



BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen

Herbstausgabe 2023



BEKB

BCBE

Entwicklung auf einen Blick

	 Preise Wohneigentum	 Angebotsmieten Wohnen	 Leerstand
Schweiz	↑	↑	↓
Kanton Bern	↑	↑	→

Wohneigentum bleibt begehrt

Trotz deutlich gestiegener Finanzierungskosten ist von einem Preisrutsch im Berner Eigenheimmarkt bisher nichts zu spüren. Im Gegenteil: Häuser und Wohnungen wurden in den letzten Monaten im Kanton erneut zu höheren Preisen gehandelt, und auch schweizweit ist der Trend positiv. Im Marktgebiet Solothurn ist sogar ein überdurchschnittlicher Preisschub sichtbar. Entfaltet die Zinswende also keine Wirkung auf dem Immobilienmarkt?

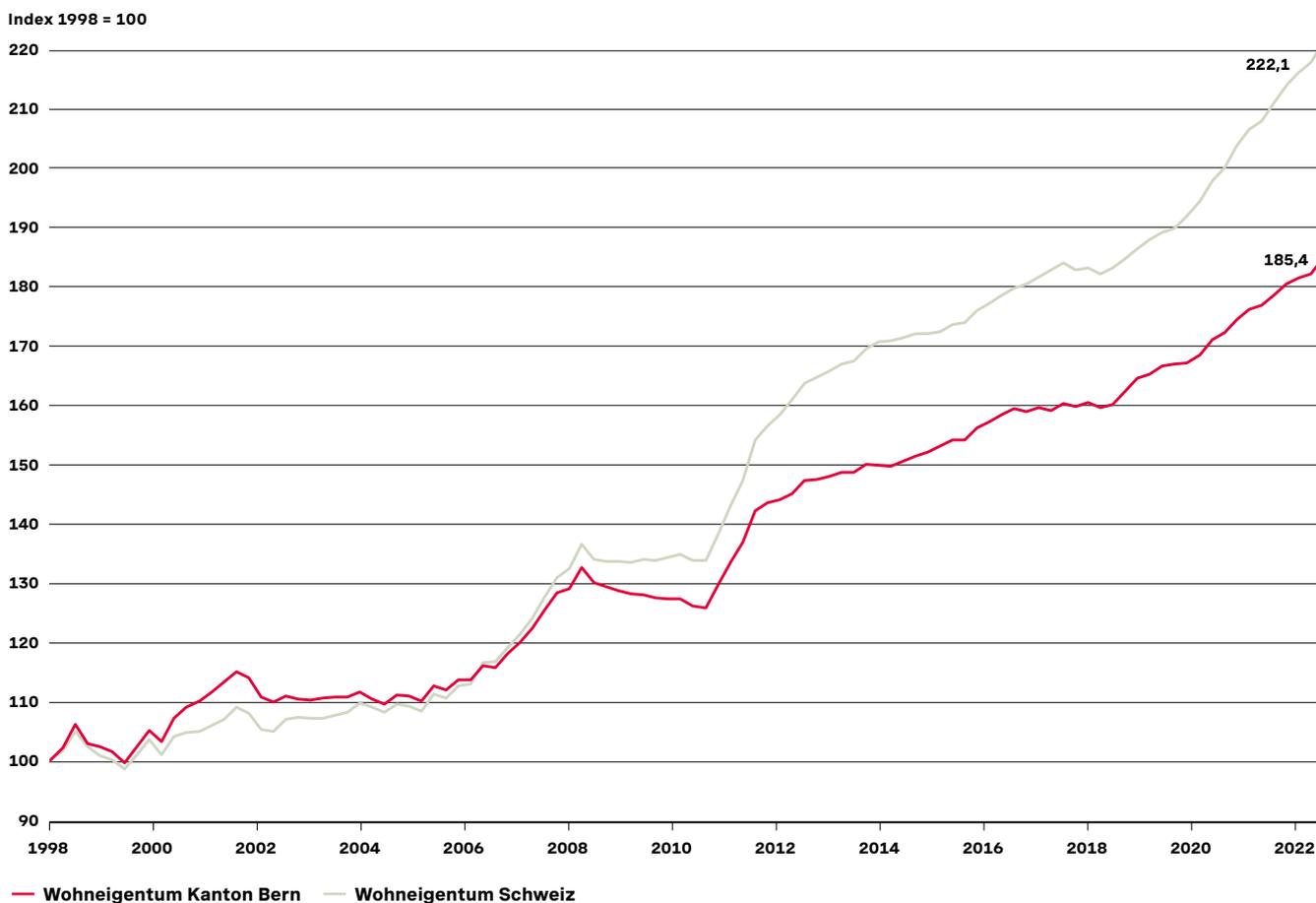
Die höheren Zinsen haben durchaus einen Effekt, allerdings widerspiegelt sich dieser bisher nicht in den Transaktionspreisen. Die Zahl der am freien Markt getätigten Immobiliengeschäfte ist im Vergleich zu den Boom-Jahren während der Corona-Pandemie jedoch deutlich gesunken. Sowohl Kaufinteressenten wie Anbieter von Wohneigentum dürften in der Hoffnung auf vorteilhafte Konditionen also vermehrt zuwarten. Doch welche Seite ist geduldiger?

