



Onlineanlass BEKB Immobilienmarkt



BEKB

| BCBE



atelier
im
postzäntrum

Herzlich willkommen

Dagmar Fässler-Zumstein
Leiterin Unternehmenskommunikation der BEKB



BEKB

BCBE



Eigenmietwert

Noëmi Capelli

Investment Strategist und Ökonomin der BEKB

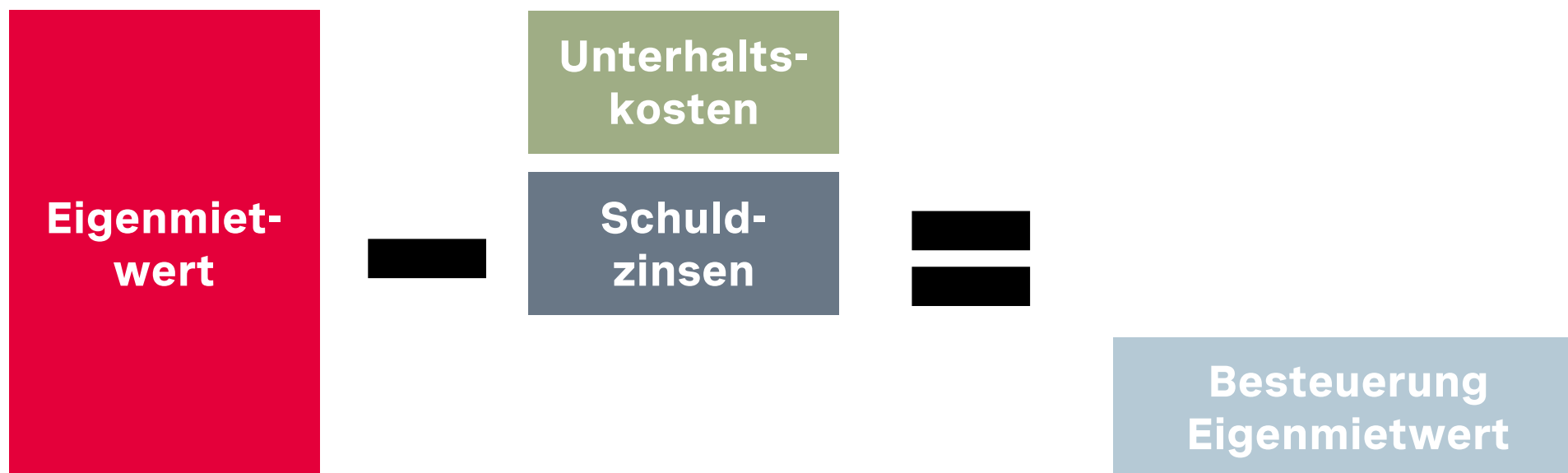


BEKB

BCBE

Wie wird der Eigenmietwert definiert?

Eigenmietwert = rund 60 bis 70 Prozent des Betrages, den ein Mieter für das Wohnobjekt pro Jahr bezahlen müsste



Abhängigkeit Zinsniveau

Berechnungsbeispiel

Einfamilienhaus mit Hypothek	CHF 600 000
Steuerbares Einkommen ohne Eigenmietwert	CHF 130 000
Eigenmietwert*	CHF 18 480

	Hypothekarzins 1.5 %	Hypothekarzins 2.5 %
Theoretische Mieteinnahmen	18 480	18 480
Hypothekarzinsen	- 9 000	- 15 000
Unterhaltskosten	- 5 000	- 5 000
Besteuerung Eigenmietwert	4 480	- 1 520
Total steuerbares Einkommen inkl. Eigenmietwert	134 480	128 480

*70% von möglichen Mieteinnahmen 12x CHF 2200 = CHF 26 400

Auswirkungen einer Abschaffung des Eigenmietwerts

Abzugsmöglichkeiten

Hypothekenzinsen

- ⊕ Eigentümer mit tiefer Verschuldung
- ⊖ Eigentümer mit hoher Verschuldung



Unterhaltskosten

- ⊖ Renovierungsbedürftige Wohnobjekte
- ⊕ Neubauten oder gut erhaltenen Wohnobjekten



Finanzstabilität

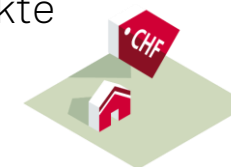
Verschuldung

- ? Abnehmend



Immobilienpreise

- ⊕ Attraktivität Eigenheim generell
- ⊖ Preisspanne Neubauten und renovierungsbedürftige Wohnobjekte



Was sollten Sie bei einer Abschaffung beachten?

BEKB Tipps

Unterhaltsarbeiten frühzeitig planen

Nicht mehr abzugsfähige Unterhaltsarbeiten den Energiespar- und Umweltschutz - Arbeiten vorziehen

