



BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen

Herbstausgabe 2024



BEKB

BCBE

Entwicklung auf einen Blick

	 Preise Wohneigentum	 Angebotsmieten Wohnen	 Leerstand
Schweiz	↗	↗	↘
Kanton Bern	↗	↗	↘

Eigenheime mit Wertgewinn

Der Berner Immobilienmarkt wartet im Herbst 2024 mit erneuten Preissteigerungen auf. Auch in der Marktregion Solothurn ergibt die Auswertung der Handänderungen eine abermalige Zunahme der Zahlungsbereitschaft. Kaufinteressenten, die auf ein moderateres Preisumfeld warten, dürften sich angesichts der stabilen Wachstumstreiber weiterhin gedulden müssen. Dies umso mehr, als die Schweizerische Nationalbank mit der dritten Senkung in Folge das Leitzinsniveau im September auf 1 Prozent zurückgeführt hat.

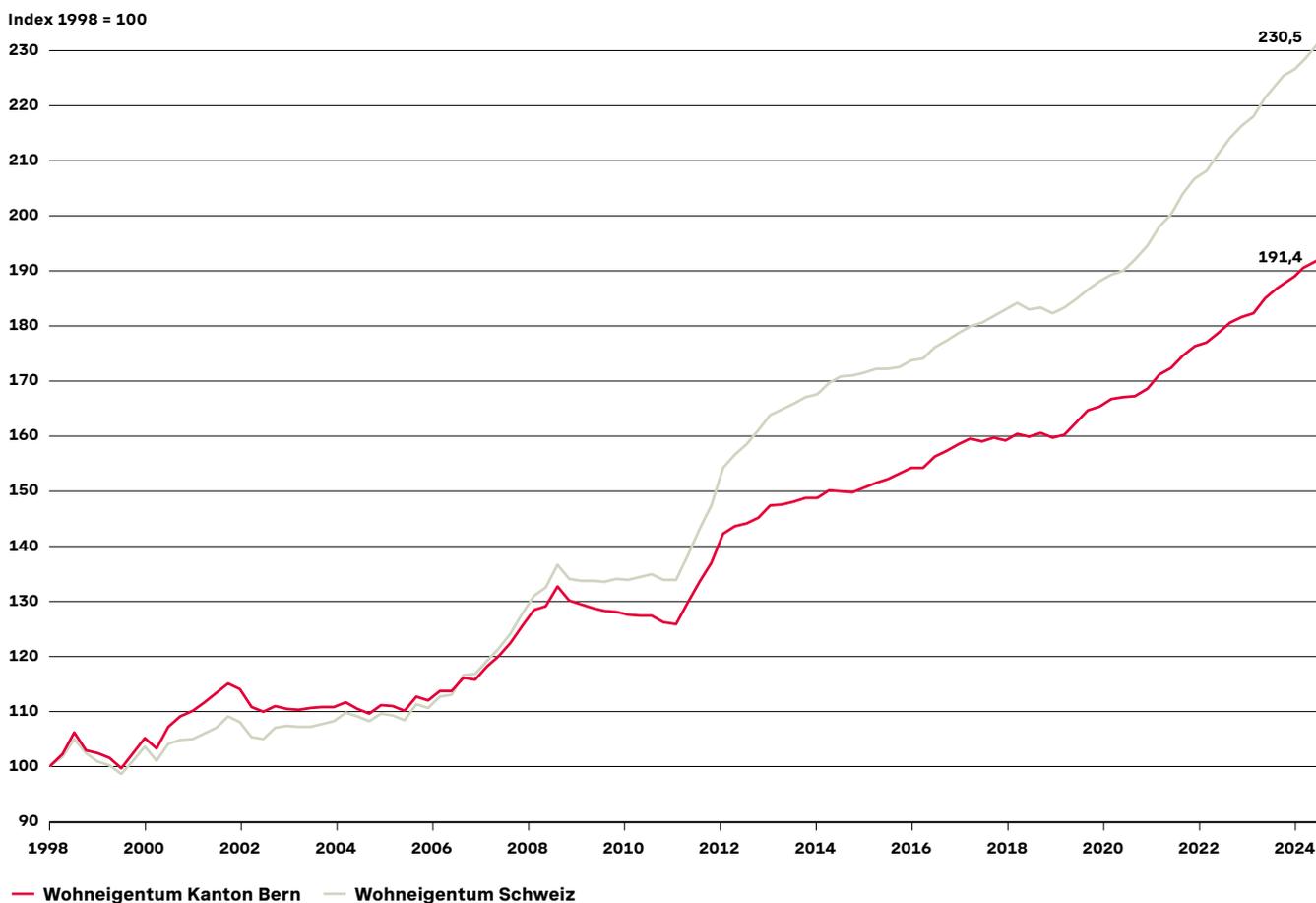
Hypotheken werden dadurch nach dem temporären Höhenflug der vergangenen zwei Jahre wieder deutlich günstiger. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist aber nicht nur von den Finanzierungsbedingungen abhängig, sondern wird massgeblich durch die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort geprägt: Bei der Bevölkerungsentwicklung stehen die Zeichen sowohl im Kanton Bern als auch schweizweit auf starkem Wachstum. Gleichzeitig erreichte die Neubautätigkeit im Kanton 2023 voraussichtlich das tiefste Niveau seit zwanzig Jahren.

Wohnungsleerstand sinkt weiter

Da die Wohnraumnachfrage weiterhin schneller wächst als das Angebot, ist die Quote der leer stehenden Wohneinheiten 2024 sowohl im Kanton als auch national erneut leicht gesunken. Auch wenn die Verfügbarkeit im Mietwohnungsmarkt deutlich besser ausfällt als bei Wohneigentum, war dieser Teilmarkt in den letzten zwölf Monaten ebenfalls von stattlichen Preiserhöhungen betroffen. Ein Blick auf die aktuellsten Daten deutet jedoch darauf hin, dass die Mietpreisdynamik mittlerweile etwas abflacht.

Der Immobilienmarkt dürfte angesichts der hohen Lebensqualität und der stabilen wirtschaftlichen Perspektiven den aktuellen Wachstumspfad beibehalten. Die Arbeitslosenquote im Kanton liegt sowohl absolut als auch im nationalen Vergleich auf sehr tiefem Niveau, die Zahl der offenen Stellen bleibt hoch und die Beschäftigung wächst beständig. Solange diese positiven Effekte anhalten, dürfte die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt bleiben.

Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (31.3.2024 bis 30.9.2024)	Letzte 12 Monate (30.9.2023 bis 30.9.2024)	Seit 1998
Kanton Bern	1,6%	3,3%	91,4%
Schweiz	2,0%	3,8%	130,5%

Markt zeigt keine Schwäche

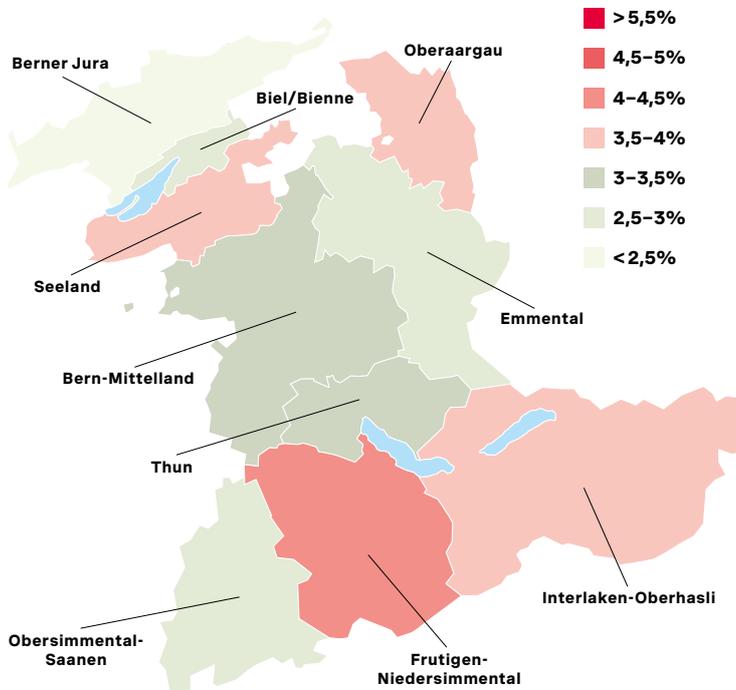
Rund fünf Jahre ist es her, seit am Berner Eigenheimmarkt zum letzten Mal ein Unterbruch der Preisentwicklung beobachtet werden konnte. In der Zwischenzeit lag der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs im kantonalen Häuser- und Wohnungsmarkt bei über 3 Prozent. Damit reiht sich die aktuell gemessene Preissteigerung von 3,3 Prozent nahtlos in den Trend ein. Im schweizweiten Vergleich ist die Zahlungsbereitschaft der Eigenheimkäufer über die letzten zwölf Monate mit 3,8 Prozent noch etwas stärker gewachsen. Auch dies entspricht der langjährigen Tendenz, in der sich das nationale Preiswachstum vergleichsweise dynamischer zeigte.

Seit Beginn der Zeitreihen im Jahr 1998 haben sich die Immobilienpreise schweizweit weit mehr als verdoppelt (+130,5 Prozent), wobei Alterung und Teuerung in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt sind. Im Kanton Bern weisen die Transaktionspreise im gleichen Zeitraum ein Wachstum von über 90 Prozent auf. Die Eigenheimpreise sind damit trotz Zunahme - zumindest verhältnismässig - erschwinglich geblieben. So oder so hat sich die Preisentwicklung längst von fundamentalen Faktoren wie dem Einkommenswachstum entkoppelt. Der Traum vom Eigenheim rückt damit für viele weiter in die Ferne.

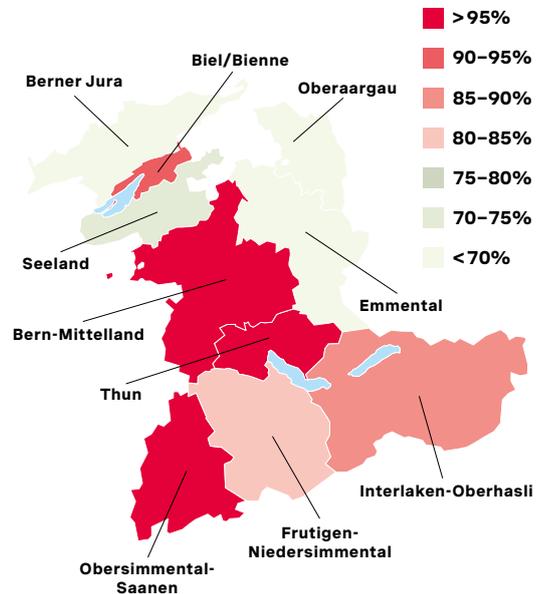
Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