Steigende Mieten stützen Mehrfamilienhauspreise

Solange Verkäufer ihre Preisvorstellungen nicht anpassen und sich für Bieterverfahren genügend Kaufwillige finden, entwickeln sich die Transaktionswerte stabil bis steigend. Denn all jene Geschäfte, die aufgrund abweichender Zahlungsbereitschaft (noch) nicht zustande kommen, fließen auch nicht in die Berechnung der Preisindizes ein. Dies geschieht erst, wenn die Transaktionen tatsächlich zu tieferen Konditionen abgeschlossen werden.

Die knappen Baulandreserven und das starke Bevölkerungswachstum spielen nach wie vor für die Anbieter, ebenso der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank im September, die Leitzinsen vorerst nicht weiter anzuheben. Im Teilmarkt für Wohnrenditeliegenschaften wird der Zinseffekt zudem durch das knappe Mietwohnungsangebot – sinkende Leerstände im Kanton sowie schweizweit zeugen davon – und steigende Mieten gedämpft.

Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (31.3.2023 bis 30.9.2023)	Letzte 12 Monate (30.9.2022 bis 30.9.2023)	Seit 1998
Kanton Bern	1,9%	3,5%	85,4%
Schweiz	2,4%	4,9%	122,1%

Robuster Eigenheimmarkt

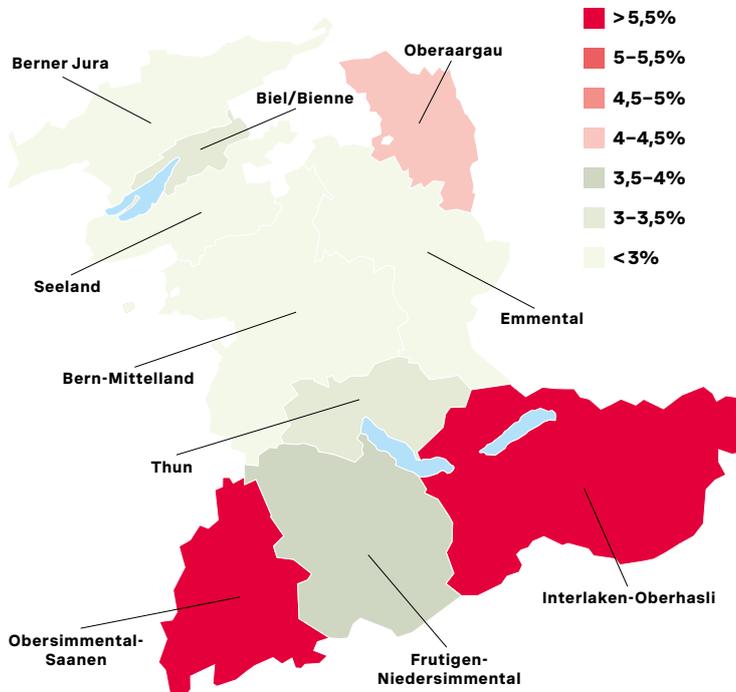
Die erwartete Abschwächung der Preisdynamik ist bisher nicht eingetreten. Gemessen an jenen Transaktionen, die zu Marktbedingungen durchgeführt wurden, zeigt sich eine weiterhin steigende Zahlungsbereitschaft. Dies gilt sowohl für den Kanton Bern wie auch für die Schweiz. Über die vergangenen zwölf Monate wurde Wohneigentum im Kanton zu 3,5 Prozent höheren Preisen gehandelt. Im Landesmittel lag die Zunahme sogar bei stattlichen 4,9 Prozent, wie die Auswertung der aktuellsten Handänderungen zeigen. Auch aus langfristiger Optik übertrifft der schweizweite Immobilien-Boom mit einem Zuwachs von über 120 Prozent seit 1998 die bernische Dynamik (+85 Prozent) deutlich.

Der ermittelte Anstieg der Transaktionspreise dürfte unter anderem auf eine Reduktion der nachgefragten Wohnfläche bei unverändert hohen Preisen zurückzuführen sein. So zeigt die Leerstandsauswertung, dass die Anzahl leer stehender und zum Kauf angebotener Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern im laufenden Jahr um fast 30 Prozent zugenommen hat, während das Angebot der 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen unverändert blieb. Die Kaufinteressenten scheinen somit Kompromisse bei der Wohnfläche einzugehen.

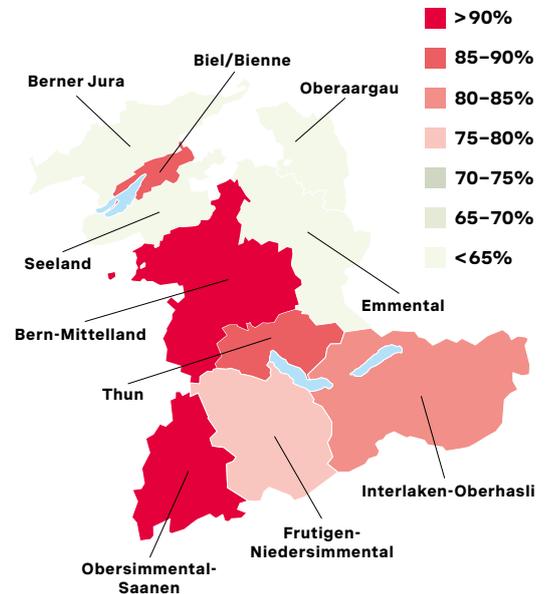
Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

