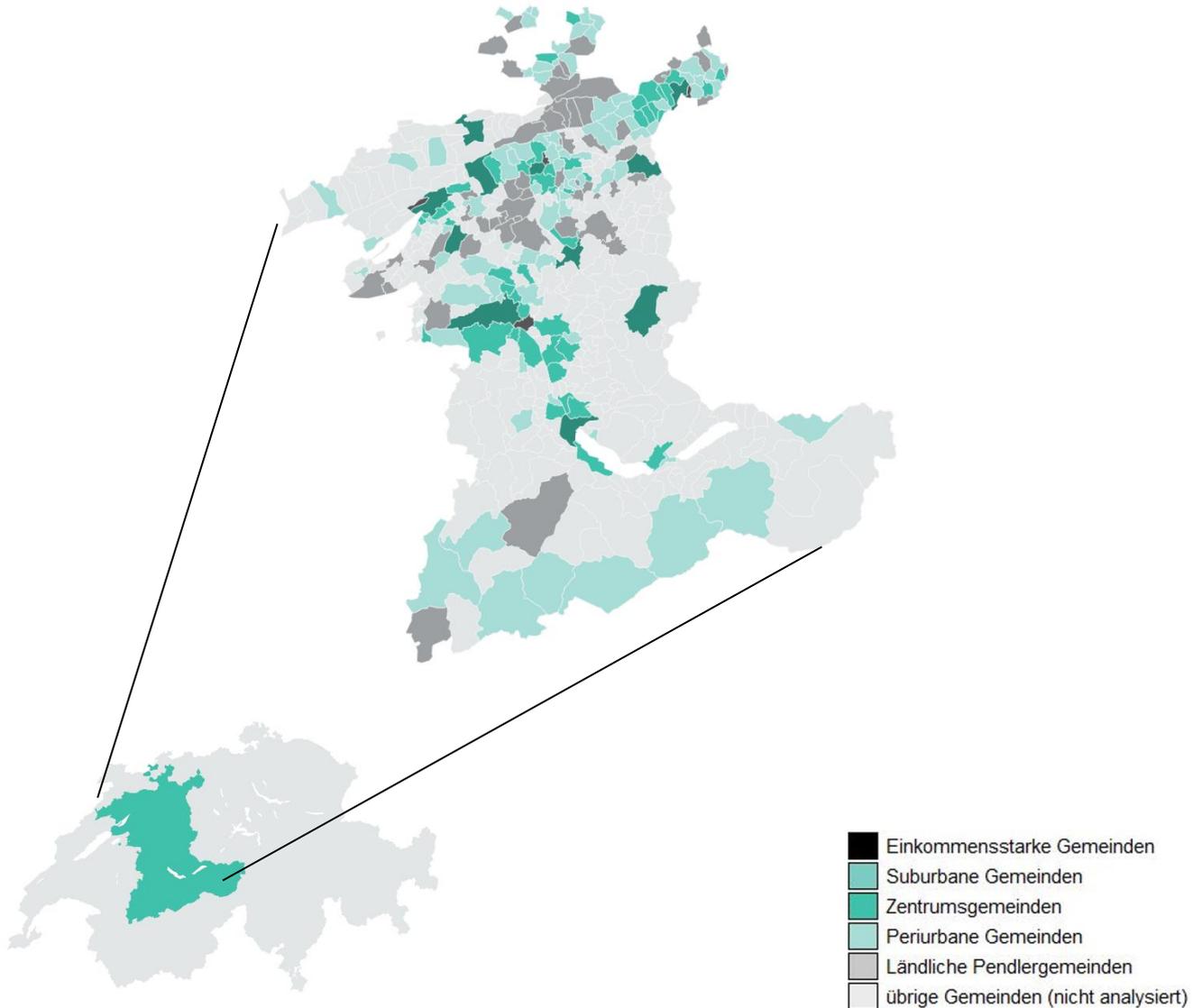


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

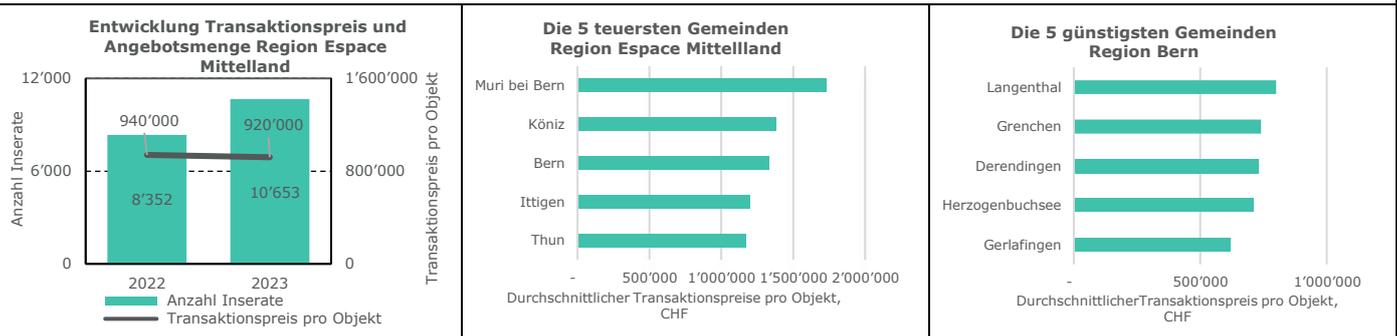
Region Espace Mitteland (Kt. Bern und Kt. Solothurn)



