



BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen

Frühlingsausgabe 2024



BEKB

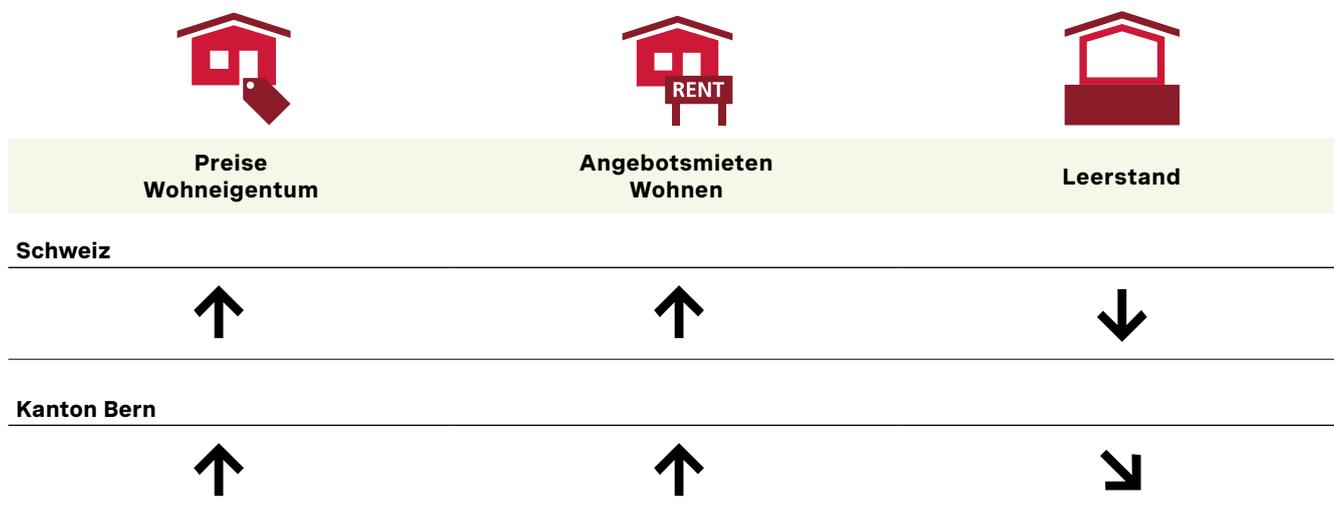
BCBE

BEKB-Immobilienbarometer

Frühlingsausgabe 2024

- 3 Entwicklung auf einen Blick**
- 4 Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern**
- 5 Preisentwicklung Wohneigentum Regionen**
- 6 Preisniveau Einfamilienhäuser**
- 7 Preisniveau Eigentumswohnungen**
- 8 Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand**
- 9 BEKB-Beitrag zu Hypothekarzinsen**
- 10 Interview zum Thema Erbengemeinschaft**
- 11 Informationen zum BEKB-Immobilienbarometer**

Entwicklung auf einen Blick



Wohneigentum auf Wachstumskurs

Der Berner Immobilienmarkt präsentiert sich im Frühjahr 2024 robust. Die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum steigt im Tempo der Vorquartale, und dieses liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Gar weit höher und über dem Landesmittel zeigt sich die Preisdynamik im Marktgebiet Solothurn, wie aus der aktuellen Auswertung der effektiven Markttransaktionen hervorgeht.