Letzte 12 Monate

30.9.2022 bis 30.9.2023



Seit 1998



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

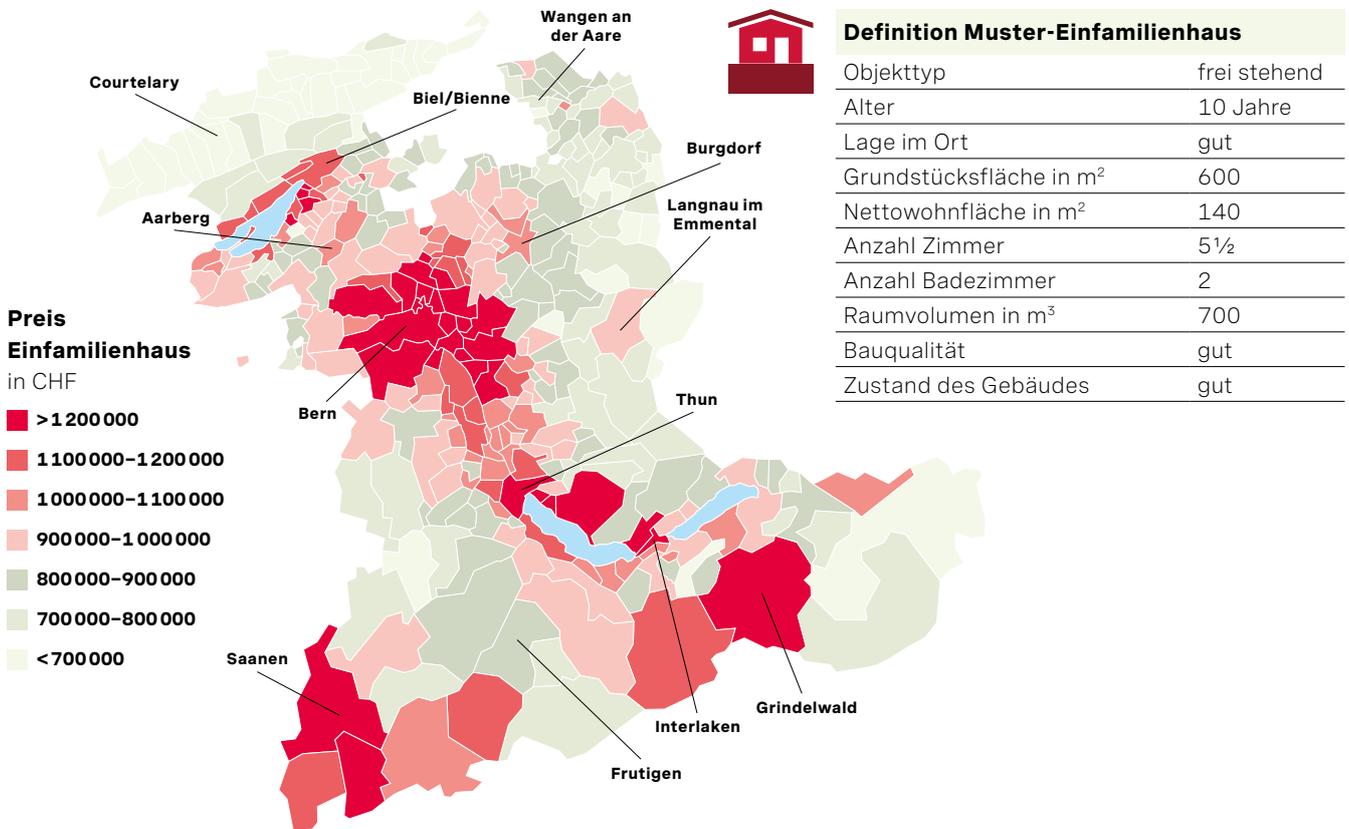
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	1,6%	2,8%	64,2%
Biel/Bienne	1,8%	3,4%	87,7%
Seeland	1,7%	2,7%	66,6%
Oberaargau	2,7%	4,4%	60,8%
Emmental	1,5%	2,9%	63,8%
Bern-Mittelland	1,3%	2,7%	95,4%
Thun	1,8%	3,2%	89,5%
Obersimmental-Saanen	4,9%	10,9%	96,0%
Frutigen-Niedersimmental	2,4%	3,9%	75,7%
Interlaken-Oberhasli	3,3%	5,8%	80,5%

Preise im Oberland ziehen an

Innerhalb des Kantons unterscheidet sich der Gang der Immobilienmärkte je nach Region deutlich. Auffällig ist weiterhin das akzentuierte Preiswachstum im Oberland. Innert Jahresfrist wurde in Obersimmental-Saanen erneut die Marke von +10 Prozent überschritten. Doch auch in Interlaken-Oberhasli (+5,8 Prozent) und in Frutigen-Niedersimmental (+3,9 Prozent) ist die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum überdurchschnittlich gewachsen. In diesen Regionen zeigen sich das mangelnde Eigenheimangebot und dessen preistreibender Effekt besonders stark. So liegt die Leerwohnungsziffer bei nur 0,5 respektive 0,9 Prozent - Tendenz sinkend.

