



# BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen




Frühlingsausgabe 2022



BEKB

BCBE

## Entwicklung auf einen Blick

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

### Wohneigentum erneut teurer

Die Immobilienpreise steigen schweizweit weiterhin kräftig. Auch im Kanton Bern und in der Marktregion Solothurn wird Wohneigentum zu deutlich höheren Werten gehandelt. Die wirtschaftliche Erholung im Nachgang zur Corona-Pandemie sorgt für Beschäftigungswachstum und anhaltende Zuwanderung, was die Eigenheimnachfrage stützt. Preistreibend wirkt sich auch das nach wie vor knappe Angebot an Wohneigentum aus.

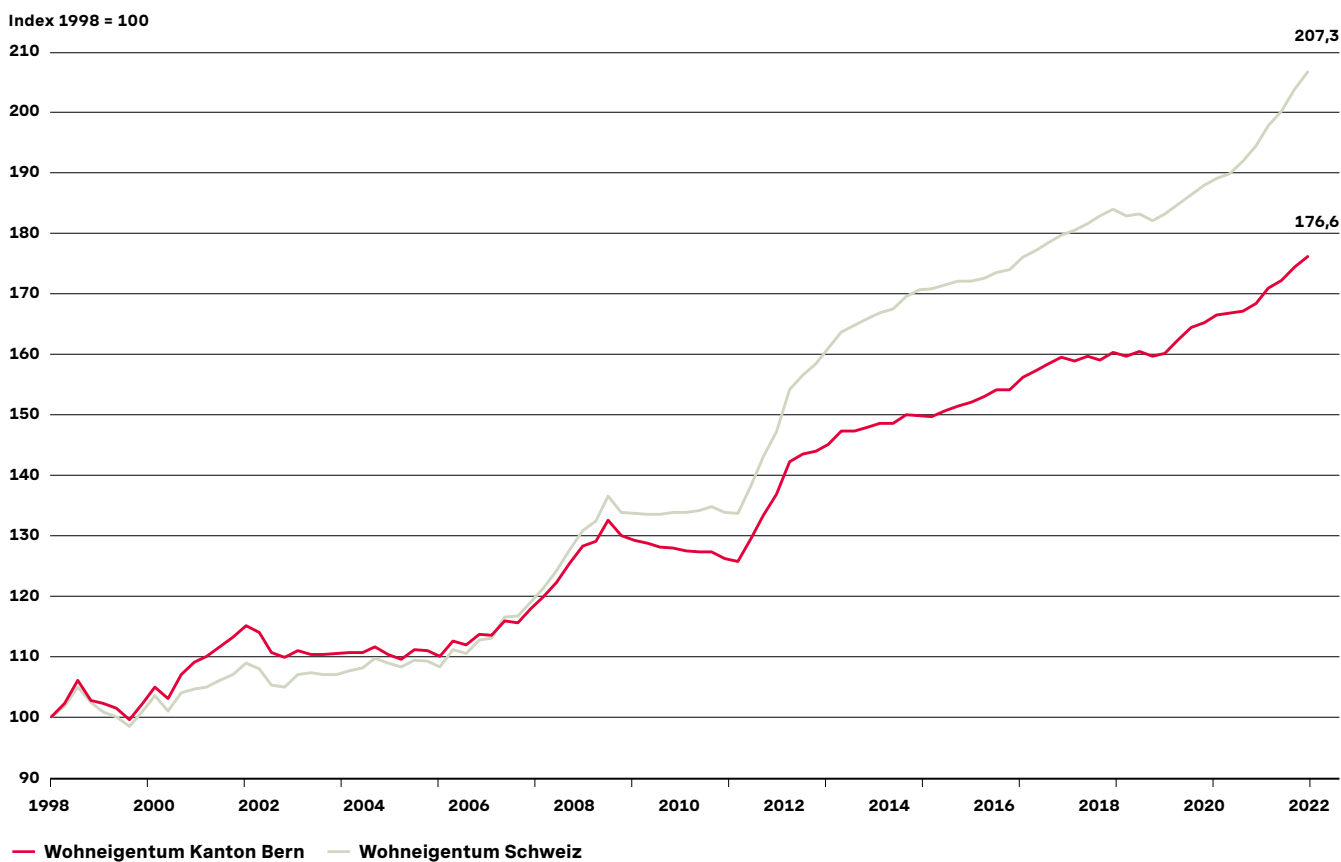
Der leichte Aufwärtstrend der Angebotsmieten für Wohnnutzungen setzt sich sowohl schweizweit als auch im Kanton Bern fort, wie die Auswertung der veröffentlichten Mietwohnungsinserate zeigt. Dies korrespondiert mit dem Rückgang der Leerwohnungsziffer, der auf ein sinkendes Mietwohnungsangebot hindeutet – dies jedoch nach wie vor auf hohem Niveau.

