



BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen

Frühlingsausgabe 2023



BEKB

BCBE

Entwicklung auf einen Blick

	 Preise Wohneigentum	 Angebotsmieten Wohnen	 Leerstand
Schweiz	↗	↗	↘
Kanton Bern	↗	↗	→

Eigenheimpreise: Wachstum flacht ab

Wie steht es knapp ein Jahr nach der Zinswende um den Schweizer Immobilienmarkt? Vorerst positiv, so das Zwischenfazit mit Blick auf das Eigenheimsegment – zumindest aus Perspektive derjenigen, die bereits Immobilien besitzen. Denn Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer konnten per Ende des ersten Quartals 2023 erneute Wertsteigerungen verbuchen. Dies trifft sowohl im Landesdurchschnitt als auch in den Kantonen Bern und Solothurn zu.

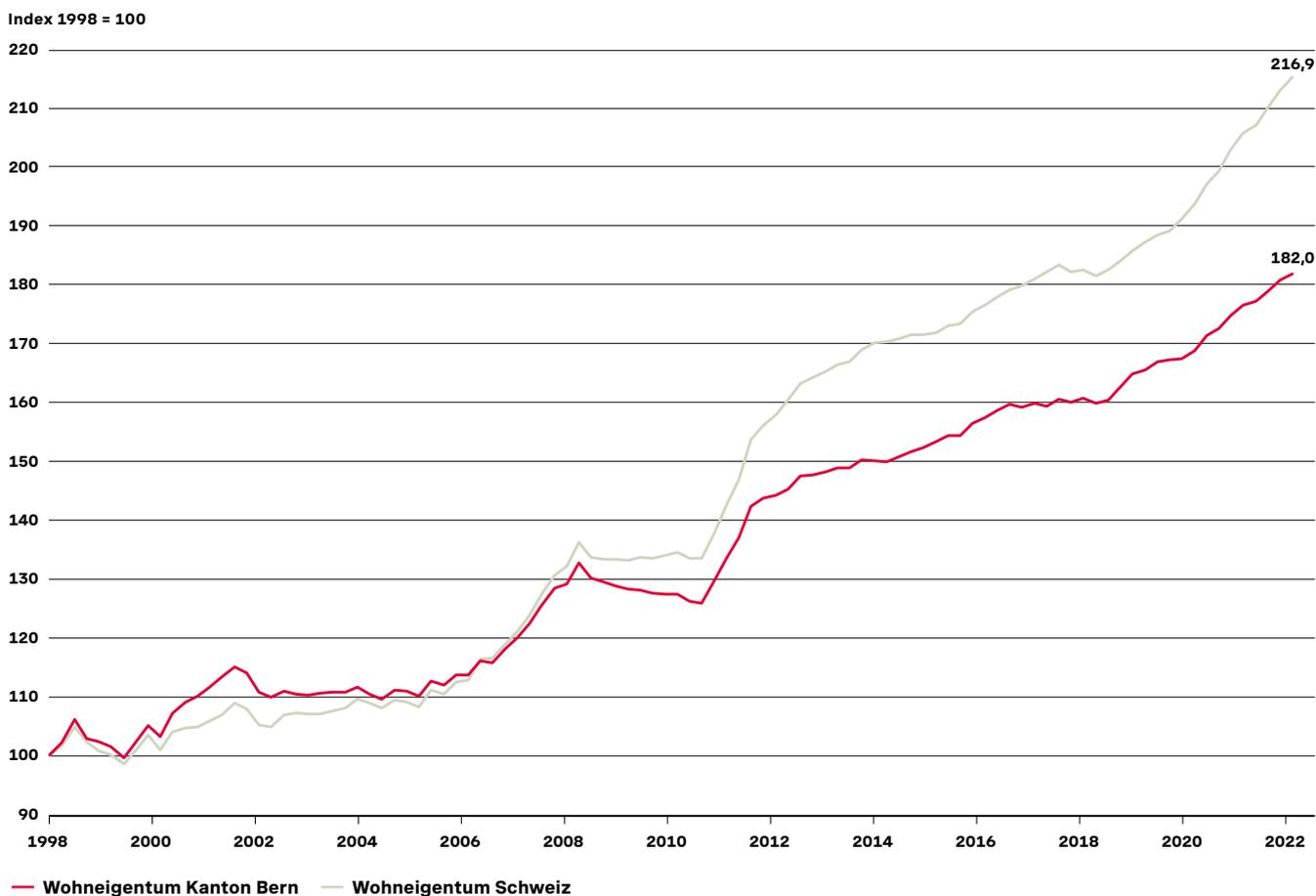
Zwar sind die Eigenheimpreise jüngst nicht mehr so stark gestiegen wie in den Vorjahren, was angesichts höherer Finanzierungskosten zu erwarten war. Eine weitere Abflachung der Preiskurve ist denn auch wahrscheinlich. Weit deutlichere Auswirkungen haben die steigenden Zinsen hingegen im Markt für Mehrfamilienhäuser hinterlassen, wie das starke Abbremsen der Transaktionspreisentwicklung zeigt.