Etwas gemässigt hat sich das Preiswachstum in der mit Abstand bevölkerungsreichsten Zentrumsregion Bern-Mittelland mit +2,7 Prozent über die letzten zwölf Monate. Leicht stärker, aber ebenfalls unterhalb des kantonalen Durchschnitts liegt der Zuwachs in den Regionen Thun (+3,2 Prozent) und Biel (+3,4 Prozent). In den grossen Flächenregionen ist eine Ausweitung des Angebots und damit zumindest eine gewisse Dämpfung der Preisdynamik noch am ehesten möglich.

Preisniveau Einfamilienhäuser



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 988 000
Biel/Bienne	BE	1 140 000
Burgdorf	BE	1 034 000
Interlaken	BE	1 230 000
Langenthal	BE	988 000
Thun	BE	1 320 000
Solothurn	SO	1 215 000
Aarau	AG	1 539 000
Luzern	LU	2 026 000
Freiburg	FR	1 273 000
Neuenburg	NE	1 191 000

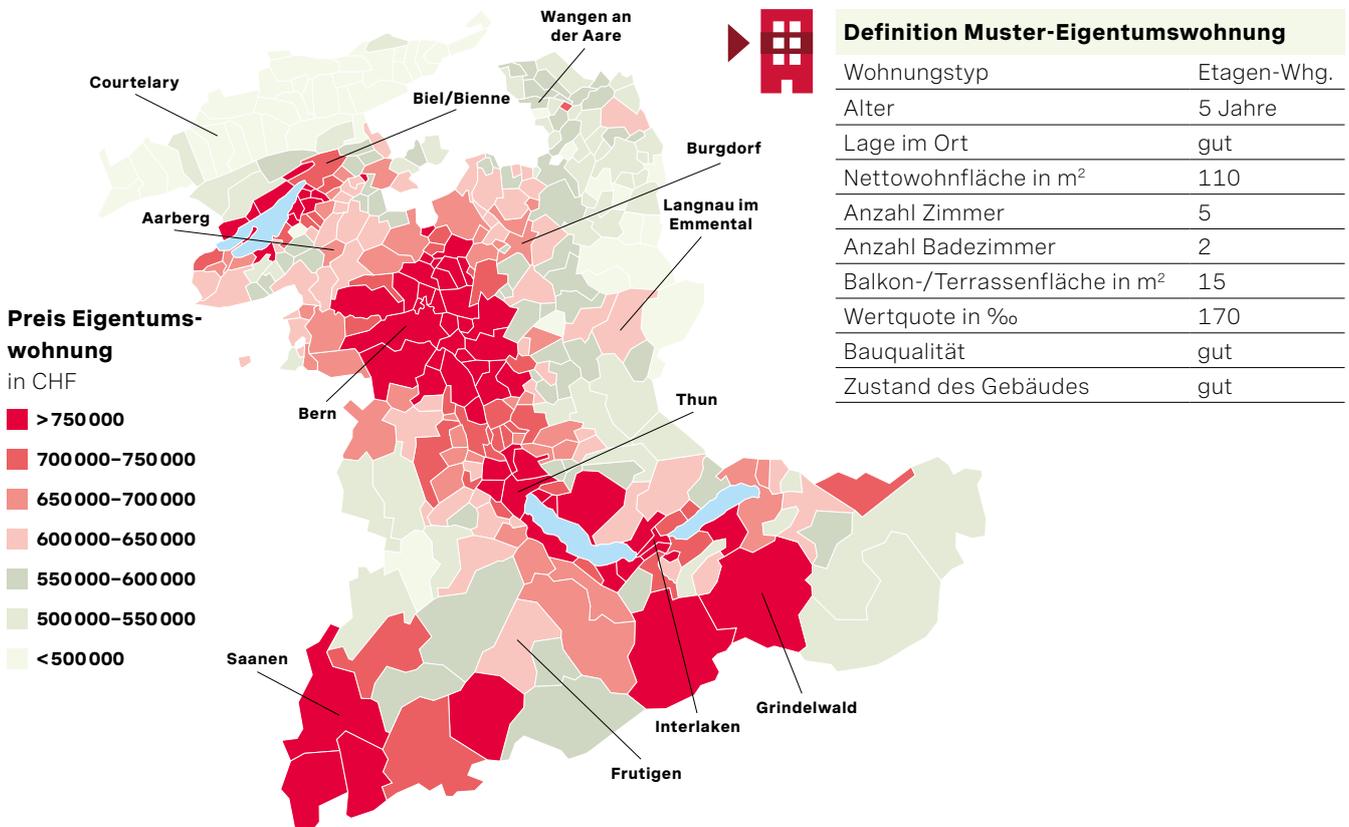
Hoffnung auf wachsendes Angebot

Die jüngsten Schätzungen zur Produktion von Einfamilienhäusern stimmen Suchende hoffnungsfroh. Im Jahr 2022, aus dem die aktuellsten Daten stammen, dürfte die Neubautätigkeit im Kanton Bern nach jahrelangem Rückgang endlich wieder gestiegen sein (+6,2 Prozent). Dies entspricht rund 520 neuen Einfamilienhäusern und könnte dafür sorgen, dass das Angebot zumindest leicht ausgeweitet wird. Noch nicht bekannt ist allerdings die Zahl der Abbrüche. Ob der Häuserbestand per Saldo tatsächlich gewachsen ist, hängt stark von diesem Aspekt ab. Der durchschnittliche Preis eines typischen Musterhauses mit 140 m² Wohnfläche

und einem Grundstück von 600 m² liegt im Kanton mittlerweile bei über 900 000 Franken.