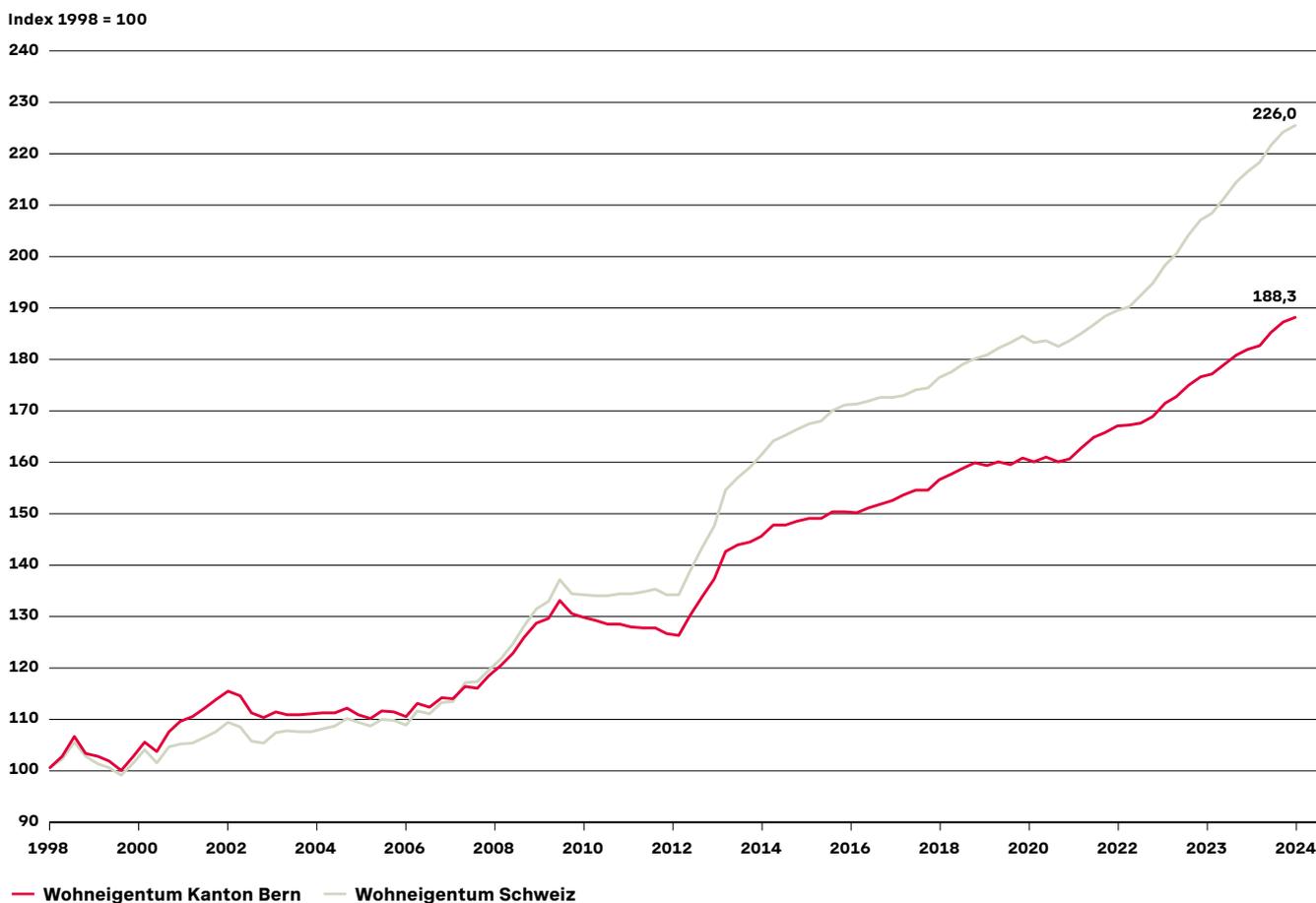
Die positive Tendenz im Eigenheimbereich ist durchaus erklärbar: Wirtschaft und Arbeitsmarkt entwickeln sich verhältnismässig erfreulich, die Wohnraumnachfrage bleibt aufgrund des starken Bevölkerungswachstums hoch. Gleichzeitig ist auf der Angebotsseite keine Entspannung sichtbar: Die Neubauquote im Eigenheimsegment sinkt weiterhin, während die Zahl der Abbrüche steigt. Zwar ist die Verfügbarkeit bestehender Objekte etwas gewachsen, doch vermag dies den Rückgang kaum zu kompensieren.

Mietpreise ziehen an

Nicht nur künftige Wohneigentümer, sondern auch Mieter auf Wohnungssuche müssen ihr Budget ausweiten. Die in Inseraten ausgeschriebenen Mietpreise sind sogar deutlich stärker gestiegen als die Eigenheimwerte, während auch dieser Teilmarkt durch ein immer knapperes Angebot geprägt wird. Der Leerstand sinkt sowohl im Kanton Bern als auch im Kanton Solothurn, wobei die Verfügbarkeit von Mietwohnraum im solothurnischen Gebiet noch etwas grosszügiger ist.

Die starke Mieternachfrage bei beschränktem Wohnungsangebot dürfte mit ein Grund sein, wieso die Werte von Wohnliegenschaften der Schweizer Immobilienanleger 2023 insgesamt nicht nach unten angepasst wurden. Anders sieht es bei Büro- und Geschäftsnutzungen aus, bei denen Wertkorrekturen vorgenommen wurden. Angesichts der Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank vom März 2024 bleibt jedoch abzuwarten, ob sich der Anlagemarkt weiter normalisiert.

Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (30.9.2023 bis 31.3.2024)	Letzte 12 Monate (31.3.2023 bis 31.3.2024)	Seit 1998
Kanton Bern	1,6%	3,5%	88,3%
Schweiz	1,8%	4,2%	126,0%

Aufwärtstrend setzt sich fort

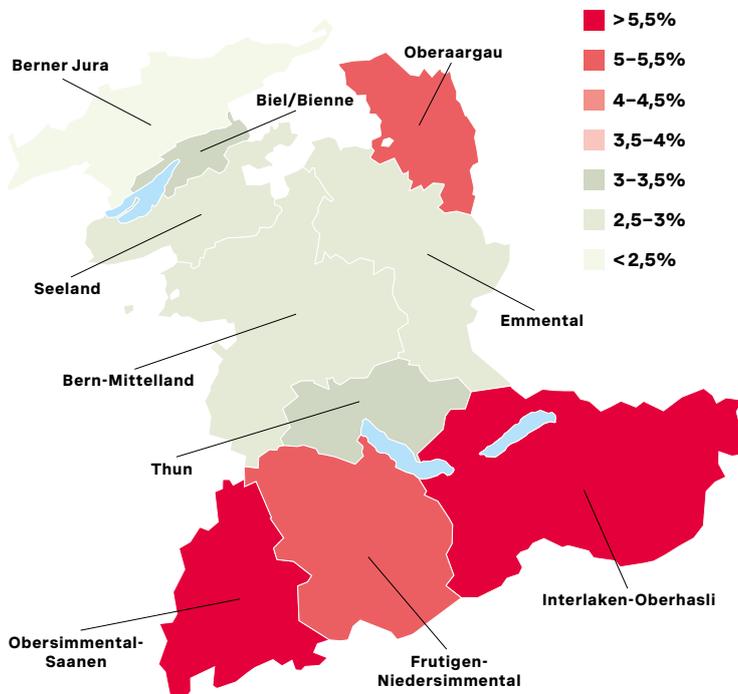
Der Wunsch nach Wohneigentum bleibt ungebrochen, wie die anhaltenden Preissteigerungen im Kanton Bern und auch schweizweit belegen. Über die vergangenen zwölf Monate sind die Eigenheimwerte im Kanton um 3,5 Prozent gestiegen. Die Wachstumsrate hat sich somit auf dem Niveau der Vorquartale stabilisiert. Schweizweit waren Käufer und Käuferinnen von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum innert Jahresfrist sogar bereit, 4,2 Prozent höhere Preise zu entrichten. Die vor rund zwei Jahren eingeläutete – und womöglich bereits abgeschlossene – Zinswende hat bisher somit nicht einmal eine Delle im Wachstumskurs hinterlassen.