Steuererklärung anpassen

Finanzierungssituation analysieren

Gerne begleitet Sie Ihr Finanzcoach Seite an Seite bei der Analyse und Planung

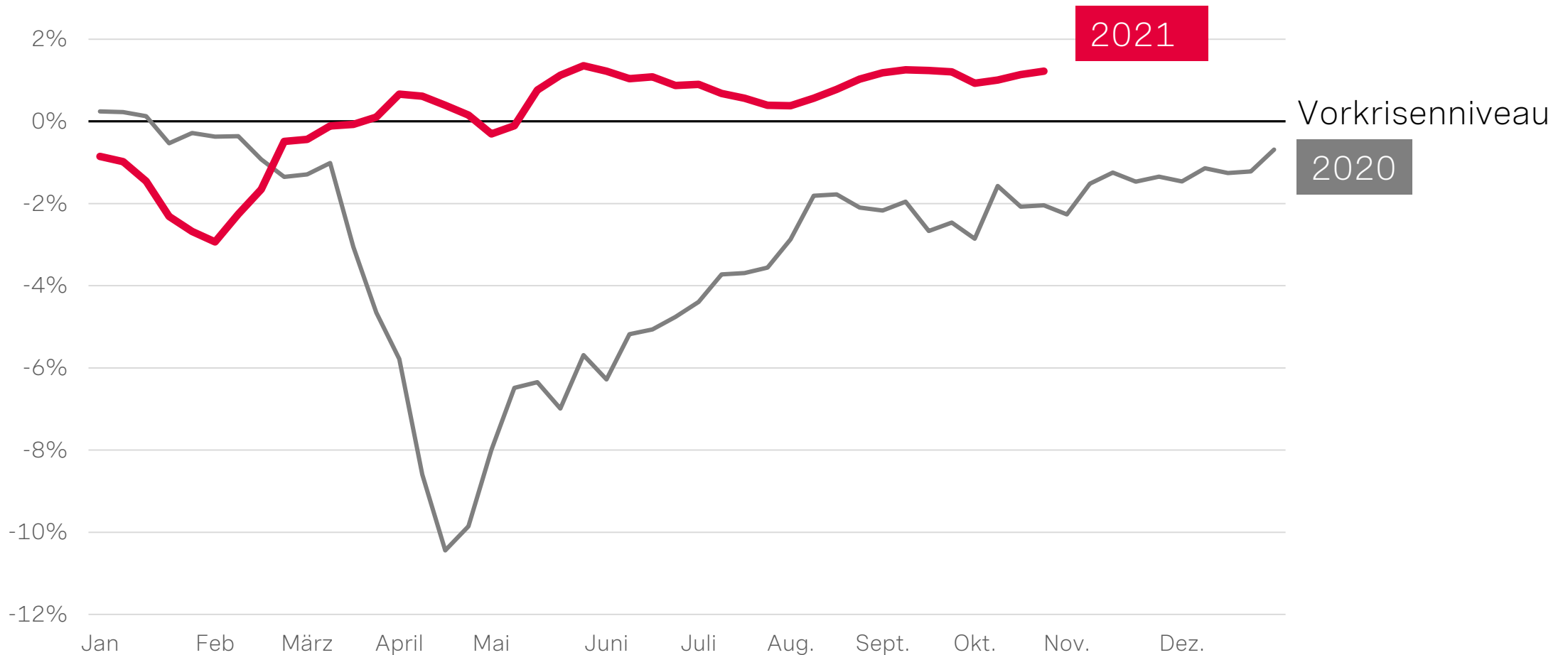


Trends und Perspektiven im Berner Immobilienmarkt

Prof. Dr. Donato Scognamiglio
CEO IAZI AG

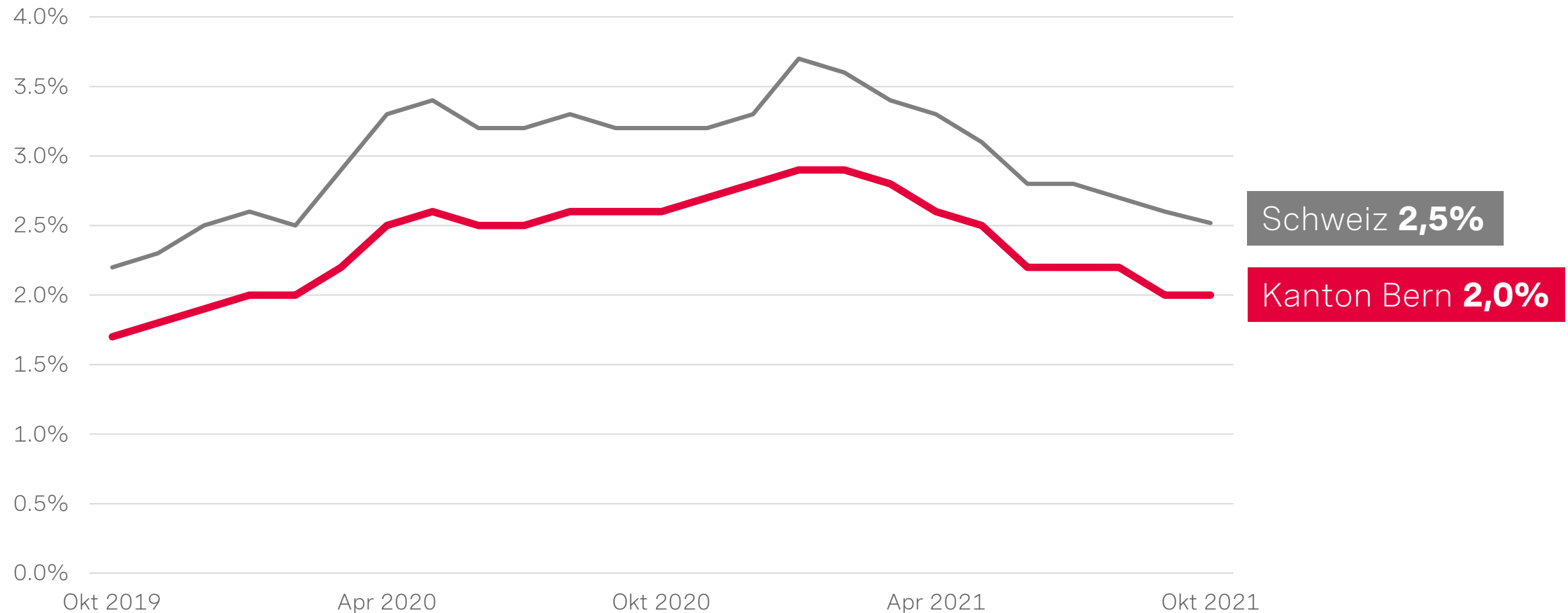