Mehr als doppelt so teuer sind Einfamilienhäuser in der Stadt Bern, an deren bevorzugten Lagen die Werte auch weit höher liegen können. Eine Million Franken und mehr sind auch in anderen Zentren wie Thun, Biel oder Burgdorf die Regel. Ein Blick auf die Preiskarte zeigt jedoch, dass es auch günstiger geht. Abseits der Städte gibt es noch zahlreiche Gemeinden, in denen das Musterhaus für unter 700 000 Franken gehandelt wird.

Preisniveau Eigentumswohnungen



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 251 000
Biel/Bienne	BE	740 000
Burgdorf	BE	675 000
Interlaken	BE	815 000
Langenthal	BE	649 000
Thun	BE	853 000
Solothurn	SO	782 000
Aarau	AG	949 000
Luzern	LU	1 300 000
Freiburg	FR	850 000
Neuenburg	NE	889 000

Wo es bezahlbare Wohnungen gibt

Wohneigentum zu Preisen unter 500 000 Franken? Was im Jahr 2023 an vielen Standorten in- und ausserhalb des Kantons illusorisch klingt, ist in einigen bernischen Regionen durchaus noch möglich. In 16 Gemeinden im Berner Jura sowie im Oberaargau wird eine typische Musterwohnung mit einer Wohnfläche von 110 m², Balkon oder Terrasse sowie Tiefgaragenplatz per Ende des dritten Quartals 2023 zu Preisen unterhalb dieser Schwelle gehandelt. Erweitert man das Budget auf 600 000 Franken, vergrössert sich der Kreis potenzieller Gemeinden bereits auf über 50. Kompensiert

wird die Preisreduktion durch eine tiefere Erreichbarkeit und entsprechend längere Fahrzeiten in die regionalen Zentren.

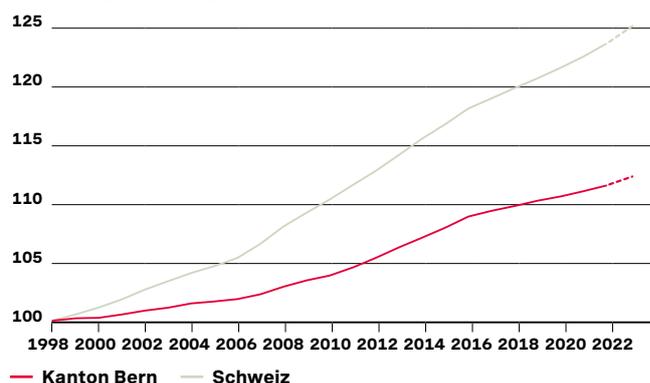
Dass Eigenheim-Interessenten vermehrt dem Ruf der ländlicheren Gemeinden folgen, ist nicht erst seit der Pandemie der Fall. Die wachsende Nachfrage abseits der Zentren schlägt sich denn auch in der Preisentwicklung nieder. Gerade der Berner Jura und der Oberaargau haben in den letzten Jahren zu den anderen Regionen aufgeschlossen. Absolut betrachtet ist das Preisniveau jedoch nach wie vor attraktiv.

Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

Wachstum dank Zuwanderung

Seit Mitte Jahr ist es Tatsache, dass in der Schweiz 9 Millionen Menschen leben, wenn neben der ständigen Wohnbevölkerung auch Kurzaufenthalter und Asylsuchende berücksichtigt werden. Im Kanton Bern hat sich das Bevölkerungswachstum im laufenden Jahr ebenfalls beschleunigt, wenn auch auf tieferem Niveau als im Landesmittel. Gemäss aktueller Prognose dürfte die ständige Wohnbevölkerung bis Ende 2023 um rund 6000 Personen oder 0,6 Prozent steigen und damit deutlich stärker zunehmen als in den Vorjahren (0,4 Prozent). Zu verdanken ist die Zunahme einzig der Zuwanderung aus dem Ausland. Ohne diese würde die Kantonsbevölkerung aufgrund der negativen Geburtenziffer und der Abwanderung in andere Kantone sogar schrumpfen.