Ein nachhaltiges Abbremsen der Preisdynamik oder gar eine deutliche Wertkorrektur scheinen aktuell nur in drastischen Szenarien möglich: etwa ein lang anhaltender wirtschaftlicher Abschwung mit entsprechenden Folgen für Beschäftigung, Einkommen und Zuwanderung oder die Rückkehr zu sehr hohen Zinsen. Bei solchen – kaum wünschbaren – Ereignissen wären ein merklicher Rückgang der Nachfrage und ein Sinken der Zahlungsbereitschaft denkbar. Beides zeichnet sich nicht ab: Sowohl beim Zinsumfeld als auch im Hinblick auf Wirtschaft und Einwanderung ist derzeit eher das Gegenteil der Fall.

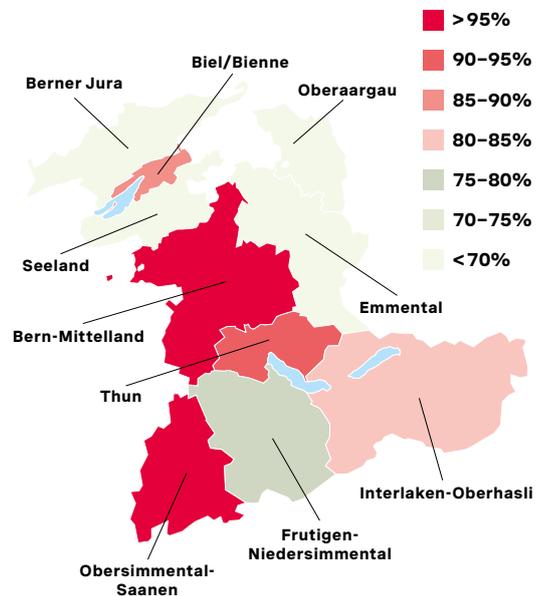
Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

Letzte 12 Monate

31.3.2023 bis 31.3.2024



Seit 1998



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

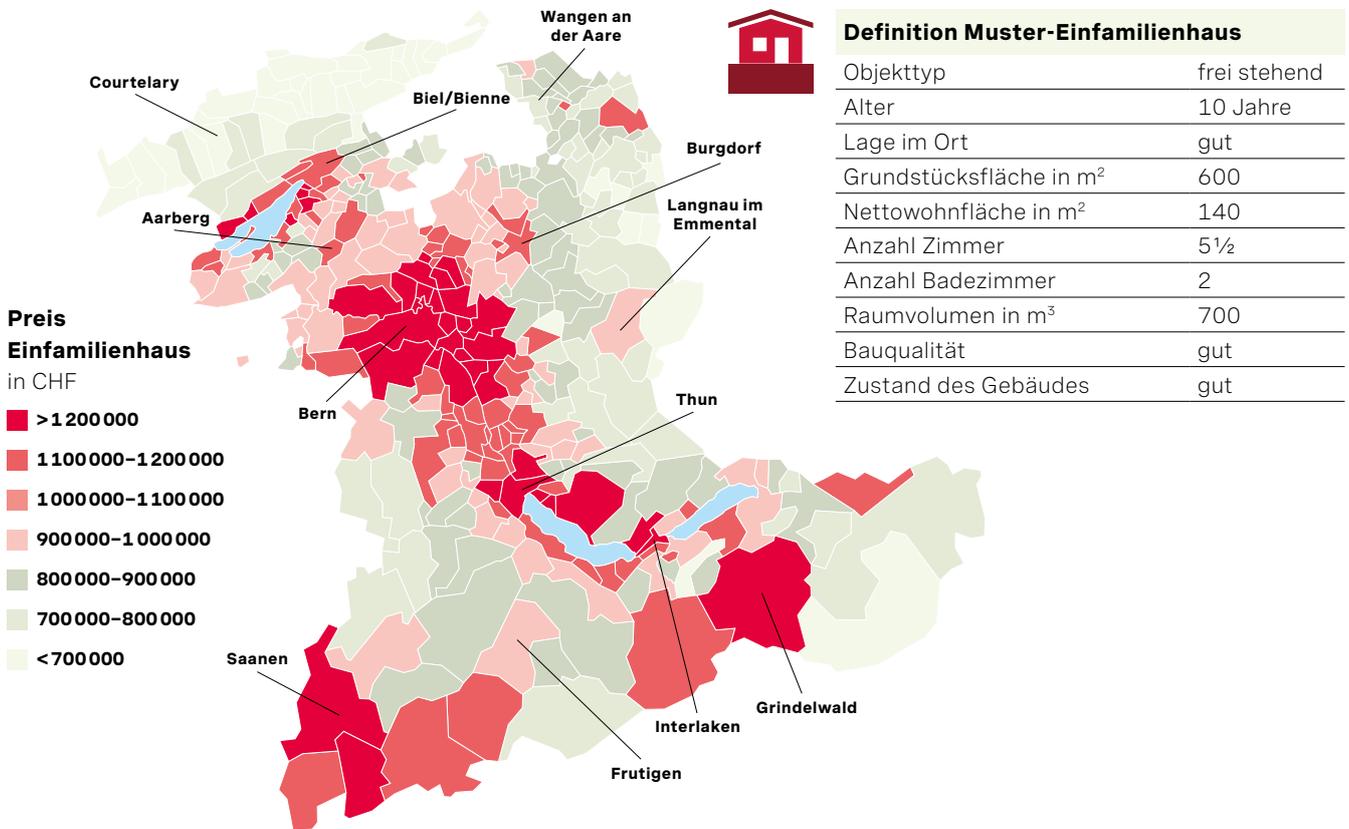
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	1,0%	2,6%	65,8%
Biel/Bienne	1,3%	3,2%	90,1%
Seeland	1,3%	3,0%	68,8%
Oberaargau	2,2%	5,0%	64,4%
Emmental	1,3%	2,8%	65,9%
Bern-Mittelland	1,5%	2,8%	98,3%
Thun	1,7%	3,5%	92,6%
Obersimmental-Saanen	1,2%	6,2%	98,4%
Frutigen-Niedersimmental	2,2%	4,6%	79,4%
Interlaken-Oberhasli	2,5%	5,8%	84,9%