Wöchentliche Wirtschaftsaktivität

Schweizer Wirtschaft bereits über dem Vorkrisenniveau



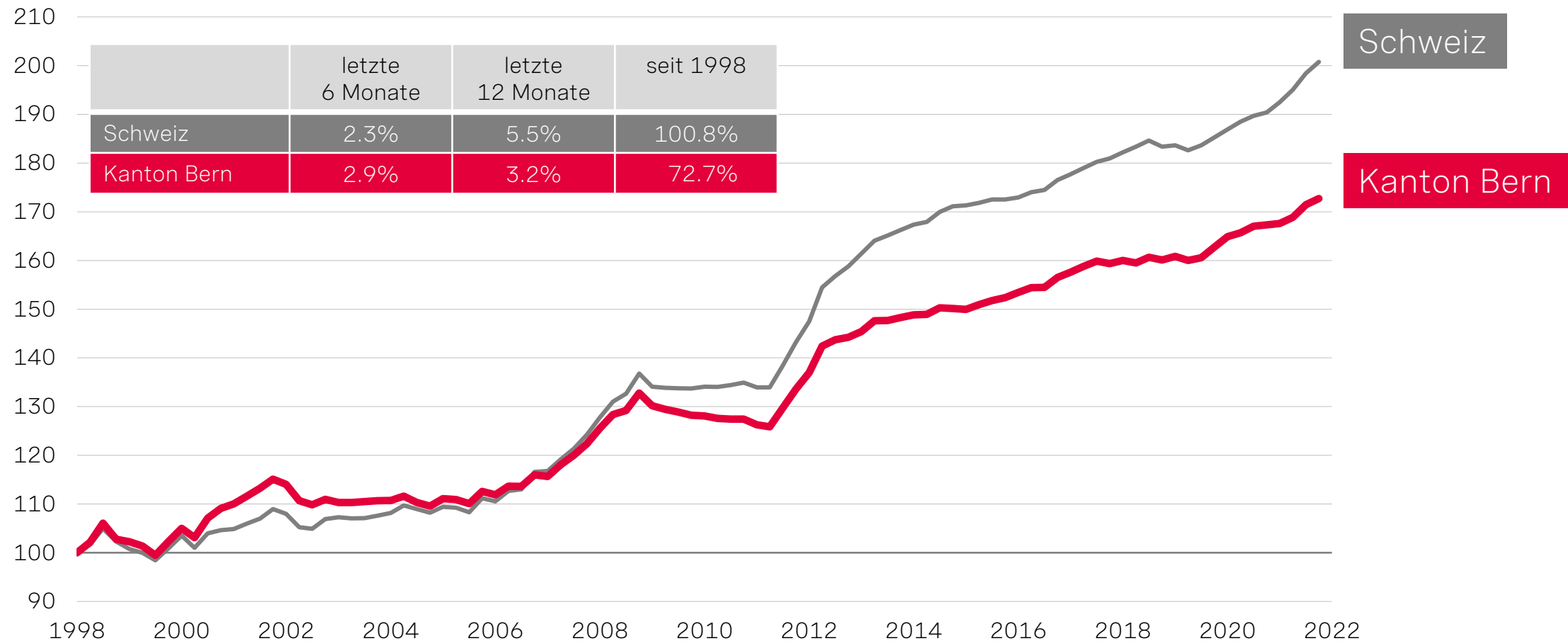
Entwicklung der Arbeitslosenquote

Robuster Berner Arbeitsmarkt



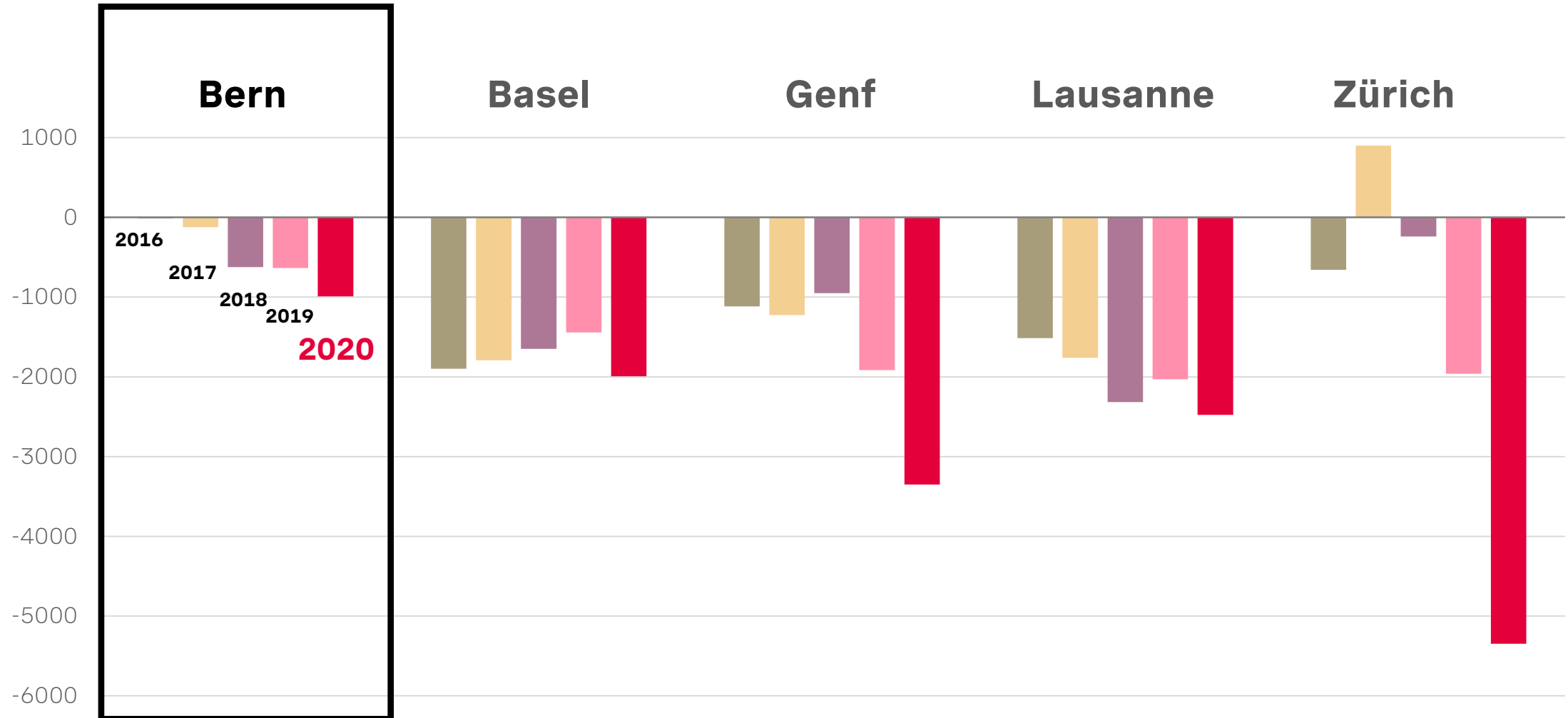
Preisentwicklung Wohneigentum

Kanton Bern: Wachstum von 3,2% (letzte zwölf Monate)



