

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with glass railings and is surrounded by a well-maintained lawn and some young trees. The sky is clear and blue.

# Onlineanlass BEKB-Immobilienmarkt

**31. Oktober 2023**



**BEKB**

**BCBE**



atelier  
im  
postzäntrum

# Herzlich willkommen

**Dagmar Fässler-Zumstein**

Leiterin Unternehmenskommunikation der BEKB



**BEKB**

**BCBE**

# Einführung – Gestiegene Zinsen, kriselnde Wirtschaft



## Marcel Oertle

Leiter des Departements  
Privat- und Geschäftskunden der BEKB

**mit vereinten Kräften**

**mit unternehmerischem Engagement**

**mit innovativen Lösungen**



# Einführung – Gestiegene Zinsen, kriselnde Wirtschaft



BEKB

BCBE

# Gestiegene Zinsen, kriselnde Wirtschaft – sind Immobilien noch ein lohnendes Investment?



**Noëmi Capelli**

Anlagestrategin und Ökonomin der BEKB

**mit vereinten Kräften**

**mit unternehmerischem Engagement**

**mit innovativen Lösungen**



**Gestiegene Zinsen, kriselnde  
Wirtschaft – sind Immobilien noch  
ein lohnendes Investment?**

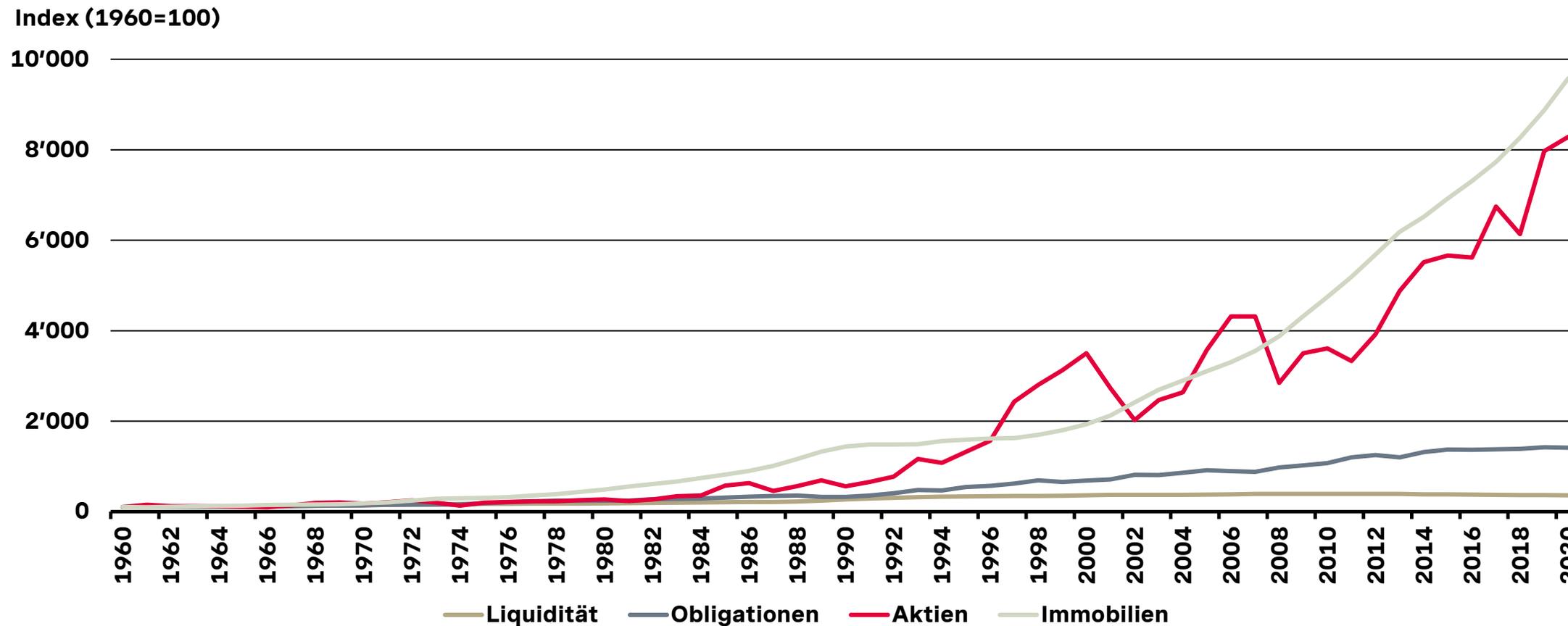


**BEKB**

**BCBE**

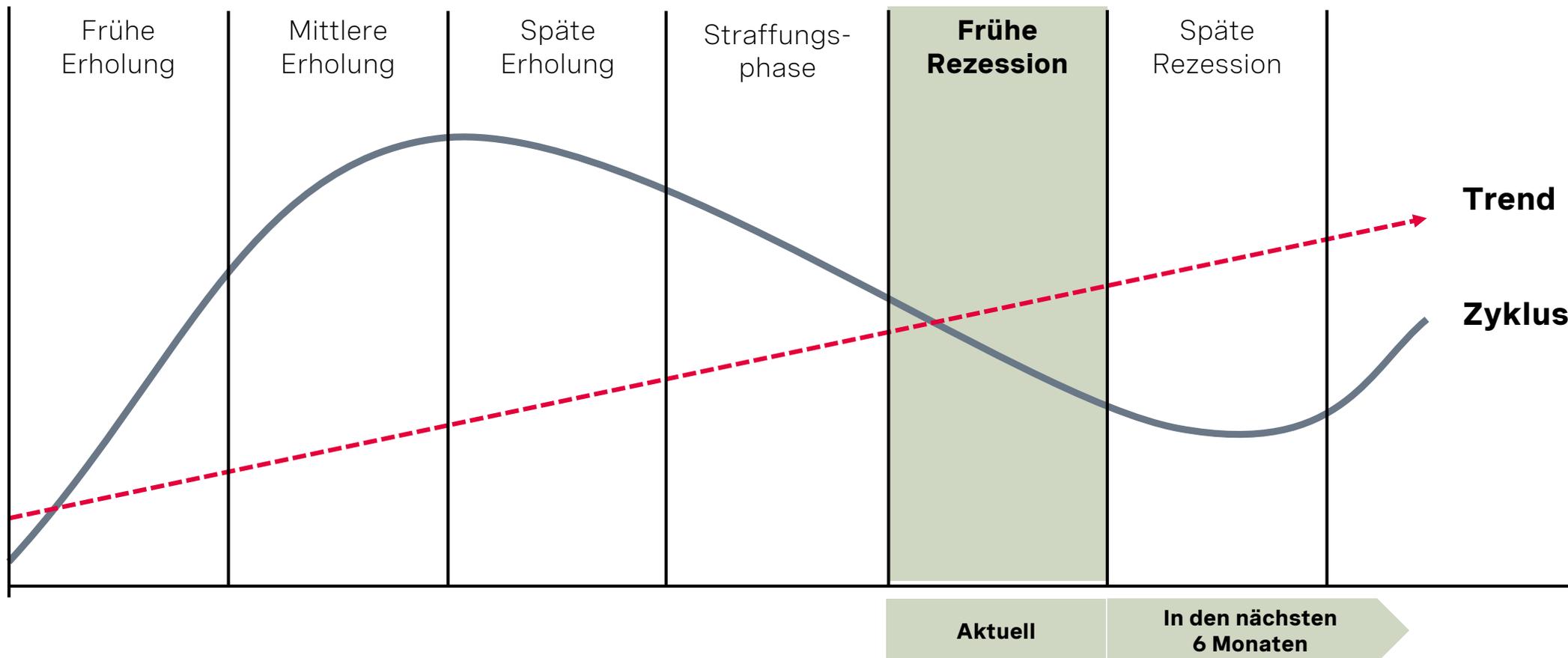
# Gesamtrenditen: Vergleich Anlageklassen seit 1960

