



# BEKB Immobilien-Barometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen

Herbstausgabe 2021



BEKB

BCBE

## Entwicklung auf einen Blick

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

### Eigenheimpreise steigen ungebremst

Wer kann, erwirbt Wohneigentum in der Schweiz. Dieser Grundsatz scheint aktuell mehr denn je zu gelten, wie die Auswertung der neusten Markttransaktionen zeigt. Landesweit wie im Kanton Bern steigen die Eigenheimpreise praktisch ungebremst. Ein Blick in den angrenzenden Kanton Solothurn bestätigt den Eindruck: Auch in dieser Marktregion ist eine Zunahme der Immobilienpreise zu verzeichnen.

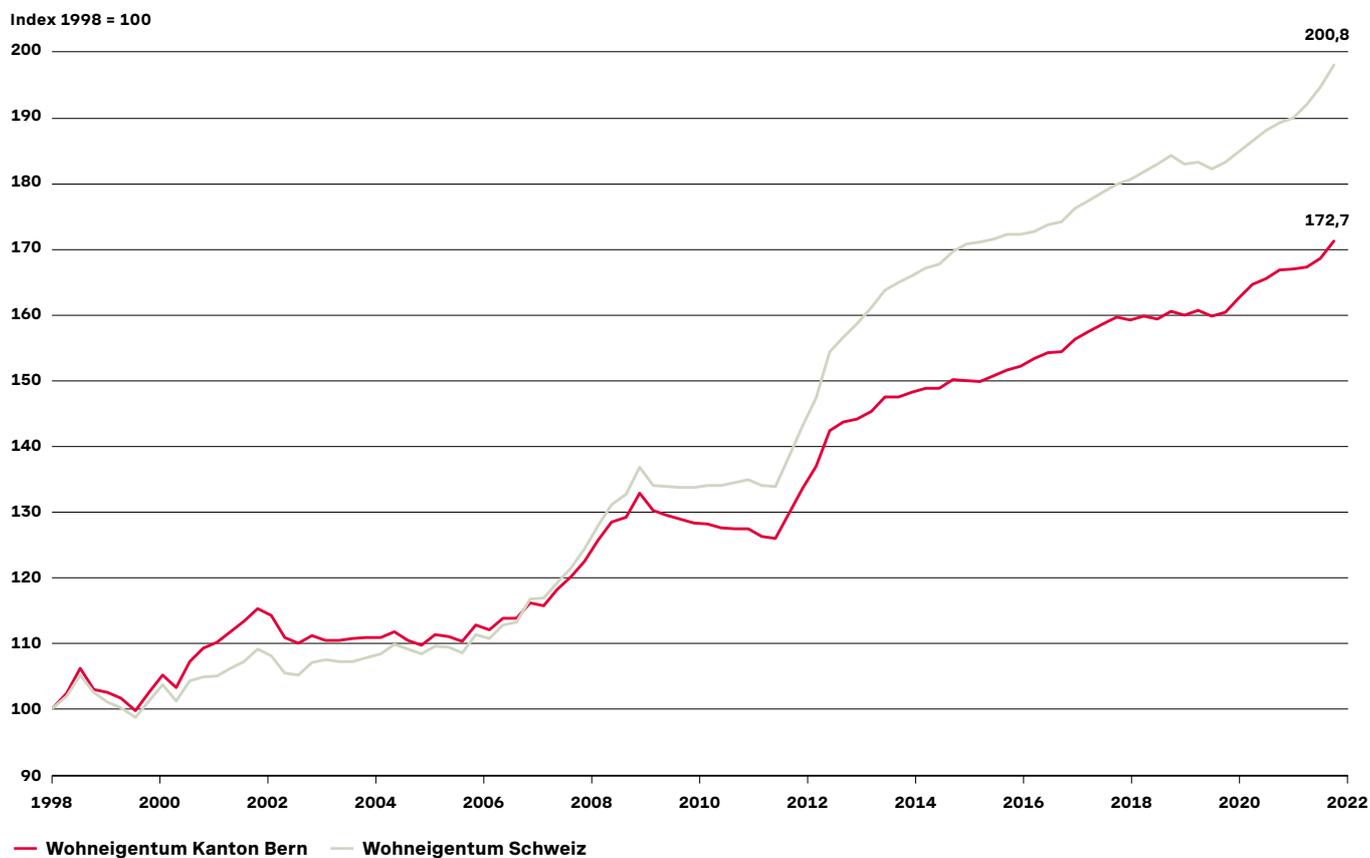
Erstmals seit Längerem ist zudem eine Aufwärtstendenz bei den Angebotsmieten im Wohnbereich sichtbar. Basierend auf den in Inseraten ausgeschriebenen Preisen, steigen die Mieten aber weit weniger rasch als die Eigenheimpreise. Weiter ist die Zahl leerstehender Wohneinheiten sowohl schweizweit als auch im Kanton erstmals seit zwölf Jahren rückläufig. Obwohl das Angebot an Mietwohnungen gross ist, verschafft die sinkende Leerstandsquote Vermietern einen gewissen Spielraum für Mieterhöhungen.