Corona beschleunigt Stadtflucht

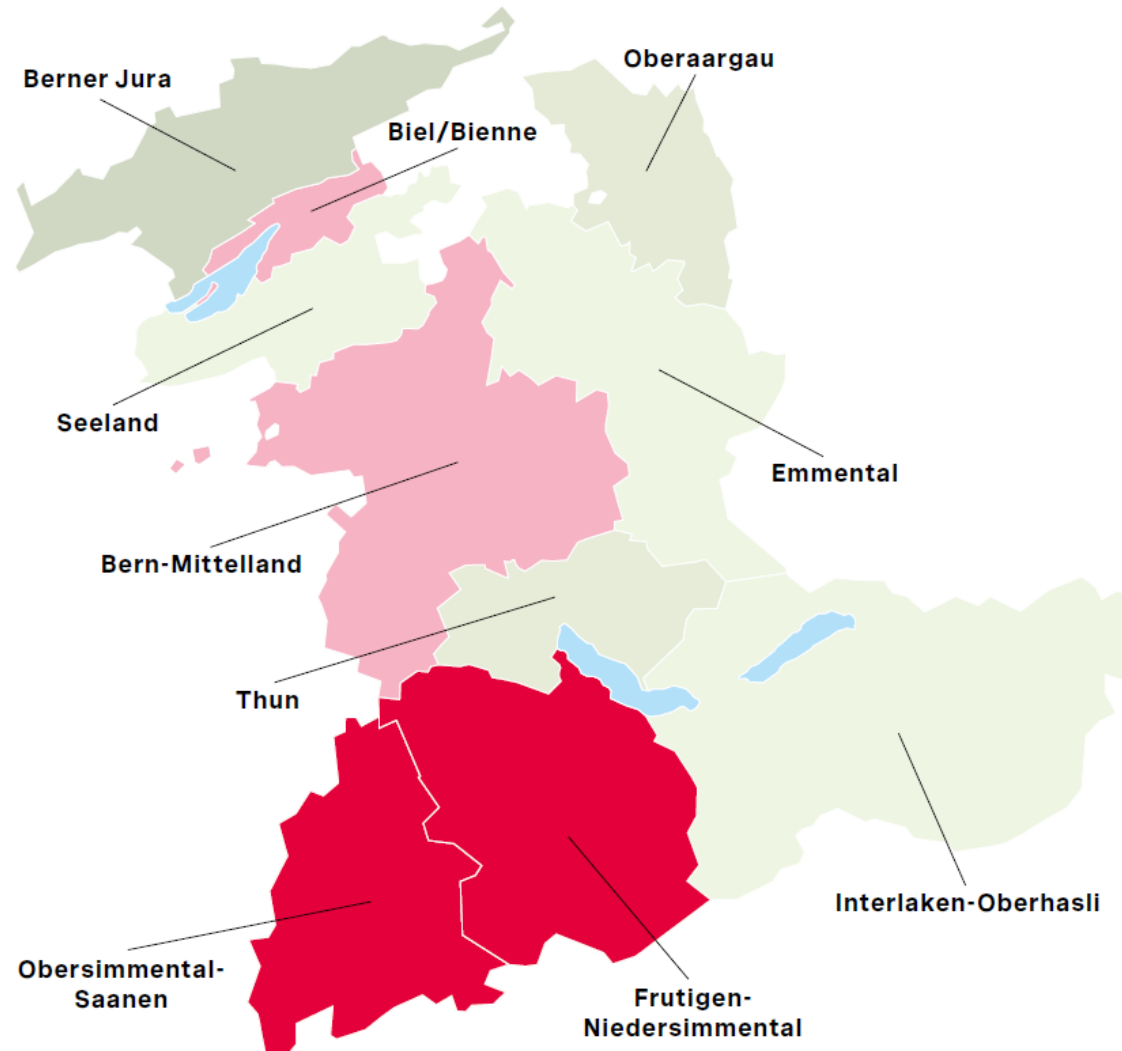
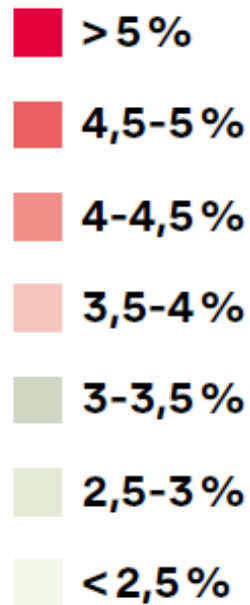
Wanderungssaldo, Anzahl Personen (nur Umzüge innerhalb der Schweiz)



Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

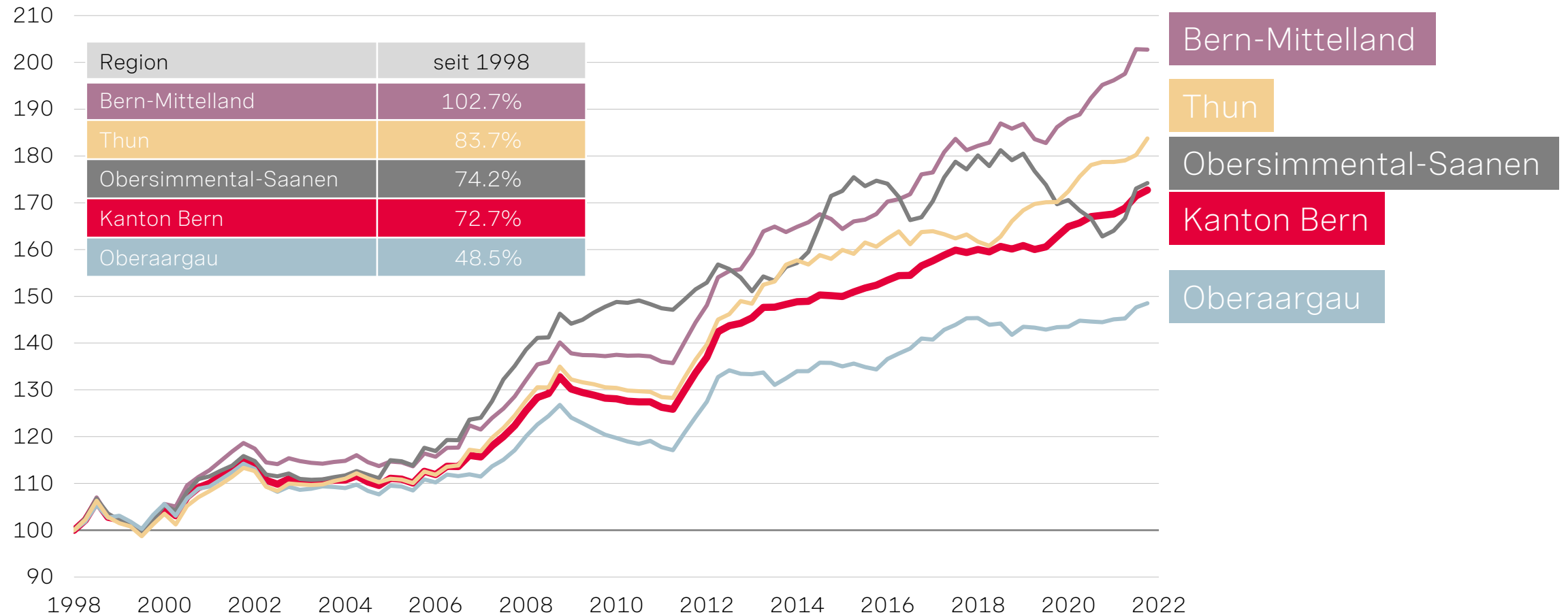
Hohe Dynamik im Oberland (letzte zwölf Monate)

Letzte 12 Monate
(30.9.2020 bis 30.9.2021)