### Kommt die Zinswende?

Mehrere Unbekannte erschweren eine Einschätzung der mittelfristigen Entwicklung des Immobilienmarkts. So lassen sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Langzeitfolgen des Russland-Ukraine-Konflikts noch kaum erahnen. Unsicherheit herrscht auch bezüglich der weltweit sprunghaft gestiegenen Inflation.

Je stärker und dauerhafter die Konsumentenpreise zunehmen, desto grösser der Druck auf die Zentralbanken, die Leitzinsen zu erhöhen. Die Zinswende könnte somit früher und rascher eintreten als bisher vermutet. Dies gilt besonders für die Eurozone und die USA, denn im Vergleich zu diesen zeigt sich die Teuerung in der Schweiz aktuell noch moderat. So oder so wird sich die Zinspolitik dieser Länder auch auf den hiesigen Immobilienmarkt auswirken.

## Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (30.9.2021 bis 31.3.2022)	Letzte 12 Monate (31.3.2021 bis 31.3.2022)	Seit 1998
Kanton Bern	2,3%	4,6%	76,6%
Schweiz	3,3%	6,3%	107,3%

### Wohneigentümerinnen und -eigentümer profitieren

Für Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer im Kanton Bern könnte die Entwicklung nicht erfreulicher verlaufen: Über die vergangenen zwölf Monate sind die Liegenschaftswerte im Mittel um 4,6% gestiegen, wie die aktuellste Auswertung der Markttransaktionen per Ende März 2022 ergibt.

Noch höhere Preissteigerungen waren im gesamtschweizerischen Immobilienmarkt zu beobachten, wo die Werte innert Jahresfrist um 6,3% gewachsen sind. Der Eigenheim-Boom hält nun bereits über 20 Jahre an, haben sich die Haus- und Wohnungspreise seit 1998 schweizweit doch mehr als

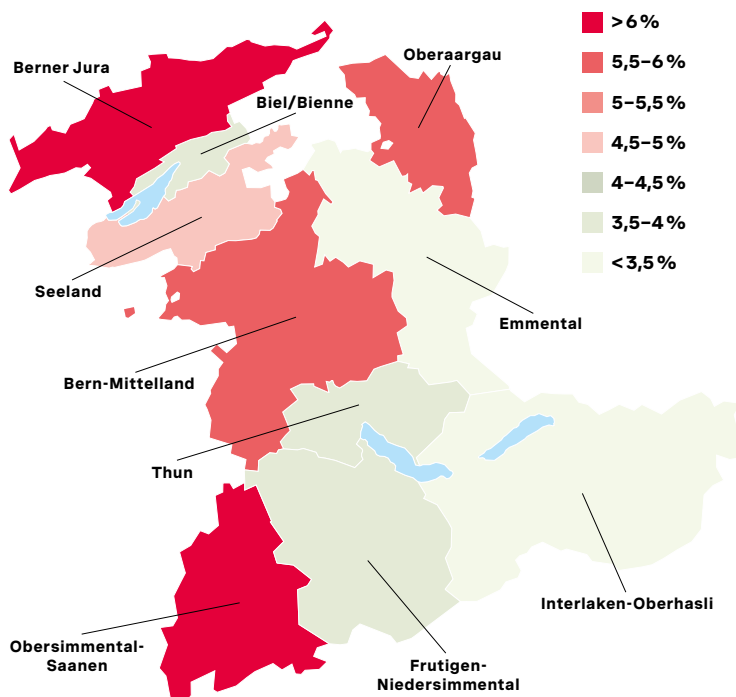
verdoppelt (Kanton Bern: +76,6%) - dies trotz wirtschaftlicher Dämpfer wie der Finanzkrise 2008 oder jüngst der Corona-Pandemie. Der alles überlagernde Grund liegt in der Knappheit von Wohneigentum.