Kommt der Immobilien-Boom zu einem Ende?

Was steht hinter der unterschiedlichen Marktdynamik von Wohneigentum und Mietshäusern? Bei Mehrfamilienhäusern bewirkt die Zinswende nicht nur höhere Finanzierungskosten, sondern auch eine sinkende Renditedifferenz zu anderen Anlagen. Solange die aktuellen Vorzeichen an der Zinsfront Bestand haben, dürfte sich daran auch nichts ändern.

Dies bedeutet aber nicht, dass sich Immobilieninvestitionen grundsätzlich nicht mehr lohnen. Steigende Wohnungsmieten und sinkende Leerstände signalisieren schweizweit wie auch in der Region positive Impulse aus dem Nutzermarkt, der durch weiterhin starke Zuwanderung gestützt wird. Insgesamt präsentiert sich der Immobilienmarkt somit robust, doch dürfte dieser nicht mehr an den Boom der Vorjahre anschliessen.

Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (30.9.2022 bis 31.3.2023)	Letzte 12 Monate (31.3.2022 bis 31.3.2023)	Seit 1998
Kanton Bern	1,6%	3,0%	82,0%
Schweiz	2,4%	4,6%	116,9%

Marktberuhigung möglich

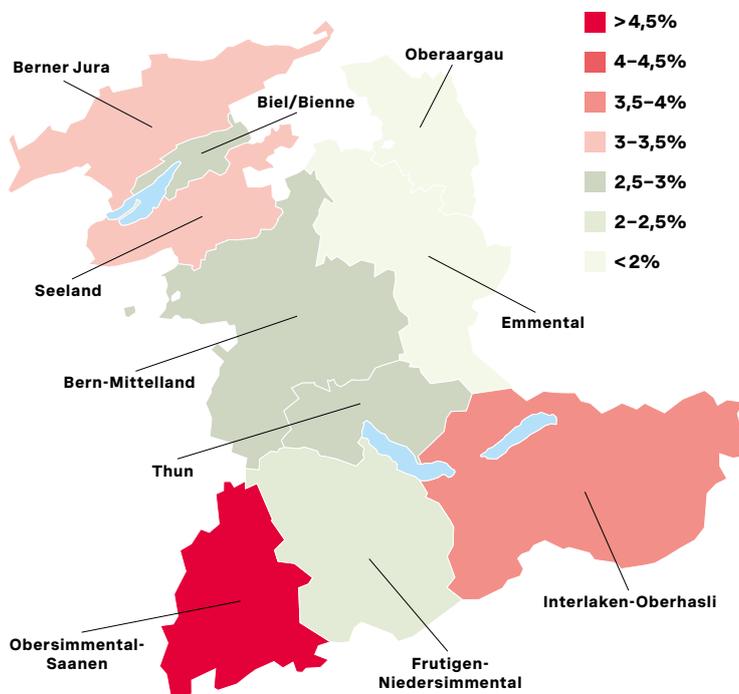
Zwar sind die Eigenheimpreise nicht mehr so rasant gestiegen wie in den Vorjahren, doch von einer Korrektur kann angesichts der aktuellsten Zahlen noch keine Rede sein. Die Auswertung der Freihand-Transaktionen zeigt, dass die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum im Kanton Bern im Verlauf der letzten zwölf Monate um 3,0% zugenommen hat. Im Schweizer Durchschnitt war innert Jahresfrist sogar ein Preiswachstum von 4,6% zu beobachten. Doch weshalb reagiert die Eigenheim-Nachfrage bisher kaum auf die Zinserhöhungen?

Der Entscheid zum Erwerb von Wohneigentum wird in den wenigsten Fällen einzig aufgrund der Kostendifferenz zum Mieten getroffen, sondern beinhaltet meist eine starke emotionale Komponente und ist auf lange Frist ausgelegt. Zudem mussten Käuferinnen und Käufer bei der Finanzierung bereits vor der Zinswende belegen können, dass auch eine Zinslast von 4% bis 5% tragbar wäre. Ebenfalls als Preisstütze fungiert das nach wie vor knappe Eigenheim-Angebot. Eine weitere Marktberuhigung ist in den kommenden Quartalen jedoch wahrscheinlich.