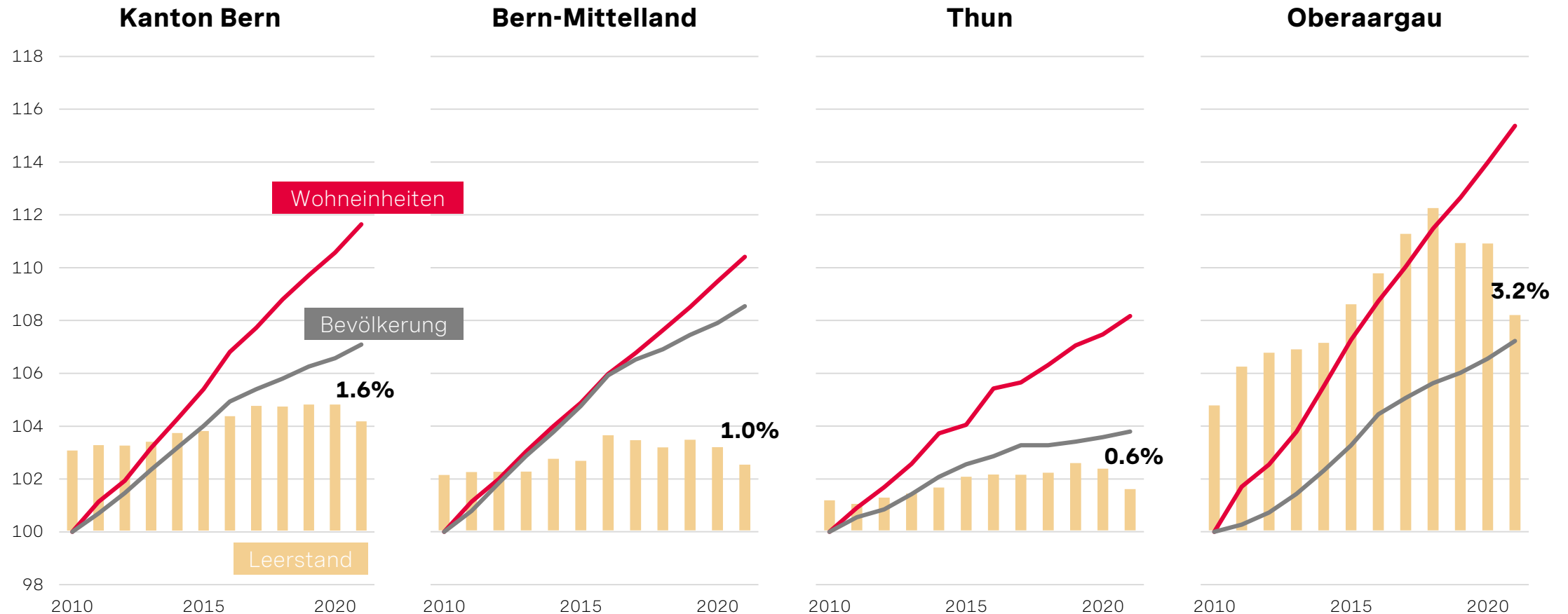
Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

Langfristig stärkste Zunahmen in Zentren und Agglomerationen



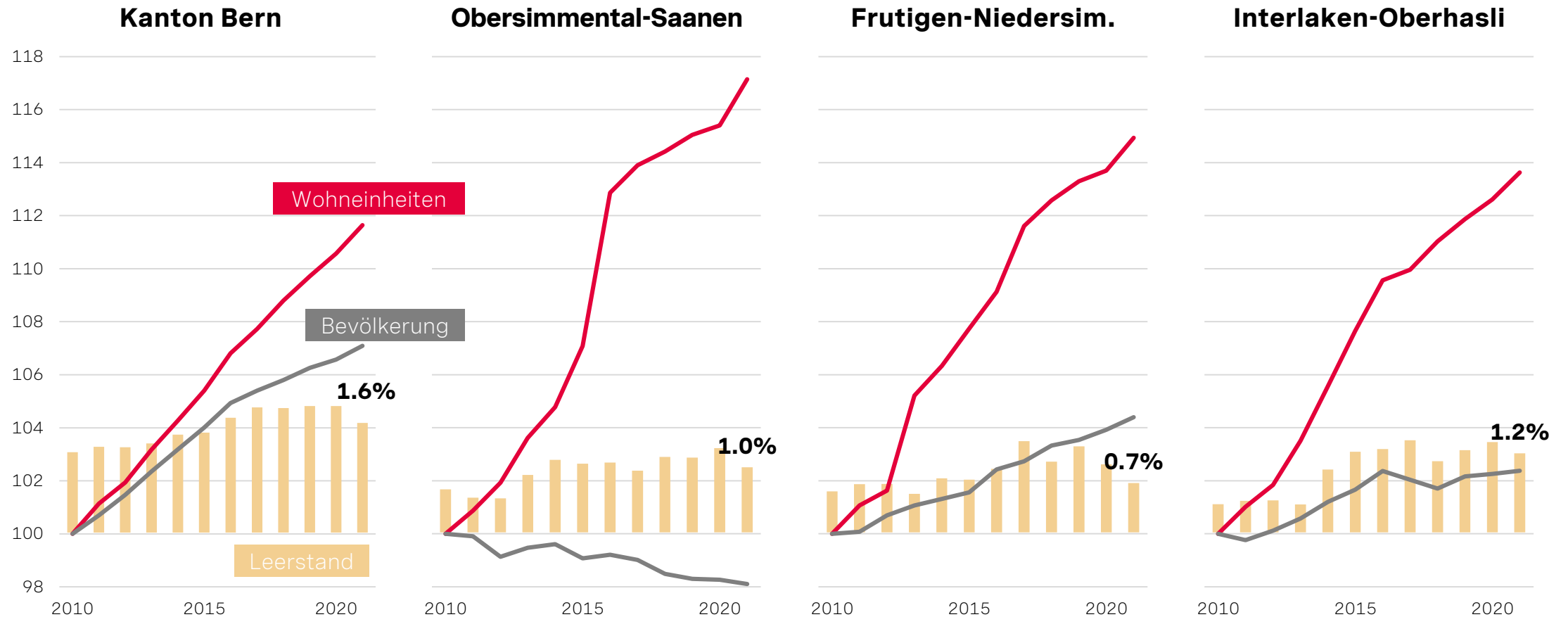
Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit und Leerstand