Letzte 12 Monate

30.9.2023 bis 30.9.2024



Seit 1998



Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

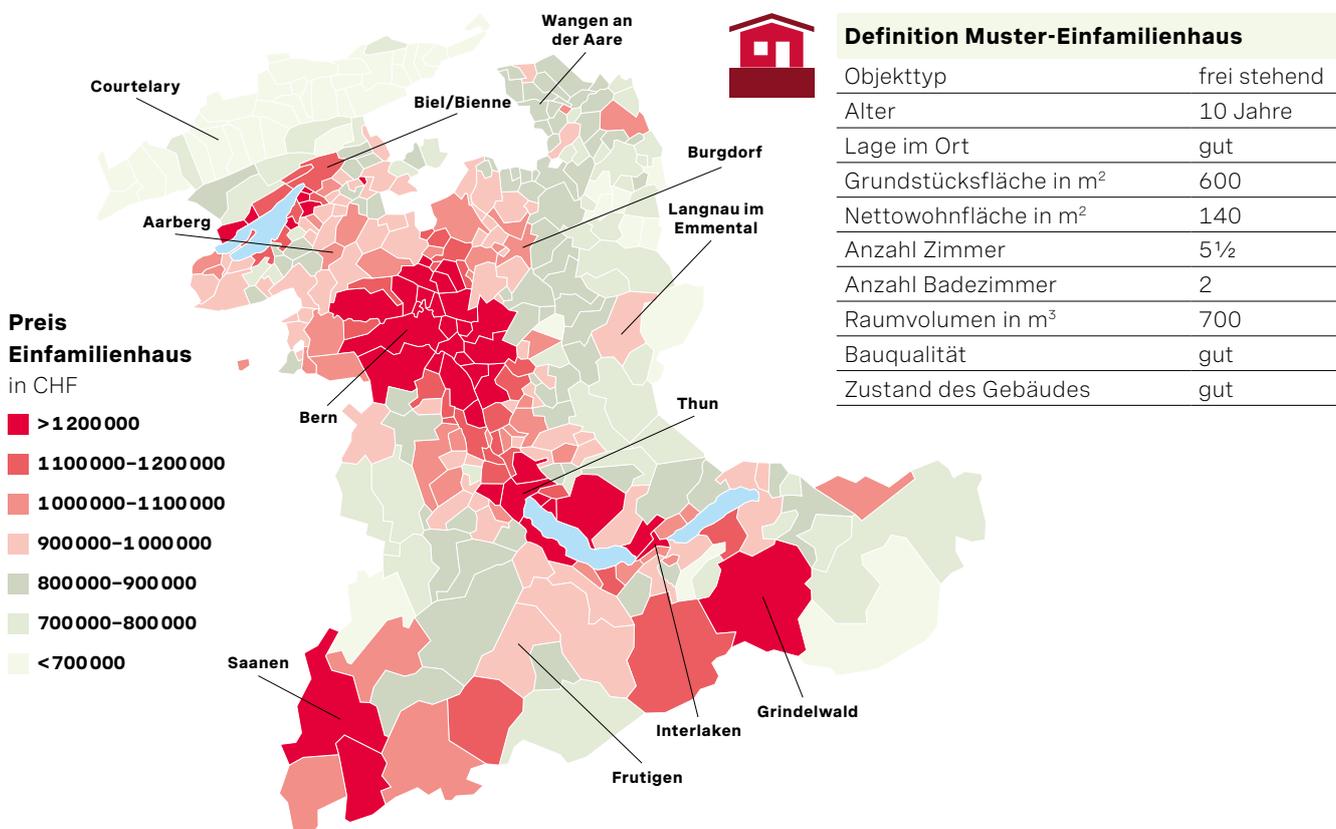
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	1,3%	2,3%	67,9%
Biel/Bienne	1,4%	2,7%	92,8%
Seeland	2,2%	3,5%	72,5%
Oberaargau	1,6%	3,9%	67,1%
Emmental	1,6%	2,9%	68,6%
Bern-Mittelland	1,7%	3,2%	101,7%
Thun	1,7%	3,4%	95,8%
Obersimmental-Saanen	1,3%	2,6%	101,0%
Frutigen-Niedersimmental	1,9%	4,1%	82,8%
Interlaken-Oberhasli	1,1%	3,5%	86,8%

Normalisierung in Tourismusregionen

In den vergangenen Jahren warteten die Oberländer Regionen und besonders Obersimmental-Saanen mit massiven Wertzunahmen auf, die massgeblich durch den Zweitwohnungsmarkt getrieben wurden. Per Ende des Herbstquartals 2024 hat sich die Dynamik sichtbar beruhigt. Auch wenn mit Frutigen-Niedersimmental erneut eine Bergregion die Tabelle über die letzten zwölf Monate anführt - dort haben die Eigenheimpreise in diesem Zeitraum um 4,1 Prozent zugelegt.

Auffällig ist die ebenfalls überdurchschnittliche Preissteigerung im Oberaargau von 3,9 Prozent innert Jahresfrist. Ein Blick auf die langfristige Entwicklung seit 1998 zeigt, dass die Immobilienpreise in dieser Region bisher das geringste Wachstum aufweisen. Die Eigenheimnachfrage verschiebt sich infolge der starken Wertsteigerungen zunehmend in Regionen mit moderatem Preisniveau. Dies führt mit einiger Verzögerung dazu, dass die Anbieter ihrerseits auf das veränderte Umfeld reagieren - mit einer Erhöhung der Preisforderungen.

Preisniveau Einfamilienhäuser



Preise in ausgewählten Gemeinden

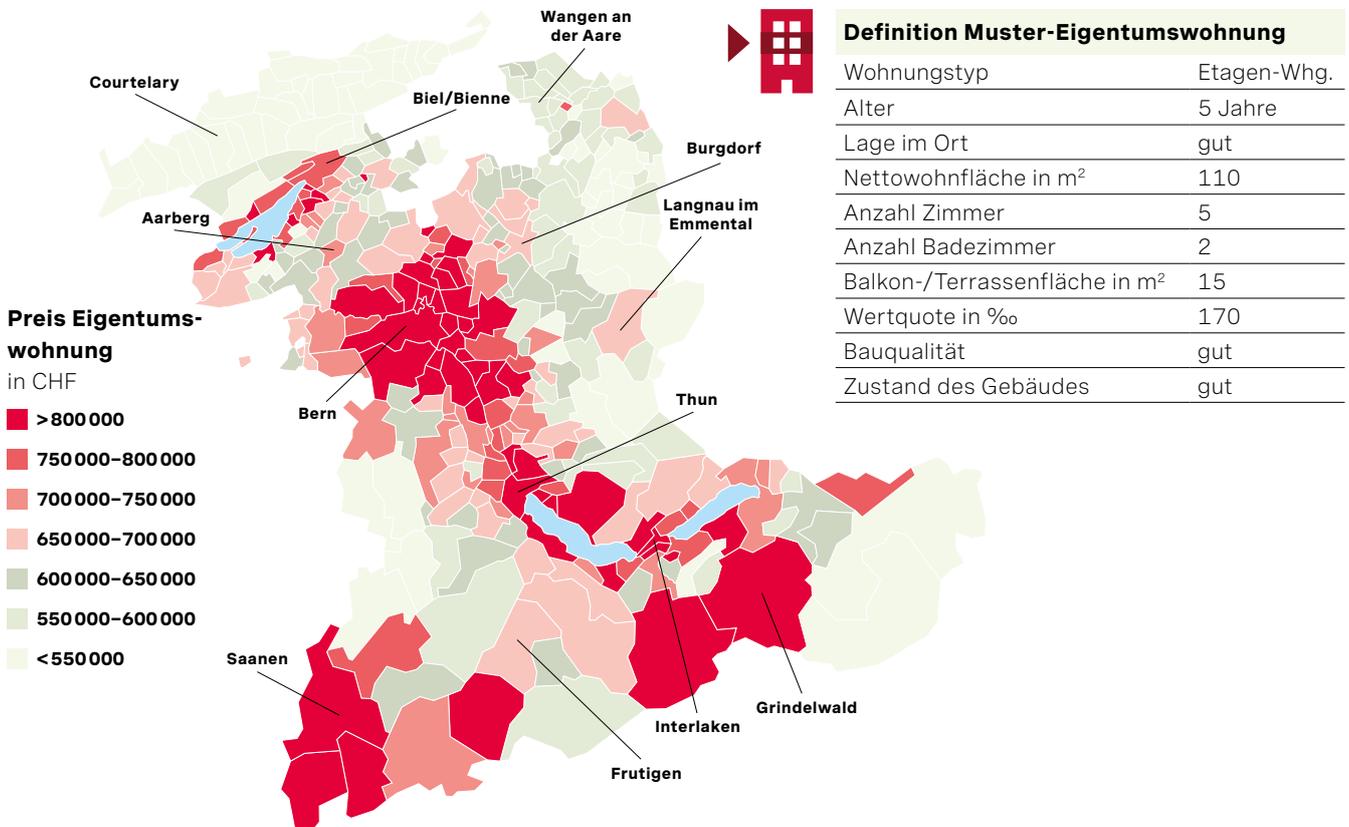
Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 985 000
Biel/Bienne	BE	1 171 000
Burgdorf	BE	1 067 000
Interlaken	BE	1 226 000
Langenthal	BE	1 008 000
Thun	BE	1 352 000
Solothurn	SO	1 235 000
Aarau	AG	1 604 000
Luzern	LU	2 009 000
Freiburg	FR	1 332 000
Neuenburg	NE	1 224 000

