

## Immobilienmarkt: regionale Preisentwicklung

Der Immobilienmarkt und die Immobilienpreise sind ein präsent Thema in den Medien. In den letzten Jahren wurde stets über steigende Preise im Immobilienmarkt berichtet. Die Frage ist nun, ob diese Entwicklung auch für unser hauptsächliches Geschäftsrayon im Amt Frutigen-Niedersimmental zutreffend ist. In unserer Analyse legen wir unser Augenmerk vor allem auf den Wohnungsmarkt mit den Bereichen Wohneigentum und Mietwohnungen.

Wie jeder andere Markt unterliegt der Immobilienmarkt in der Schweiz verschiedensten Einflüssen. Die Einflüsse und deren Auswirkungen können sich je nach Teilmarkt mehr oder weniger stark unterscheiden. Beispielsweise reagiert der Markt für Gewerbeimmobilien anders als der Markt für Eigentumswohnungen. Auch die verschiedenen geografischen Regionen innerhalb der Schweiz sind unterschiedlichen Einflüssen und Auswirkungen ausgesetzt.

Ein möglicher Indikator für die Nachfrage von Liegenschaften ist die Bevölkerungsentwicklung einer Region. Gemäss Bundesamt für Sta-



tistik betrug das jährliche Wachstum der Bevölkerung im Amt Frutigen-Niedersimmental durchschnittlich +0,4 % in den letzten 5 Jahren und ist mit Ausnahme der Gemeinde Adelboden (Rückgang von -0,5 %) in allen Gemeinden praktisch identisch.

Die Entwicklung des Angebotes für Liegenschaften kann unter anderem mit der Wohnbautätigkeit einer Region beurteilt werden. Diese hat im Amt in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich 1,4 % zugenommen. Auch diese Entwicklung ist wiederum mit Ausnahme der Gemeinde Adelboden (Wachstum von 3,0 %) bei allen Gemeinden recht ausgeglichen. Die Ausnahme von Adelboden hängt mit dem Umstand zusammen, dass in den letzten 5 Jahren noch einige Zweitwohnungsobjekte realisiert worden sind.

Beide erwähnten Indikatoren zeigen somit eine positive Tendenz. Das heisst, dass sowohl die Nachfrage wie auch das Angebot im Immobilienmarkt gestiegen sind. In den nachfolgenden Abschnitten zeigen wir Ihnen nun, welche Auswirkung diese beiden – und natürlich noch viele andere – Indikatoren auf das Preisniveau in unserer Region in den vergangenen rund drei Jahren hatten und wo sich das aktuelle Preisniveau befindet.



Daniel Schneider

### LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN

«Schweizer ziehen wegen Corona aufs Land.» titelte vor wenigen Wochen die Zeitung «20 Minuten». Durch die Coronakrise rückten negative Aspekte des in den Städten herrschenden Dichtestresses in den Fokus. Gedränge in den Fussgängerzonen der Innenstädte oder Platzmangel im öffentlichen Verkehr sind längst Alltag und gerade in Zeiten des COVID-19-Virus nichts Angenehmes. Die Bedürfnisse nach der Natur oder nach einem idyllischen Heim rückten wieder etwas in den Vordergrund. Es ist nachvollziehbar – nicht nur wegen des Coronavirus –, dass sich einige Leute zum Wohnen etwas mehr in Richtung des ländlichen Raums bewegen und dort mehr Ruhe, Entspannung und Privatsphäre suchen. So stellen wir beispielsweise auch in unserer Region einen regelrechten Run auf zum Verkauf stehende Einfamilienhäuser im unteren und mittleren Segment fest. Dies hat Auswirkungen auf das Preisniveau. Unsere aktuelle Analyse und Einschätzung dazu geben wir in diesem Kreditinfo wieder.