### Faktoren des Booms

Wieso kennt die Nachfrage nach Wohneigentum kaum Grenzen? Eine Kombination mehrerer Faktoren ist für den Eigenheim-Boom verantwortlich. Aufgrund der tiefen Zinsen sind die laufenden Kosten meist deutlich geringer als das Wohnen zur Miete. Gleichzeitig reduziert das Zinsumfeld die Attraktivität risikoarmer Anlagen und steigende Inflationsraten schüren die Angst vor Geldentwertung. Vor diesem Hintergrund stellt der Erwerb von Grund und Boden eine immer attraktivere Option dar.

Die Bevölkerung ist zudem auch im Corona-Jahr 2020 deutlich gewachsen, vor allem aufgrund der anhaltenden Zuwanderung aus dem Ausland. Das Angebot an Eigenheimen vermag mit dem hohen Tempo nicht mitzuhalten. Dies wirkt sich ebenfalls preisfördernd aus – ein Umstand, der sich vorläufig nicht ändern dürfte.

## Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (31.3.2021 bis 30.9.2021)	Letzte 12 Monate (30.9.2020 bis 30.9.2021)	Seit 1998
Kanton Bern	2,3%	3,2%	72,7%
Schweiz	2,9%	5,5%	100,8%

### Kantonaler Markt vergleichsweise moderat

Wohneigentum im Kanton Bern bleibt gesucht. Eigenheime werden per Ende September zu 3,2% höheren Preisen gehandelt als vor zwölf Monaten, wie die Analyse der aktuellsten Freihandtransaktionen zeigt.

Gar deutlich steiler verläuft die gesamtschweizerische Preiskurve: Über die letzten zwölf Monate hat der Wert von Wohneigentum landesweit um 5,5% zugenommen. Im Vergleich zu vielen anderen Kantonen entwickelt sich der bernische Immobilienmarkt somit trotz der pandemiebedingt höheren Nachfrage moderat. Dies sind gute Nachrichten

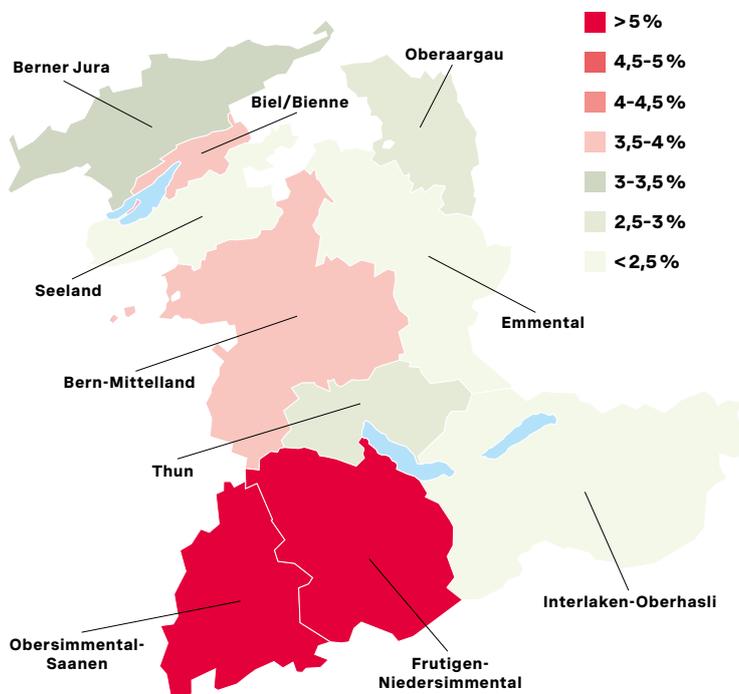
für jene, die noch auf der Suche nach Wohneigentum sind. Andernorts beobachtete Wachstumsraten von jährlich 5 bis über 8% rücken den Traum vom Eigenheim für viele ausser Reichweite.