Verfügbarkeit von Häusern verbessert

Was kostet ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Bern? Die Preisunterschiede für ein frei stehendes Musterobjekt mit 140 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück im Alter von zehn Jahren sind beträchtlich: Während dieses im Berner Jura, Oberaargau und Emmental teilweise zu Werten unter 700 000 Franken die Hand wechselt, sind in sämtlichen grösseren Städten mindestens 1 Million Franken nötig, an vielen Standorten aber auch weit mehr. In der Stadt Bern dürfte die Schwelle von 2 Millionen Franken mit der aktuellen Marktdynamik demnächst überschritten werden.

Trotz allgemeiner Marktanspannung und steigenden Preisen bringt das laufende Jahr auch gute Nachrichten für potenzielle Hauskäufer auf der Suche nach einem geeigneten Objekt: Die Anzahl verfügbarer Einfamilienhäuser im Kanton ist zum zweiten Mal in Folge gestiegen und liegt mit 720 Einheiten deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Gleichzeitig erreichte die Neubauaktivität bei Einfamilienhäusern einen Tiefpunkt. Das Angebot verschiebt sich somit zunehmend zu Bestandesbauten.

Preisniveau Eigentumswohnungen



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 259 000
Biel/Bienne	BE	766 000
Burgdorf	BE	699 000
Interlaken	BE	859 000
Langenthal	BE	660 000
Thun	BE	873 000
Solothurn	SO	808 000
Aarau	AG	994 000
Luzern	LU	1 310 000
Freiburg	FR	879 000
Neuenburg	NE	895 000

Wertzuwachs im Wohnungsmarkt

Die wachsende Zahlungsbereitschaft für Stockwerkeigentum wirkt sich spürbar auf das Preisniveau aus. Eine typische 5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 110 m² Wohnfläche sowie Balkon und Garagenplatz wird im Mittel aller Berner Gemeinden zu rund 650 000 Franken gehandelt. Wer dasselbe Objekt in Thun oder Interlaken erstehen möchte, muss mit Preisen von rund 860 000 beziehungsweise 870 000 Franken rechnen, während die Musterwohnung in der Stadt Bern mit über 1,2 Millionen Franken zu Buche schlägt. Im überregionalen Vergleich ist das Preisniveau mit der Stadt Luzern vergleichbar.

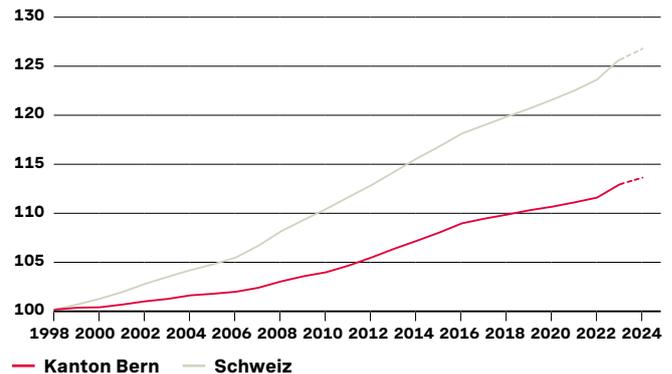
Wie im Häusermarkt ist bei der Verfügbarkeit von Eigentumswohnungen eine merkliche Lockerung zu beobachten. Die Zahl ungenutzter Objekte ist im letzten Jahr von rund 550 auf 650 gewachsen. Angesichts der grossen Nachfrage und der vielen Kaufinteressenten in- und ausserhalb des Kantons muss dies keine Entspannung bei der Preisentwicklung bedeuten, doch könnte die steigende Liquidität die Dynamik zumindest etwas abbremsen.

Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

Wohnbevölkerung wächst stark

Nach einem rekordhohen Bevölkerungszuwachs im Vorjahr zeichnet sich 2024 erneut eine kräftige Zunahme der Einwohnerzahl und damit steigender Nachfragedruck auf dem Immobilienmarkt ab. Wie in den vergangenen Jahren dürfte das Wachstum vollständig auf die Einwanderung aus dem Ausland zurückgehen, denn die bernische Geburtenziffer bleibt auch im laufenden Jahr deutlich negativ. Die Zuwanderung kompensiert damit nicht nur einen Bevölkerungsrückgang, sondern bremst auch die demografische Alterung. In den vergangenen Jahren war zudem eine inländische Nettoabwanderung aus Bern in umliegende Kantone zu beobachten, wobei Solothurn, Zürich und Freiburg per saldo die beliebtesten Destinationen der Wegzuger waren.