*Daniel Schneider*  
Daniel Schneider  
Direktor

### Auswirkungen COVID-Pandemie auf den Immobilienmarkt

Die COVID-19-Krise hat bis heute noch keine negativen Spuren im Wohneigentumsmarkt in unserer Region hinterlassen. Die Pandemie hat die Nachfrage nach Wohneigentum in ländlichen Regionen eher erhöht. Dabei könnte vor allem die geringere Bevölkerungsdichte im Vergleich zu den städtischen Gebieten während des Lockdowns positiv gewirkt haben. Zudem scheinen Randregionen auch dank vermehrtem Einsatz von Homeoffice attraktiver geworden zu sein. Speziell auch die Nachfrage nach Zweitwohnungen ist in den Bergregionen merklich gestiegen. Dazu beigetragen hat die Tatsache, dass viele Schweizer die Ferien in diesem Jahr in der Schweiz verbrachten.

Auch im Mietwohnungsbereich hat die Krise in unserer Region bis heute keine grossen Auswirkungen gezeigt. Vermehrt betroffen sind Regionen, welche im grenznahen Gebiet liegen und stärker von den Zuwanderungsströmen abhängig sind.

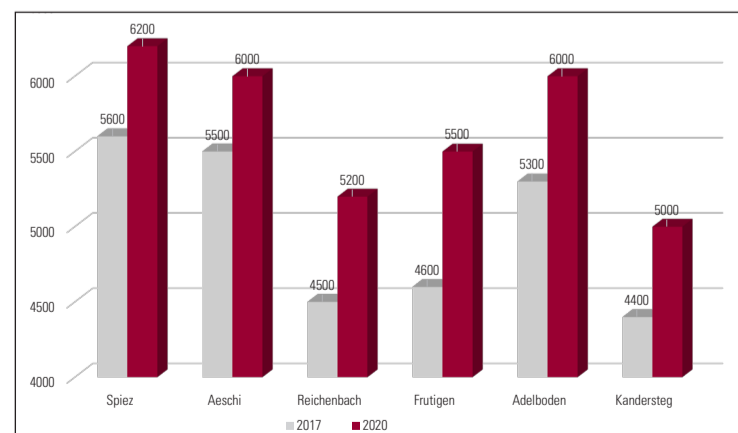
Die langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Krise kann jedoch zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Diese sind abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft der Schweiz.

### Liegenschaftspreise

Die Liegenschaftspreise im Amt Frutigen-Niedersimmental sind, wie auch in den meisten anderen Regionen der Schweiz, gestiegen. Dabei ist das weiter vorherrschende Tiefzinsumfeld sicherlich ein Treiber für die Nachfrage nach Wohneigentum. In den nachfolgend aufgeführten Grafiken haben wir anhand interner Erfahrungswerte sowie der aktuellen Marktangebote das aktuelle Preisniveau mit jenem von 2017 verglichen und die Entwicklung in verschiedenen Gemeinden der Region abgebildet. Alle Angaben sind immer als Durchschnittspreis zu verstehen, da aufgrund verschiedener Aspekte (bspw. Lage innerhalb des Ortes, unterschiedlicher Ausbaustandard u.a.) die effektiven Liegenschaftspreise auch innerhalb eines Ortes stark voneinander abweichen können.

Die aufgeführten Preise und Entwicklungen beziehen sich auf den Erstwohnungsmarkt. Doch auch die Preise im Zweitwohnungsmarkt haben