## Aktien und Immobilien schwingen oben auf



# Zyklusmodell: Frühe Rezessionsphase angezeigt

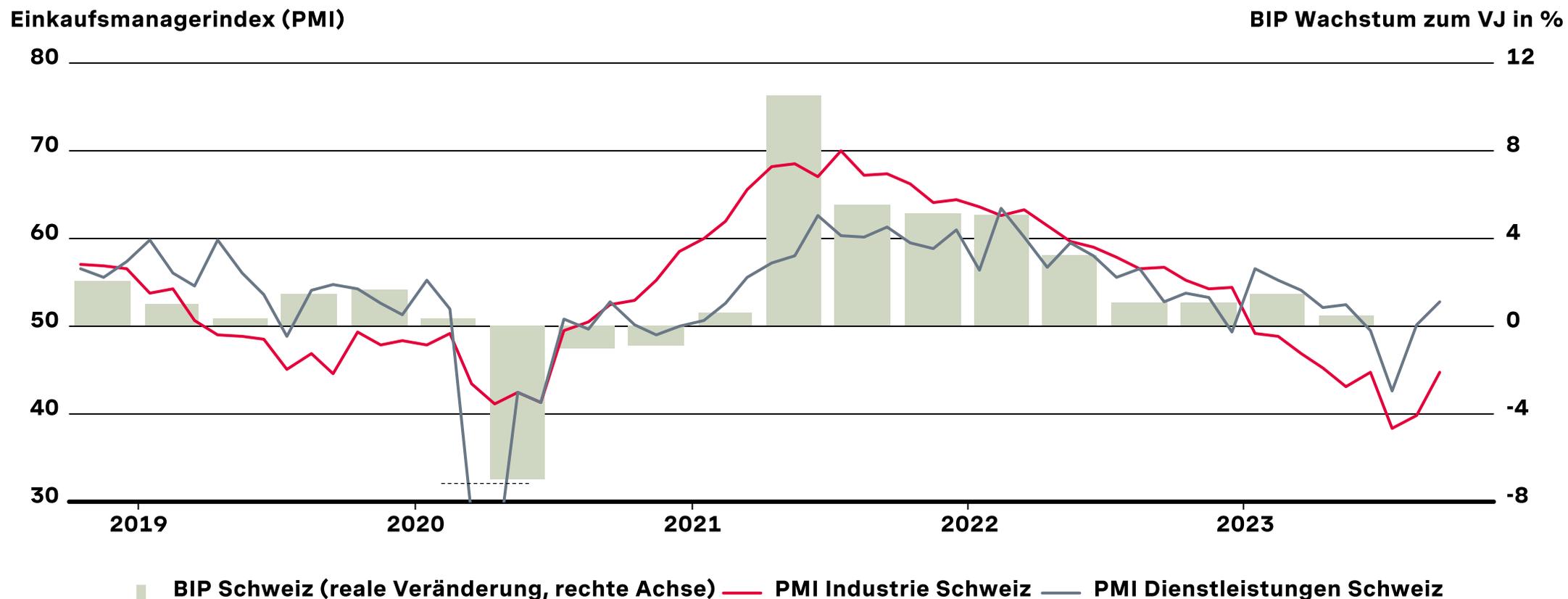
Wachstum unter Trend erwartet 2023 und 2024



Quelle: Investment Strategy BEKB. In Anlehnung an Ray Dalio (2009)

# Wachstum: Dynamik bleibt tief

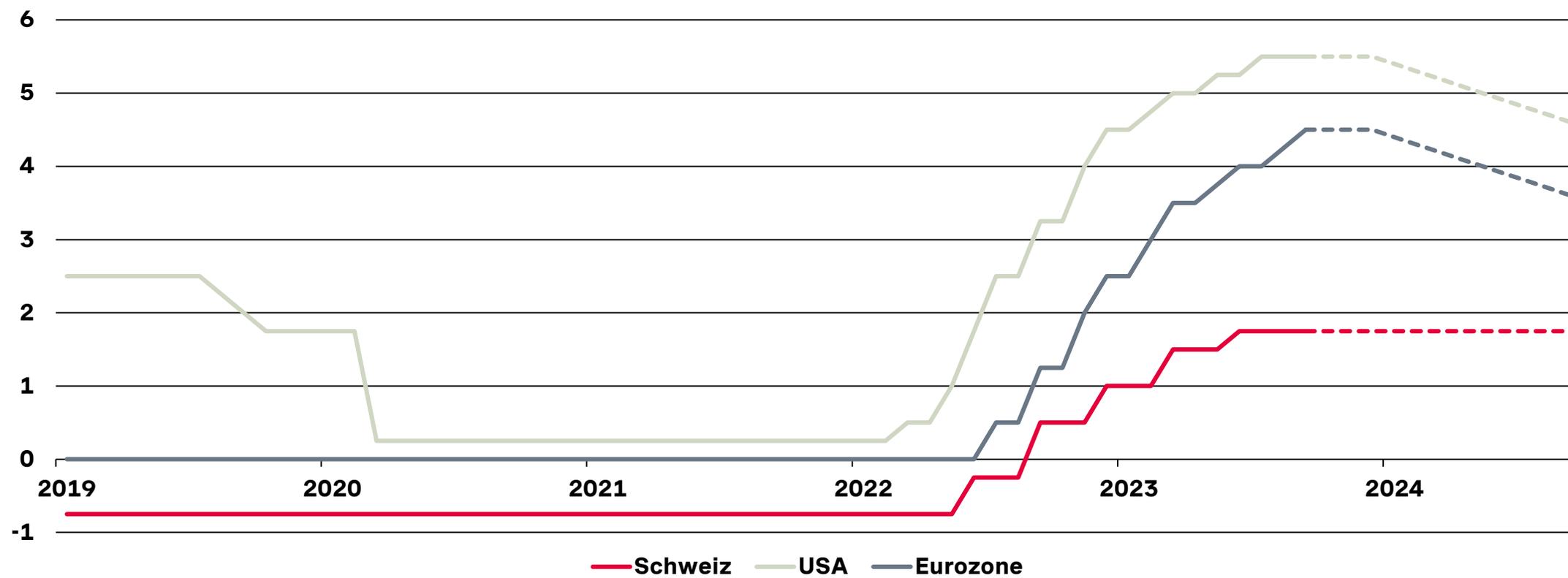
Wir erwarten keine schwere Rezession in der Schweiz