Weiterhin starke Dynamik im Oberland

Der Kanton Bern vereint von Städten über Agglomerationslandschaften bis hin zu stark ländlich geprägten Gebieten sehr unterschiedliche Regionentypen. Diese Heterogenität in Bezug auf Wirtschaft, Bevölkerung und Lebensweise widerspiegelt sich auch in den regionalen Immobilienmärkten. An der langfristigen Preisentwicklung zeigt sich, dass sich die Dynamik vor allem auf die urbanen, bevölkerungsreichen und wirtschaftsstarken Regionen Bern-Mittelland, Biel und Thun konzentrierte - in diesen haben sich die Eigenheimwerte seit 1998 nominal fast verdoppelt.

In den letzten Jahren haben die Regionen im Oberland mit Blick auf die Preisentwicklung deutlich aufgeschlossen, wobei sich die Analyse auf die Erstwohnungsmärkte bezieht. Obersimmental-Saanen mit den bekannten Tourismusdestinationen Gstaad und Lenk ist mit massiven Preisaufschlägen sogar an die Spitze gerückt. Dieser Trend bestätigt sich auch über die vergangenen zwölf Monate: Obersimmental-Saanen (+6,2 Prozent), Interlaken-Oberhasli (+5,8 Prozent) und Frutigen-Niedersimmental (+4,6 Prozent) verzeichnen mit die höchsten Wachstumsraten. Überdurchschnittlich gestiegen sind die Eigenheimpreise auch im Oberaargau (+5,0 Prozent).