#### Preise pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

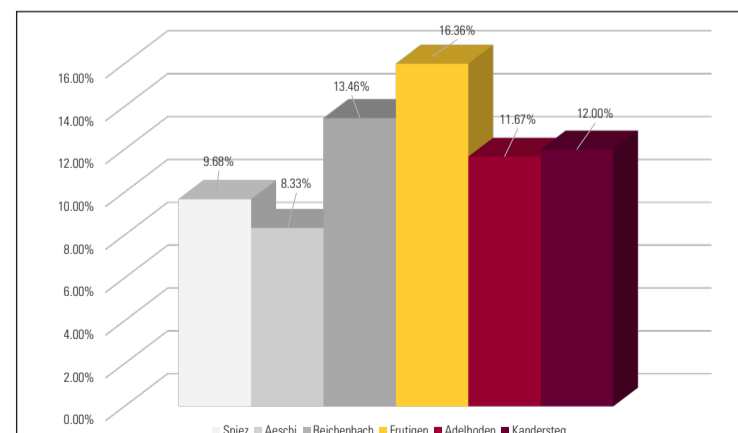


Quelle: SLF, Preisentwicklung der Region 3 Jahre

sich in den letzten Jahren erhöht. In Adelboden werden Zweitwohnungen aktuell mit durchschnittlichen Preisen von über CHF 11 000.– pro m<sup>2</sup> angeboten. Das Preisniveau für diese Objekte lag vor drei Jahren um rund CHF 1 500.–

pro m<sup>2</sup> tiefer. Neben der Tatsache, dass sich die durchschnittlichen Preise in unserer Region erhöht haben, stellen wir zudem fest, dass Einfamilienhäuser im Vergleich zu den Eigentumswohnungen wieder vermehrt nachgefragt wer-

#### Prozentuale Preisentwicklung in den letzten 3 Jahren



Quelle: SLF, Preisentwicklung der Region 3 Jahre

den. Dies zeigt sich vor allem daran, dass auch die Preise für ältere Liegenschaften mit Renovationsbedarf deutlich angestiegen sind.

## Mietpreise

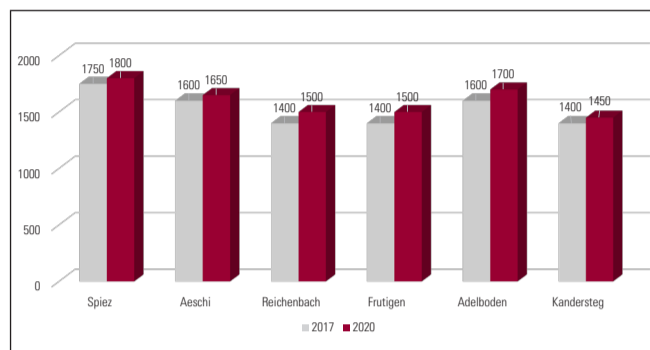
Auch die Mietpreise in der Region sind in den letzten Jahren leicht angestiegen. Jedoch im Verhältnis weniger stark als die Kaufpreise für Liegenschaften. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung des Mietzinsniveaus in den letzten drei Jahren. Auch hier handelt es sich um Durchschnittswerte mit Abweichungen zu Einzelobjekten.

Bei der Betrachtung des Mietmarktes ist neben der Preisentwicklung auch die Entwicklung des Mietwohnungsleerstandes interessant. Die Grafik unten rechts zeigt die Entwicklung in den letzten drei Jahren in den Gemeinden unserer Agenturstandorte.

Der ganze Kanton Bern hat einen Leerwohnungsanteil von durchschnittlich 1,85 %. In der ganzen Schweiz beträgt der Leerwohnungsanteil rund 1,55 %. Damit ist der Leerwohnungsanteil im Vergleich zum Kanton Bern oder der gesamten Schweiz in den Gemeinden unserer

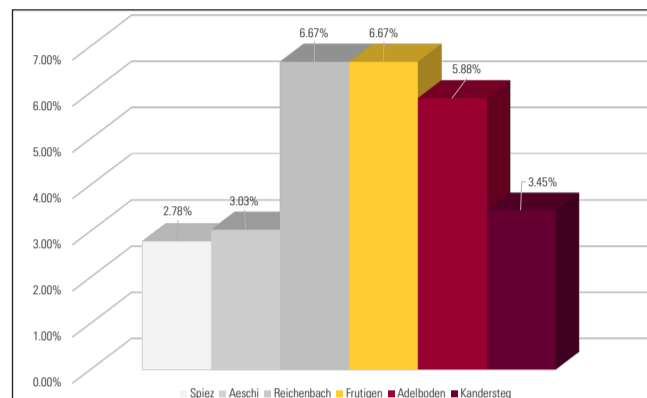
Agenturstandorte (mit Ausnahme von Kandersteg) tiefer.