# Zinsumfeld: Es bleibt erhöht

Zinssenkungen 2024 im Rahmen von 1% in der USA und der Eurozone erwartet

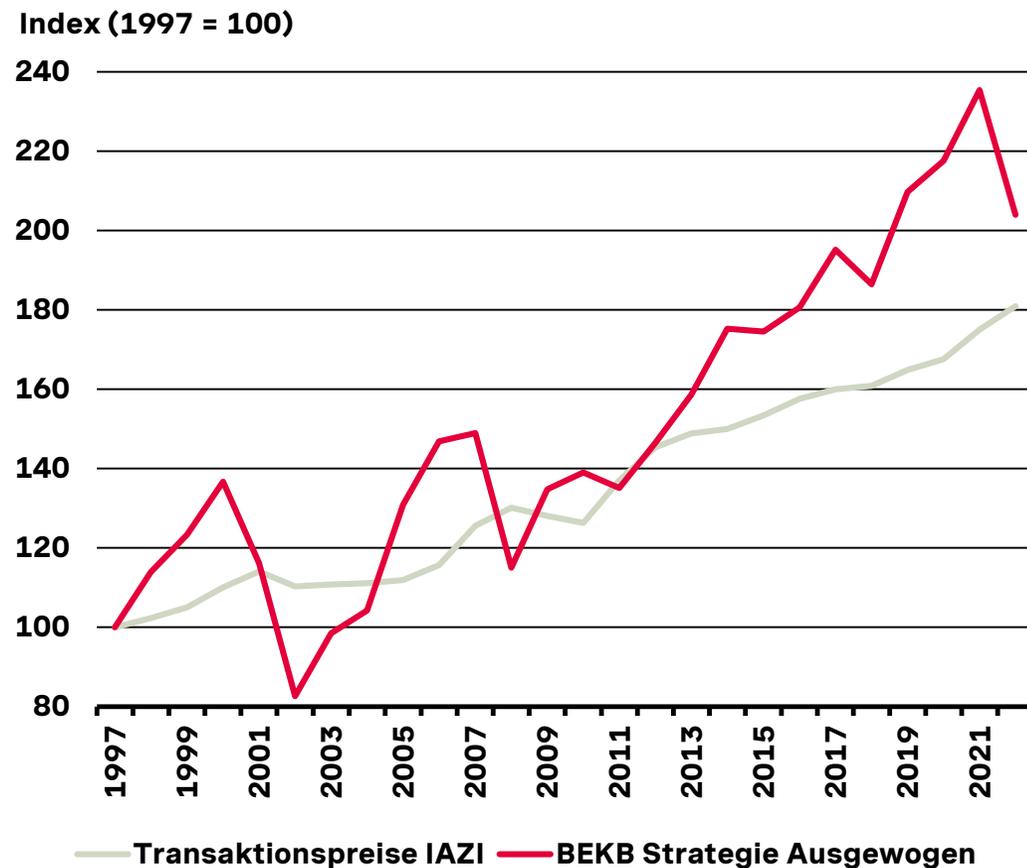
Leitzinsen in %



Quellen: Factset, BEKB Berechnungen

# Altersvorsorge ohne Betongold

## Wertentwicklung Immobilien vs. Strategie



Quellen: IAZI, BEKB Berechnungen

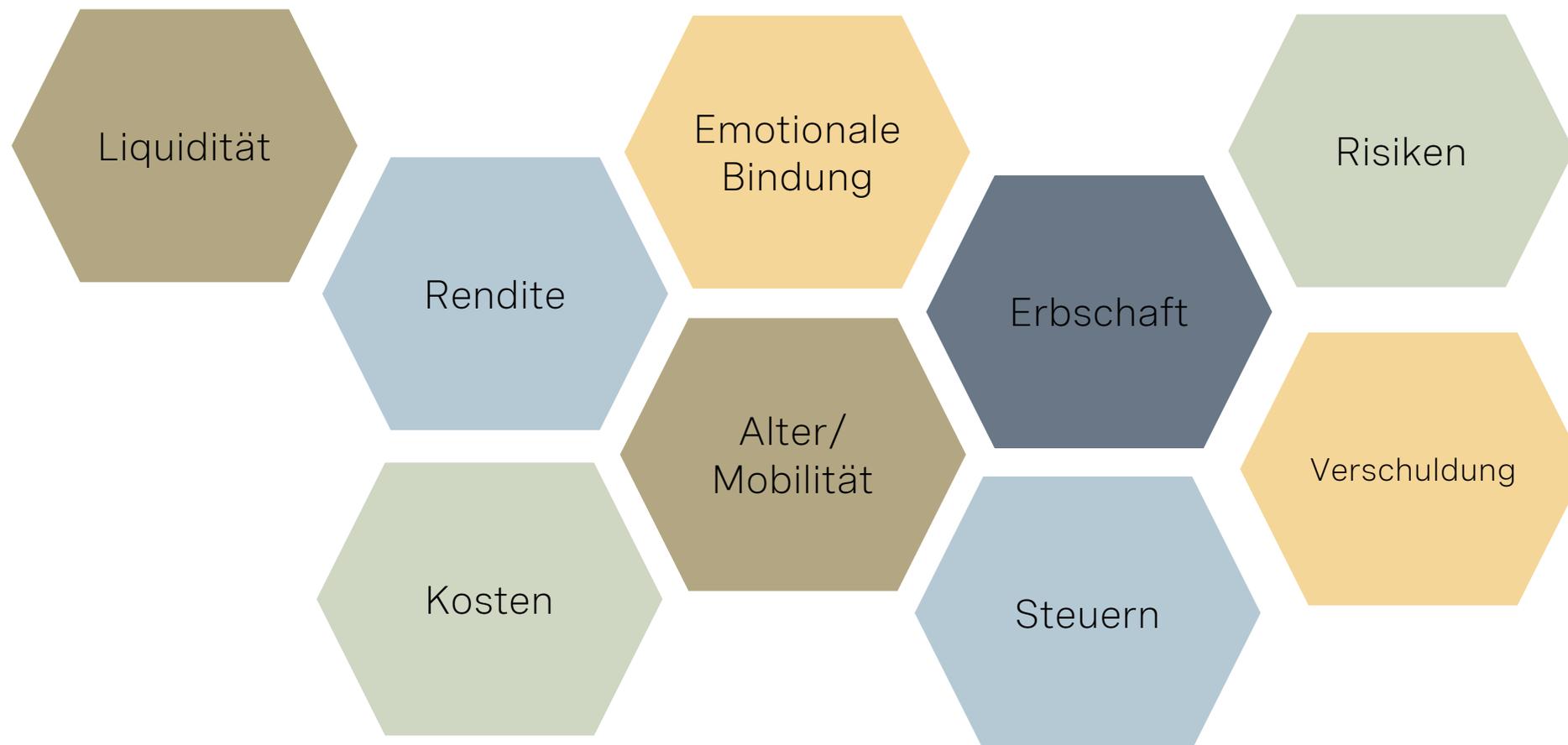
## Alternative Altersvorsorge

- Einkauf in die Pensionskasse (Pensionskassengelder werden von der Vorsorgeeinrichtung investiert)
- Anlegen des Kapitals der dritten Säule via monatlichem oder jährlichem Fondssparplan
- Anlegen des verfügbaren Vermögens in ein breit diversifiziertes Portfolio basierend auf dem individuellen Risikoprofil

# Ein etwas anderer Blickwinkel

## Wichtige Faktoren in der Altersvorsorge

---





# Trends und Perspektiven im Berner Immobilienmarkt

Prof. Dr. Donato Scognamiglio, VRP IAZI AG

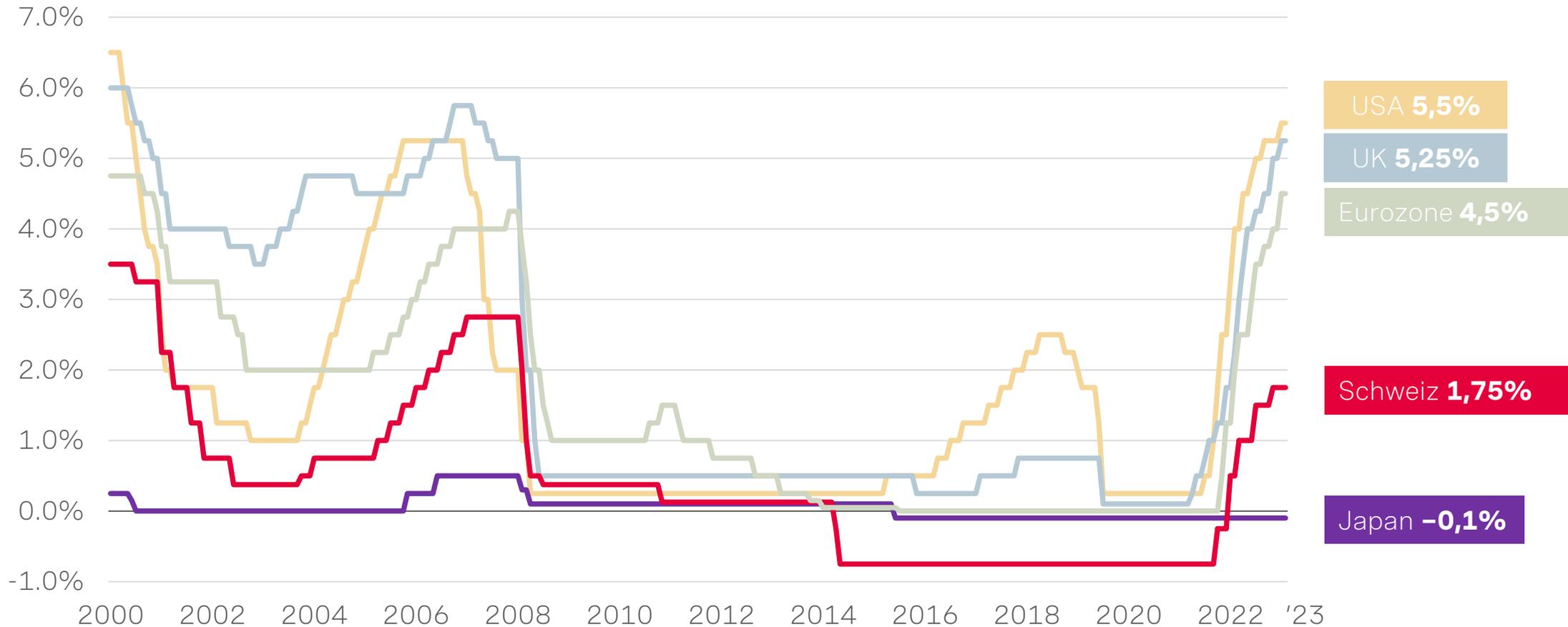
# Teuerung sinkend, aber immer noch erhöht

Veränderung Konsumentenpreise (über 12 Monate)