Die wenigen verfügbaren Objekte werden oft unter der Hand vergeben, und kommt eine Liegenschaft erst auf den freien Markt, melden sich unzählige Interessenten. Nur eine rasche und massive Anhebung der Zinsen dürfte das Preiswachstum in grösserem Stil eindämmen. Doch scheint eine solch starke Zinswende in der Schweiz trotz wachsender Teuerung aktuell noch wenig wahrscheinlich.

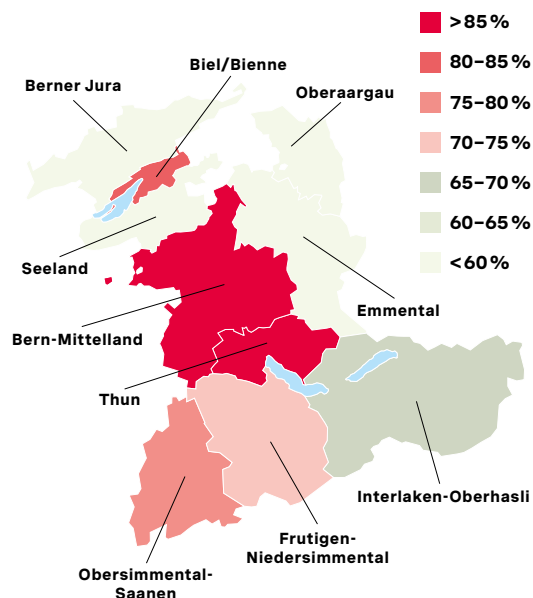
## Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

### Letzte 12 Monate

31.3.2021 bis 31.3.2022



### Seit 1998



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

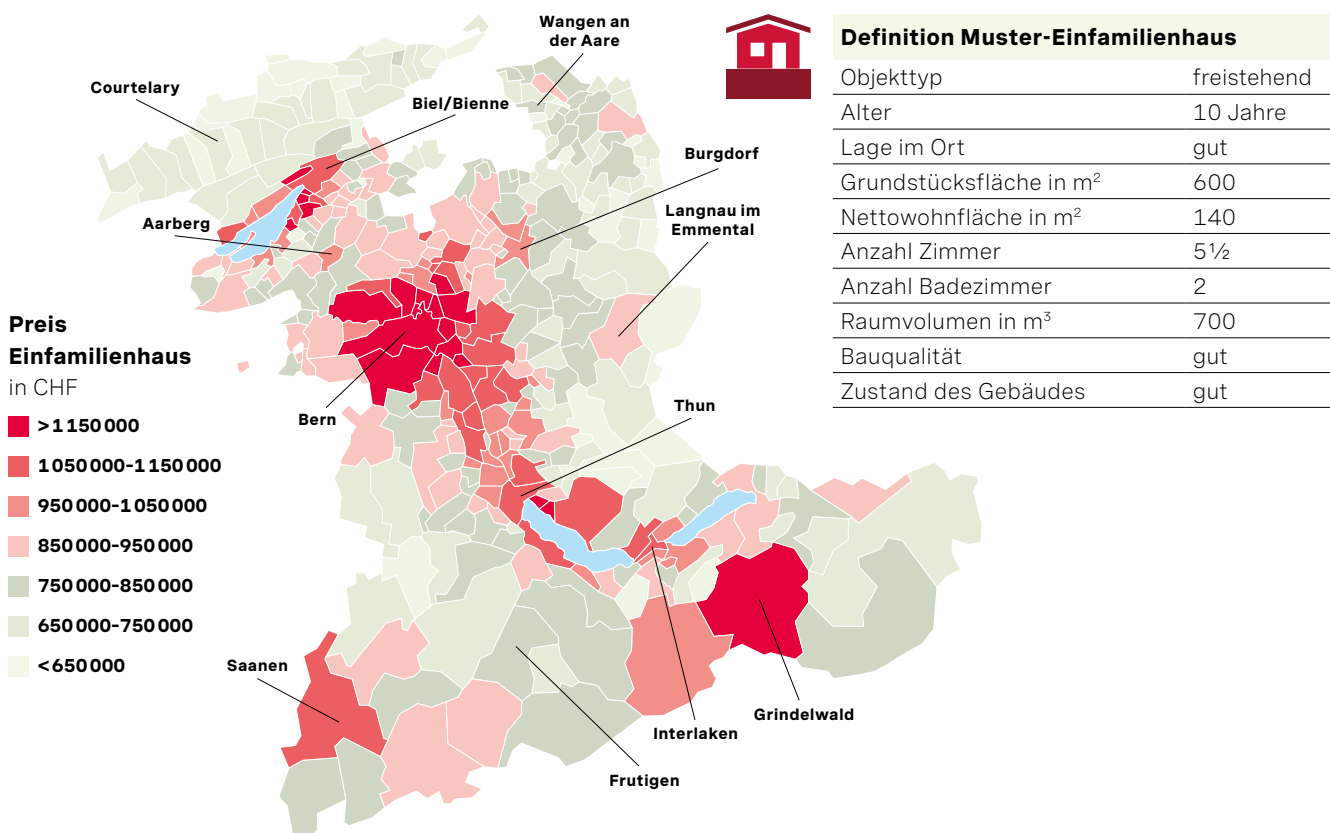
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	4,3%	6,4%	58,1%
Biel/Bienne	1,0%	3,6%	83,8%
Seeland	3,7%	5,0%	61,1%
Oberaargau	3,3%	5,6%	53,4%
Emmental	1,6%	3,2%	58,3%
Bern-Mittelland	3,1%	5,8%	109,0%
Thun	1,0%	3,6%	85,6%
Obersimmental-Saanen	1,8%	6,4%	77,3%
Frutigen-Niedersimmental	0,7%	3,6%	71,7%
Interlaken-Oberhasli	-1,5%	1,4%	66,3%

