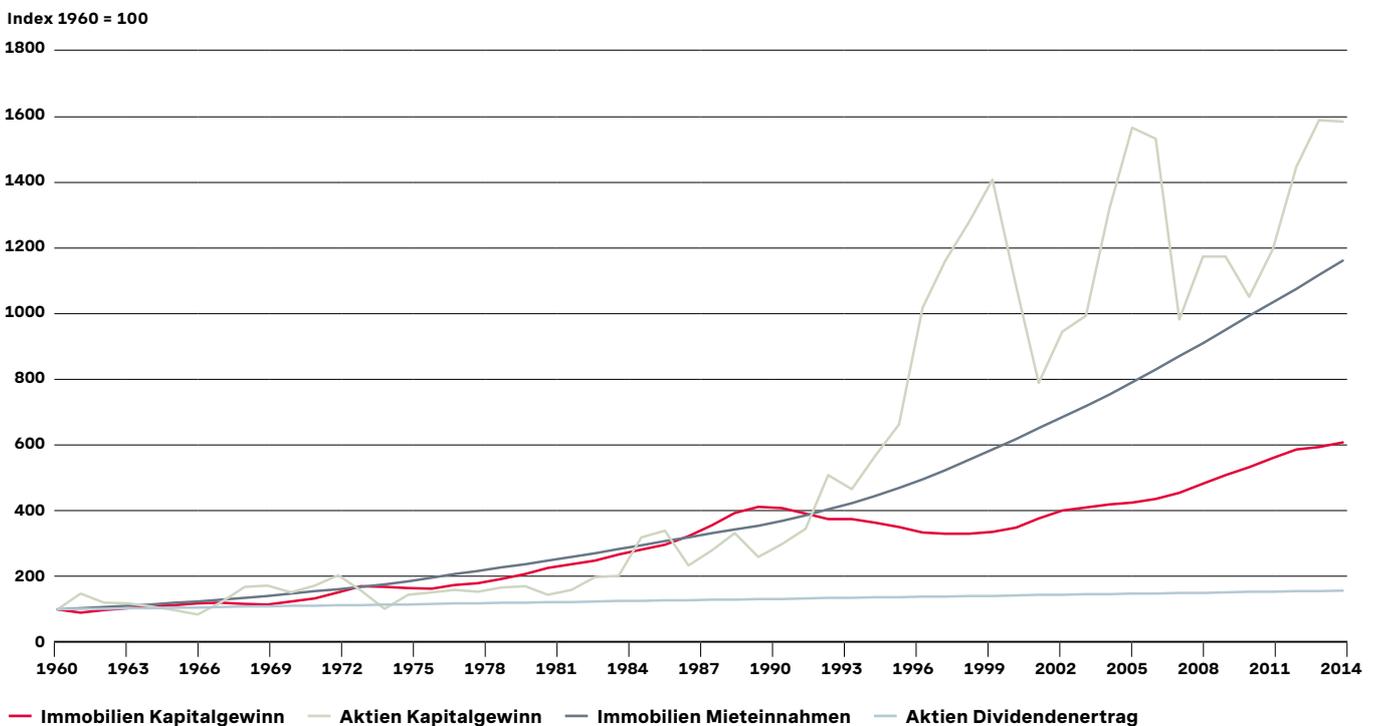


Abbildung 1 Quelle: Jordà, Schularick, Taylor (2015), Factset, Berechnungen BEKB

Doch auch Immobilienanlagen haben mit verschiedenen Herausforderungen zu kämpfen. Anders als Aktien und Obligationen werden Renditeobjekte nicht an der Börse gehandelt. Aufgrund von deutlich weniger Transaktionen bestehen Liquiditätsprobleme und hohe Transaktionskosten (z. B. Notar, Grundbuch usw.) sowie je nach Qualität der Liegenschaft hohe Unterhaltskosten. Der hohe Anteil an Fremdkapital kann einen positiven Hebeleffekt ausweisen, sofern die Finanzierungskosten tiefer sind als der Ertrag. Jede Anlage mit Fremdkapitaleinsatz kann jedoch bei Marktturbulenzen zu erheblichen Vermögenseinbrüchen führen. Weiter existiert der sogenannte «Market for Lemons», definiert durch den Nobelpreisträger Akerlof, welcher die Problematik der asymmetrischen Information zwischen Verkäufer und Käufer auf dem Immobilienmarkt aufzeigt. Der Verkäufer hat einen deutlichen Wissensvorsprung bezüglich der Abnutzung und der Wertentwicklung der Immobilie, wodurch die Preistransparenz eingeschränkt wird und ein Marktversagen auftreten kann. Diese Herausforderungen machen deutlich, dass Immobilienanlagen trotz attraktiven Renditeaussichten auch Risiken bergen.