# Leitzinsen – Höhepunkt oder Unterbruch?

Zinsniveau Notenbanken im internationalen Vergleich



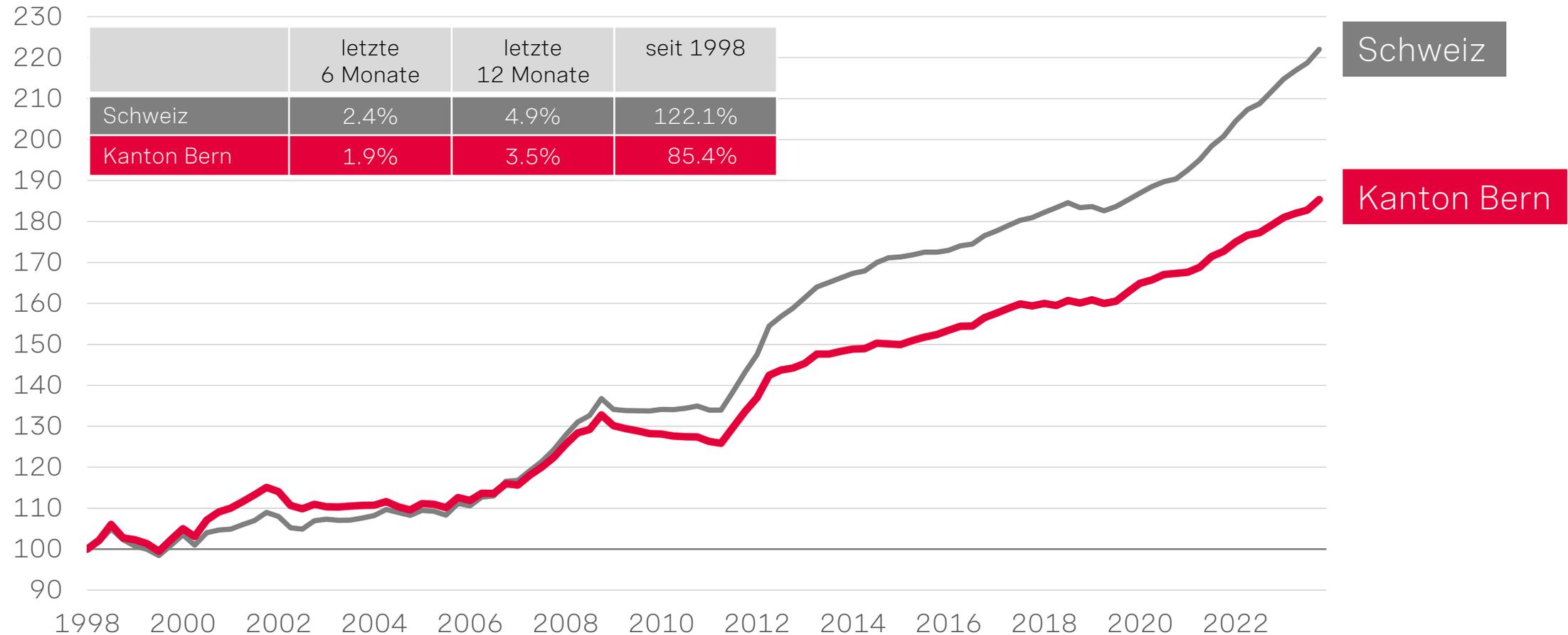
# Hypothekarzinsen stabilisieren sich

Langfristige Hypothek und Geldmarkt (SARON) nähern sich an



# Weniger Freihand-Transaktionen, dafür höhere Preise

## Preisentwicklung Wohneigentum

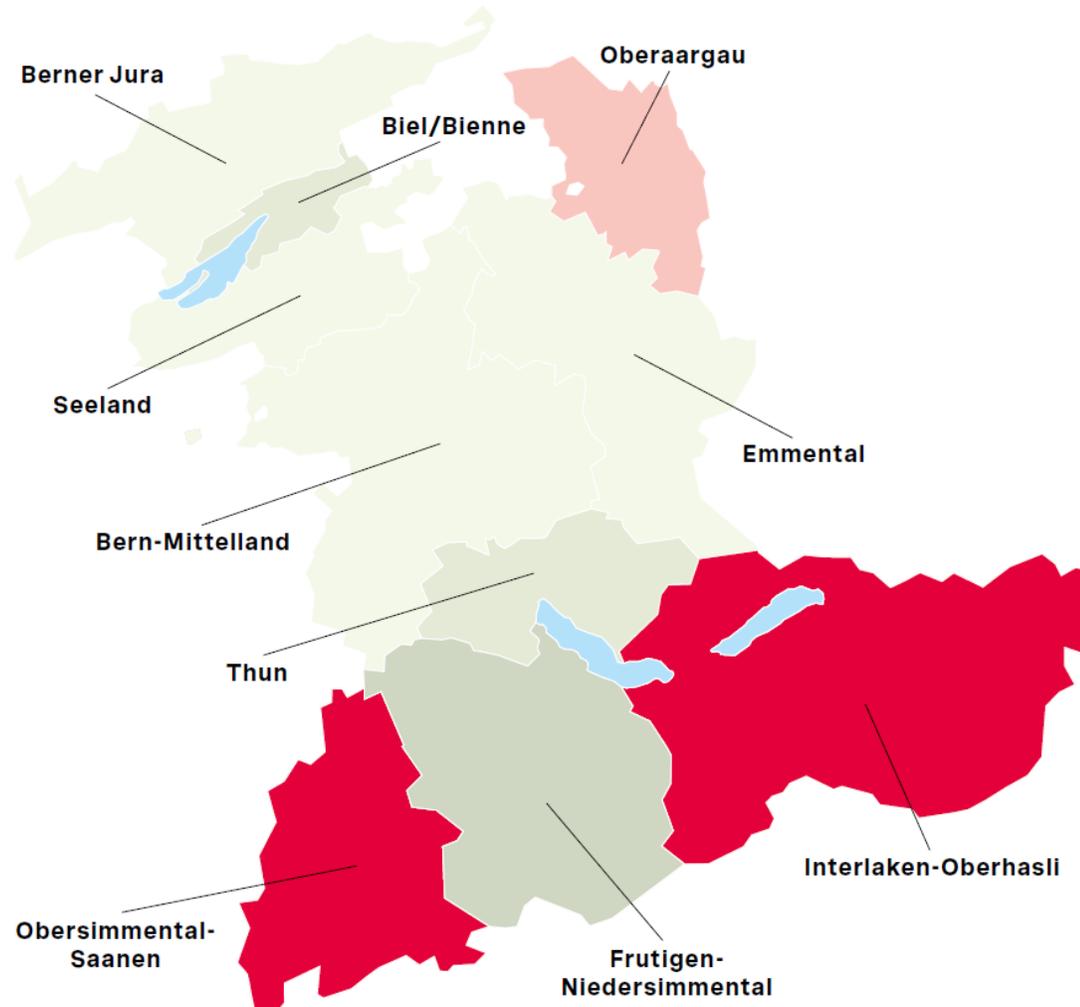
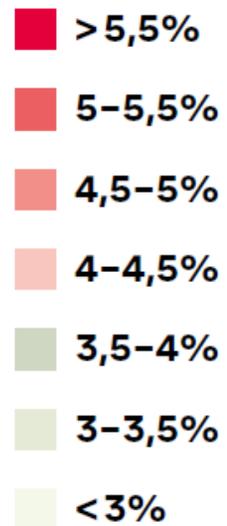


# Werte im Oberland ziehen stark an

Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

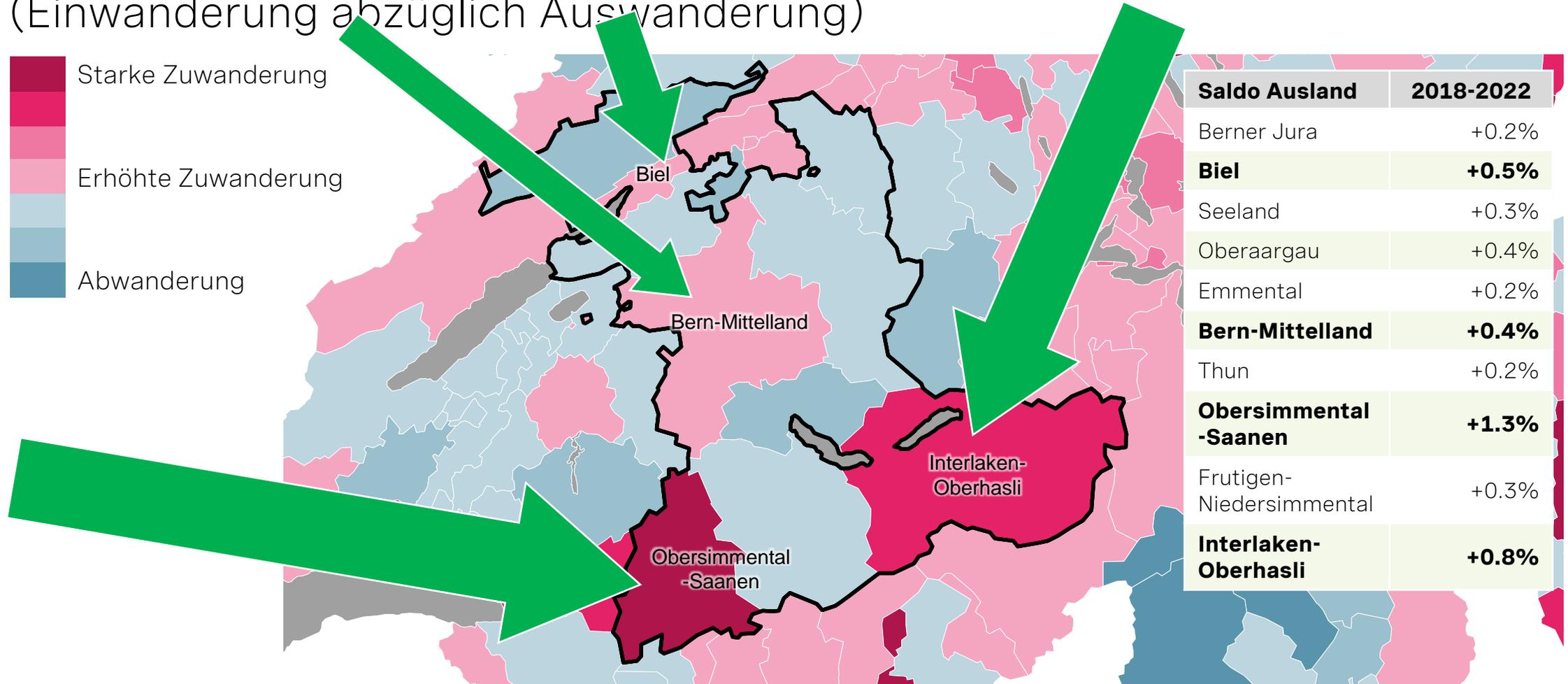
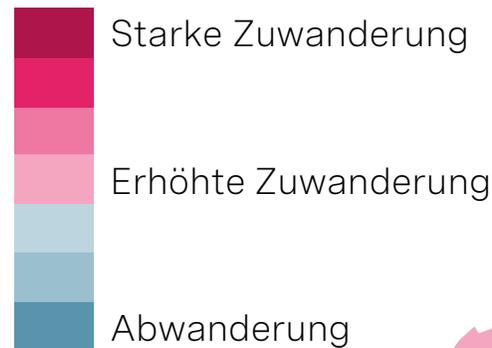
## Letzte 12 Monate