### Ländliche Regionen an der Spitze

So vielfältig wie der Kanton, so unterschiedlich zeigen sich die regionalen Immobilienmärkte. Dies verdeutlicht ein Blick auf die Einwohnerzahlen: Der Verwaltungskreis Bern-Mittelland beherbergt allein rund 40% der Kantonsbevölkerung, die Agglomerationen Biel und Thun je weitere 10%. Grosse Heterogenität besteht auch in Sachen Wirtschaftskraft und Branchenmix. Entsprechend verzeichnen die Zentrumsregionen Bern, Biel und Thun über die letzten zwölf Monate ein sehr robustes Wachstum der Wohneigentumspreise zwischen rund 3% und 6% auf (Abbildung links).

Sogar noch grössere Steigerungen wurden innert Jahresfrist in den ländlich geprägten Regionen Obersimmental-Saanen (6,4%) und Berner Jura (6,4%) registriert. Während das Oberland stark vom Gang der Tourismuswirtschaft beeinflusst wird, dürfte im Berner Jura derzeit ein Aufhol-effekt spielen: Da die Preise im Vergleich noch immer tief sind, verschiebt sich die Nachfrage von den Zentren in eher peripher gelegene Regionen. Langfristig betrachtet sind die Liegenschaftswerte in Bern, Biel und Thun denn auch klar am stärksten gestiegen (Abbildung rechts).

## Preisniveau Einfamilienhäuser



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 636 000
Biel/Bienne	BE	1 060 000
Burgdorf	BE	977 000
Interlaken	BE	1 149 000
Langenthal	BE	897 000
Thun	BE	1 142 000
Solothurn	SO	1 125 000
Aarau	AG	1 313 000
Luzern	LU	1 794 000
Freiburg	FR	1 189 000
Neuenburg	NE	1 214 000