Trotz der vergleichsweise gemässigten Preisentwicklung spricht die langfristige Betrachtung auch im Kanton Bern deutliche Worte: Über 70% hat der Wert von Wohneigentum zugenommen seit Beginn der Zeitreihen im Jahr 1998. Schweizweit haben sich die Preise ohne Berücksichtigung von alterndem Wohnbestand oder Teuerung sogar verdoppelt.

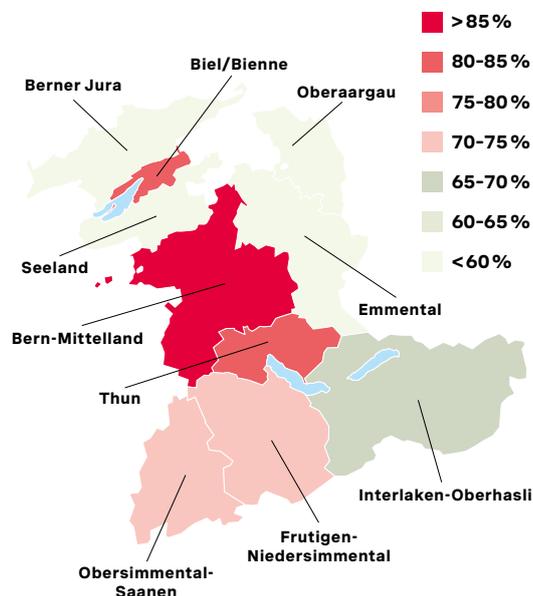
## Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

### Letzte 12 Monate

(30.9.2020 bis 30.9.2021)



### Seit 1998



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	2,1 %	3,1 %	51,6 %
Biel/Bienne	2,6 %	3,5 %	82,0 %
Seeland	1,2 %	0,5 %	55,3 %
Oberaargau	2,3 %	2,8 %	48,5 %
Emmental	1,5 %	2,4 %	55,7 %
Bern-Mittelland	2,6 %	3,9 %	102,7 %
Thun	2,6 %	2,8 %	83,7 %
Obersimmental-Saanen	4,5 %	7,0 %	74,2 %
Frutigen-Niedersimmental	2,9 %	5,2 %	70,5 %
Interlaken-Oberhasli	2,9 %	2,5 %	68,8 %