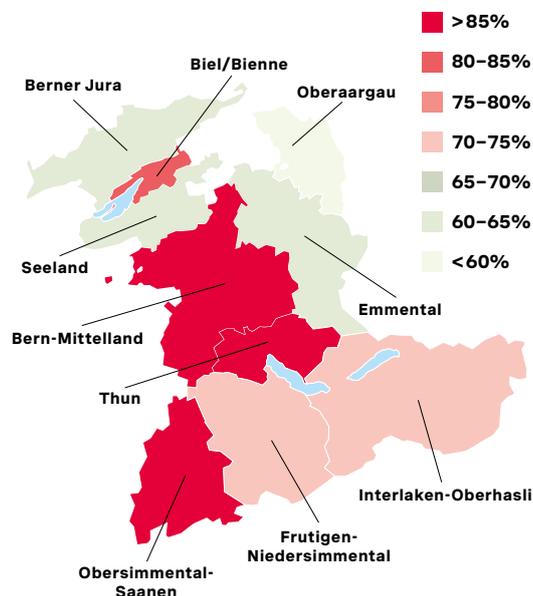
Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

Letzte 12 Monate

31.3.2022 bis 31.3.2023



Seit 1998



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

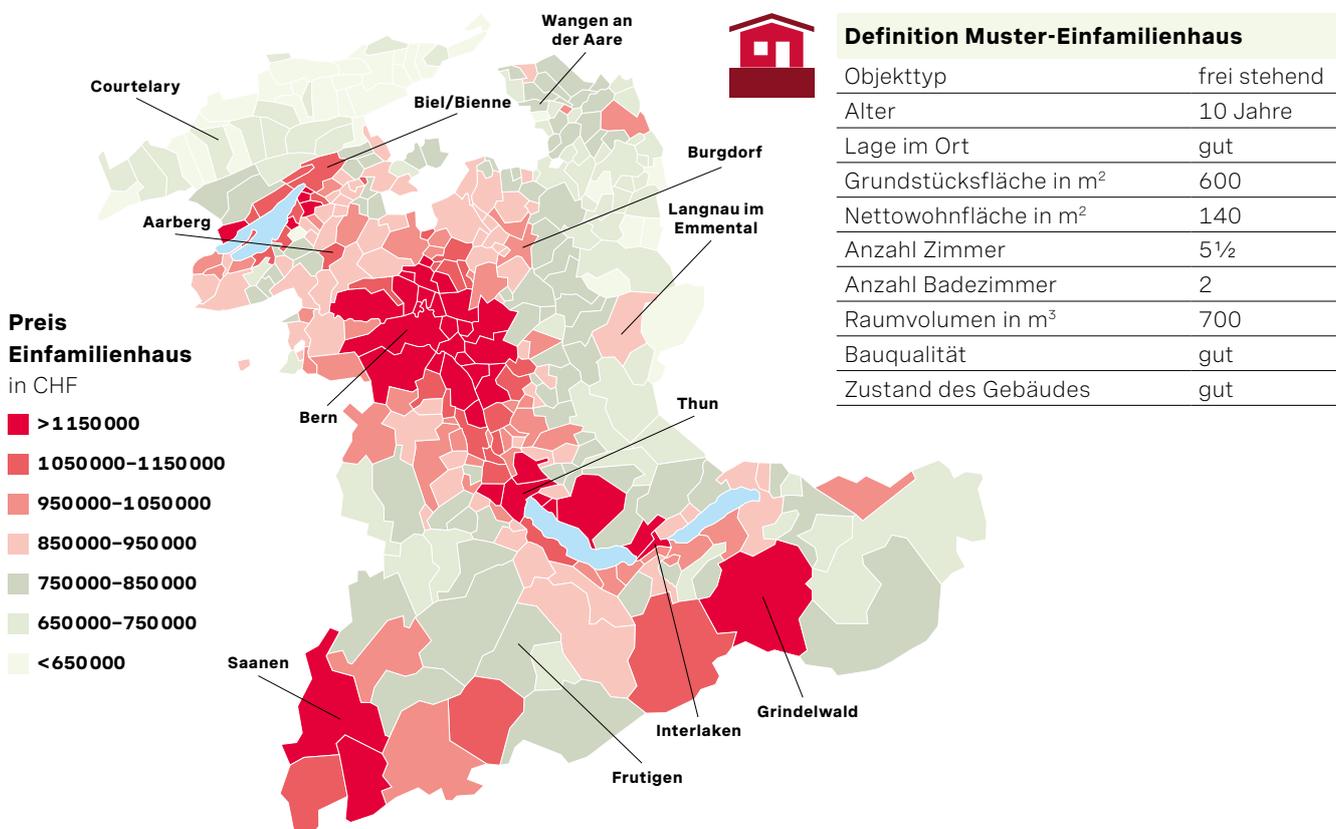
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	1,2%	3,3%	61,6%
Biel/Bienne	1,6%	2,7%	84,3%
Seeland	1,1%	3,1%	63,9%
Oberaargau	1,7%	2,0%	56,7%
Emmental	1,4%	1,9%	61,4%
Bern-Mittelland	1,4%	3,0%	92,9%
Thun	1,4%	2,7%	86,1%
Obersimmental-Saanen	5,7%	10,0%	86,8%
Frutigen-Niedersimmental	1,5%	2,2%	71,6%
Interlaken-Oberhasli	2,4%	3,6%	74,7%

Vielfältige regionale Märkte

Bern ist topografisch wie auch in Bezug auf Wirtschaft und Bevölkerungsstruktur ein heterogener Kanton, was sich im Gang der regionalen Immobilienmärkte widerspiegelt. Im Verlauf der letzten zwölf Monate erstreckt sich die Bandbreite der Preissteigerungen von Wohneigentum je nach Region von knapp unter 2% (Emmental) bis 10% (Obersimmental-Saanen). Wirtschaftliches Zugpferd des Kantons ist die Zentrumsregion Bern-Mittelland, die rund 40% der Bevölkerung umfasst und in der über die Hälfte der kantonalen Wertschöpfung erwirtschaftet wird. Mit einem Wachstum der Eigenheimpreise von 3,0% prägt die Region den kantonalen Durchschnitt.