Preisniveau Einfamilienhäuser



Preise in ausgewählten Gemeinden

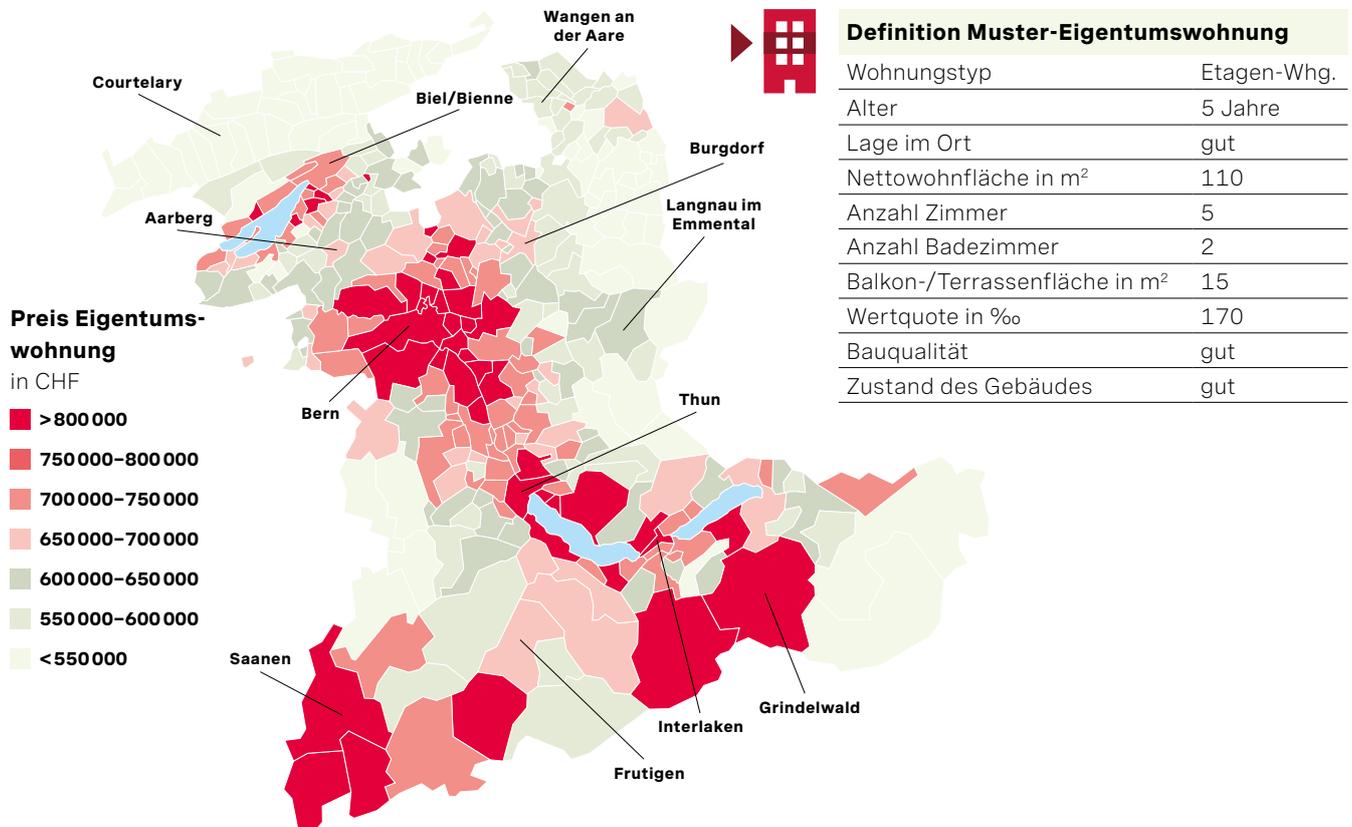
Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 955 000
Biel/Bienne	BE	1 155 000
Burgdorf	BE	1 057 000
Interlaken	BE	1 233 000
Langenthal	BE	1 000 000
Thun	BE	1 335 000
Solothurn	SO	1 233 000
Aarau	AG	1 559 000
Luzern	LU	1 971 000
Freiburg	FR	1 302 000
Neuenburg	NE	1 215 000

Ein kostspieliger Traum

So begehrt Einfamilienhäuser sind, so schwierig gestaltet sich die Suche nach einem geeigneten und bezahlbaren Objekt in Zentrumsnähe. Ein typisches frei stehendes Haus mit 140 m² Wohnfläche, das vor zehn Jahren erbaut wurde, wechselt im Kanton am freien Markt für 900 000 bis 1 Million Franken die Hand. In den Städten liegen die Preise höher, wobei Bern mit einem Preisschild von rund 2 Millionen Franken fast alle Gemeinden in den Schatten stellt. Nur in Saanen (Gstaad) werden noch höhere Preise bezahlt, um den Traum vom eigenen Haus zu realisieren.

Der Blick auf die Preisniveauekarte verdeutlicht, dass es sich lohnen kann, den Suchradius zu erweitern. Im Oberaargau, im Emmental und im Berner Jura ist das Musterobjekt auch zu weit erschwinglicheren Preisen von 700 000 Franken und weniger zu haben. Zwar sind allfällige längere Pendlerwege in Kauf zu nehmen, doch hat sich diese Abwägung in Zeiten von Homeoffice und ortsunabhängiger Arbeit zugunsten der ländlichen Regionen verschoben.

Preisniveau Eigentumswohnungen



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 240 000
Biel/Bienne	BE	748 000
Burgdorf	BE	683 000
Interlaken	BE	835 000
Langenthal	BE	656 000
Thun	BE	858 000
Solothurn	SO	794 000
Aarau	AG	969 000
Luzern	LU	1 285 000
Freiburg	FR	865 000
Neuenburg	NE	890 000

Preiswertere Alternative

Rund 55 000 oder 11 Prozent der Haushalte im Kanton leben im selbst genutzten Stockwerkeigentum. Im Vergleich zum Einfamilienhaus (27 Prozent der Haushalte) ist diese Wohneigentumsform in Bern somit nach wie vor wenig verbreitet. Allerdings ist die Quote der Wohnungsbesitzer in den vergangenen Jahren minimal gestiegen, während der Anteil der Hauseigentümer um 2 Prozentpunkte gesunken ist. Diese Tendenz dürfte sich fortsetzen, denn Eigentumswohnungen sind deutlich erschwinglicher als Einfamilienhäuser. Darauf deutet auch die Marktaktivität hin: Nach einem deutlichen Rückgang im vergangenen Jahr hat sich

die Zahl der Transaktionen in diesem Segment jüngst wieder normalisiert.