### Durchschnittliche Monatsmiete 4½-Zimmer-Wohnung



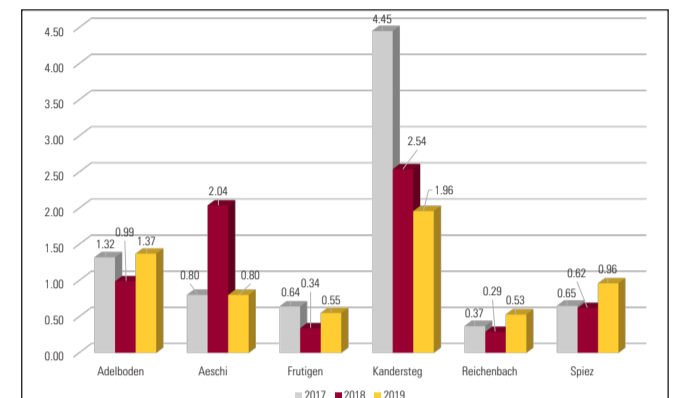
Quelle: SLF, Mietentwicklung der Region 3 Jahre

### Prozentuale Mietentwicklung in den letzten 3 Jahren



Quelle: SLF, Mietentwicklung der Region 3 Jahre

### Anteil Leerwohnungen in Prozent



Quelle: Darstellung SLF/Daten BFS, Mietentwicklung der Region 3 Jahre

## Finanzierungsfragen – schon gewusst?

### Neubewertung amtliche Werte

Die amtlichen Werte der Liegenschaften im Kanton Bern werden in diesem Jahr neu bewertet. Die Neubewertungen sind im Gange und wurden in einigen Gemeinden unserer Region bereits vorgenommen. Der Grund für die Neubewertung ist, dass die amtlichen Werte letztmals im Jahr 1999 grundlegend angepasst wurden und sich die Liegenschaftspreise seitdem stets erhöht haben.

Der Grosse Rat des Kanton Bern hat einen Zielmedianwert von 70 % des Marktwertes beschlossen. Dabei sollen amtliche Werte, welche deutlich unter dem Marktwert liegen, wieder korrigiert werden und somit die steuerliche Gleichbehandlung zwischen Grundstücken untereinander sowie auch zwischen anderen beweglichen Vermögenswerten (Bsp. Kontoguthaben) wiederhergestellt werden.

Erste Erfahrungen und Rückmeldungen zeigen, dass die Neubewertung in vielen Fällen zu einer erheblichen Erhöhung des amtlichen Wertes führt. Da neben dem amtlichen Wert,

welcher für die Vermögenssteuer relevant ist, auch der Eigenmietwert bei selbst genutzten Liegenschaften indirekt erhöht wird, kann dies auch zu einer höheren Steuerbelastung bei der Einkommenssteuer führen. Die Erhöhung des Eigenmietwertes sollte sich in der Regel im einstelligen Prozentbereich befinden.

Die Berechnung der neuen amtlichen Werte wird automatisch vorgenommen und es kommt nur in Einzelfällen zu einer Besichtigung vor Ort. Die neuen Werte werden den Eigentümern als Verfügung eröffnet. Der amtliche Wert kann nach Eröffnung innerhalb von 30 Tagen bei der Steuerverwaltung angefochten werden.

Die Details zur Berechnung des amtlichen Wertes sind den Bewertungsakten des Grundstückes zu entnehmen, welche auf der jeweiligen Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Weitere Infos sind auf der Homepage der Steuerverwaltung des Kanton Bern ([www.sv.fin.be.ch](http://www.sv.fin.be.ch)) unter der Rubrik «Allgemeine Neubewertung AN20» zu finden.