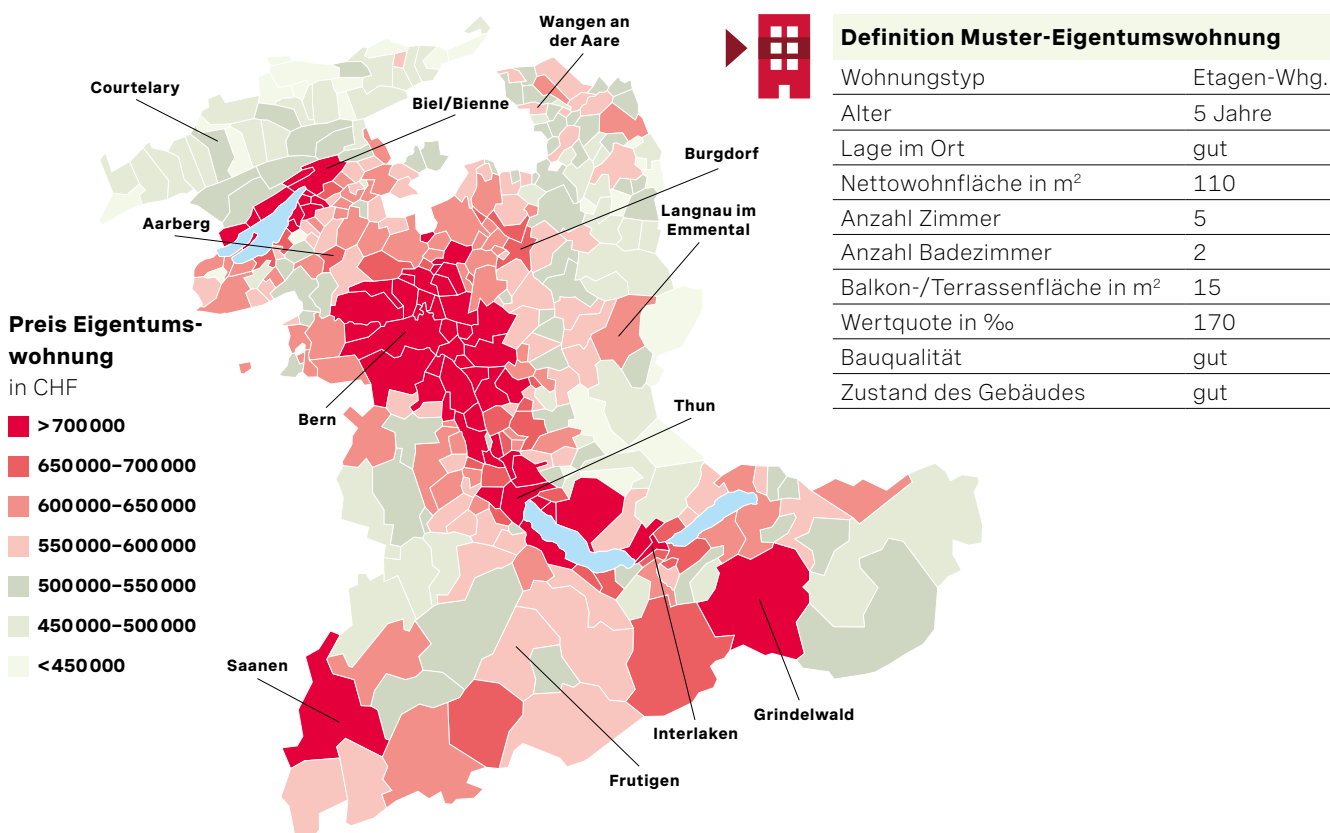
### Dringend gesucht: Einfamilienhäuser

Was kostet ein typisches Haus im Kanton Bern? Ein zehnjähriges Musterobjekt mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 600 m<sup>2</sup> wird im Mittel aller Gemeinden zu rund 850 000 Franken gehandelt. Je nach Standort variieren die Preise jedoch stark. In einigen Gemeinden im Berner Jura ist ein Haus mit denselben Eigenschaften für unter 650 000 Franken zu erwerben. In der Stadt Bern und den umliegenden Gemeinden hingegen kostet eine identische Liegenschaft mit über 1 600 000 Franken bald das Dreifache. Auch in Biel und Thun wird für das Musterhaus mittlerweile

deutlich über eine Million Franken verlangt. Wer aber nicht direkt in den Zentren oder inneren Agglomerationsgemeinden wohnen will, findet im Kanton nach wie vor zahlreiche Standorte mit gemässigerem Preisniveau.

Das vergleichsweise moderate Niveau der Hauspreise macht den Kanton Bern zur begehrten Destination für Zuzügerinnen und Zuzüger aus anderen Landesteilen, die sich ihren Haus Traum erfüllen möchten. Seit zehn Jahren verzeichnet Bern konstant eine Nettozuwanderung aus anderen Kantonen.

## Preisniveau Eigentumswohnungen



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 096 000
Biel/Bienne	BE	726 000
Burgdorf	BE	679 000
Interlaken	BE	786 000
Langenthal	BE	624 000
Thun	BE	783 000
Solothurn	SO	769 000
Aarau	AG	887 000
Luzern	LU	1 180 000
Freiburg	FR	807 000
Neuenburg	NE	838 000

### Begehrtes Stockwerkeigentum

Rund jeder zehnte Haushalt im Kanton lebt im Stockwerkeigentum. Der Vergleich mit der Hauseigentümerquote von über einem Viertel zeigt, dass das klassische Einfamilienhaus in Bern nach wie vor das Mass der Dinge ist. Sollten die Hauspreise weiterhin stark steigen, dürfte sich dieses Verhältnis jedoch zugunsten der Eigentumswohnungen verschieben. Mit einem mittleren Preisniveau von unter 600 000 Franken werden diese im Kanton zu klar tieferen Preisen gehandelt. Allerdings ist die betrachtete Muster-

wohnung mit einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> auch deutlich kleiner als ein typisches Einfamilienhaus.