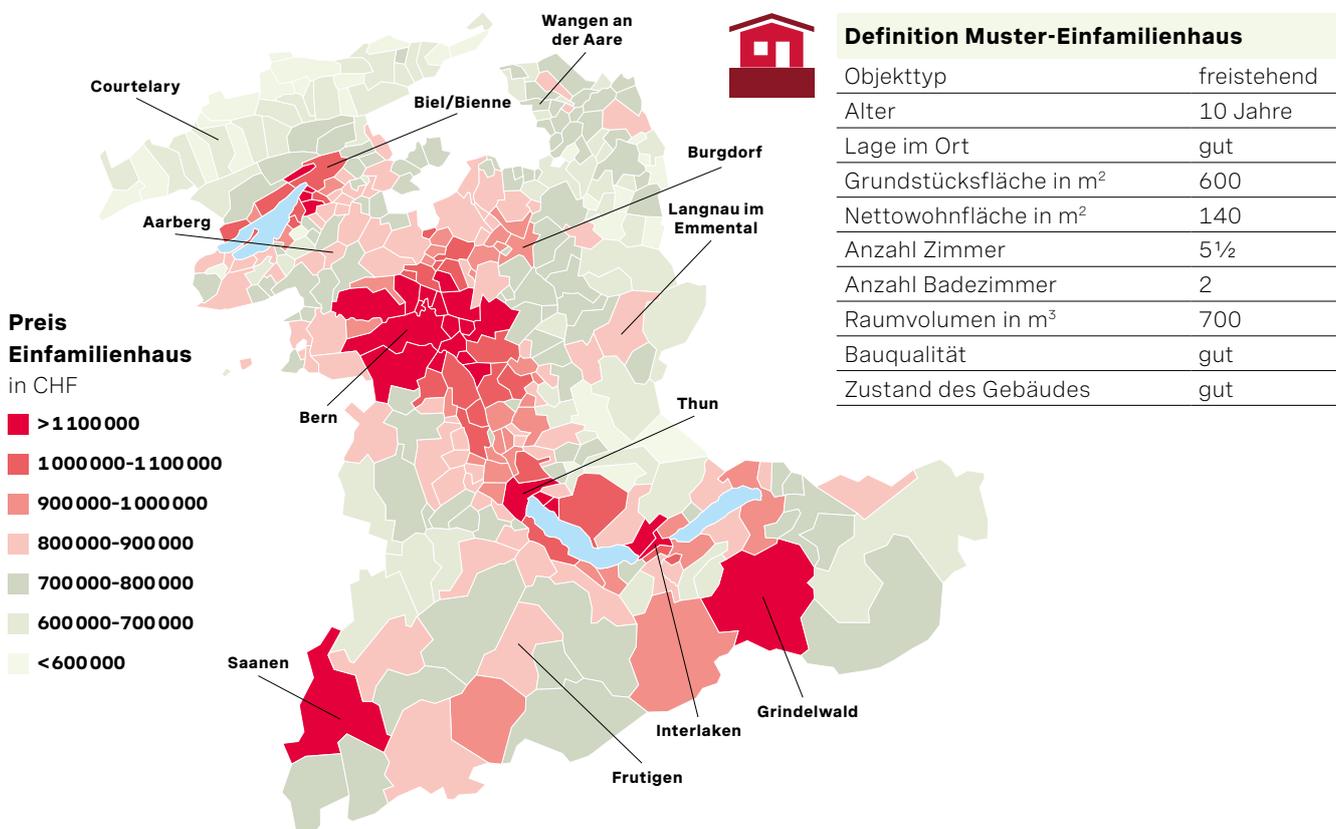
### Ferienregionen im Aufwind

Innert Jahresfrist sind die Immobilienpreise in sämtlichen bernischen Regionen gestiegen (Abbildung links). Je nach Amtsbezirk zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Die mit Abstand grössten Preissteigerungen über die vergangenen zwölf Monate sind in Obersimmental-Saanen (+7,0%) und Frutigen-Niedersimmental (+5,2%) sichtbar. Treiber im Berner Oberland sind bekannte Feriendestinationen wie Gstaad, Lenk und Adelboden, in denen die Werte nach einem kurzzeitigen Unterbruch wieder stark zulegen. Ferienobjekte werden in der Analyse nicht separat berücksichtigt, doch hat der Zweitwohnungsmarkt erheblichen Einfluss auf diese Dynamik.

Überdurchschnittliche Wertsteigerungen zeigen sich in der Jahressicht auch in den Grossagglomerationen Bern-Mittelland (+3,9%) sowie Biel (+3,5%).

Wie verläuft demgegenüber die langfristige Preisentwicklung? Über die vergangenen gut 20 Jahre waren es die städtischen Regionen, die den Ton angeben haben (Abbildung rechts). Spitzenreiter ist die Region Bern-Mittelland, in der sich die Werte seit 1998 mehr als verdoppelt haben (+102,7%). Doch auch die Agglomerationen Thun (+83,7%) und Biel (+82,0%) weisen erhebliche Wertsteigerungen aus.