Unterschiedliche regionale Marktbedingungen



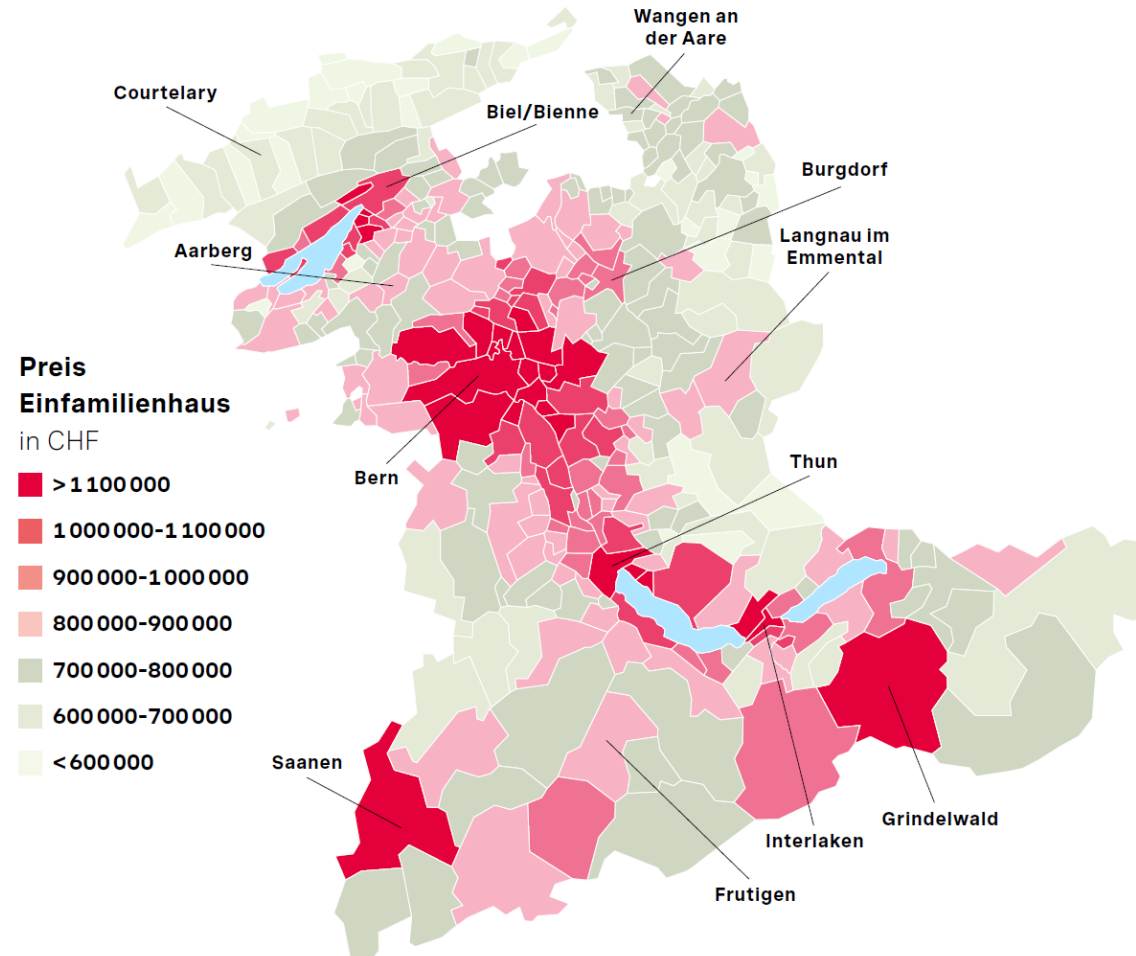
Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit und Leerstand

Starke Wohnbautätigkeit im Oberland



Preisniveau Einfamilienhäuser

Grosse Spannweite innerhalb des Kantons



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF	Gemeinde	Preis in CHF
Bern	1'566'000	Solothurn	1'086'000
Biel/Bienne	1'055'000	Aarau	1'283'000
Burgdorf	997'000	Luzern	1'739'000
Interlaken	1'145'000	Freiburg	1'187'000
Langenthal	873'000	Neuenburg	1'152'000
Thun	1'116'000		

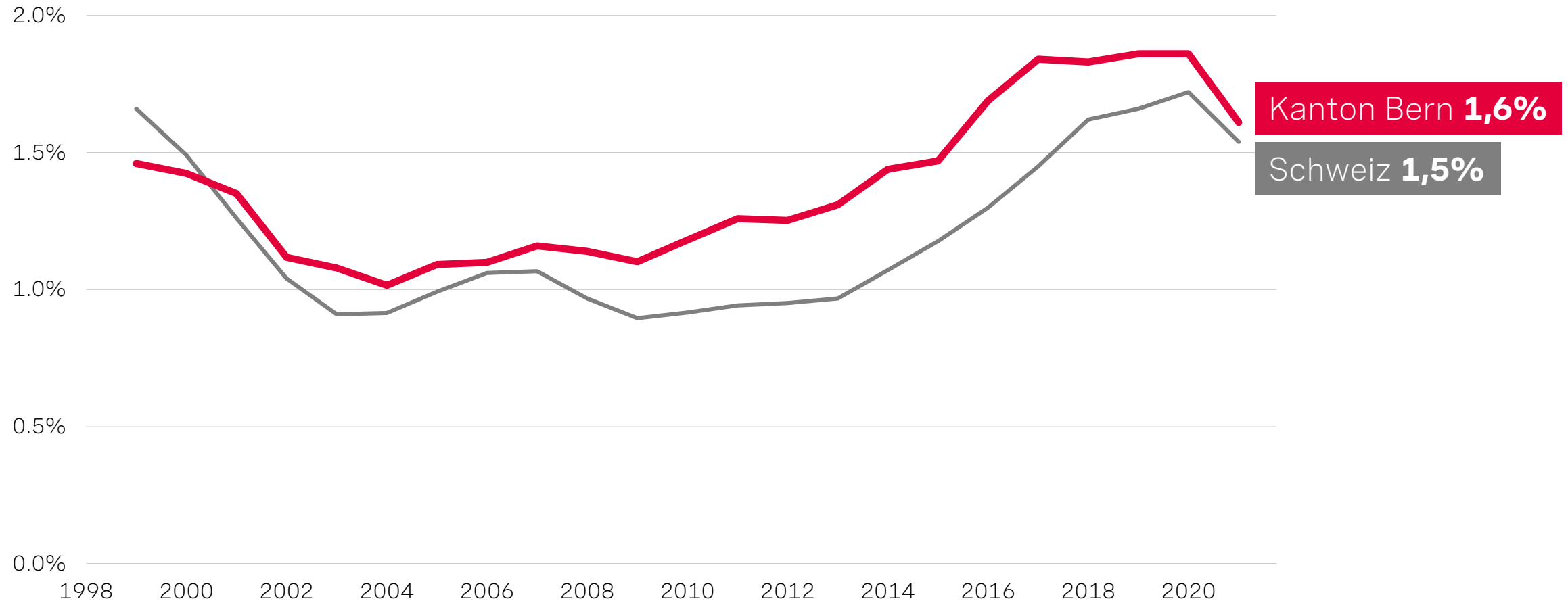
Definition Muster-Einfamilienhaus

Objekttyp	freistehend
Alter	10 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	700
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut



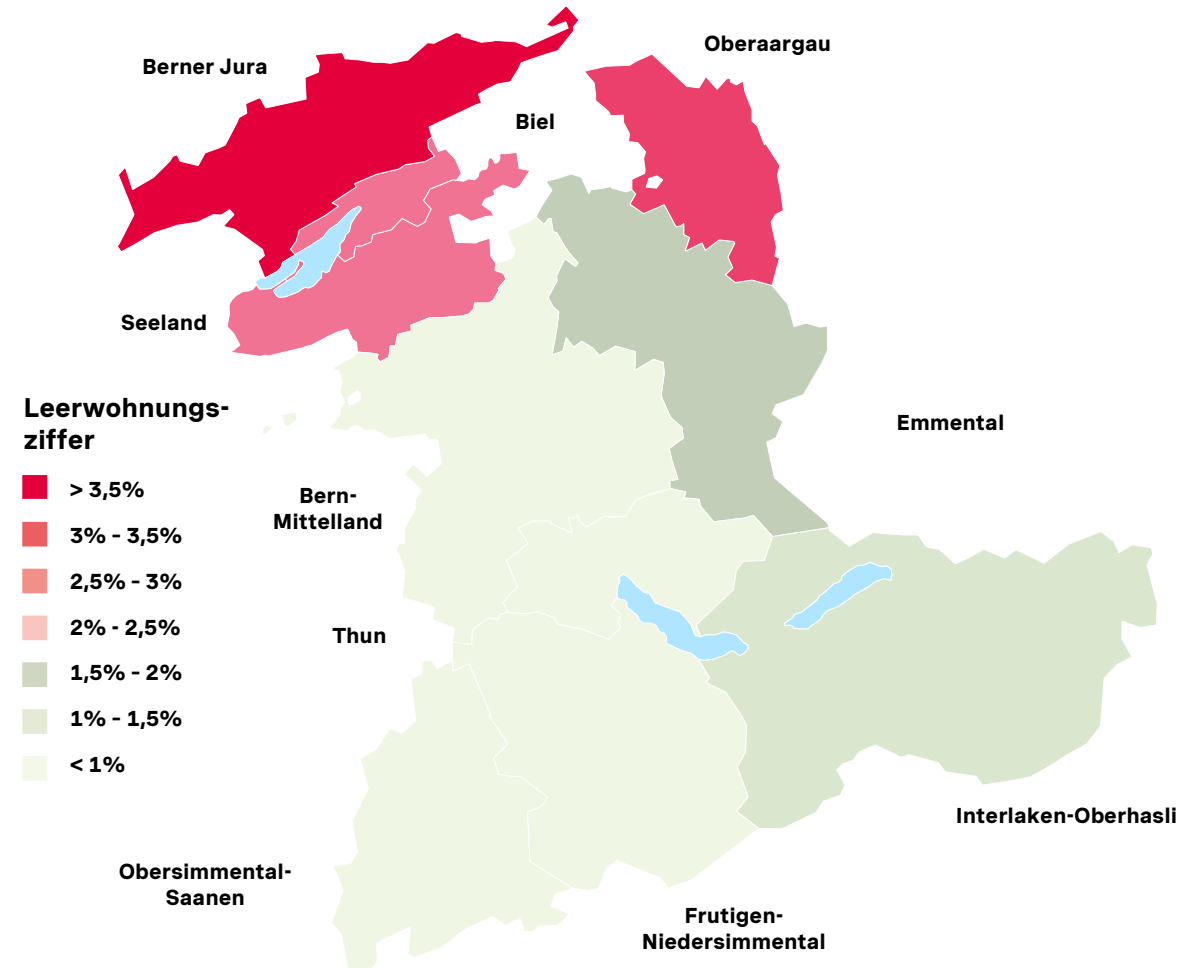
Entwicklung Leerwohnungsziffer

Erster deutlicher Rückgang seit über zehn Jahren



Niveau Leerwohnungsziffer

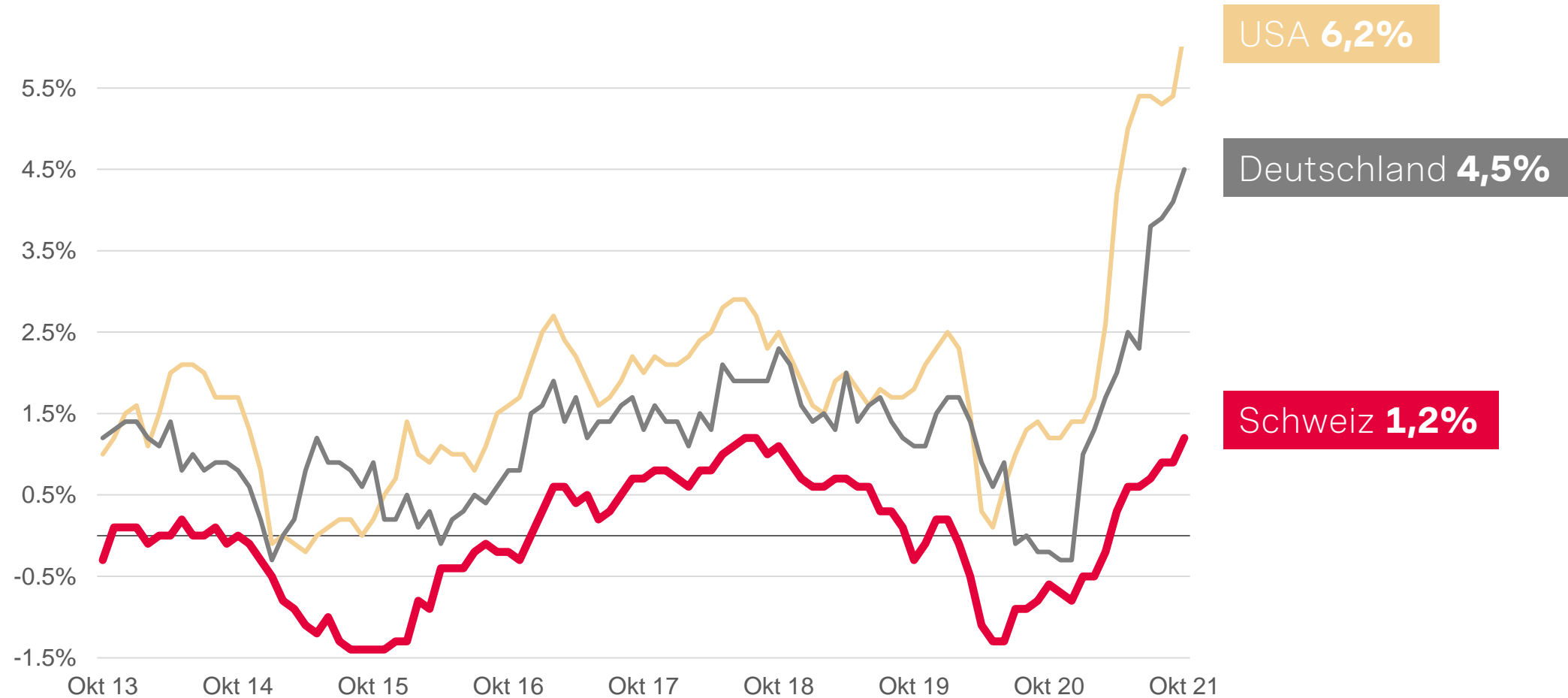
Erhöhter Leerstand im Berner Jura, Oberaargau, Seeland und in Biel