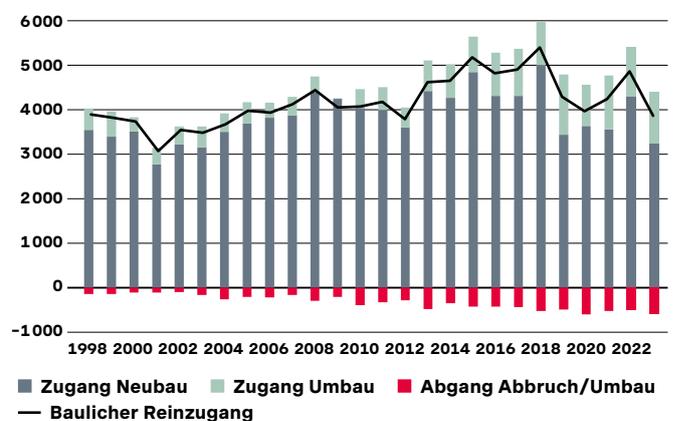
Bevölkerungsentwicklung (Index 1998 = 100)



Neubautätigkeit ist rückläufig

Der positive Trend beim Wohnungsbau dürfte sich nicht bestätigen. Während 2022 noch eine deutliche Angebotsausweitung beobachtet werden konnte, ist die Zahl der neu erstellten Wohneinheiten 2023 gemäss provisorischen Daten auf einen Tiefstand gefallen. Lediglich rund 3200 Neubauobjekte sind auf den Markt gekommen, so wenige wie zuletzt im Jahr 2003. Der Wohnungsbestand wird jedoch nicht nur durch den Neubau geprägt, sondern auch durch Umbauten. Die Umbauaktivität im Kanton ist relativ intensiv: Durch diese kommen jährlich weitere rund 1200 Wohnungen auf den Markt, während etwa 600 infolge von Abbruch entfallen. Netto dürfte die Wohnungszahl somit um 3800 wachsen und damit unter dem langjährigen Durchschnitt.

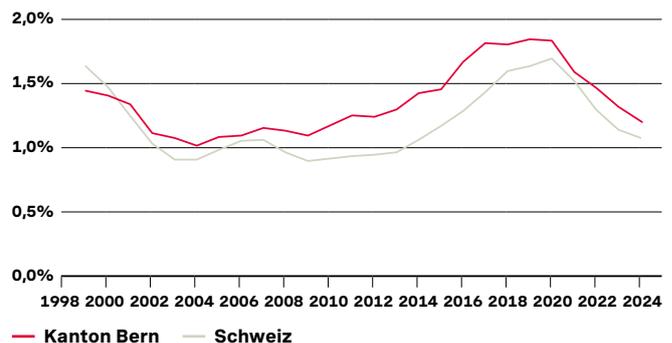
Wohnbautätigkeit Kanton Bern (Anzahl Wohneinheiten)



Weniger Mietwohnungen stehen leer

Zum vierten Mal in Folge weist die jährliche Leerstandserhebung sowohl für den Kanton Bern als auch schweizweit einen Rückgang aus. 1,2 Prozent des Wohnungsbestandes wurden im Kanton als ungenutzt registriert, auf nationaler Ebene liegt die Quote mit 1,1 Prozent leicht tiefer. Dieser Rückgang betrifft jedoch nicht alle Marktsegmente, sondern ist auf die zunehmende Absorption des Mietwohnungsangebots zurückzuführen. Allein im Verlauf des letzten Jahres ist die Zahl der leer stehenden Mietobjekte um rund 800 gesunken, während jene der ungenutzten oder zum Verkauf stehenden Einheiten der Kategorie Wohneigentum um 140 gewachsen ist. Trotz dieser gegenläufigen Entwicklung liegt die Leerwohnungsziffer im kantonalen Mietwohnungsmarkt mit 1,8 Prozent deutlich höher als im Segment Wohneigentum (0,6 Prozent).

Anteil leer stehender Wohneinheiten am Gesamtbestand



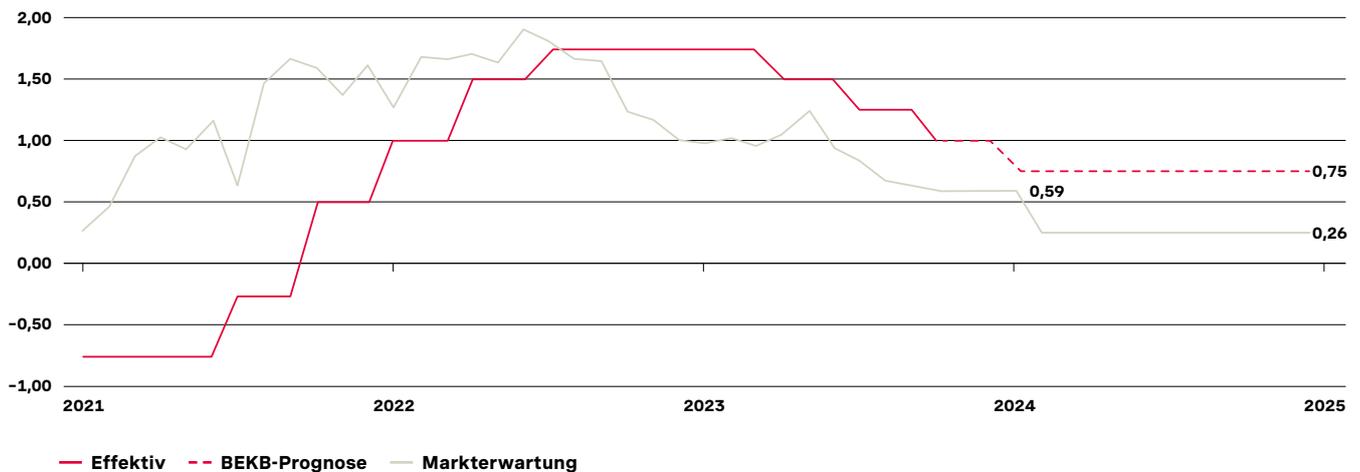
Weitere Leitzinssenkungen - fallen nun die Hypothekarzinsen?

Zum dritten Mal in Folge hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins um 25 Basispunkte reduziert. Hat sie damit ihre Zinssenkungsphase abgeschlossen?