## Preisniveau Einfamilienhäuser



### Preise in ausgewählten Gemeinden

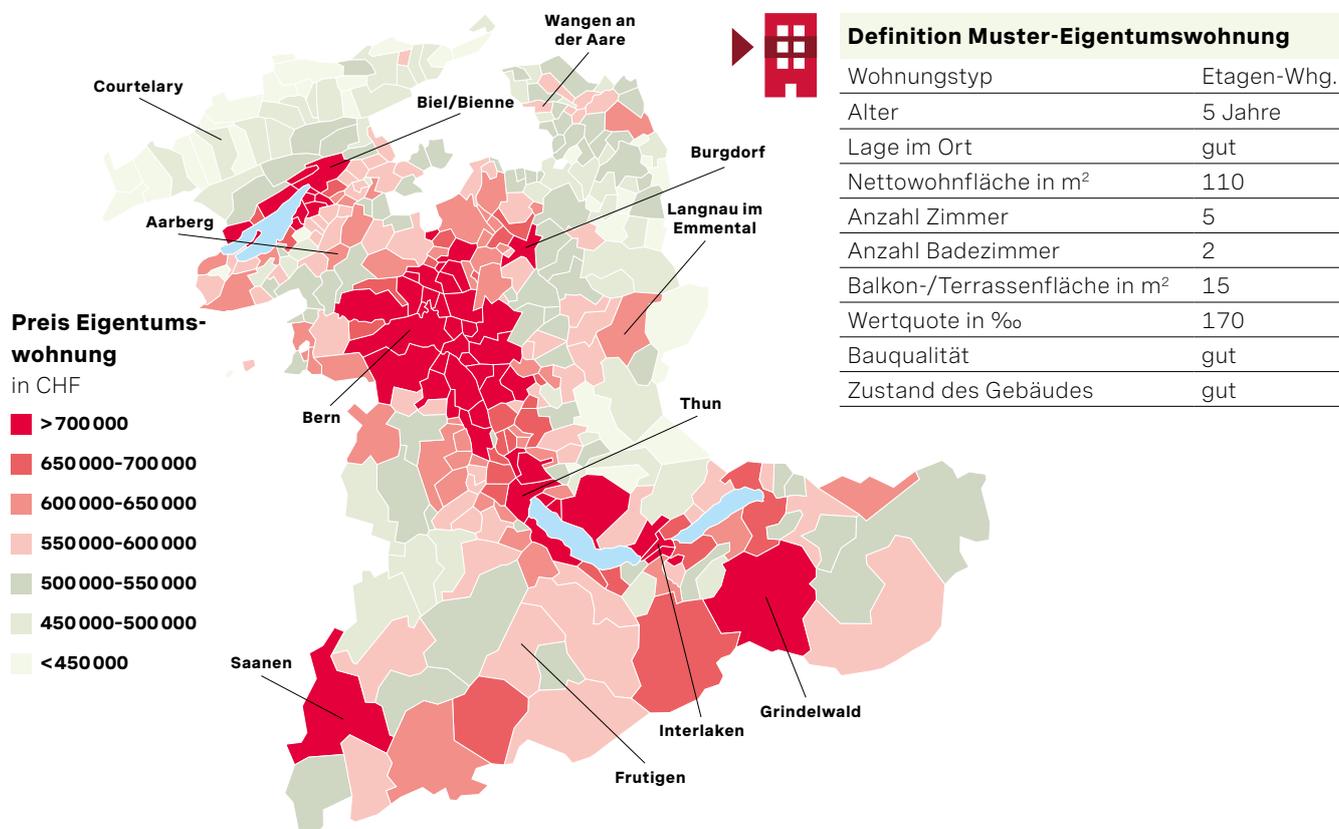
Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 566 000
Biel/Bienne	BE	1 055 000
Burgdorf	BE	997 000
Interlaken	BE	1 145 000
Langenthal	BE	873 000
Thun	BE	1 116 000
Solothurn	SO	1 086 000
Aarau	AG	1 283 000
Luzern	LU	1 739 000
Freiburg	FR	1 187 000
Neuenburg	NE	1 152 000

### Grosse Spannweite bei Hauspreisen

Von urbanen Wohnquartieren über umgreifende Agglomerationsgürtel bis hin zu abgelegenen Bergdörfern - der Kanton Bern hat an Landschaften und Wohnlagen praktisch alles zu bieten. So verwundert es nicht, dass sich die Preisspanne für ein typisches Einfamilienhaus von unter 600 000 Franken bis weit über 1 Million Franken erstreckt. In Biel, Burgdorf oder Thun wird ein zehnjähriges Musterhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche für rund 1,1 Millionen Franken gehandelt. Wer das gleiche Objekt in den beliebten Quartieren der Stadt Bern erwerben möchte, muss sogar mit 2 Millionen Franken und mehr rechnen.