Leerstand nach Region

Region	Leerstand
Schweiz	1,5%
Kanton Bern	1,6%
Berner Jura	4,4%
Biel	2,8%
Seeland	2,6%
Oberaargau	3,2%
Emmental	1,6%
Bern-Mittelland	1,0%
Thun	0,6%
Obersimmental-Saanen	1,0%
Frutigen-Niedersimmental	0,7%
Interlaken-Oberhasli	1,2%

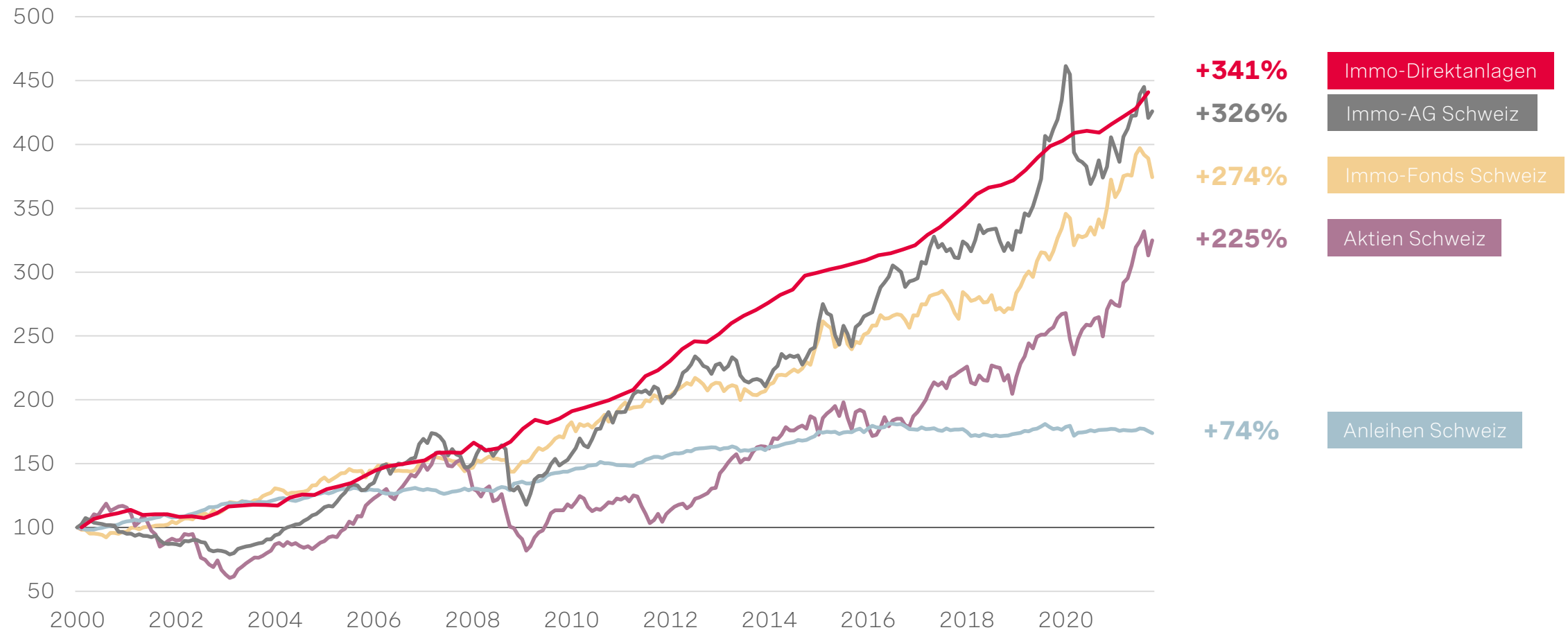
Steigende Inflation – auch in der Schweiz



Quelle: BFS, destatis, U.S. Bureau of Labor Statistics

Renditeliegenschaften mit Top-Performance

Langfristiger Return von Anlageklassen im Vergleich



Quelle: IAZI, SIX

Rechtliche Hinweise

Keine Gewährleistung Die BEKB | BCBE bezieht sich auf die Analysen, Empfehlungen und Daten von öffentlich zugänglichen, verlässlichen Quellen. Die BEKB | BCBE kann für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der in dieser Publikation enthaltenen Informationen keine Gewähr übernehmen.

Kein Angebot Die obigen Angaben dienen lediglich der Information und haben einzig beschreibenden Charakter. Sie begründen weder eine Aufforderung noch ein Angebot. Grundsätzlich sollten Dienstleistungen und Produkte nur aufgrund eines entsprechenden Beratungsgespräches erworben werden. Der Kauf und Verkauf von Produkten, welche in dieser Publikation beschrieben werden, erfolgt alleine unter Ihrer Verantwortung.

Gesetzliche Einschränkungen Die von der BEKB | BCBE vorgestellten Produkte sind in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen. Die in dieser Publikation vorgestellten Produkte sind nicht für Personen bestimmt, die auf Grund von Nationalität, Geschäftssitz, Wohnsitz oder sonstiger Gründe einer Rechtsordnung unterliegen, die es ausländischen Finanzdienstleistern verbietet, dort geschäftlich tätig zu sein. Dies gilt insbesondere für Personen mit Wohnsitz in den USA, Kanada, Grossbritannien, Deutschland, Italien, Spanien, Japan und allen anderen Staaten, nach deren Rechtsordnung die Veröffentlichung finanzieller Informationen ausländischer Finanzdienstleister eingeschränkt oder untersagt ist.



В Е К В

В С В Е