Obersimmental-Saanen stellt demgegenüber rund 1% der Kantonsbevölkerung und einen vergleichbaren Anteil der Wirtschaftsleistung. Die überschaubare Marktgrösse und die gleichzeitige Fokussierung der Wirtschaftsaktivitäten auf den Tourismussektor erklären die teils heftigen Preisschwankungen, die in der Region beobachtet werden. Obwohl die Auswertung nicht primär auf Ferienobjekte abzielt, wird der Erstwohnungsmarkt indirekt auch durch dieses Segment beeinflusst.

Preisniveau Einfamilienhäuser



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 966 000
Biel/Bienne	BE	1 122 000
Burgdorf	BE	1 002 000
Interlaken	BE	1 188 000
Langenthal	BE	961 000
Thun	BE	1 291 000
Solothurn	SO	1 186 000
Aarau	AG	1 503 000
Luzern	LU	1 961 000
Freiburg	FR	1 238 000
Neuenburg	NE	1 170 000

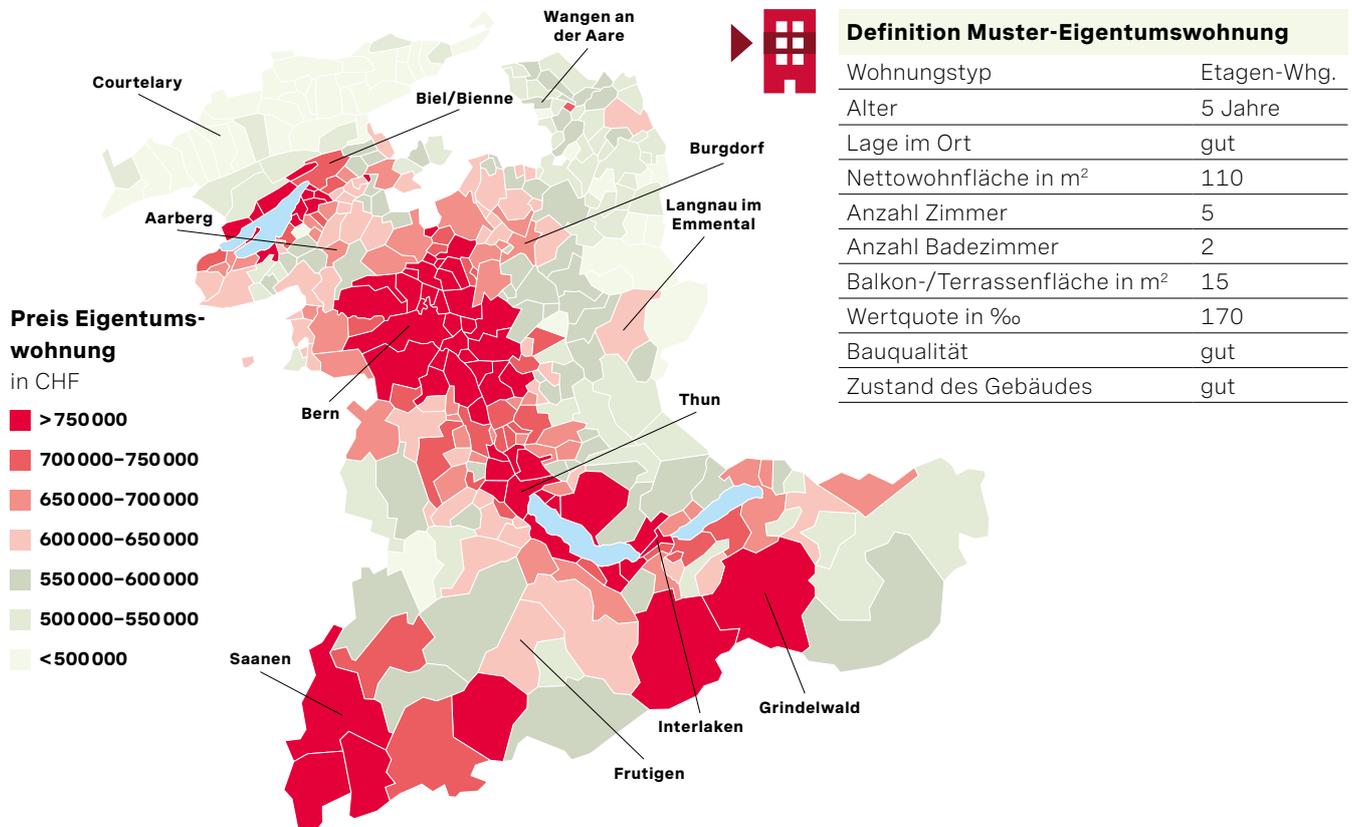
Einfamilienhäuser als Mangelware

Es gibt noch bernische Gemeinden, in denen ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 600 m² für unter 650 000 Franken erworben werden kann. Sie befinden sich vorwiegend im Berner Jura, im Emmental und im Oberaargau, doch ihre Zahl schrumpft. Dann sind da Städte wie Biel und Thun, in denen so ein Musterhaus rund das Doppelte kostet. In einer anderen Liga spielt die Stadt Bern, wo die Hauspreise an der Grenze von 2 Millionen Franken kratzen. Einer der wichtigsten Gründe für das hohe Preisniveau in den Zentren ist die geringe Neubauquote: Gerade einmal 500 Einfamilienhäuser oder

0,3% des Bestandes werden im Kanton jährlich neu erstellt, Tendenz sinkend.