Bemerkungen:

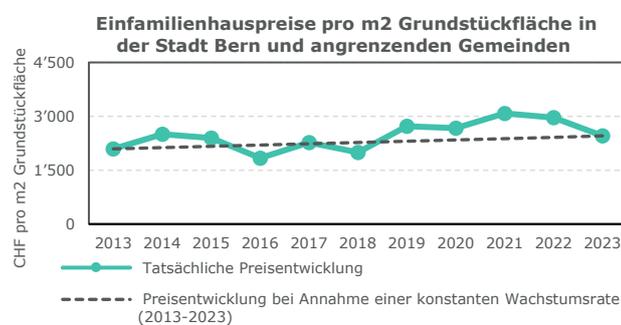
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2023 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS und der Zürcher Kantonalbank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 5 teuersten bzw. preiswertesten Gemeinden handelt es sich um Gemeinden, die im Berichtsjahr mindestens 5 Transaktionen verzeichneten
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

Die Einfamilienhauspreise sanken im Berichtsjahr leicht um 2.1% auf CHF 920'000. Die Zahl der in der Region Espace Mittelland (d.h. Kantone Bern und Solothurn) inserierten Objekte legte um 13% auf knapp 11'000 zu. Das gestiegene Angebot drückt leicht auf die Verkaufspreise.



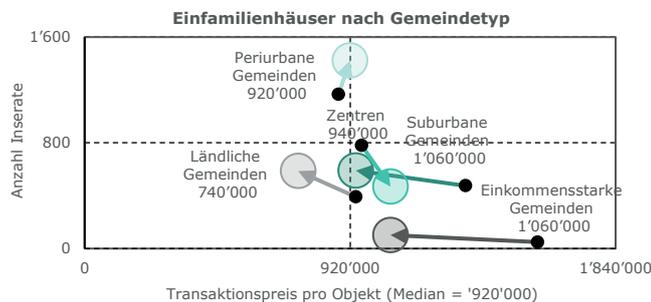
Das Preisverhältnis zwischen der teuersten und preiswertesten Gemeinde betrug knapp 3¹.

Ein Käufer eines Einfamilienhauses in der teuersten Gemeinde Muri bei Bern (Objektpreis: CHF 1.73 Mio.) muss in der Berichtsperiode 2.8 Mal mehr bezahlen, verglichen mit einem Einfamilienhaus in der preiswertesten Gemeinde Gerlafingen (Objektpreis: CHF 0.62 Mio.).



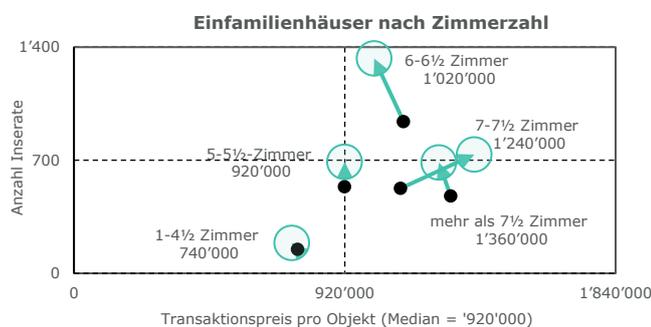
Die Einfamilienhauspreise pro m² Grundstückfläche in Bern und den angrenzenden Gemeinden waren um 17% rückläufig

In der Stadt Bern und den angrenzenden Gemeinden sank der m²-Grundstückpreis eines Einfamilienhauses beschleunigt auf knapp CHF 2'460 (-17% gegenüber dem Vorjahr). Dieser deutliche Rückgang in den letzten beiden Jahren trug massgeblich zum nur verhaltenen 10-jährigen Preiswachstum der Quadratmeter von 1.6% pro Jahr bei.



Die Einfamilienhauspreise sanken in 3 der 5 untersuchten Gemeindetypen²

In den periurbanen- und Zentrumsgemeinden konnten die Einfamilienhaus-Verkäufer höhere Preise realisieren (+4.5% bzw. +10.4%), trotz mehr Inseraten. Dies lässt auf eine weiterhin steigende Nachfrage schliessen. Die Käufer von Eigenheimen konnten sich in den einkommensstarken und suburbanen Gemeinden über 33% bzw. 29% tiefere Objektpreise freuen. Diese starken Rückgänge sind allerdings mit Vorsicht zu geniessen, da die Stichprobengrösse mit 12 bzw. 137 Verkäufen relativ gering ist und einzelne Ausreisser den Durchschnitt verzerren können.



Einzig in der Klasse der ganz grossen Einfamilienhäuser stiegen die Preise

Die Preise der Einfamilienhäuser mit mehr als 7.5 Zimmern verteuerten sich trotz einer 40-prozentigen Zunahme der Inseratezahl um 23%, was für eine kräftige Nachfragebelebung spricht. In den übrigen Kategorien konnten sich die Eigenheimkäufer über eine Verbilligung der Objektpreise freuen, am deutlichsten in der Klasse der Einfamilienhäuser mit 6 Zimmern (-8.9%).

¹ Eine Gemeinde wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der fünf Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilssegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.