30.9.2022 bis 30.9.2023



# Starke Zuwanderung aus dem Ausland ins Oberland...

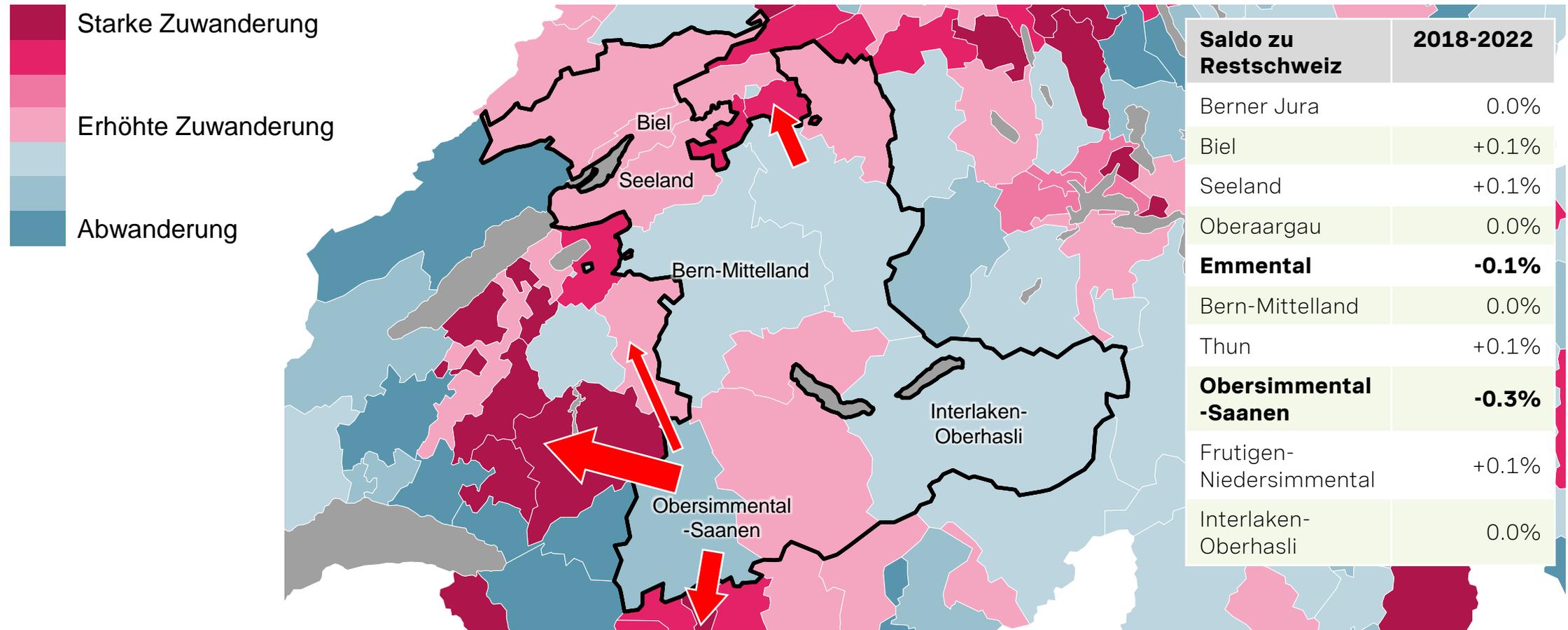
Internationaler Wanderungssaldo in % der Bevölkerung  
(Einwanderung abzüglich Auswanderung)



Saldo Ausland	2018-2022
Berner Jura	+0.2%
<b>Biel</b>	<b>+0.5%</b>
Seeland	+0.3%
Oberaargau	+0.4%
Emmental	+0.2%
<b>Bern-Mittelland</b>	<b>+0.4%</b>
Thun	+0.2%
<b>Obersimmental-Saanen</b>	<b>+1.3%</b>
Frutigen-Niedersimmental	+0.3%
<b>Interlaken-Oberhasli</b>	<b>+0.8%</b>

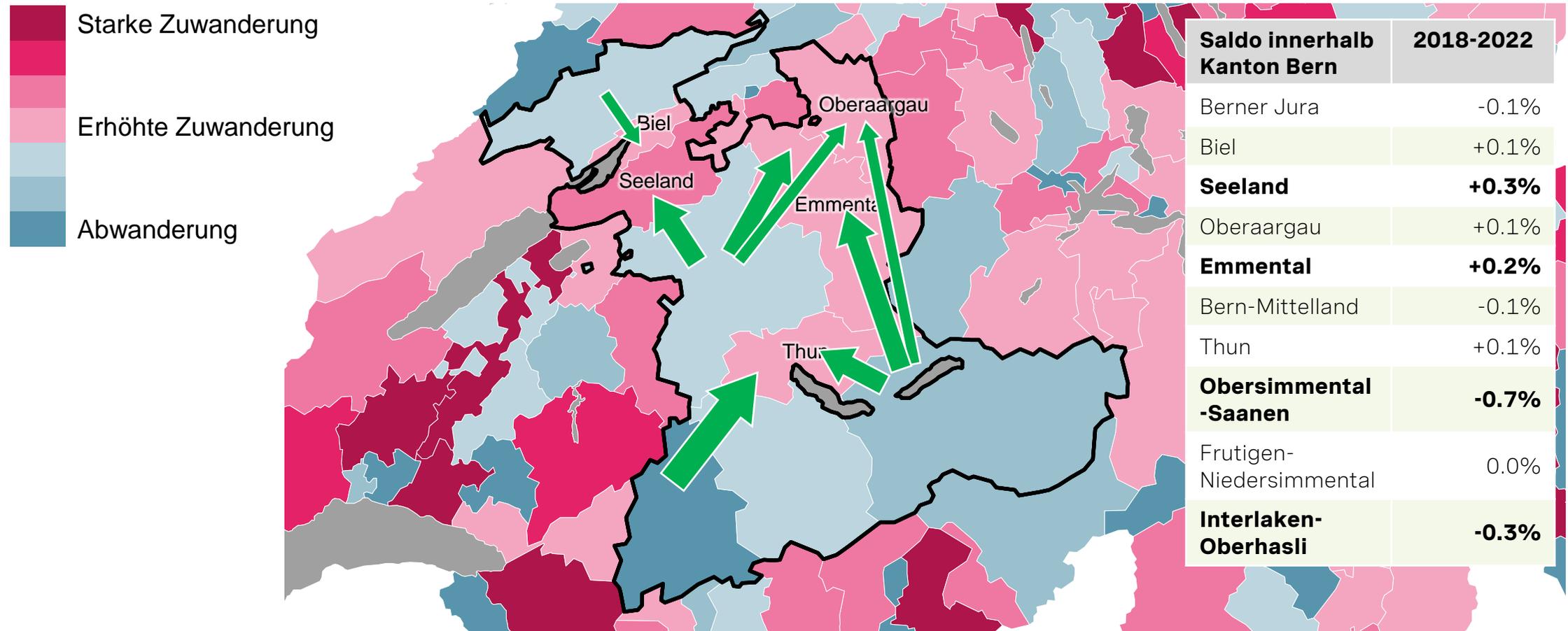
# ...doch Ansässige ziehen weg aus Obersimmental-Saanen

interkantonaler Wanderungssaldo in % der Bevölkerung  
(nur Umzüge in andere Kantone)