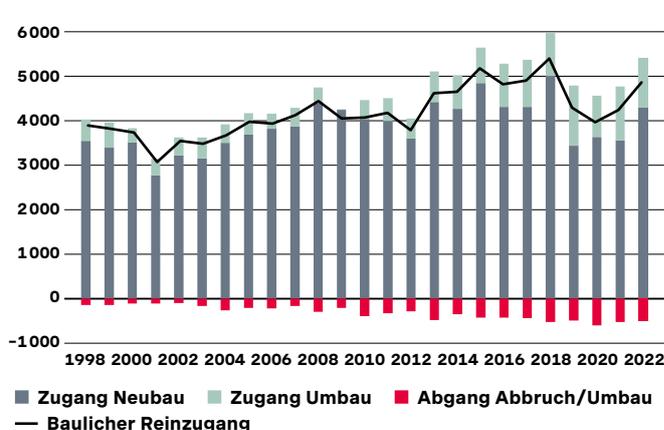
Bevölkerungsentwicklung (Index 1998 = 100)



Keine Bauflaute im Kanton

Wird zu wenig gebaut im Kanton Bern? Zumindest im Vergleich zu den Vorjahren dürfte die Wohnbauaktivität gemäss Schätzung wieder deutlich zugenommen haben. Rund 4300 Wohneinheiten wurden im Jahr 2022 laut provisorischen Daten neu erstellt. Hinzu kommen 1100 Wohnungen, die in Form von Umbauten realisiert wurden. Diesem Zuwachs stehen 500 Objekte gegenüber, die im Zuge von Abbrüchen verschwunden sind. Somit liegt der bauliche Reinzugang bei 4900 Einheiten. Auch wenn der Wohnungsbau nicht an das Rekordjahr 2018 (+5400 Wohnungen netto) herankommt: Von einer Bauflaute kann zumindest im Kanton Bern nicht die Rede sein. Ob der Wohnungsbau mit dem starken Bevölkerungswachstum mithalten kann, steht freilich auf einem anderen Blatt.

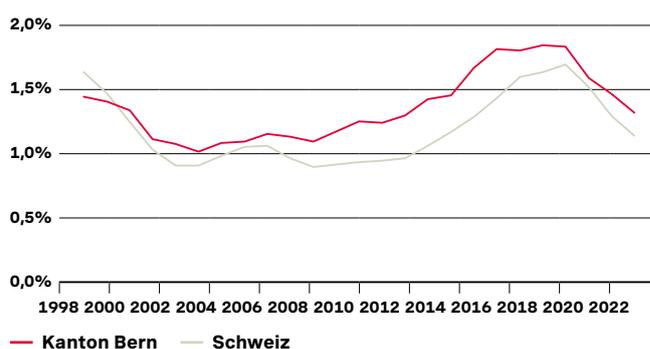
Wohnbautätigkeit Kanton Bern (Anzahl Wohneinheiten)



Mehr leere Eigentumswohnungen

Wohnraum ist auch im Kanton Bern ein immer knapper werdendes Gut, wie der erneute Rückgang der Anzahl leer stehender Wohnungen zeigt. Am Stichtag 1. Juni 2023 wurden im Kanton rund 7800 ungenutzte Einheiten gezählt, gut 800 weniger als im Vorjahr. Damit stehen 1,3 Prozent aller Wohneinheiten im Kanton leer (Schweiz: 1,2 Prozent). Der Rückgang geht gänzlich auf die starke Absorption im Mietwohnungsmarkt zurück. Dieser ist aufgrund der Knappheit vor allem in den Zentren, aber auch im Oberland zunehmend umkämpft. Umgekehrt ist die Zahl leer stehender Eigentumswohnungen im Kanton und auch schweizweit leicht gestiegen. Vor allem grössere Einheiten mit vier oder mehr Zimmern stehen wieder vermehrt zum Verkauf.

Anteil leer stehender Wohneinheiten am Gesamtbestand



Altersvorsorge auch ohne Betongold?

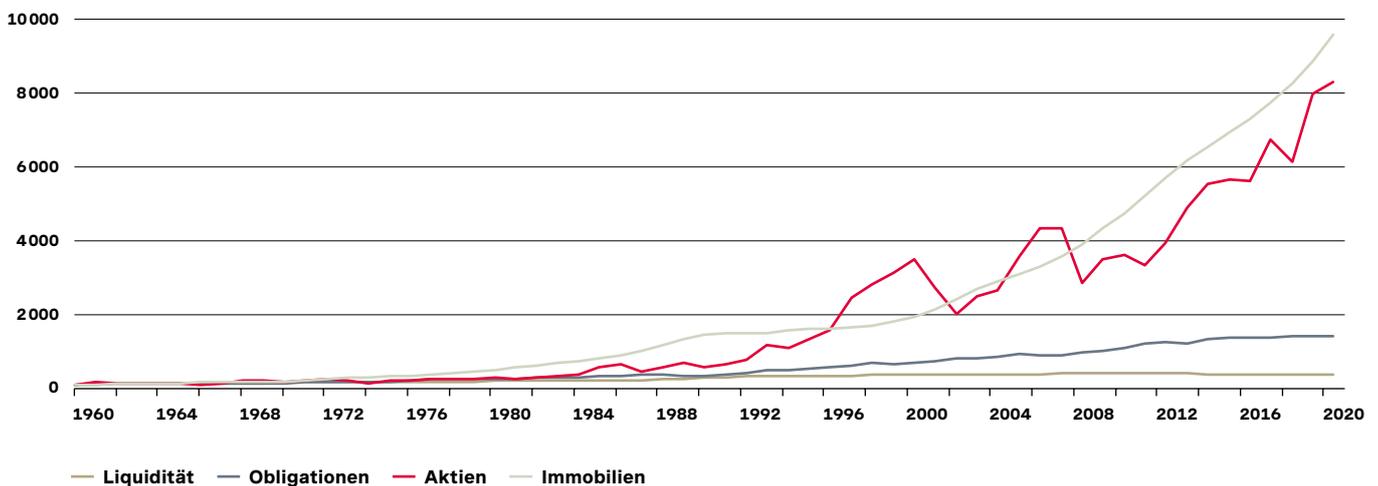
Die Eigentumsquote im Kanton Bern hat sich in den letzten Jahren auf fast 39 Prozent erhöht und zeigt: Immobilien sind beliebt. Im Kanton Bern sind die Preise für Wohneigentum seit 1997 um 80 Prozent gestiegen. Wesentlich dazu beigetragen hat das Tiefzinsumfeld. Doch mit dem raschen Hypothekarzinsanstieg Anfang des Jahres 2022 haben sich die Zinskosten für eine Immobilie teilweise fast verdreifacht. Sprach zu Zeiten von tiefen Zinsen viel für ein Eigenheim oder eine Rendite-liegenschaft als Altersvorsorge, hat sich das Blatt seither gedreht. Mit den gestiegenen Zinsen ist der TINA-Effekt («There Is No Alternative») nicht mehr ganz so ausgeprägt, da auch relativ risikoarme Obligationen wieder positive Zinsen abwerfen. Sind börsennotierte Anlagen gegenüber Betongold für eine Altersvorsorge geeignet? Welche Argumente sprechen dafür und welche dagegen?