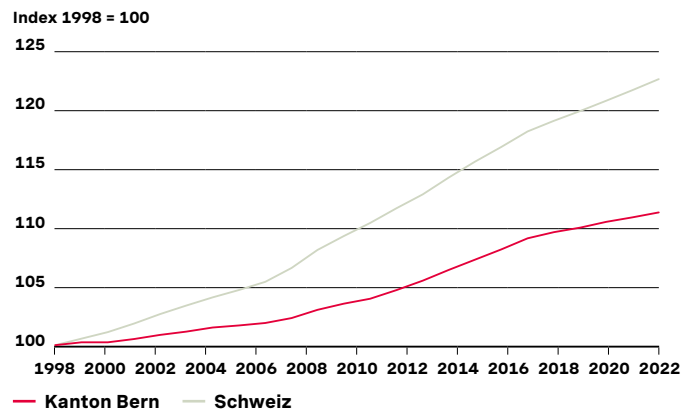
Gerade in den kantonalen Zentren, wo die Baulandreserven knapp bis inexistent sind, bietet Stockwerkeigentum Vorteile. Dies soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Preise ebenfalls gestiegen sind. In Biel etwa sind für die Musterwohnung rund 730 000 Franken zu budgetieren, in Thun gut 780 000 Franken. In der Stadt Bern kostet ein identisches Objekt bereits über eine Million Franken.



# Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

## Bevölkerungswachstum dank Zuwanderung

Die Berner Bevölkerung ist im Jahr 2021 um rund 4000 Personen oder 0,4% gewachsen (Schweiz: 0,8%). Die Zunahme hat der Kanton in erster Linie den zahlreichen Zuzügerinnen und Zuzüger aus dem Ausland zu verdanken, deren Zahl gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gestiegen ist. Dies spricht auch dafür, dass sich die kantonale Wirtschaft vom Corona-Rückgang erholt und viele Arbeitsplätze geschaffen werden konnten. Doch auch das natürliche Bevölkerungswachstum trug 2021 dank positiver Geburtenziffer wieder seinen Teil zur dynamischen Entwicklung bei. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies eine steigende Wohnraumnachfrage.



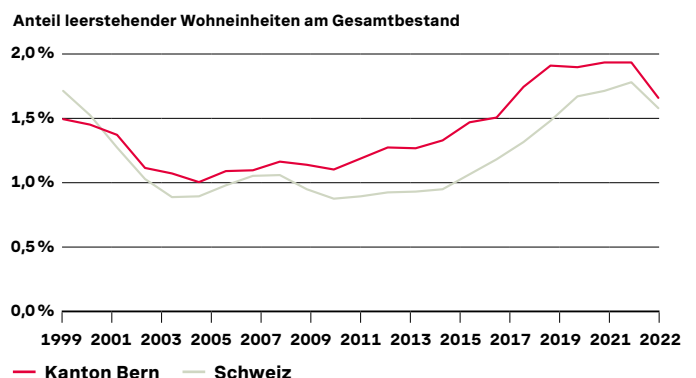
## Ausweitung des Gebäudeparks

Rund 580 000 Wohneinheiten zählt der Kanton Bern und weist damit nach Zürich den zweitgrössten Wohnungsbestand des Landes auf. In den vergangenen Jahren wurde dieser jährlich um 1,0% ausgeweitet. Die Wohnbautätigkeit verläuft damit etwas langsamer als der landesweite Durchschnitt von 1,3%. Dies entspricht dem im Vergleich zur Gesamtschweiz moderateren Bevölkerungswachstum im Kanton. Bei einem Fünftel der Wohneinheiten in Bern handelt es sich um Einfamilienhäuser. Deren Anteil hat in den letzten Jahren stetig abgenommen, da die Erstellung solcher Objekte aufgrund knapper Baulandreserven schwieriger wird.