Wir gehen aktuell davon aus, dass es im Dezember eine weitere Leitzinssenkung um 25 Basispunkte geben dürfte und wir mit einem Leitzins von 0,75 Prozent das Jahr 2024 beenden werden. Einzelne Marktteilnehmer rechnen sogar mit einer Leitzinssenkung um 50 Basispunkte. Diese Erwartung erachten wir als übertrieben und sehen einen Eintritt nur bei einer starken Aufwertung des Schweizer Frankens oder einem konjunkturellen Einbruch als möglich. Für das Jahr 2025 gehen wir von einer langsamen Erholung im Industriesektor aus. Daher scheinen uns weitere Zinssenkungen aus einer konjunkturellen Betrachtung aktuell nicht notwendig. Eine weitere Aufwertung des Schweizer Frankens könnte hingegen Handlungsbedarf für die Nationalbank hervorrufen. Wir gehen davon aus, dass die Nationalbank auch mit Devisenkäufen diese Entwicklung bekämpfen dürfte. Der Markt geht von 1 bis 2 Senkungen im Rahmen von 25 Basispunkten aus. Wir schliessen weitere Zinssenkungen nicht komplett aus, gehen aber aus oben genannten Gründen in unserem Basisszenario nicht von weiteren Zinssenkungen aus.

Leitzins Schweiz

Quelle: Factset, Investment Strategy BEKB, Daten per 31.10.2024

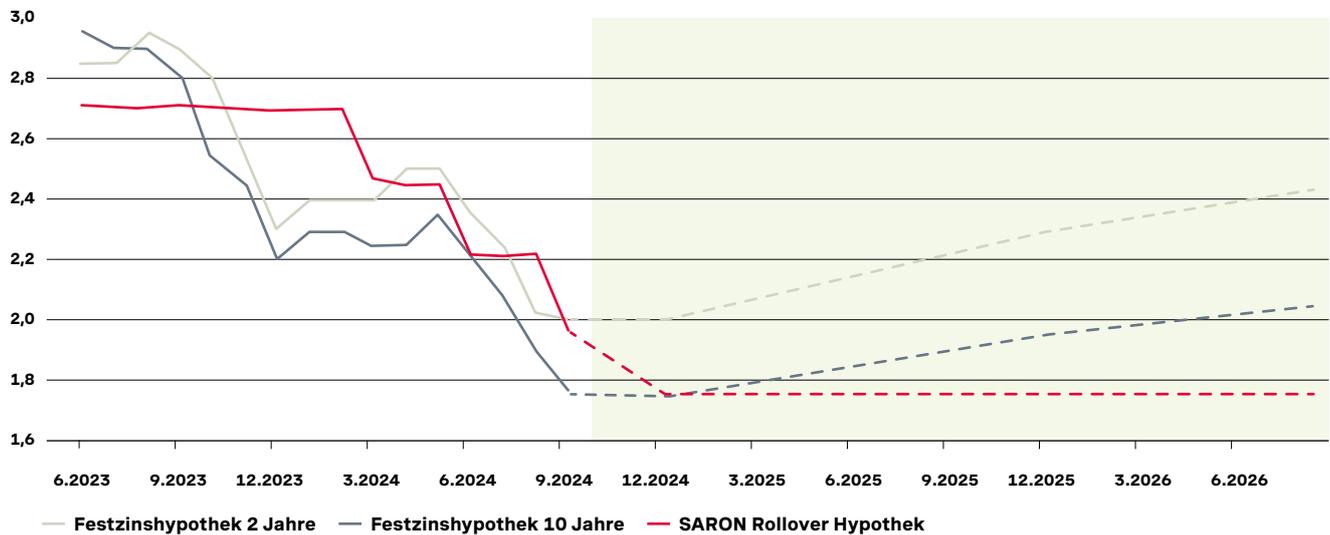


Was bedeutet dies nun für die Zinsen am Hypothekarmarkt?

Hypothekarzinsen orientieren sich an den Zinsentwicklungen des Geldmarkts und an den Zinserwartungen des Kapitalmarkts (weitere Erklärung siehe «Abhängigkeiten Hypothekarzinsen»). Leitzinssenkungen führen daher zu einem Rückgang der Zinssätze einer SARON Rollover Hypothek. Inwiefern die Festzinshypotheke sich ändern, hängt davon ab, ob die Zinssenkung bereits erwartet wurde und sich daher in den Zinserwartungen des Kapitalmarktes widerspiegelt oder nicht. Die aktuellen erwarteten Zinssenkungen sind unserer Meinung nach bereits in den Preisen für den Kapitalmarkt inkludiert. Hinzu kommt, dass die langen Zinsen nach wie vor tiefer sind als die kurzen Zinsen, was nicht einer normalen Situation entspricht. Kreditgeber bzw. Investoren erhalten aktuell keine Entschädigung für einen längeren Investitionshorizont, dies entspricht nicht einer «normalen» Zinskurve und sollte sich über die Zeit wieder ausgleichen. Wir gehen davon aus, dass die Zinsen der längeren Festzinshypotheke ab 2025 wieder etwas steigen dürften, wie nachstehende Grafik zeigt.

Hypothekarzinsentwicklung

Quelle: Asset Liability Management und Investment Strategy BEKB, Daten per 31.10.2024



Abhängigkeiten Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Geldmarkthypotheke (zum Beispiel die SARON Rollover Hypothek) hängen von der Entwicklung der kurzfristigen Geldmarktzinsen ab. Hingegen basieren die Festzinshypotheke auf den Zinssätzen des Kapitalmarkts, welcher aus Anleihen von länger als einem Jahr besteht. Zinssätze für Festzinshypotheke widerspiegeln also nicht die aktuelle Zinsumgebung, sondern die Erwartung über zukünftige Zinsbewegungen. Sie verändern sich deshalb in der Regel vor den Zinsen der Geldmarkthypotheke. 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.



Autorin Noëmi Capelli

Noëmi Capelli ist Anlagestrategin und Ökonomin bei der BEKB. Ihr Fokus liegt auf dem Wirtschaftsraum Europa, Schweiz und dem Kanton Bern sowie auf dem Immobilienmarkt. Sie absolvierte den Master in Volkswirtschaft und verfügt über Berufserfahrung in verschiedenen Bereichen der Gesamtbank und ist seit 2017 im Anlagegeschäft tätig. Sie ist Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse der Berner Kantonalbank AG und seit dem 1. Juni 2020 ist sie stellvertretende Investment-Chefin der BEKB.