Anlagen als Vorsorge oder warum der dritte Beitragszahler wichtig ist

Im Jahr 2022 waren rund 46 Prozent des Vermögens von Schweizer Haushalten in Immobilien investiert, nur gerade 15 Prozent in Wertschriften, 17 Prozent in Bargeld und 22 Prozent in Versicherungs- und Vorsorgeeinrichtungen. Der direkte Besitz von Wertschriften führt ein Schattendasein gegenüber Immobilien. Gerade in der Altersvorsorge, welche sich durch einen langfristigen Anlagehorizont auszeichnet, kann die erzielte Rendite aus Wertschriften einen nicht unwesentlichen Beitrag leisten. Im Rahmen der Pensionskasse wird daher auch oft vom dritten Beitragszahler gesprochen. Rund 40 Prozent des Vermögens der Pensionskassen wurden in den letzten 5 Jahren durch die Rendite auf dem Kapitalstock erwirtschaftet. Warum? Ein Vergleich seit 1960 zeigt, dass die Gesamtrenditen von Immobilien und Aktien deutlich höher ausfallen als mit einem Sparkonto (siehe Grafik Gesamtrenditen). Zwar weisen Aktien eine vergleichsweise hohe Schwankungsbreite auf, eingesetzt in Kombination mit anderen Anlageklassen wie Obligationen oder indirekten Immobilien bieten sie jedoch ein sehr ansprechendes Rendite-Risiko-Profil.

Gesamtrenditen

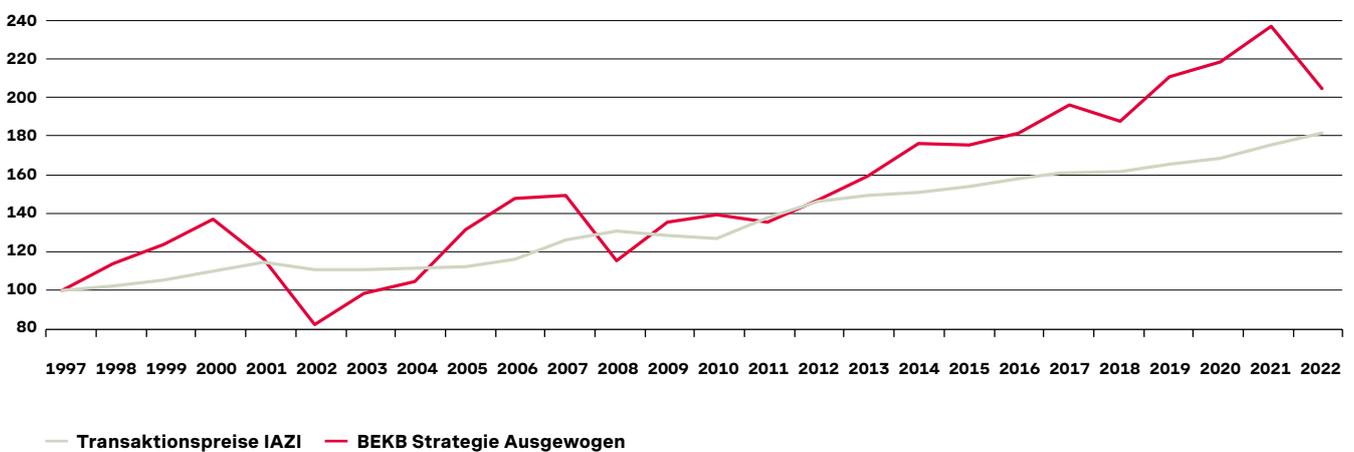
Indexiert 1960 = 100



Daher empfehlen wir unseren Kundinnen und Kunden, ihr Vermögen über verschiedene Anlageklassen zu diversifizieren. Betrachtet man die Wertentwicklung ohne Kosten seit 1997, dann zeigt sich: Die Transaktionspreise von Wohneigentum sind weniger angestiegen als eine Investition in ein ausgewogenes Strategieportfolio mit einem Aktienanteil von 40 Prozent. Mit dem Kauf einer Immobilie im Kanton Bern hätte sich der Wert einer Investition um rund 80 Prozent erhöht, beim Kauf eines diversifizierten Portfolios hätte sich das investierte Vermögen verdoppelt (siehe Grafik Wertentwicklung Immobilien vs. Anlagestrategie).