## Sinkende Leerwohnungsziffer

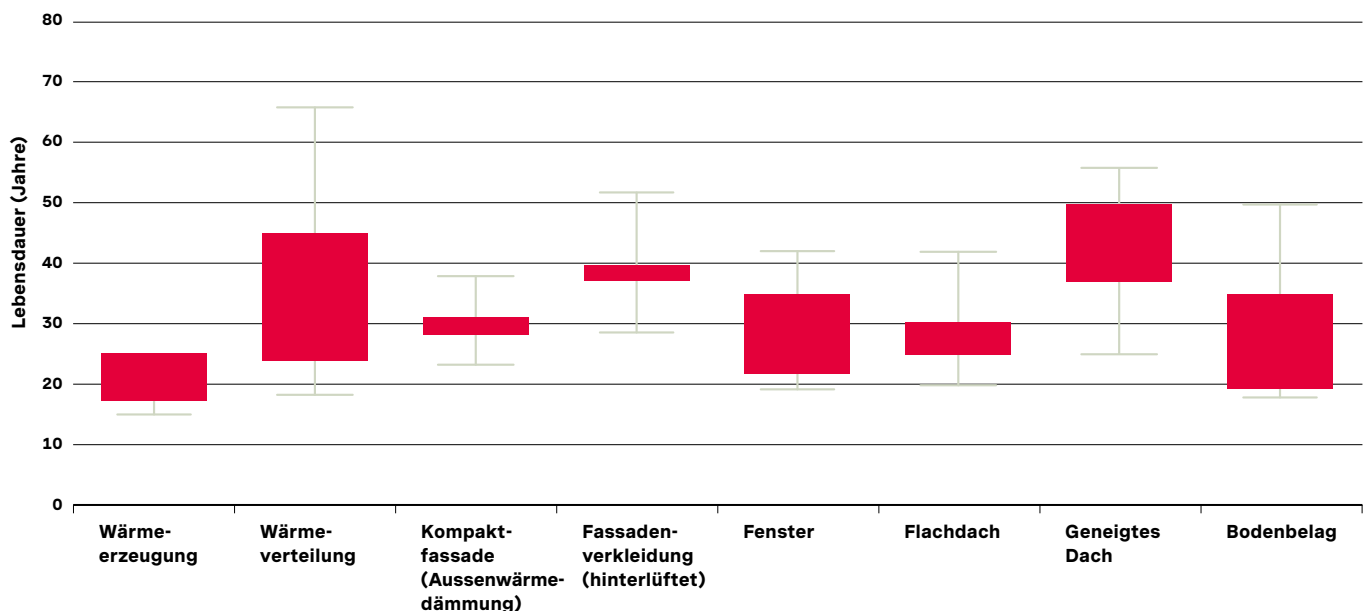
1,5% aller Wohneinheiten im Kanton standen 2021 gemäss amtlicher Zählung leer. Gegenüber dem Vorjahr (1,9%) entspricht dies einem deutlichen Rückgang. Es spricht einiges dafür, dass der Wohnungsleerstand im laufenden Jahr weiter sinken oder zumindest konstant bleiben könnte. Die Wohnraumnachfrage gerade auch in ländlichen Regionen dürfte aufgrund der hohen Preise in den Zentren zunehmen. Gleichzeitig wurde die Bautätigkeit und damit das Wohnflächenangebot im Kanton in den vergangenen Jahren zunehmend gedrosselt. Zu beachten ist hierbei, dass der Leerstand vor allem auf den Mietwohnungsmarkt zurückzuführen ist.



## Energetische Gebäudesanierung: Wann ist der richtige Zeitpunkt?

Die rund 2,3 Millionen Gebäude in der Schweiz sind momentan für ungefähr 45 Prozent unseres Energieverbrauchs und einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Etwa 1 Million Gebäude in der Schweiz sind energetisch dringend sanierungsbedürftig. Fast 60 Prozent der Liegenschaften verfügen über eine Öl- oder eine Gasheizung. Und viele Heizsysteme sind inzwischen am Ende ihres Lebenszyklus angelangt.

Den idealen Zeitpunkt für eine Gebäudesanierung gibt es nicht. Die Lebensdauer der verschiedenen Bau- und Gebäudeteile ist sehr unterschiedlich: von 15 Jahren (für gewisse Heizungen) bis zu 50 Jahren (für bestimmte Dächer). Viele Eigentümerinnen und Eigentümer sanieren aber erst, wenn die Lebensdauer einiger Bauteile schon länger abgelaufen ist. Deshalb unser Tipp: mit der Sanierung nicht zu lange warten.