Normalerweise reagiert der Markt bei einem Preisanstieg mit einer Ausweitung des Angebots. Besonders in urbanen Gebieten ist dies jedoch nur noch eingeschränkt und mit grosser Verzögerung möglich, da das knappe Bauland umkämpft ist. Wenn gebaut wird, dann eher Mietwohnungen als Einfamilienhäuser. Wer etwas Geduld mitbringt, wird im Kanton Bern aber noch eher fündig als in vielen anderen Regionen der Schweiz.

Preisniveau Eigentumswohnungen



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 238 000
Biel/Bienne	BE	732 000
Burgdorf	BE	681 000
Interlaken	BE	801 000
Langenthal	BE	633 000
Thun	BE	845 000
Solothurn	SO	773 000
Aarau	AG	932 000
Luzern	LU	1 289 000
Freiburg	FR	829 000
Neuenburg	NE	905 000

Erschwinglichere Eigentumswohnungen

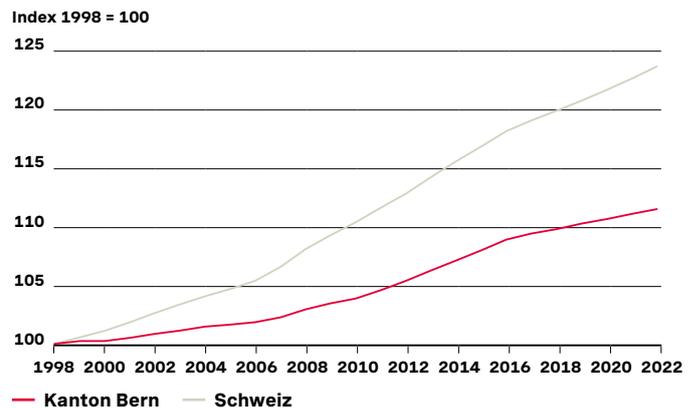
Im Vergleich zu Einfamilienhäusern liegen die Preise von Stockwerkeigentum auf gemässigerem Niveau. Zwischen 600 000 und 700 000 Franken kostet eine typische fünfjährige Einheit mit einer Wohnfläche von 110 m², Balkon oder Terrasse sowie Tiefgaragenplatz im kantonalen Durchschnitt. Zu diesem Preis können sich Kaufwillige etwa in Langenthal oder Burgdorf den Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen. In Thun oder Interlaken sind dafür schon deutlich mehr als 800 000 Franken nötig. Wer hingegen in Saanen eine Eigentumswohnung als Erstwohnsitz kaufen möchte, muss gegen 1,5 Millionen Franken budgetieren.

Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum dürfte sich aufgrund der Zinswende abschwächen, denn bisher wurden Wohnungen oft nicht zur eigenen Nutzung gekauft, sondern auch als Renditeobjekte zur Weitervermietung (Buy-to-let). Diese Rechnung geht im aktuellen Marktumfeld wegen der gestiegenen Finanzierungskosten nun vielerorts nicht mehr auf. Die tendenziell steigenden Mieten vermögen diesen Effekt an einigen Standorten zu dämpfen, doch insgesamt könnte die Zahlungsbereitschaft ihren Höhepunkt erreicht haben.

Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

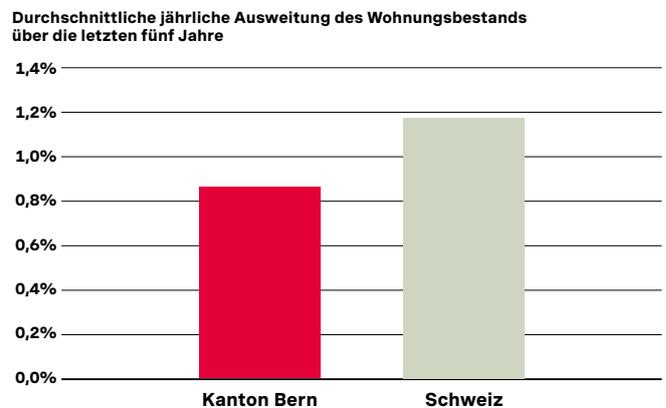
Zuwanderung zieht an

Die kantonale Wohnbevölkerung ist 2022 erneut um rund 4000 Personen gewachsen und lag per Ende Jahr bei 1 050 000. Die Zunahme geht gänzlich auf die stark gewachsene Nettozuwanderung aus dem Ausland zurück, denn der bisher beständige Geburtenüberschuss ist im vergangenen Jahr deutlich in den negativen Bereich gekippt (-1000 Personen). Ebenfalls kompensiert wurde eine interkantonale Nettoabwanderung aus Bern in andere Kantone (-300 Personen). Dies bedeutet, dass die kantonale Bevölkerungszahl ohne die kräftige internationale Zuwanderung sinken würde. Schweizweit sind 2022 netto rund 70 000 Personen eingewandert, was ungefähr der Einwohnerzahl des Berner Seelands entspricht. Dies wirkt sich stützend auf Wohnraumnachfrage und Preise aus.



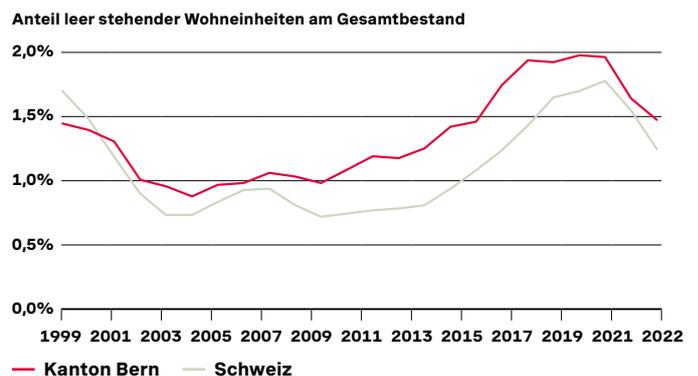
Ausweitung des Wohnungsbestands

Die Wohnraumnachfrage steigt also aufgrund der Zuwanderung, doch wie steht es um das Angebot? Der Wohnungsbestand im Kanton wächst jährlich um rund 5000 Einheiten oder 0,9%, wovon etwa 4000 Wohnungen als Neubauten und 1000 Objekte durch Sanierung und Umnutzung entstehen. Die Bauquote liegt somit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 1,2%. Innerhalb des Kantons zeigen sich aber je nach Region deutliche Unterschiede. Während der Wohnungsbestand im Seeland in den letzten fünf Jahren jährlich um 1,3% ausgeweitet wurde, verläuft die Wohnbautätigkeit in der Region Thun mit 0,5% weniger als halb so schnell. Was für Objekte werden erstellt? Bei der grossen Mehrheit handelt es sich um Mietwohnungen, die noch im Tiefzinsumfeld projektiert wurden.



Wird Wohnraum knapp?

Mit einer Leerwohnungsziffer von 1,5% liegt der Durchschnittswert im Kanton Bern an der vielfach in Gesetzen aufgeführten Grenze zur Wohnungsknappheit. Damit ist der Leerstand im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunken, lag die Ziffer doch im Jahr 2019 noch fast bei 2%. Wird aus dem vormaligen Wohnungsüberfluss also eine Wohnungsknappheit? Dies hängt stark vom Standort ab. In einigen Berner Regionen wurden in den vergangenen Jahren eher zu viele Wohnungen gebaut, was sich in nach wie vor überdurchschnittlichen Werten widerspiegelt. Im Berner Jura etwa ist der Leerstand gestiegen und liegt bei 4,9%. Auch der Oberaargau ist mit einer Quote von 3,0% weit von Knappheit entfernt. Angespannter ist der Markt demgegenüber in der Zentrumsregion Bern-Mittelland und im Oberland mit Werten unter 1%.



Steigen die Hypothekarzinsen weiter an?

Sie besitzen ein Haus und haben Anfang 2022 Ihre 10-jährige Hypothek für 1,4% verlängert? Herzliche Gratulation, Sie haben den perfekten Zeitpunkt erwischt, denn bereits im April hätten Sie einen Prozentpunkt pro Jahr mehr bezahlt. Wie ist ein solch rascher Anstieg möglich, nachdem sich die Hypothekarzinsen seit 2015 kaum merklich geändert haben? Werden nun die Hypothekarzinsen bald wieder sinken?

Die Zinskurve

Hypothekarzinsen orientieren sich an den Zinsentwicklungen des Geld- und Kapitalmarkts. Für verschiedene Laufzeiten existieren unterschiedliche Zinssätze. Die Zusammenfassung dieser Laufzeiten zu einem bestimmten Stichtag wird als Zinskurve bezeichnet. Im Normalfall liegen die kurzen Geldmarktzinsen unter den langfristigen Kapitalmarktzinsen und man spricht von einer «normalen» Zinskurve. Je länger die Laufzeit eines Kredits oder einer Obligation, desto höher sind die Risiken bezüglich Inflation, Zinsänderungen und Kreditausfall. Kreditgeber bzw. Investoren verlangen deshalb für einen längeren Investitionshorizont eine höhere Entschädigung. Es kann vorkommen, dass kurze Zinsen über ihren längerfristigen Pendanten notieren. Man spricht dann von einer inversen Zinskurve. Eine solche Konstellation war historisch betrachtet jeweils ein zuverlässiges Signal für eine bevorstehende Rezession.