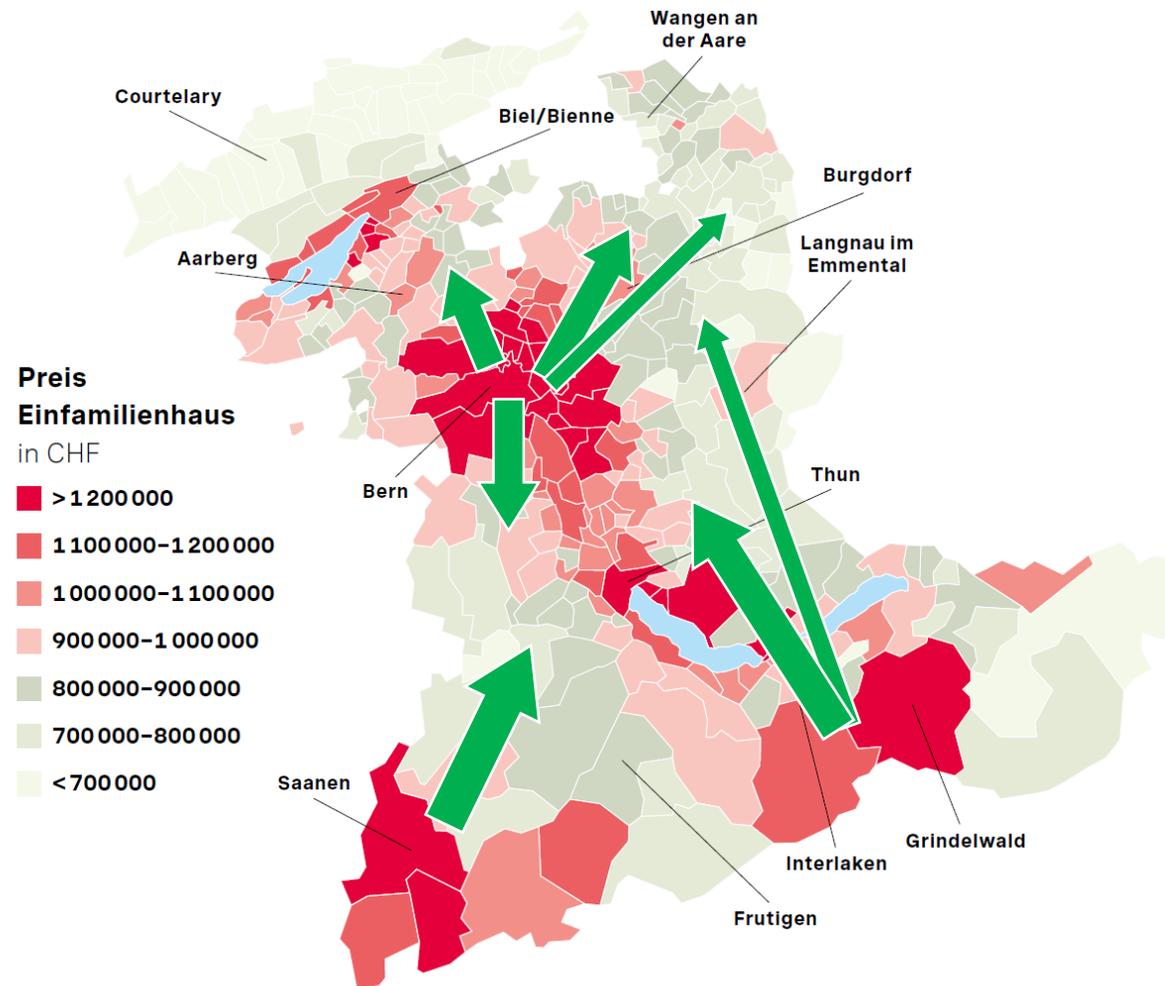
# Umzüge innerhalb Kanton: ins Seeland und Emmental...

Kantonaler Wanderungssaldo in % der Bevölkerung  
(Umzüge nur innerhalb des Kantons Bern)



# Preisniveau Einfamilienhäuser

Knappes Angebot und hohe Preise bewirken Ausweichbewegungen



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF	Gemeinde	Preis in CHF
Bern	1'988'000	Solothurn	1'215'000
Biel/Bienne	1'140'000	Aarau	1'539'000
Burgdorf	1'034'000	Luzern	2'026'000
Interlaken	1'230'000	Freiburg	1'273'000
Langenthal	988'000	Neuenburg	1'191'000
Thun	1'320'000		

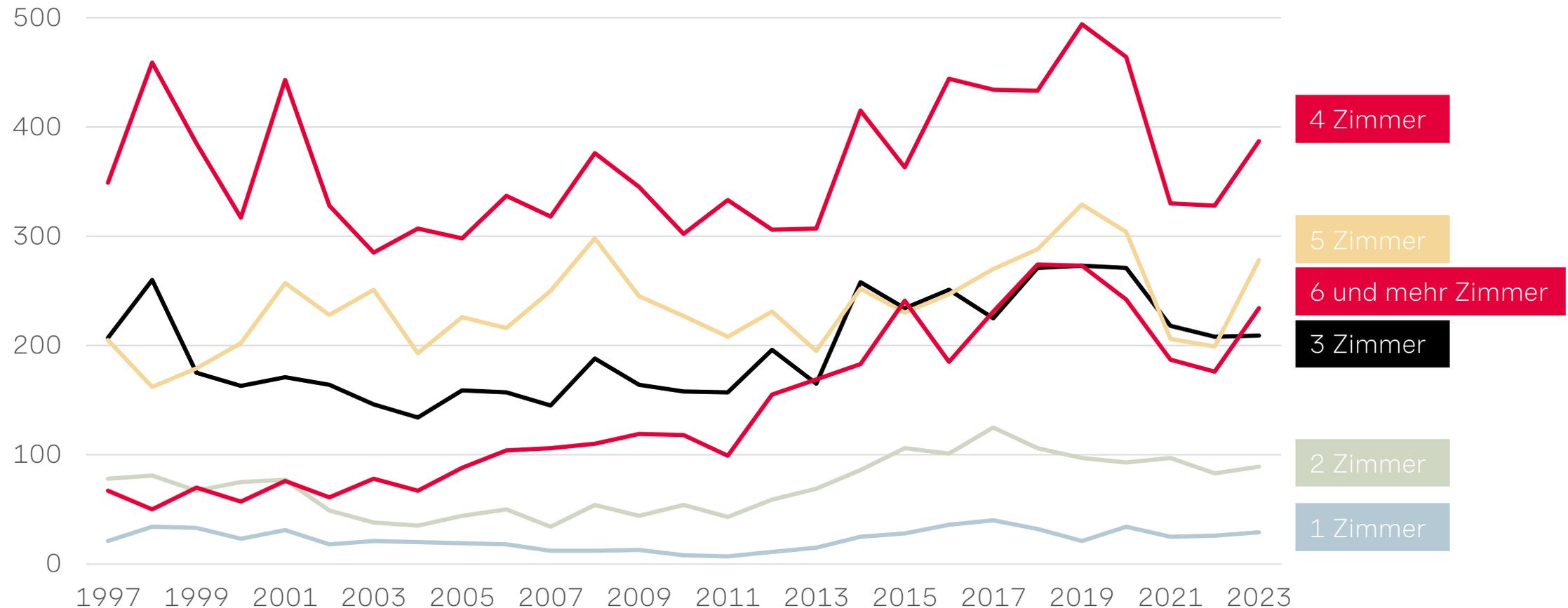
### Definition Muster-Einfamilienhaus

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



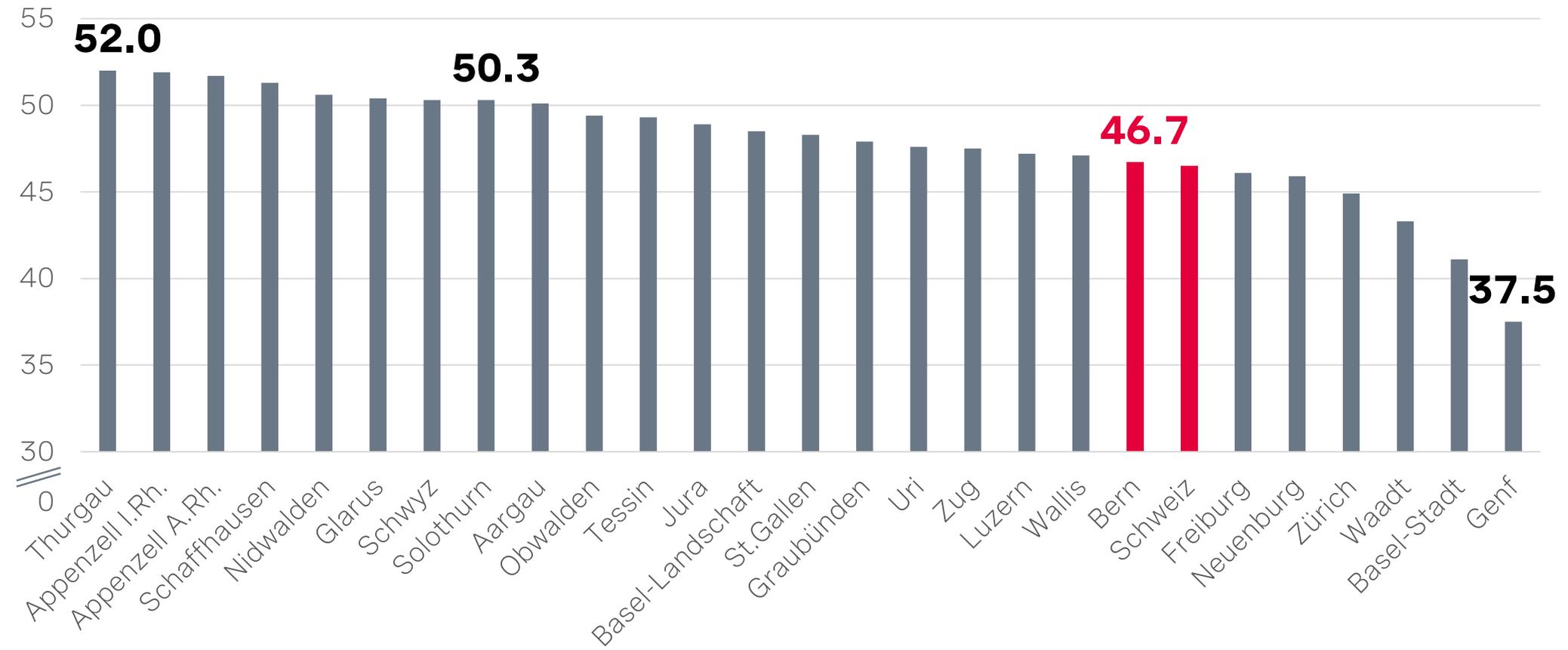
# Leere Eigentumswohnungen: mehr grosse Objekte