Im Portfoliokontext erachten wir drei Bausteine als essenziell: Krisenschutz, Kredit und Wachstum (siehe Abbildung 2). Wie es der Name erklärt, dient der Krisenschutz der Absicherung des Portfolios bei Rezessionen und Depressionen. Dem stehen Wachstumsanlagen, bestehend aus Aktien, gegenüber. Bei konjunkturellem Sonnenschein können hier hohe Renditen erwirtschaftet werden, aber Marktturbulenzen weisen ein hohes Verlustpotenzial aus. Ergänzend dazu empfiehlt es sich, einen Teil in die Kreditkomponente zu investieren, welche als Stabilisator des Portfolios dient und das Rendite-Risiko-Profil verbessert. Immobilienanlagen zählen wir dabei ebenfalls zu den Kreditkomponenten.

Abschliessend kann gesagt werden, dass Immobilien eine sinnvolle Beimischung in ein diversifiziertes Portfolio sind. Abhängig von der gegebenen Lebenssituation und dem vorhandenen Vermögen eignen sich Renditeobjekte oder Immobilienfonds.

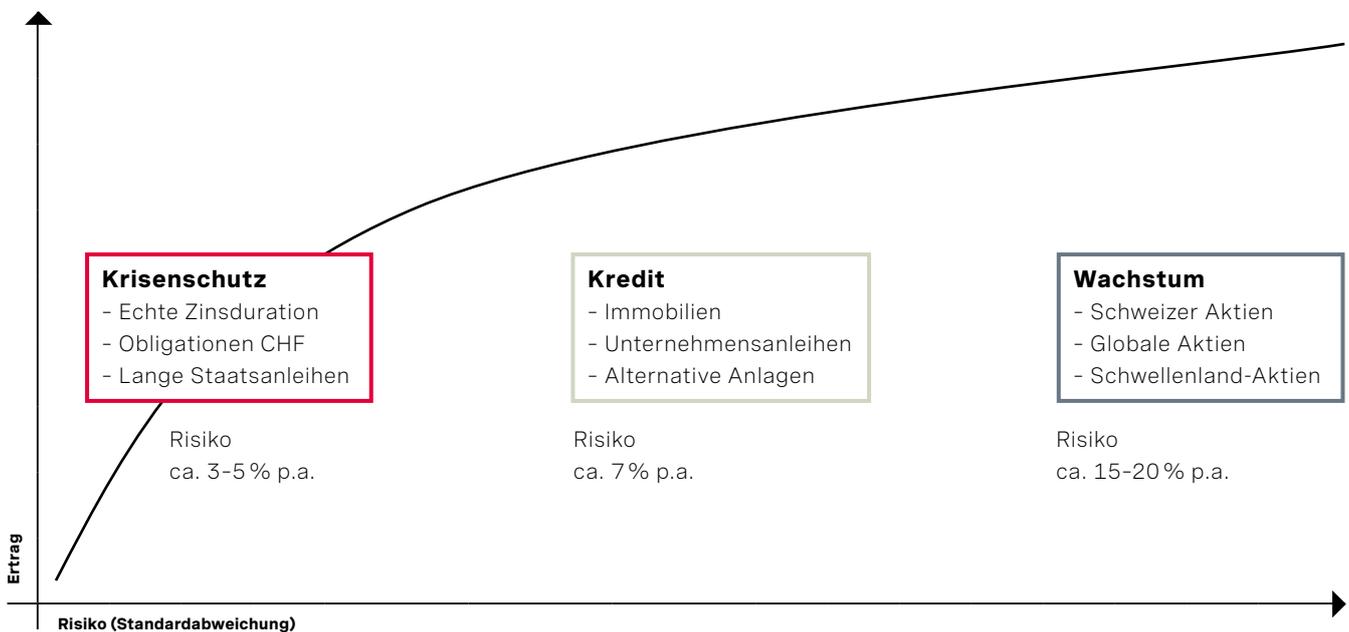


Abbildung 2

**Autorin**

Noëmi Capelli, Investment Strategist und Ökonomin bei der BEKB

## Informationen zum BEKB Immobilien-Barometer

Seit 2021 publiziert die Berner Kantonalbank in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI den BEKB Immobilien-Barometer 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, insbesondere im Kanton Bern und in dessen Regionen, im Zeitverlauf vergleichen. Die zugrundeliegenden 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 Immobilien-Barometer 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.