Wertentwicklung Immobilien vs. Anlagestrategie

Indexiert 1997 = 100



Der Vergleich zeigt: Es gibt Alternativen, um sein erspartes Geld auch ohne Eigenheim für die Altersvorsorge zu äufnen. Hinzu kommt, dass ein Portfolio kontinuierlich aufgebaut werden kann und nicht von Anfang an ein grösserer Kapitalbetrag nötig ist, wie dies beim Erwerb eines Eigenheims der Fall ist. Die alternative Ausgestaltung der Altersvorsorge kann grundsätzlich über drei Formen erfolgen:

- Einkauf in die Pensionskasse (Pensionskassengelder werden von der Vorsorgeeinrichtung investiert)
- Anlegen des Kapitals der dritten Säule via monatlichen oder jährlichen Fondssparplan
- Anlegen des verfügbaren Vermögens in ein breit diversifiziertes Portfolio basierend auf dem individuellen Risikoprofil

Wir empfehlen unseren Kundinnen und Kunden eine Kombination dieser Formen. Zentral dabei ist eine fundierte Finanzplanung auf der Zeitachse. Hierbei spielen neben der Rendite und der Evaluation, wie viel Vermögen denn überhaupt langfristig angelegt werden kann, noch andere Faktoren eine wichtige Rolle bei der Entscheidungsfindung.

Altersvorsorge – ein etwas anderer Blickwinkel

Die Betrachtung der finanziellen Rendite als einzige Vergleichsgrösse greift zu wenig weit. In der Altersvorsorge zählen auch Faktoren wie Liquidität, Tragbarkeit oder Wohnformen bei einer eingeschränkten Mobilität. Die nachfolgende Darstellung zeigt wichtige Faktoren aus dem Blickwinkel eines Eigenheimbesitzers und eines Wertschriftenbesitzers auf:

	Eigenheimbesitzer	Wertschriftenbesitzer
Verfügbarkeit von Liquidität	Erhöhte Abwicklungszeit für Verkauf und nur als Gesamtobjekt veräusserbar	Verkauf jederzeit und in Teilen möglich
Wohn- und Anlagekosten	Hypothekarkosten sowie Renovations- und Instandhaltungskosten lagen in der Vergangenheit unter den Mietzinsen, der jüngste Anstieg der Zinsen und der Bauteuerung hat diesen Vorteil geschmälert	Mietzins Anlagekosten
Rendite	Hebelwirkung der Fremdfinanzierung mit einer Hypothek führt zu höherer Rendite in CHF	Meist keine Hebelwirkung, tiefere Rendite in CHF
Verschuldung/Tragbarkeit	Hohe Verschuldung kann im Alter zu einem Tragbarkeitsproblem führen, frühzeitige Planung der Amortisationen ist wichtig	In der Regel keine, Anlagen werden meist auf Guthabenbasis geführt
Alter/Mobilität	Anforderungen an eine Wohnsituation ändern sich über Lebensabschnitte Haus mit Garten kann mit zunehmendem Alter eine Last werden	Risiken von Anlagen können im Alter und mit abnehmendem Anlagehorizont reduziert werden
Erbschaft	Vererbung eines Eigenheims bei mehreren Erben als Herausforderung	Einfache Splittung bei Erbteilung
Risiken	Eigenheim stellt ein Klumpenrisiko dar, da ein Grossteil des Vermögens in ein Objekt investiert ist	Anlagen unterliegen Marktschwankungen; wird das Vermögen bei einem Markttief benötigt, müssen Kursverluste realisiert werden
Steuern	Eigenmietwert wird als Einkommen versteuert, auch nach der Pensionierung; Grundstückgewinnsteuern bei Verkauf Abzüge für Hypothekarzinsen, Renovationen und Unterhalt möglich	Einkommenssteuern auf Erträgen und Vermögenssteuer auf Anlagevermögen Abzüge für Pensionskassen-Einkäufe, Beiträge in die Säule 3a und Verwaltungsgebühren
Emotionale Bindung	Emotionale Bindung an Eigenheim Gestalterische Freiheit Preisschwankungen kaum spürbar	Bedingt emotionaler Bezug, bei Liebhabertitel möglich

Anlagen bieten einerseits eine valable Rendite, andererseits sind sie jederzeit liquidierbar und können beliebig geteilt werden. Lösungen zur Altersvorsorge unterstehen vielen Blickwinkeln und sind stark individualisierbar. Eine fundierte Bedürfnisanalyse und die Aufklärung von möglichen Risiken helfen, eine persönlich optimierte Variante zu eruieren. Die BEKB-Finanzplanung unterstützt Sie dabei gerne.

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 im 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.