Disclaimer: Prognosen sind zukunftsgerichtet und basieren auf den gegenwärtigen Ansichten und Annahmen unserer Expertinnen und Experten. Der effektive Hypothekarzins ist individuell und hängt von verschiedenen Faktoren, unter anderem dem Marktumfeld, dem eingebrachten Eigenkapital oder der Lage des Objekts, ab und kann deshalb vom prognostizierten Wert abweichen.

Hypotheken - unser Weg zu Netto-Null - BEKB

Die Berner Kantonalbank hat als eine der ersten Schweizer Banken Klimaziele für das Hypothekarportfolio festgelegt: Bis 2030 sollen die Treibhausgase der Wohnliegenschaften um 45 Prozent und diejenigen der Gewerbegebäude um 35 Prozent reduziert werden. Doch wie realistisch ist die Umsetzung dieser Ziele? Und was bedeuten sie für Kundinnen und Kunden? Ein Gespräch mit Michelle Unternährer, Fachspezialistin Nachhaltigkeit, und Silvan Herrmann, Fachspezialist Kreditmanagement.

Die BEKB hat im Sommer 2023 Klimaziele für das Hypothekarportfolio veröffentlicht. Warum braucht es diese Ziele?

Michelle Unternährer (MU): Die wissenschaftsbasierten Klimaziele helfen uns, gezielte Massnahmen zur Treibhausgasreduktion abzuleiten und somit unseren Teil zur Einhaltung des Pariser Klimaabkommens zu leisten. Bei der BEKB wollen wir langfristig und verantwortungsbewusst handeln. Deshalb sind wir 2022 als eine der ersten Schweizer Banken der Net-Zero Banking Alliance der UNO beigetreten und haben uns verpflichtet, unsere Kredit- und Anlageportfolios bis spätestens 2050 auf Netto-Null-Emissionen auszurichten.

Silvan Herrmann (SH): Mit unseren Klimazielen leisten wir einen Beitrag zu den Klimazielen des Bundes und des Kantons Bern. Die Schweiz hat sich ebenfalls ein Netto-Null-Ziel bis 2050 gesetzt. Dies wurde in der Abstimmung zum Klima- und Innovationsgesetz im Juni 2023 von der Schweizer Bevölkerung bestätigt. Der Kanton Bern hat bereits 2021 in der Verfassung das Zielbild der Klimaneutralität bis 2050 verankert.

«Als verantwortungsvolles Unternehmen wollen wir die negativen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt so weit wie möglich minimieren. Dabei spielen insbesondere die finanzierten Emissionen eine wichtige Rolle.» (SH)

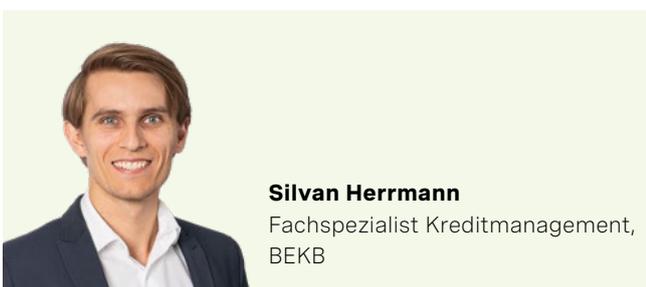
Würde es nicht ausreichen, die CO₂-Emissionen im eigenen Betrieb zu senken, um das Netto-Null-Ziel der Schweiz bzw. des Kantons zu unterstützen?

SH: Die BEKB will die negativen Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt so weit wie möglich minimieren. Dabei spielen insbesondere die finanzierten Emissionen – die durch Kredite und Investitionen finanzierten Treibhausgasemissionen – eine wichtige Rolle. Gemäss einem Bericht der Non-Profit-Organisation Carbon Disclosure Project (CDP) liegen die finanzierten Emissionen von Finanzinstituten im Durchschnitt mehr als 700-mal höher als ihre direkten Emissionen. Dies zeigt, dass der Hebel bei den finanzierten Emissionen viel grösser ist und diese daher im Fokus stehen sollten.

Warum wurden konkrete Ziele für das Hypothekarportfolio festgelegt?

SH: Das Hypothekarportfolio der BEKB hat mit einem Volumen von rund 25 Milliarden Franken einen Anteil von über 90 Prozent am Kreditportfolio. Somit fokussieren wir uns auf unser Kerngeschäft und gleichzeitig auf den wesentlichsten emissionsintensiven Teil von unserem Kreditportfolio.

MU: In der Schweiz ist der Gebäudesektor für etwa einen Drittel der CO₂-Emissionen und 40 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich. Die Umgestaltung des Schweizer Gebäudebestands ist deshalb ein massgebender Bestandteil des schweizerischen Netto-Null-Ziels.



In Bezug auf den energetischen Zustand der Wohngebäude in der Schweiz bestehen grosse Wissenslücken: Über den Zeitpunkt und den Umfang von bisherigen Sanierungen stehen derzeit keine Daten zur Verfügung. Wie ist es für die BEKB möglich, die CO₂-Emissionen ihrer finanzierten Liegenschaften zu berechnen und daraus Klimaziele abzuleiten?

SH: Die BEKB erfasst schon seit mehreren Jahren relevante Informationen zu den finanzierten Liegenschaften. Mit dem Gebäude- und Wohnungsregister stehen nun zusätzlich noch öffentliche Informationen für alle Liegenschaften der Schweiz zur Verfügung. Was uns fehlt sind Daten zum tatsächlichen Energieverbrauch. Deshalb basieren die Berechnungen auf einer Mischung von erfassten Informationen zum Gebäude und statistischen Schätzungen zum Verbrauch.

«Als Bank möchten wir Kundinnen und Kunden sensibilisieren, ihnen sinnvolle Möglichkeiten und Netzwerke aufzeigen und sie bei der Transformation zu einer energieeffizienten Liegenschaft unterstützen.» (MU)

Bis 2030 will die BEKB die CO₂-Emissionen der Wohnliegenschaften mit Klimazielen bis 2030 um 45 Prozent reduzieren und diejenigen der übrigen Liegenschaften um 35 Prozent. Ist das realistisch?