Angebot Wohneigentum steigt erstmals seit Jahren (2023: +200 Einheiten)



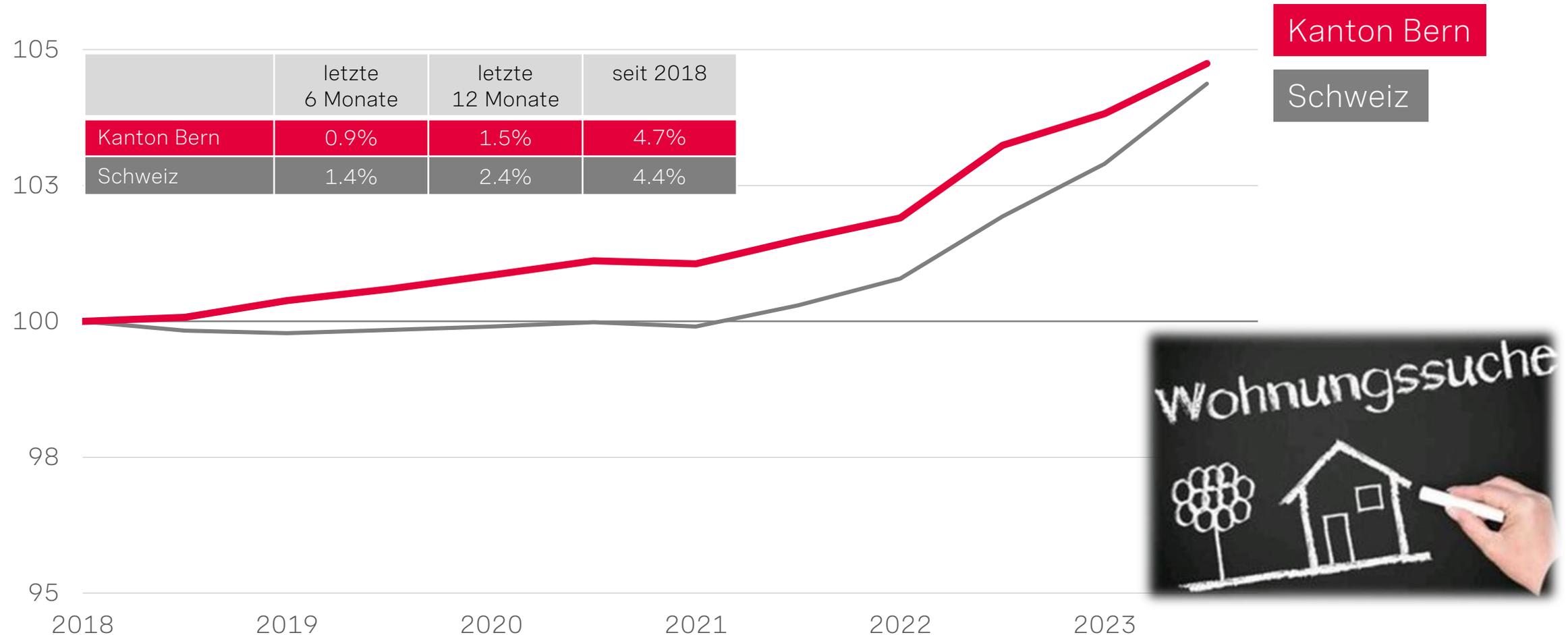
# Bernerinnen und Berner rücken zusammen

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in m<sup>2</sup>



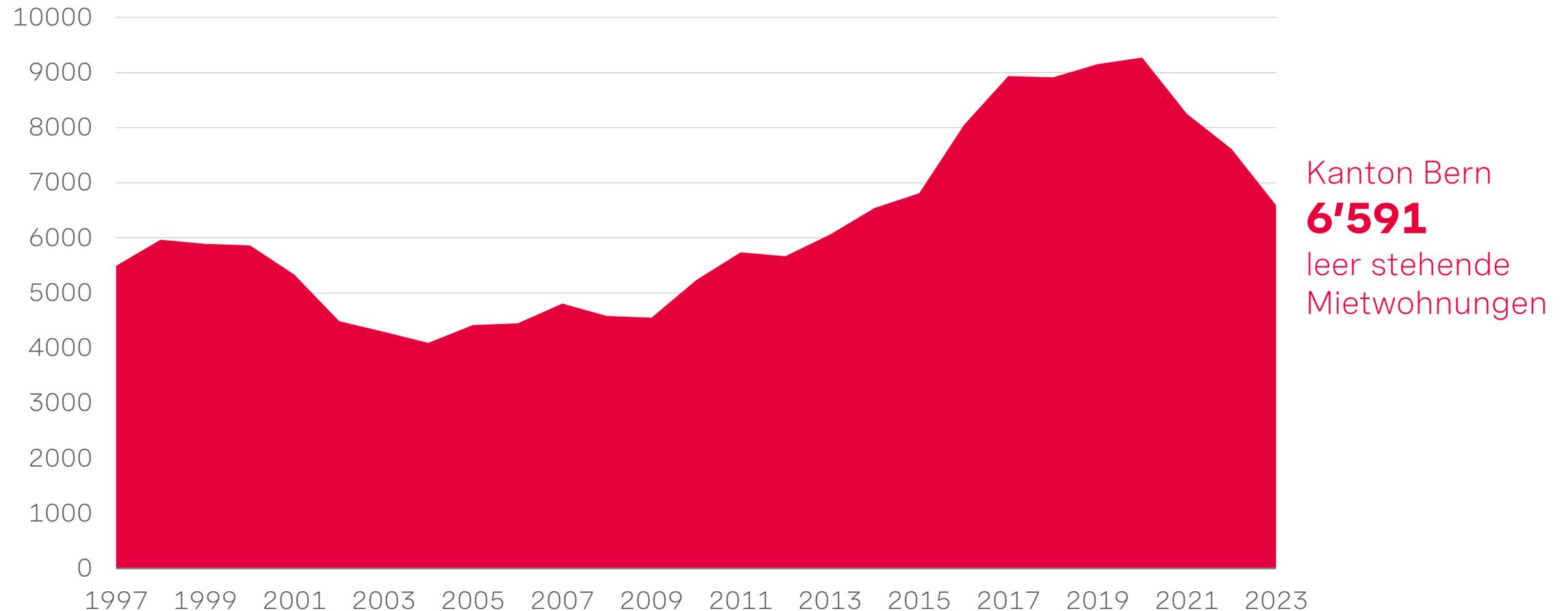
# Und die Mieten? Deutlicher Anstieg auch im Kanton