Die Zinssätze für den kurzfristigen Geldmarkt werden stark durch die Geldpolitik der Zentralbanken beeinflusst. Basis für den längerfristigen Kapitalmarkt bildet die Erwartung der Marktteilnehmer über die zukünftige Entwicklung der Zinsen und damit indirekt über die konjunkturelle Entwicklung.

Anhand der Zinskurve kann auch auf die am Markt erwartete Entwicklung für kurzfristige Zinsen der nächsten Jahre geschlossen werden, indem man die Differenz der Renditen zwischen beispielsweise dreimonatigen und zehnjährigen Zinssätzen berechnet. So impliziert eine inverse Zinskurve in der Regel Markterwartungen für bevorstehende Zinssenkungen. Im letzten Jahr gingen die Marktteilnehmer von steigenden Zinsen in der Zukunft aus (siehe Grafik Zinskurven: lindgrüne Linie), heute zeigt sich ein gänzlich anderes Bild. Eine sinkende Inflationsrate, Turbulenzen rund um den Bankensektor und eine Abschwächung der Konjunktur haben zur Erwartung geführt, dass die Zentralbanken in den nächsten zwölf Monaten Zinssenkungen vornehmen werden (siehe Grafik Zinskurven: rote Linie).

Erwartungen bewegen die Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Geldmarkthypotheken hängen von der Entwicklung der kurzfristigen Geldmarktzinsen ab. Hingegen basieren die Festzinshypotheken auf den Zinssätzen des Kapitalmarkts, welcher aus Anleihen von länger als einem Jahr besteht.

Zinssätze für Festzinshypotheken widerspiegeln also nicht die aktuelle Zinsumgebung, sondern die Erwartung über zukünftige Zinsbewegungen. Sie verändern sich deshalb in der Regel vor den Zinsen der Geldmarkthypotheken. Dies war beispielsweise im Jahr 2022 der Fall, als die Marktteilnehmer Anfang Jahr aufgrund des deutlichen Anstieges der Inflationsraten davon ausgingen, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinsen erhöhen wird (siehe Infobox Aufgaben der SNB). Die Hypothekarzinsen stiegen innert kurzer Zeit deutlich an, obwohl die Nationalbank den Leitzins erst im Juni 2022 erhöhte (siehe Grafik Entwicklung SNB-Leitzinsen und Zinsen 10-jährige Festzinshypothek).

Autorin

Noëmi Capelli, Investment Strategist und Ökonomin bei der BEKB

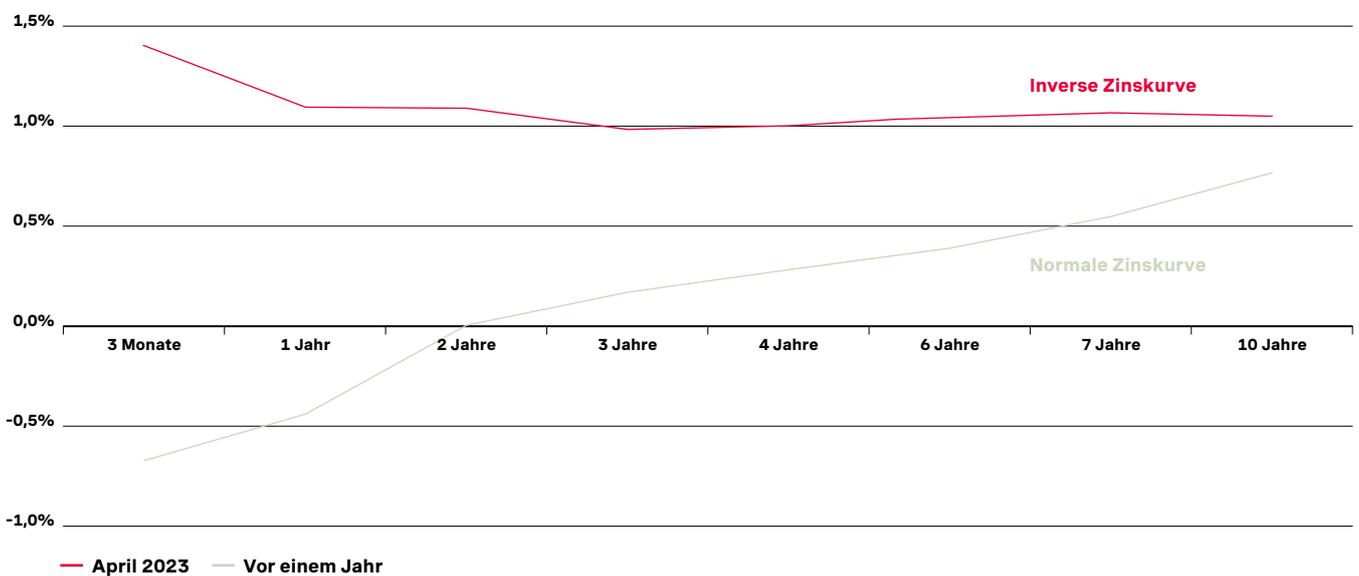
Was ist die Aufgabe der Schweizerischen Nationalbank (SNB)? Die SNB hat zur Aufgabe, die Preisstabilität zu gewährleisten. Dies ist wie folgt definiert: Die Inflationsrate sollte weniger als 2% pro Jahr betragen. Wird dieses Ziel verfehlt, muss die SNB mit Massnahmen eingreifen. Das gängigste Mittel dafür ist die Festsetzung des Leitzinses.