Während solche Preise für einen durchschnittlichen Haushalt aufgrund der Tragbarkeitsregeln und des erforderlichen Eigenkapitals kaum finanzierbar sind, verfügt der Kanton noch über zahlreiche erschwinglichere Regionen. Im Oberaargau, im Emmental, im Berner Jura wie im Oberland gibt es Gemeinden, in denen das Musterhaus für weniger als 700 000 Franken die Hand wechselt - in einigen Fällen auch für deutlich weniger.

## Preisniveau Eigentumswohnungen



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 063 000
Biel/Bienne	BE	732 000
Burgdorf	BE	701 000
Interlaken	BE	793 000
Langenthal	BE	614 000
Thun	BE	776 000
Solothurn	SO	752 000
Aarau	AG	878 000
Luzern	LU	1 160 000
Freiburg	FR	816 000
Neuenburg	NE	802 000

### Wohnungen vielerorts erschwinglich

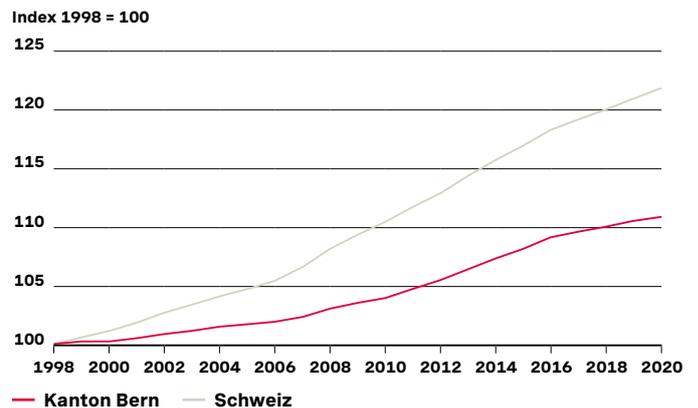
Stockwerkeigentum ist auch im Kanton Bern auf dem Vormarsch. Eigentumswohnungen benötigen – gemessen an der Wohnfläche – einen Bruchteil des Baulandes von Einfamilienhäusern. Dies ist gerade in den Städten entscheidend, denn diese locken mit ihrem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungs- und Kulturinstitutionen sowie Verkehrsverbindungen stets neue Einwohner an. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse stagniert der Bestand an klassischen Ein- oder Zweifamilienhäusern. Der Kauf einer Wohnung stellt deshalb häufig die einzige Option dar, an Wohneigentum zu gelangen – entsprechende Mittel vorausgesetzt.

Zwar sind auch die Wohnungspreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen, im Vergleich zum Häusermarkt ist das Niveau jedoch gemässigt. Eine typische Wohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 15 m<sup>2</sup> Balkon- oder Terrassenfläche wird im kantonalen Durchschnitt zu Werten zwischen 500 000 und 600 000 Franken gehandelt. In der Stadt Bern liegt der Marktwert über 1 Million Franken, während das Musterobjekt in ländlicheren Regionen teils weniger als die Hälfte kostet.

# Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

## Bevölkerungswachstum als Preistreiber

Wie attraktiv die Schweiz und der Kanton Bern als Wohn- und Arbeitsort sind, zeigen das stete Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung. Per Saldo haben sich selbst im Corona-Jahr 2020 fast 4000 neue Einwohner im Kanton niedergelassen, wobei ein Grossteil aus dem Ausland stammt. Doch es sind auch mehr Menschen aus anderen Kantonen nach Bern gezogen als umgekehrt. Diese Ausgangslage bestätigt sich seit mehreren Jahren und hat zu einem Bevölkerungswachstum von über 10% seit der Jahrtausendwende geführt. Die wachsende Wohnraumnachfrage ist ein massgeblicher Treiber der Immobilienpreise.