## Preisentwicklung Angebotsmieten



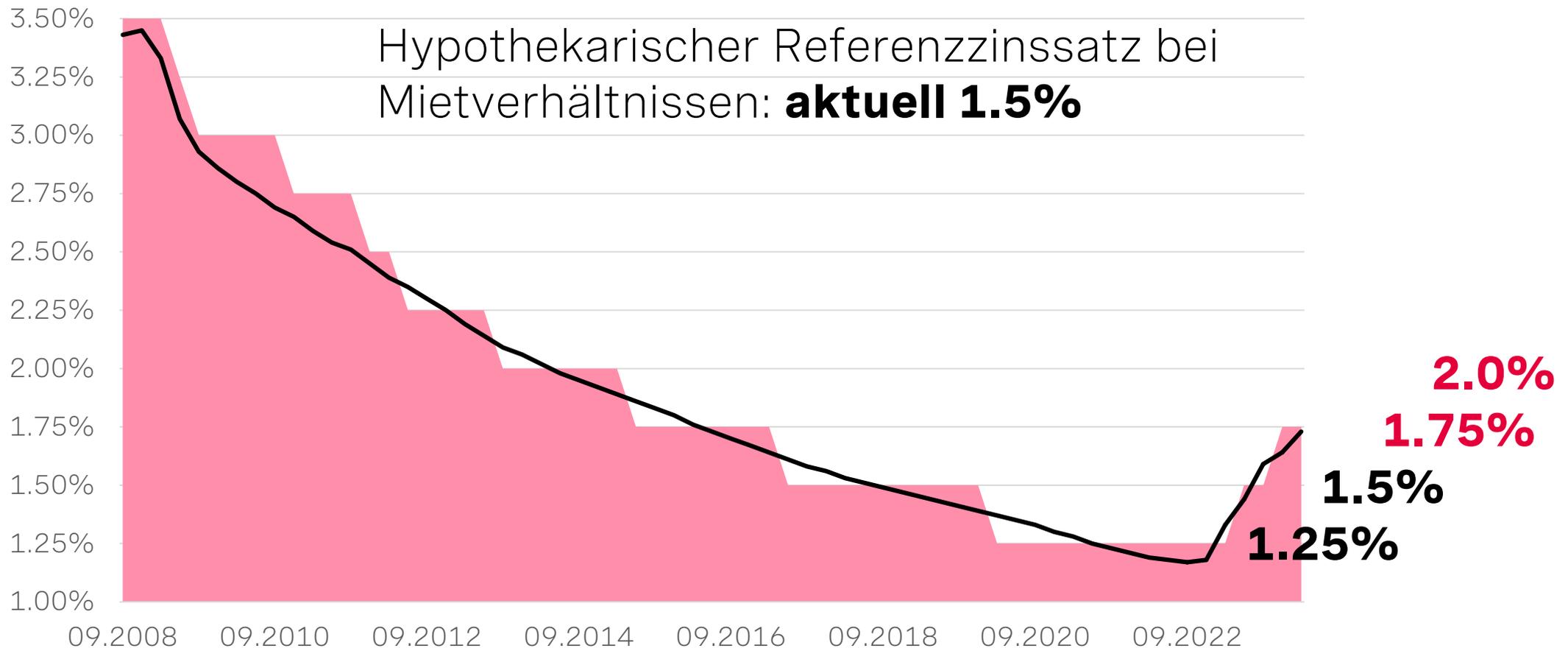
# Mietwohnungsangebot sinkend, aber nicht knapp

Leer stehende Mietwohnungen 2023 (Kanton Bern: 2.0% / Schweiz: 1.6%)



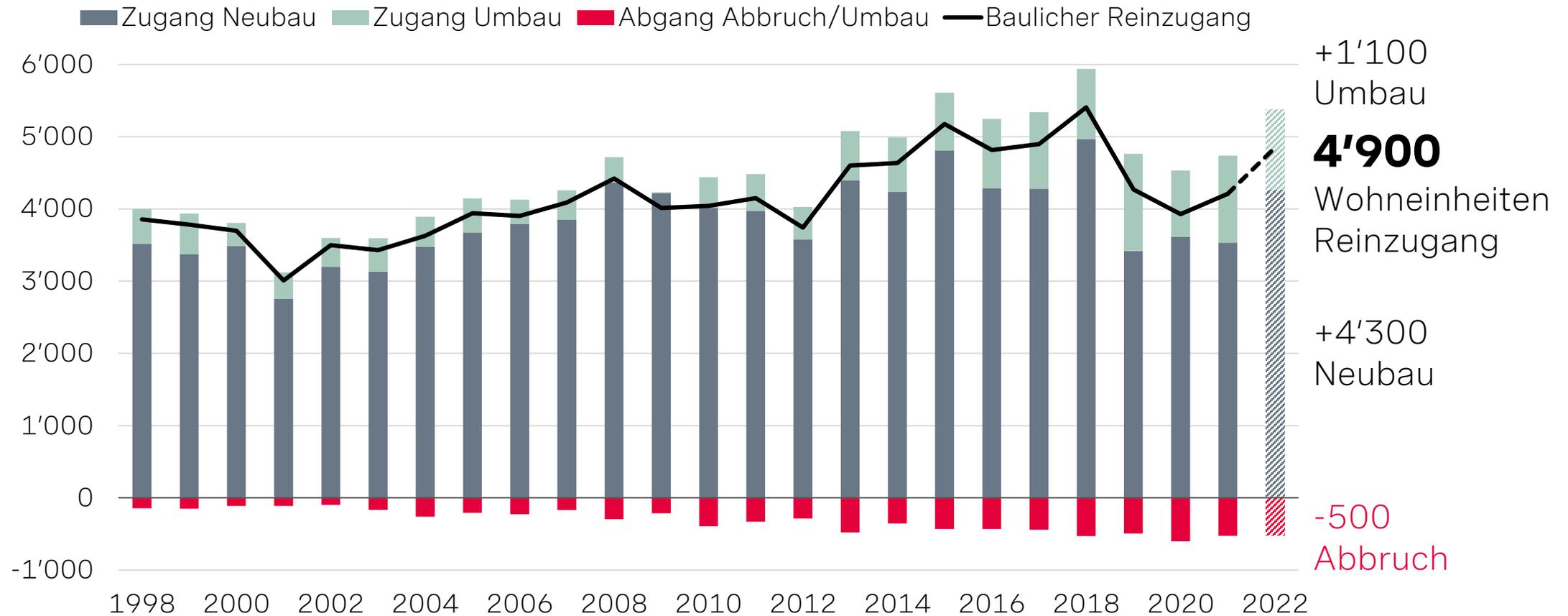
# Bestandesmieten dürften weiter steigen

Nächste Erhöhung Referenzzinssatz wahrscheinlich per 1. Dezember 2023



# Wohnbau: Angebotsausweitung in Sicht?

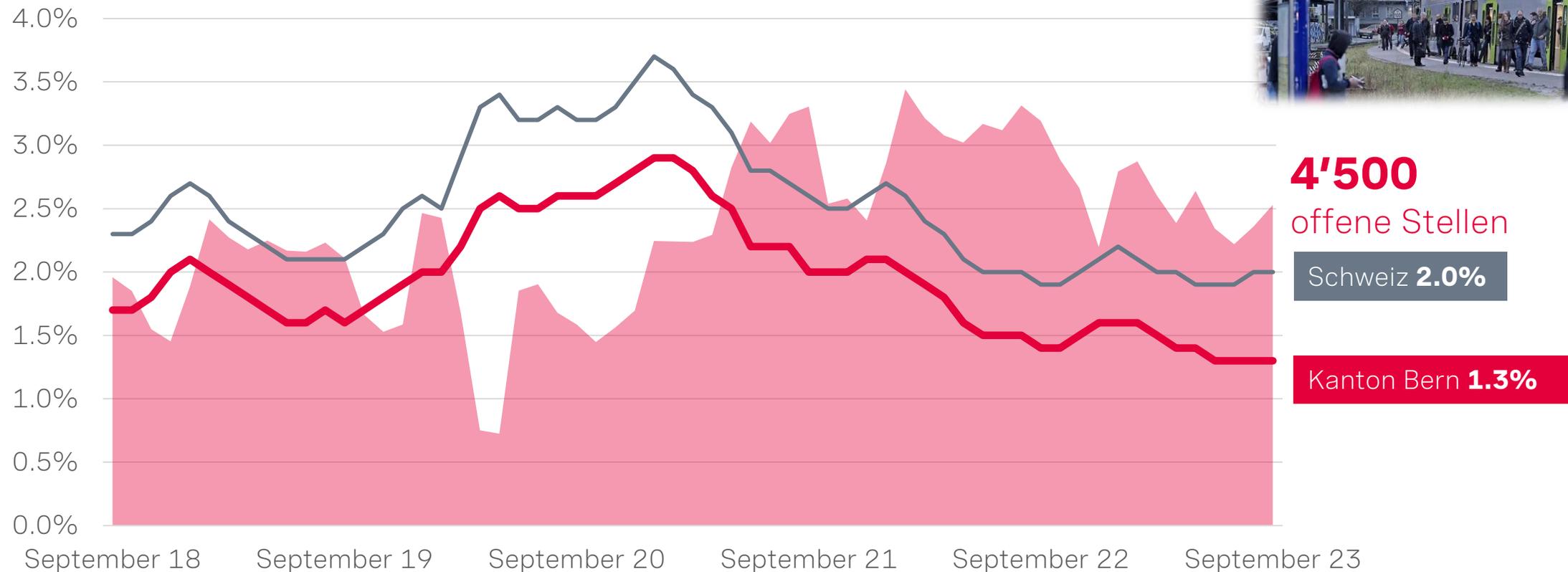
Wohnbautätigkeit Kanton Bern, Anzahl Einheiten



Quelle: IAZI, BFS (Werte 2022: Schätzung)

# Ausblick: Berner Wirtschaft und Arbeitsmarkt robust

Arbeitslosenquote bei 1.3% (Schweiz 2.0%), rund 4'500 offene Stellen





atelier  
im  
postzäntrum

# Paneldiskussion



BEKB

| BCBE



**Herzlichen Dank**



**BEKB**

**BCBE**

# 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.



**BEKB**

**BCBE**