Hypothekarzinsen in der Zukunft

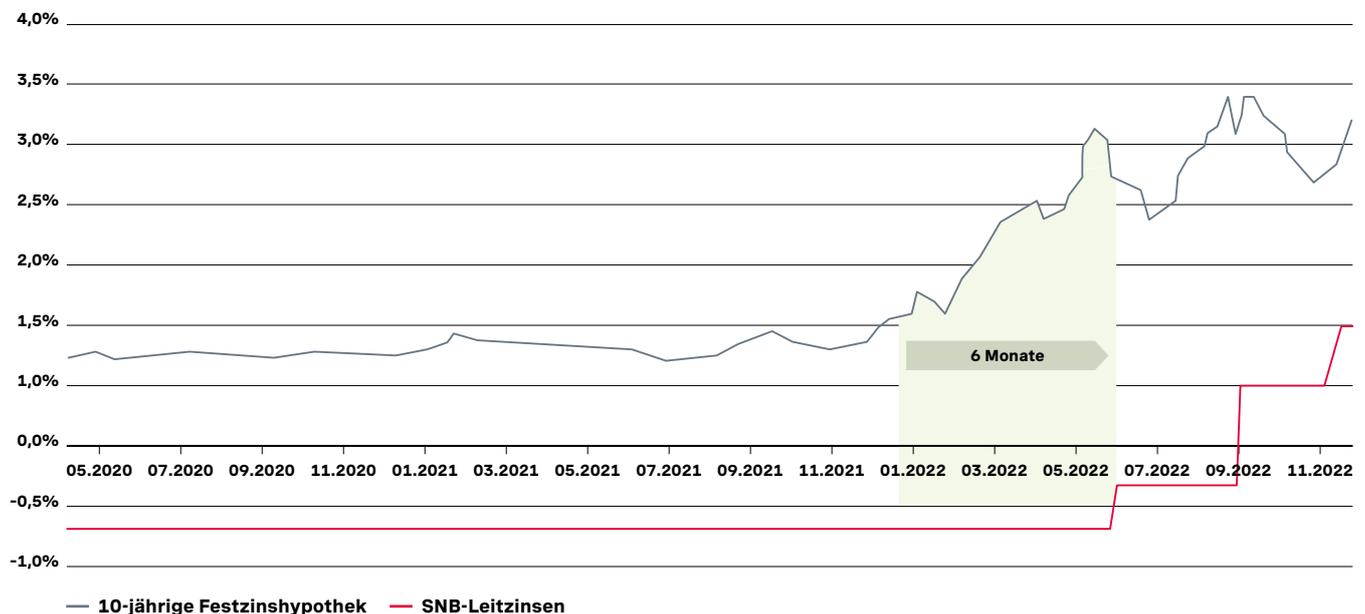
Als zukünftiger Eigentümer oder bestehender Eigentümer einer bald fälligen Hypothek stellt sich nun die Frage, wie sich die Zinsen in naher Zukunft entwickeln werden. Wir erwarten, dass die SNB den Leitzins im Jahresverlauf auf 2% anheben und dort bis auf Weiteres belassen wird. Deutliche Zinssenkungen sind in Anbetracht der konjunkturellen Entwicklung sowie der erhöhten Inflationsraten aktuell eher unrealistisch. Den starken Renditerückgang der Obligationrenditen erachten wir als etwas übertrieben. Angesichts der Rezessionsängste

dürfte die Situation jedoch noch etwas Bestand haben, weshalb in den nächsten Monaten von einer leicht steigenden oder einer Seitwärtsentwicklung der mittel- bis langfristigen Zinsen auszugehen ist. Für Hypothekendarnehmer mit einer durchschnittlichen Risikoaversion eignet sich in solchen Zeiten eine Staffelung am kurzen bis mittleren Ende der Zinskurve über die Kombination einer Geldmarkthypothek mit zwei- bis vierjährigen Festzinshypotheken.

Zinskurven



Entwicklung SNB-Leitzinsen und Zinsen 10-jährige Festzinshypothek



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.