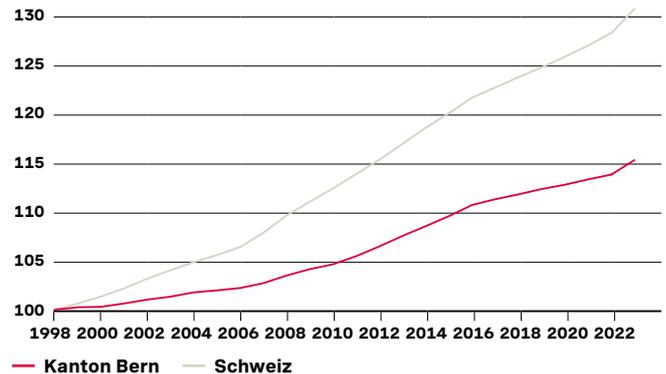
Eine typische, 5-jährige Musterwohnung mit einer Wohnfläche von 110 m² und Balkon sowie Garagenplatz wird per Ende des 1. Quartals 2024 zwischen 600 000 und 700 000 Franken gehandelt. In dieser Preisspanne kann das Musterobjekt etwa in Langenthal oder Burgdorf erworben werden. Deutlich teurer ist der Wohnkauf in Biel, Thun oder Interlaken. Doch auch bei Budgets von 500 000 Franken bieten einige Regionen noch Möglichkeiten.

Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

Beschleunigtes Wachstum

Um rund 12 000 Personen oder 1,1 Prozent ist die kantonale Bevölkerung im Jahr 2023 gemäss provisorischer Zählung gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren (durchschnittlich +0,4 Prozent) hat sich die Wachstumsrate vervielfacht. Dies liegt unter anderem daran, dass Tausende Schutzsuchende aus der Ukraine aufgrund der Aufenthaltsdauer nun zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden. Doch auch die Arbeitsmigration hat einen Rekordwert erreicht. Fakt ist: Ohne Zuwanderung aus dem Ausland wäre die bernische Einwohnerzahl um über 1000 Personen geschrumpft, denn der Kanton weist wie im Vorjahr eine negative Geburtenziffer auf. Zudem ist erneut eine inländische Abwanderung zu beobachten, es sind also mehr Ansässige in andere Kantone gezogen als umgekehrt.

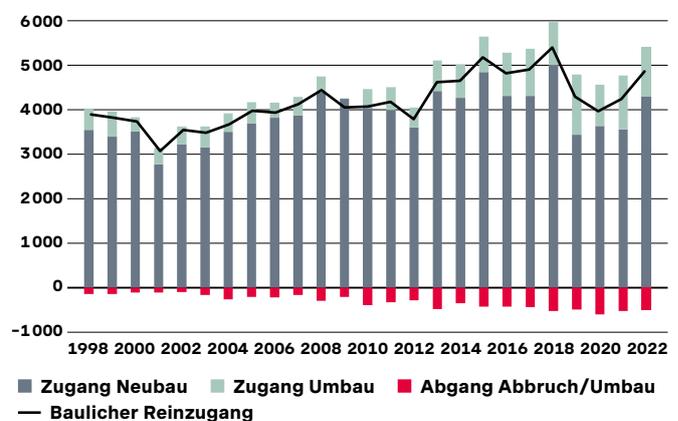
Bevölkerungsentwicklung (Index 1998 = 100)



Wohnbautätigkeit mit positivem Trend

Während der Wohnungsneubau schweizweit stagniert und in vielen Regionen sogar sinkt, zeichnet sich im Kanton Bern eine Angebotsausweitung ab. Um rund ein Fünftel ist die Wohnungsproduktion im Jahr 2022 gestiegen, aus dem die aktuellsten Daten stammen. Unter Berücksichtigung von Umbauten und Abbrüchen dürfte die Nettozunahme an Wohnungen bei knapp 5000 Einheiten zu liegen kommen, die meisten davon zur Miete. Angesichts des starken Bevölkerungswachstums und der daraus folgenden Wohnraumnachfrage werden diese zusätzlichen Wohnungen dringend benötigt. Die grössere Wohnraumverfügbarkeit könnte dazu führen, dass die innerschweizerische Abwanderung aus dem Kanton Bern in den nächsten Jahren abgeschwächt oder sogar gekehrt wird.

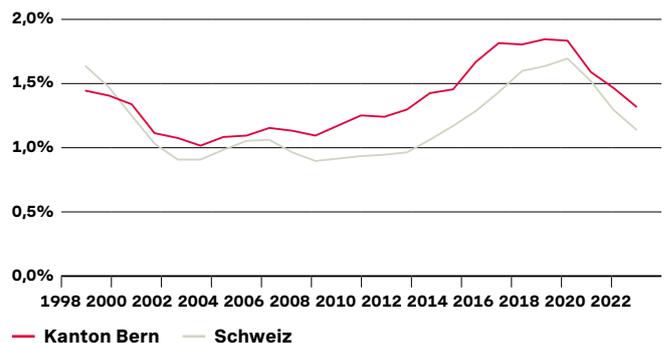
Wohnbautätigkeit Kanton Bern (Anzahl Wohneinheiten)



Rückläufiger Leerstand

Im Vergleich zu anderen Kantonen ist die Situation auf dem bernischen Wohnungsmarkt etwas weniger angespannt. Zwar sinkt der Leerstand, doch liegt die Quote mit 1,3 Prozent leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 1,2 Prozent. In diesen amtlichen Zahlen sind jedoch auch die sehr tiefen Leerstände von Wohneigentum enthalten. Betrachtet man nur den Mietwohnungsmarkt, ist die Verfügbarkeit sowohl im Kanton (2,0 Prozent) als auch schweizweit (1,6 Prozent) weniger dramatisch. Dies ändert jedoch nichts daran, dass sich die Wohnungssuche vor allem in den Zentren sehr anspruchsvoll gestalten kann. Auf den städtischen Märkten zeichnet sich aufgrund der starken Zuwanderung und der vielen Hemmnisse für den Wohnungsbau keine Lockerung ab.