Lebensdauer von acht ausgewählten Bau- und Gebäudeteilen. Grafik: Auszug aus Schlussbericht DUREE

In einigen Gebäuden kann der Wärmebedarf dank besserer Dämmung um mehr als die Hälfte sinken. Und die CO<sub>2</sub>-Emissionen lassen sich mit einem Umstieg von einem fossilen Heizsystem auf erneuerbare Energien praktisch auf null senken. Eine Sanierung verbessert auch das Raumklima und erhöht den Wohnkomfort. Sie senkt zudem die Energiekosten und steigert den Werterhalt der Liegenschaft.

### So kommen Sie zu Fördergeldern

Dank des Gebäudeprogramms erhält man für energetische Sanierungen Fördergelder. Damit wollen Bund und Kantone den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Schweizer Gebäudeparks reduzieren und die Abhängigkeit von Erdöl- und Erdgasimporten senken.

[effienergie.ch](http://effienergie.ch)  
[energiefranken.ch](http://energiefranken.ch)



### **Der GEAK® als Basis für Sanierungen**

Idealerweise beginnt man die Planung einer Sanierung mit einem GEAK®, dem Gebäudeenergieausweis der Kantone. Der GEAK® wurde durch die Kantone mit Unterstützung des Bundes erarbeitet und zeigt im vierseitigen GEAK®-Dokument die Energieklasse von Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Der GEAK®-Plus ergänzt das GEAK®-Basisprodukt und ist eine solide Grundlage für die Entscheidungsfindung. Er gibt Auskunft über den Ist-Zustand des Gebäudes und liefert Empfehlungen, wie eine Sanierung optimal umgesetzt wird und wie man sie etappieren kann. Er enthält drei Varianten zur energetischen Modernisierung der Liegenschaft samt Infos zu Kosten, Fördergeldern und Einsparungen. Viele Kantone subventionieren den GEAK® Plus mit Förderbeträgen. Der Kanton Bern zahlt unter bestimmten Voraussetzungen bei Ein- und Doppelfamilienhäusern CHF 1000.– und bei Mehrfamilienhäusern CHF 1500.– an den GEAK® Plus.

### **Plattform myky mit Sanierungsplaner**

Auch die Plattform myky ist eine wertvolle Hilfe. Sie wurde von der BEKB, der Gebäudeversicherung Bern (GVB) und Energie Wasser Bern (ewb) ins Leben gerufen und informiert mit vielen Fachbeiträgen und praktischen Tipps über energetische Sanierungen. Demnächst wird auch ein neuartiger Sanierungsplaner aufgeschaltet. [www.myky.ch](http://www.myky.ch)

### **So läuft eine ideale Planung ab**

#### **1. Ist-Situation analysieren**

Mit einer Energieberatung durch eine GEAK®-Expertin oder einen GEAK®-Experten und einem GEAK® plus ist man auf der sicheren Seite. [www.geak.ch](http://www.geak.ch)

#### **2. Finanzierung prüfen**

Frühzeitig mit der Bank Kontakt aufnehmen. Die BEKB fördert mit nachhaltigen Hypotheken umweltfreundliche Projekte in ihrem Wirtschaftsraum. Zur Auswahl stehen die Hypothek GEAK®/Minergie, die Renovationshypothek Eco und die allgemeine Renovationshypothek. [www.bekb.ch](http://www.bekb.ch)

#### **3. Fachpartner suchen, Offerten einholen**

Mit Fachbetrieben rechtzeitig das Bauvorhaben besprechen und den finanziellen Rahmen festlegen.

#### **4. Baubewilligung prüfen**

Beim Bauamt der Gemeinde Auskünfte einholen, ob eine Bewilligung nötig ist.

#### **5. Fördergelder beantragen**

Bei der kantonalen Energiefachstelle Fördergelder beantragen. Den Antrag **vor** Baubeginn einreichen. Zu spät eingereichte Gesuche werden nicht berücksichtigt.

#### **Das sind die Vorteile einer energetischen Sanierung**

- Liegenschaftswert erhalten und steigern
- Energiekosten reduzieren
- Steuern sparen
- Wohnkomfort und Raumklima verbessern
- Von Förderbeiträgen der öffentlichen Hand profitieren
- Nachhaltige Finanzierungslösungen der BEKB mit bevorzugtem Zinssatz nutzen
- CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduzieren und einen Beitrag für den Klimaschutz leisten

## 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 sowie 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.