### Neue Mindestanforderungen bei Finanzierungen von Renditeobjekten

Seit dem 1. Januar 2020 gelten für die Finanzierung von Renditeobjekten neue Bestimmungen der Schweizerischen Bankiervereinigung. Dabei gilt für Finanzierungen von Renditeobjekten eine Mindestanteil an Eigenmitteln von 25 % (bisher 20 %). Das heisst, dass maximal 75 % (bisher 80 %) des Ertragswertes finanziert werden können. Zudem wurde die Amortisationsdauer des Hypothekenanteils, welcher über 2/3 des Ertragswertes liegt, auf 10 Jahre (bisher 15 Jahre) gekürzt.

Diese Neuregelung gilt nicht für das ganz oder teilweise selbst genutzte Wohneigentum.

### Kalkulatorischer Zinssatz

Im aktuellen sehr tiefen Zinsumfeld stellt sich häufig die Frage, weshalb die Banken zur Berechnung der Tragbarkeit noch mit einem kalkulatorischen Zinssatz von zwischen 4 und 5 Prozent rechnen. Grundsätzlich soll mit dem kalkulatorischen Zinssatz eine Sicherheitsmarge oder Reserve eingerechnet werden, damit auch bei steigenden Zinsen und einem höheren Zinsniveau der Hypothekendarleher die Zinsenlast mit seinem Einkommen tragen kann. Es geht also darum, zu prüfen, ob der Hypothekendarleher auch langfristig die Höhe der Hypothek verzinsen kann.

In den letzten rund 30 Jahren sind die Zinsen in der Schweiz zwar stets zurückgegangen. Der durchschnittliche Zinssatz der letzten 40 Jahre betrug jedoch rund 4,05 %, weshalb sich die Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes rechtfertigen lässt.

## Zinsinfo

Die stetig ansteigende Verbreitung des Coronavirus im Verlaufe des Winters führte zu grossen Unsicherheiten bezüglich der weiteren Wirtschaftsentwicklung. Die US-Notenbank Fed senkte zur ökonomischen Stimulierung die Leitzinsen in zwei Schritten um ganze 1,5 Prozentpunkte. Sie hatte durch vollzogene Zinserhöhungsschritte in der jüngeren Vergangenheit auch den Spielraum dazu, sodass die Senkung ohne Kollateralschäden möglich war. Für die Europäische Zentralbank mit einem Leitzins von bereits 0 % war dies nicht ohne Weiteres möglich. Sie musste auf andere Massnahmen zurückgreifen und nahm ihr

Anleihenaufkaufprogramm wieder auf. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) belies den Leitzins auf -0,75 %. Über den Sommer hellten sich die Wirtschaftsaussichten zunehmend auf. Die Unsicherheiten über die weitere Verbreitung der Pandemie und damit über die weitere Erholung der Wirtschaft bleiben bestehen. Das Zinsniveau dürfte in den nächsten Monaten unverändert tief bleiben.

Das Absinken der Kapitalmarktzinssätze im ersten Quartal um etwa 30 bis 40 Basispunkten korrigierte sich Anfang März innert weniger Tage wieder auf das ursprüngliche Niveau.

Seither verharren die Zinsen in etwa auf dieser Höhe. Der SARON (Ersatz für den LIBOR) lag während dieser Zeit knapp über dem Leitzins der SNB.

Bei den Zinssätzen für Festhypotheken gab es im letzten Halbjahr kaum Veränderungen. Die Differenz zwischen kurzen und langen Laufzeiten (rund 0,25 % zwischen 3 und 10 Jahren) ist weiterhin klein. Die langfristige Absicherung vor Zinserhöhungen ist somit mit einem geringen Aufschlag möglich.

Disclaimer: Es handelt sich hierbei um eine Prognose, die auf verschiedenen Quellen, Erfahrungen und Meinungen basiert. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Garantie. Zudem behalten wir uns jederzeit Änderungen dieser Einschätzung ohne weitere Ankündigung vor.

Interest Rate Swap CHF, 3 Jahre



Interest Rate Swap CHF, 10 Jahre