Anteil leer stehender Wohneinheiten am Gesamtbestand



Sinken die Hypothekarzinsen nun?

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) senkt ihre Leitzinsen vor der europäischen und der amerikanischen Notenbank. Sinken die Hypothekarzinsen nun auch? Sollten wir mit weiteren Zinssenkungen rechnen?

Was dies für die Hypothekarzinsen bedeutet

Hypothekarzinsen orientieren sich an den Zinsentwicklungen des Geldmarkts und an den Zinserwartungen des Kapitalmarkts (weitere Erklärung siehe Box «Abhängigkeiten Hypothekarzinsen»). Leitzinssenkungen führen daher zu einem Rückgang der Zinssätze einer SARON Rollover Hypothek. Inwiefern die Festzinshypotheken sich ändern, hängt davon ab, ob die Zinssenkung bereits erwartet wurde und sich daher in den Zinserwartungen des Kapitalmarktes widerspiegeln – oder nicht. Die aktuellen, erwarteten Zinssenkungen sind unserer Meinung nach bereits in den Preisen für den Kapitalmarkt inkludiert. Wir gehen daher davon aus, dass die Festzinshypotheken in der Tendenz eher wieder etwas steigen dürften.

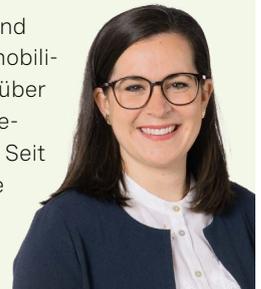
Abhängigkeiten Hypothekarzins

Die Zinssätze für Geldmarkthypotheken (zum Beispiel die SARON Rollover Hypothek) 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. Die Hypothekarzinsen stiegen innert kurzer Zeit deutlich an, obwohl die Nationalbank den Leitzins erst im Juni 2022 erhöhte.

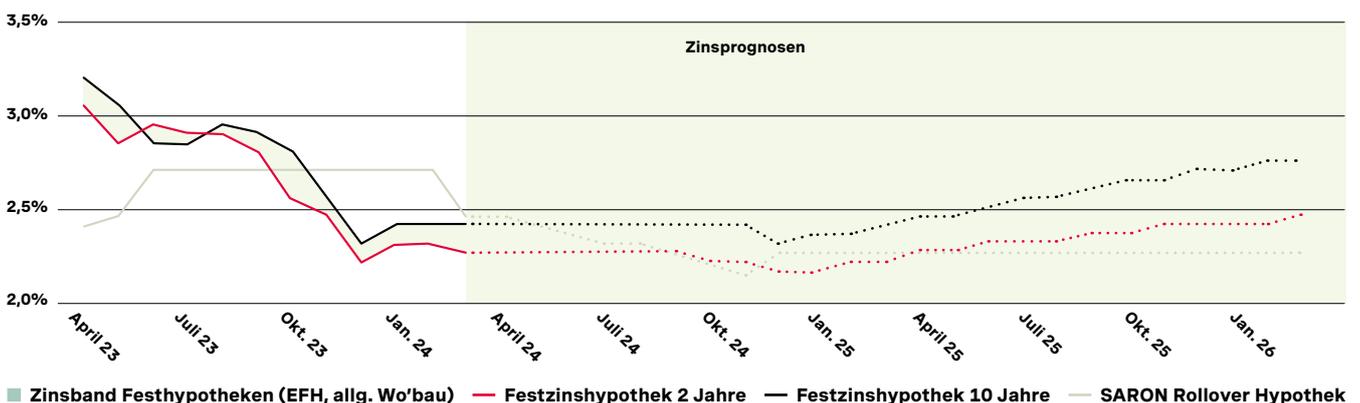
Wie viele Leitzinssenkungen dürfte es in der Schweiz noch geben?

Wir gehen aktuell noch von einer weiteren Zinssenkung im Jahr 2024 aus. Die konjunkturelle Entwicklung zeigt sich positiv und wir erwarten im Jahresverlauf eine Erholung im Industriesektor. Der Arbeitsmarkt bleibt trotz höherer Zinsen stabil und weist eine tiefe Arbeitslosenrate auf. Trotz höherer Finanzierungskosten sind die Eigenheimpreise im Jahr 2023 weiter angestiegen, eine Bremswirkung hat sich bis anhin kaum abgezeichnet. Eine weitere Zinssenkung könnte den Druck steigender Mietzinsen grösstenteils beseitigen und damit die Erwartungen bezüglich zukünftiger Zinssenkungen reduzieren. Die SNB könnte danach in einen Beobachtermodus wechseln.

Noëmi Capelli ist Anlagestrategin und deckt u.a. die Schweiz und den Immobilienmarkt ab. Die Ökonomin verfügt über Berufserfahrung sowohl im Kreditgeschäft als auch im Anlagegeschäft. Seit 1. Juni 2020 ist sie stellvertretende Investment-Chefin der BEKB.