MU: Die Ziele sind ambitioniert, aber sie sind wissenschaftsbasiert und orientieren sich an dem Weg, den wir als Gesellschaft einschlagen müssen, wenn wir bis 2050 Netto-Null erreichen wollen. Wenn wir bis zum Jahr 2049 warten würden und erst dann alle emissionsintensiven Gebäude sanieren würden, hätten wir unser CO₂-Budget längst überschritten. Deshalb ist es wichtig, Zwischenziele festzulegen und die CO₂-Emissionen so rasch wie möglich schrittweise zu reduzieren.

SH: Wir sehen in unseren Daten, dass unsere Kundinnen und Kunden die Liegenschaften sanieren. Mit gezielten Massnahmen wollen wir zusätzlich auf energetische Sanierungen aufmerksam machen und mit innovativen Produkten die Transformation stärker fördern.

Mit welchen Massnahmen will die BEKB das erreichen?

MU: Als Bank können und wollen wir unseren Beitrag dazu leisten, indem wir Kundinnen und Kunden sensibilisieren, ihnen sinnvolle Möglichkeiten und Netzwerke aufzeigen und sie bei der Transformation zu einer energieeffizienten Liegenschaft unterstützen und begleiten. Der Entscheid liegt letztlich bei den Kundinnen und Kunden und wird von verschiedensten Faktoren, zum Beispiel finanziellen Möglichkeiten, Förderprogrammen und steuerlichen Aspekten beeinflusst.

SH: Bei der BEKB werden Aspekte der energetischen Sanierung im Rahmen von Finanzgesprächen thematisiert. Zur Unterstützung unserer Kundinnen und Kunden haben wir die **Online-Plattform myky.ch** für ein nachhaltiges Wohnen lanciert.

Mit den intelligenten Tools von myky erfahren Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, wie gross ihr Einsparpotenzial bei CO₂-Emissionen und Energiekosten ist. Und sie erhalten automatisch einen Zeitplan, mit dem sie die Sanierungsmassnahmen für ihr Haus optimal planen können.

Mit der Kombination aus der Integration von myky in unseren Beratungsprozess, einer überarbeiteten Produktpalette im Hypothekenbereich und weiteren Massnahmen streben wir eine Erhöhung der Sanierungsrate an, um unser Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Die konkreten Massnahmen haben wir im **Transitionsplan** festgehalten. Dieser wird kontinuierlich ausgebaut.

Verzichtet die BEKB nun auf die Finanzierung von Liegenschaften mit fossilen Heizungssystemen?

MU: Nein, wir wollen unsere Kundinnen und Kunden unterstützen und begleiten, ihre Liegenschaften energieeffizient zu machen und auf erneuerbare Heizungssysteme umzustellen. Wenn wir einfach aufhören, Liegenschaften mit Ölheizungen zu finanzieren, können wir keine positiven Anreize für die Transformation setzen und Veränderungen in der Realwirtschaft herbeiführen. Es ist durchaus vorstellbar, dass zukünftig die Finanzierung von Immobilien mit fossilen Heizungssystemen an bestimmte Bedingungen geknüpft wird.

Gibt es zukünftig bei der BEKB auch Klimaziele für Unternehmenskredite?

SH: Die BEKB evaluiert die Möglichkeit weiterer Klimaziele. Aufgrund der hohen Anzahl an KMU im Portfolio der BEKB sind spezifische Emissionsdaten bisher kaum vorhanden. Dies macht die Berechnung der finanzierten Emissionen und die Ableitung von Klimazielen schwierig. Wir sind bestrebt, die Datenqualität durch den direkten Austausch mit unseren Kundinnen und Kunden zu verbessern und diese – wo möglich – bei der Transformation in Richtung mehr Nachhaltigkeit zu unterstützen. Wie das genau passieren kann, klären wir ab.

Wie sieht es bei den Anlagefonds aus?

MU: Die BEKB veröffentlicht auch die Emissionskennzahlen der eigenen Anlagen und der BEKB Fonds. Im August 2024 haben wir die Klimaziele für die eigenen Anlagen und die BEKB Fonds veröffentlicht. Unser Anspruch ist es, dass die Klimaziele in der Realwirtschaft Wirkung entfalten. Um dies zu erreichen, ist der Klimadialog mit Unternehmen zentral. Um unseren Einfluss mit den anderen Investoren zu bündeln, erfolgt unser Engagement grundsätzlich über Partner (als «Pooled Engagement»). Bei internationalen Unternehmen erfolgt dies über ISS ESG, ein global tätiges Beratungsunternehmen. Für den Dialog mit Schweizer Unternehmen traten wir im September 2024 dem Engagement-Pool Schweiz der Anlagestiftung Ethos bei. Als Teil dieses Pools haben wir mehr Gewicht und damit mehr Einflussmöglichkeiten.

Wo liegen eurer Meinung nach die grössten Herausforderungen für die BEKB, um das Netto-Null-Ziel zu erreichen?

MU: Um unsere Ziele zu erreichen, wird es eine Vielzahl an Massnahmen benötigen, welche von regulatorischen Vorschriften über finanzielle Anreize bis zur Unterstützung und Informierung der Liegenschaftsbesitzer gehen. Wir sind mit Hochdruck daran, Massnahmen zu erarbeiten, und haben unsere Anstrengungen im Bereich Hypotheken im **Transitionsplan** festgehalten. Weitere Massnahmen folgen. Ambitionierte Nachhaltigkeitsziele sind nur erreichbar, wenn alle Akteurinnen und Akteure einer Gesellschaft ihren Beitrag leisten und Verantwortung übernehmen. Nachhaltigkeit geht nur im Kollektiv. Die grösste Herausforderung liegt demnach darin, dass wirklich alle die Dringlichkeit einsehen und die Betroffenheit spüren, um auch ins Handeln zu gelangen.

Weitere Informationen zur Netto-Null-Strategie der BEKB sowie zur Offenlegung der finanzierten Emissionen aus dem Kredit- und Anlageportfolio finden Sie im **Bericht über finanzierte Emissionen und Netto-Null-Zwischenziele** sowie im **Bericht über Netto-Null-Zwischenziele im Anlagegeschäft**.



Weitere Informationen.

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.