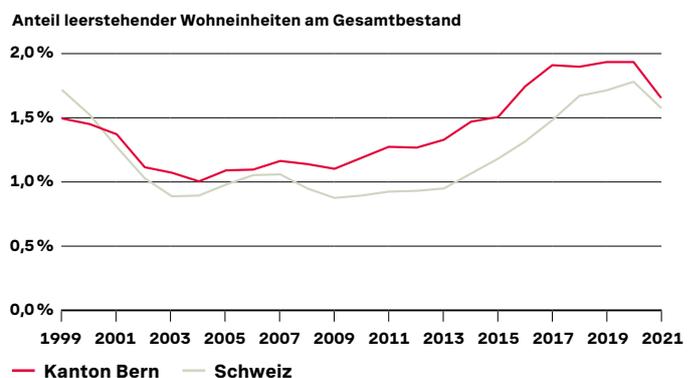
## Anhaltende Wohnbautätigkeit

Der kantonale Gebäudepark wächst jährlich um rund 5500 Wohneinheiten oder 1,0%. Im Vergleich zur schweizweiten Bautätigkeit von jährlich 1,3% verläuft die Ausweitung in Bern somit in leicht unterdurchschnittlichem Tempo - aber immer noch doppelt so rasch wie das mittlere kantonale Bevölkerungswachstum von 0,5%. Gebaut werden vorwiegend Mietwohnungen, die vielfach institutionellen Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen zu Anlagezwecken dienen. Zum Vergleich: Die Zahl der Einfamilienhäuser steigt im Kanton jährlich lediglich um 0,3% oder 300 Einheiten pro Jahr.



## Leerstand: Erster Rückgang seit Jahren

Erstmals seit zwölf Jahren ist die Anzahl leerstehender Wohnungen wieder gesunken - und dies deutlich. Gut 9000 Wohneinheiten wurden im Kanton am Stichtag 1. Juni 2021 als leer gemeldet, ein Rückgang von mehr als 1000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr. Die kantonale Leerwohnungsziffer ist damit von 1,9% auf 1,6% gesunken und liegt praktisch gleichauf mit der schweizweiten Quote (1,5%). Die meisten leerstehenden Objekte betreffen Mietwohnungen, ungenutzte Eigenheime stellen die Ausnahme dar. Entsprechend liegt die Leerwohnungsziffer im Mietsegment nach wie vor deutlich höher.



# Welche Auswirkungen hat die Abschaffung des Eigenmietwerts?

## Der Eigenmietwert in Kürze

Der Ursprung des Eigenmietwerts geht über 100 Jahre in die Vergangenheit zurück. Zur Kompensation der tieferen Zollerträge im Ersten Weltkrieg führte der Bundesrat eine vorübergehende Kriegssteuer ein, die Geburtsstunde des Eigenmietwerts. Auch die Weltwirtschaftskrise 1928 führte den Bundesrat dazu im Notrecht eine Krisenabgabe zu erheben, befristet auf vier Jahre. Was mit einer Ausnahme begann wurde 1958 im Gesetz verankert und hat bis heute Bestand. Über die Aufhebung des Eigenmietwerts wurde in der Vergangenheit schon oft debattiert und abgestimmt, der aktuellste Gesetzentwurf wurde in der Herbstsession 2021 durch den Ständerat angenommen. Sowohl der Bundesrat

als auch der Ständerat haben jedoch Anpassungsvorschläge in den Nationalrat geschickt. Aus aktuellem Anlass widmen wir uns in diesem Beitrag dem Eigenmietwert.

Der Eigenmietwert wird zur Versteuerung von Immobilien verwendet und basiert auf dem theoretisch erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft. Er wird von der kantonalen Steuerverwaltung festgelegt und entspricht 60 bis 70% des Mietwerts. Der Eigenmietwert wird nach Abzügen der Schuldzinsen und Unterhaltskosten dem steuerbaren Einkommen angerechnet. Abhängig von der Höhe der Schuldzinsen und der Unterhaltskosten führt dies zu einer Erhöhung des steuerbaren Einkommens oder zu einer Reduktion (siehe Tabelle 1).

## Berechnungsbeispiel

### Ausgangslage

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

\* 70% der möglichen Mieteinnahmen:  
 12 × CHF 2 200 = CHF 26 400

Beispiel	Hypothekarzins 1,5%	Hypothekarzins 2,5%
Theoretische Mieteinnahmen	18 480	18 480
Hypothekarzinsen	-9 000	-15 000
Unterhaltskosten	-5 000	-5 000
<b>Besteuerung Eigenmietwert</b>	<b>4 480</b>	<b>-1 520</b>
<b>Total steuerbares Einkommen inkl. Eigenmietwert</b>	<b>134 480</b>	<b>128 480</b>

Tabelle 1: Rechenbeispiel

Der aktuelle Gesetzentwurf sieht die Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutzte Eigenheime vor, wobei sowohl die Schuldzinsen als auch die werterhaltenden Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden können. Auslagen für Energieersparnis, Umweltschutz und Rückbau sollen auf kantonalen Ebene noch abgezogen werden können. Eine Übersicht der Anpassungen ist in Tabelle 2 aufgelistet, inklusive der Anpassungsvorschläge des Bundesrates.