Wie entwickeln sich die Hypothekarzinsen?
Unsere Einschätzungen und Prognosen.



«In einer Erbengemeinschaft müssen alle an einem Strang ziehen.»

Erben mehrere Personen eine Immobilie, kommt es schnell zu Streit. Thomas Bader, Erbschaftsberater bei der BEKB, erklärt im Interview, wie Erbengemeinschaften funktionieren und welches Vorgehen bei Konflikten zielführend ist.

Herr Bader, was ist der Zweck einer Erbengemeinschaft?

Das Ziel einer Erbengemeinschaft ist die Aufteilung des Nachlasses, wenn mehr als eine Person erbt. Mit dem Tod des Erblassers oder der Erblasserin geht der Nachlass immer als Ganzes auf die gesetzlichen und eingesetzten Erbeninnen und Erben über. Sie bilden die Erbengemeinschaft und müssen sich über die genaue Verteilung der Vermögenswerte gemäss ihrer Erbquoten einig.

Ist eine Immobilie Teil des Nachlasses wird es bei Erbengemeinschaften oft kompliziert. Warum?

Zunächst sind bei Erbschaften immer viele Emotionen im Spiel. Das liegt in der Natur der Sache. Mit einer Immobilie kommen aber zusätzliche Punkte dazu, die zu Streit führen können. Zum einen sind Immobilien oft viel wert. Im Kanton Bern betrug der Kaufpreis für ein typisches Einfamilienhaus im Oktober 2023 durchschnittlich rund 900 000 Franken. Zum anderen lässt sich eine Liegenschaft in den meisten Fällen nicht so einfach aufteilen wie etwa Bargeld. Das macht es schwieriger, die Anteile aller Erbeninnen und Erben zu berücksichtigen.

Das heisst: Die Erbeninnen und Erben müssen gemeinsam einen Weg finden, der für alle stimmt. Wie kann die Erbengemeinschaft mit einer Immobilie umgehen?

Im Grundsatz kann sie frei über die Liegenschaft verfügen. Sie kann die Immobilie also selbst nutzen, sie vermieten oder verkaufen. Die daraus entstehenden Einnahmen teilen sich die Mitglieder entsprechend ihrer Erbquoten auf. Häufig übernimmt aber eine Erbin oder ein Erbe die Immobilie ganz. In diesem Fall «kauft» er oder sie die Anteile der anderen ab. Wichtig ist aber: Was auch immer mit der Immobilie passieren soll, die Erbengemeinschaft muss in jedem Fall einstimmig entscheiden.

Das heisst, ein einzelnes Mitglied kann alles blockieren?

Genau. Wenn sich nur eine Person querstellt, weil sie zum Beispiel mit dem Anrechnungswert nicht einverstanden ist, ist die Erbengemeinschaft nicht handlungsfähig.

Was passiert dann?

Erst mal bleibt alles beim Alten. Sprich: Die bestehenden Verträge bleiben gültig und alle laufenden Rechnungen müssen beglichen werden.

Und wer bezahlt das?

Alle Mitglieder der Erbengemeinschaft entsprechend ihrer Erbquote. Dabei haften sie solidarisch und unbeschränkt auch mit ihrem Privatvermögen. Das heisst, bezahlt eine Person etwa ihren Anteil an den Hypothekarzinsen nicht, kann die Bank den offenen Betrag von den übrigen Erbeninnen und Erben einfordern.

Wie lässt sich eine solche Blockade in der Erbengemeinschaft lösen?

Wenn die Erbeninnen und Erben keinen gemeinsamen Weg finden, rate ich dazu, eine Mediation in Anspruch zu nehmen. Diese kann neutral zwischen den Parteien vermitteln. Denn letztlich müssen in einer Erbengemeinschaft alle an einem Strang ziehen. Nur so finden sie eine Lösung, die für alle stimmt. Arbeiten die Mitglieder aber gegeneinander, kommt es selten gut. Im schlimmsten Fall folgen ein teurer Rechtsstreit und eine Zwangsversteigerung des Elternhauses.

Was sollten Erbengemeinschaften beherzigen, damit Streit um den Nachlass gar nicht erst entsteht?

Aus meiner persönlichen Erfahrung kann ich sagen: Ist ein gemeinsamer Wille da, finden Erbengemeinschaften in der Regel auch eine Lösung. Hier ist eine offene und transparente Kommunikation zwischen den Erbeninnen und Erben zentral. Es ist auch in jedem Fall sinnvoll, sich als Erblasserin oder Erblasser frühzeitig mit dem eigenen Nachlass zu beschäftigen. Am besten erstellt man gemeinsam mit einer Fachperson eine umsichtige Planung und bezieht auch die potenziellen Erben in diese ein. So können allfällige Unklarheiten in aller Ruhe geklärt werden, wodurch sich viele Konflikte vermeiden lassen.

Thomas Bader ist Senior Erbschaftsberater bei der BEKB. Er verfügt über das Notariatspatent im Kanton Solothurn und hat seit 2016 in der Erbschaftsberatung bei verschiedenen Schweizer Banken zahlreiche Kundinnen und Kunden betreut.



Wünschen Sie eine umfassende Beratung rund um Ihren Nachlass?

Wir unterstützen Sie gerne – Seite an Seite.

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.