### Auswirkungen einer Eigenmietwert-Abschaffung für den Eigentümer

Der Wegfall der Abzugsmöglichkeiten führt dazu, dass sich die Abschaffung des Eigenmietwerts nicht auf alle Eigentümer gleich auswirkt.

Da **Hypothekarzinsen** nicht mehr abgezogen werden könnten, sind Eigentümer mit tiefen Hypothekenschulden im Vorteil. Eigentümer mit einer hohen Verschuldung würden hingegen benachteiligt, da sie keine Abzüge mehr geltend machen könnten. Für Rentner mit geringer oder keiner Hypothekarlast wäre die Abschaffung somit eine Erleichterung.

Weiter könnten Eigentümer **Unterhaltskosten** nicht mehr abziehen. Dadurch verlieren renovierungsbedürftige Wohnobjekte an Attraktivität. Eigentümer von Neubauten oder gut erhaltenen Wohnobjekten würden dagegen bessergestellt.

## Situation vor und nach Gesetzänderung

	Aktuelles Gesetz	Reformvorlage	Anpassung Bundesrat
Besteuerung Eigenmietwert	Ja	Nein für selbstgenutztes Eigenheim	Nein
Abzug Unterhaltskosten	Ja	Nein	Nein
Abzug ausserfiskalische Kosten (Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege)	Ja	Bundesebene: Nein Kantonebene: Ja	Bundesebene: Nein Kantonebene: Ja
Abzug von Schuldzinsen	Ja	Keine Abzugsfähigkeiten	Beschränkung der Schuldzinsabzüge auf 70 % der steuerbaren Vermögenserträge
Befristeter Ersterwerbberabzug	Nein	Ja	Ja

Tabella 2: Übersicht Reformvorlage und Anpassung Bundesrat

### Auswirkungen einer Abschaffung auf die Verschuldung und die Immobilienpreise

Die Schweiz hat eine der höchsten Privatverschuldungsquoten weltweit. Begründet wird dies unter anderem durch die Abzugsmöglichkeit der Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen. Daher wird erwartet, dass eine Abschaffung der Abzugsmöglichkeiten die Verschuldung reduzieren würde und dadurch die Finanzstabilität erhöht werden könnte. Diese Auswirkung hängt von der Rückzahlungsmöglichkeit der Eigentümer ab und würde erst langfristig eintreten. Gerade junge Eigentümer verfügen oft nicht über die Liquidität, um ihre Verschuldung kurzfristig zu reduzieren, da insbesondere die aktuellen Immobilienpreise den finanziellen Spielraum einschränken.

Eine Abschaffung des Eigenmietwerts würde verschiedene Faktoren der **Immobilienpreise** beeinflussen. Einerseits würde die Attraktivität von Eigentum gefördert, was die Nachfrage nach Eigenheimen erhöhen und damit die Preisentwicklung weiter antreiben könnte. Andererseits dürfte die Preisspanne zwischen Neubauten und wenig renovierten Altliegenschaften ansteigen, da die steuerliche Begünstigung von Renovationen wegfällt und die Attraktivität von sanierungsbedürftigen Objekten deutlich abnimmt. Im aktuellen Umfeld tiefer Zinsen gehen wir davon aus, dass diese Effekte jedoch marginal sein werden.

### Autorin

Noëmi Capelli, Investment Strategist und Ökonomin bei der BEKB

### Was sollten Sie als Eigentümer im Hinblick auf eine Abschaffung berücksichtigen?

Werterhaltende Unterhaltsarbeiten, welche nicht der Energieersparnis oder dem Umweltschutz dienen, sollten frühzeitig umgesetzt werden. Die Nachfrage nach Renovationsarbeiten könnte vor einer Abschaffung des Eigenmietwertes kurzfristig ansteigen. Weiter sollten die Hypothekarsituation analysiert und mögliche Anpassungsschritte diskutiert werden. Gerne unterstützt Sie ihr Finanzcoach bei diesen Fragen und sucht mit Ihnen Seite an Seite eine individuelle Lösung.

## 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, 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.

