



# BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser  
und Eigentumswohnungen




Frühlingsausgabe 2025



BEKB

BCBE

## Entwicklung auf einen Blick

	 <b>Preise Wohneigentum</b>	 <b>Angebotsmieten Wohnen</b>	 <b>Leerstand</b>
<b>Schweiz</b>	↗	↗	↘
<b>Kanton Bern</b>	↗	↗	↘

### Immobilienmarkt am Scheideweg?

Äusserlich betrachtet präsentiert sich der Berner Immobilienmarkt im Frühling 2025 solid. Preise und Mieten sind gestiegen, das Angebot gemessen am Leerstand ist nach wie vor knapp. Mit der fünften Senkung in Folge hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins im März zudem wieder nahe an die Nullgrenze gesetzt, was die Nachfrage nach Immobilien normalerweise ebenfalls antreibt. Gleichzeitig hat die geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheit jedoch sprunghaft zugenommen, etwa durch die gegenwärtigen Handelskonflikte.

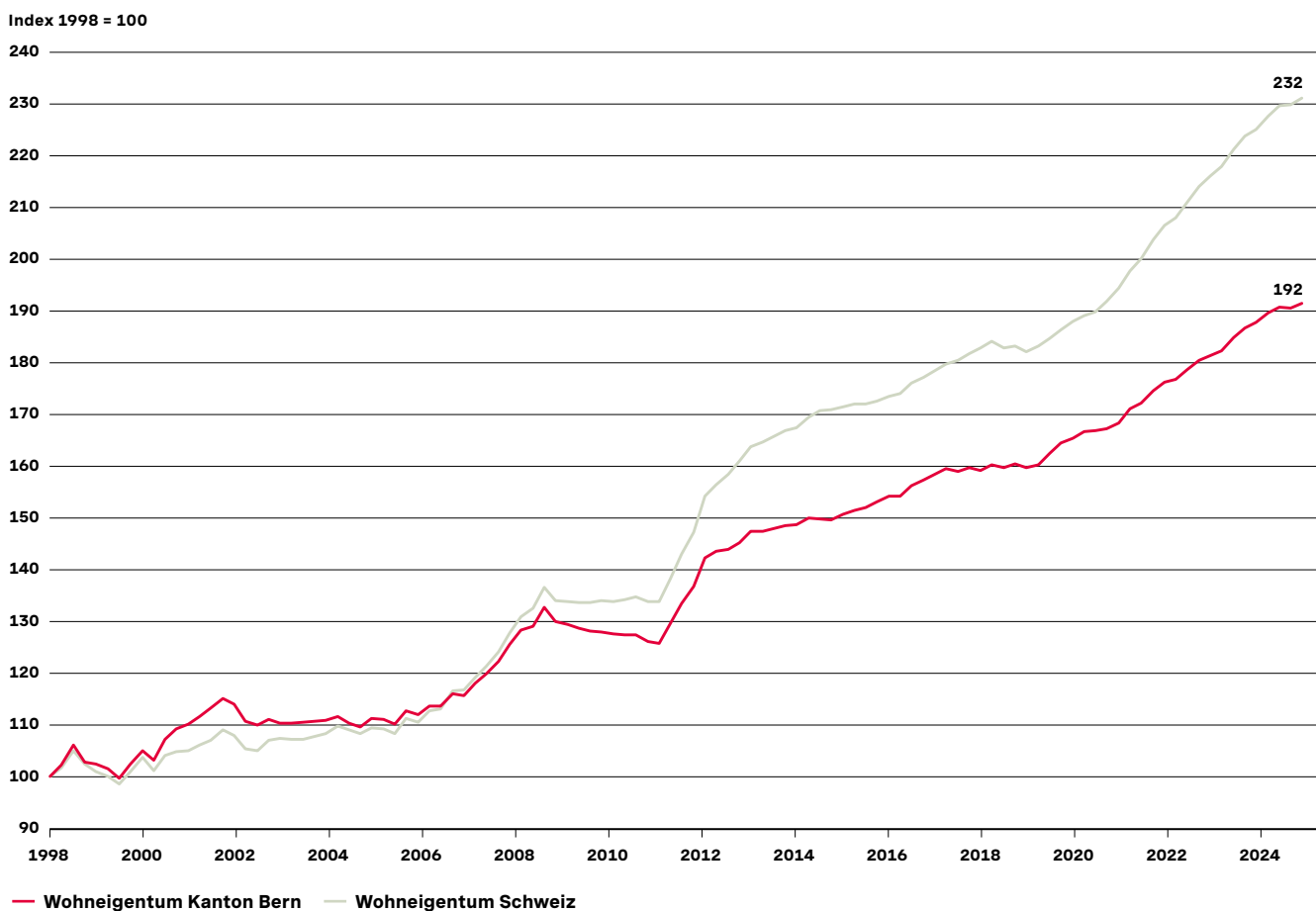
Wie wird der Immobilienmarkt auf diese Turbulenzen reagieren? Aus aktueller Warte sind gegenläufige Szenarien möglich. Sollte die Schweizer Wirtschaft über längere Zeit und überdurchschnittlich stark leiden, könnte dies zu einem Rückgang der arbeitsmarktbedingten Zuwanderung und somit der Wohnraumnachfrage führen. Gleichzeitig wäre eine verstärkte Zurückhaltung unter ansässigen Kaufinteressenten und Mietern auf Wohnungssuche denkbar. Dies könnte, wenn nicht sogar sinkende, zumindest stagnierende Immobilienpreise bewirken.

### Unsicherheit als möglicher «Booster»

Umgekehrt ist durch die erhöhte Unsicherheit aber auch ein positiver Effekt auf die Immobilienmärkte plausibel. Grund und Boden gelten vielen Marktteilnehmern als Inbegriff von Stabilität und Werthaltigkeit. Gekoppelt mit den immer noch sehr stabilen politischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen könnten sich die aktuellen Tendenzen auch als Treiber für die Schweizer Immobilienpreise erweisen, wie dies etwa während der Coronapandemie der Fall war.

Dass die Lage von Ungewissheit geprägt ist, zeigt auch ein Blick auf die Finanzmärkte. So entwickelt sich die Rendite der zehnjährigen Bundesobligation volatiler als üblich. Auf einen deutlichen Anstieg bis Mitte März folgte ein spürbarer Rückgang. Wird die Schweiz in der Wahrnehmung der Anleger wieder als «sicherer Hafen» fungieren? Ob und wie die gegenwärtigen Verwerfungen den Berner Immobilienmarkt tangieren, wird die Preisentwicklung in den kommenden Monaten zeigen.

## Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (30.9.2024 bis 31.3.2025)	Letzte 12 Monate (31.3.2024 bis 31.3.2025)	Seit 1998
Kanton Bern	0,3%	2,0%	92,0%
Schweiz	0,7%	2,7%	132,0%

### Abbremsung der Preisentwicklung

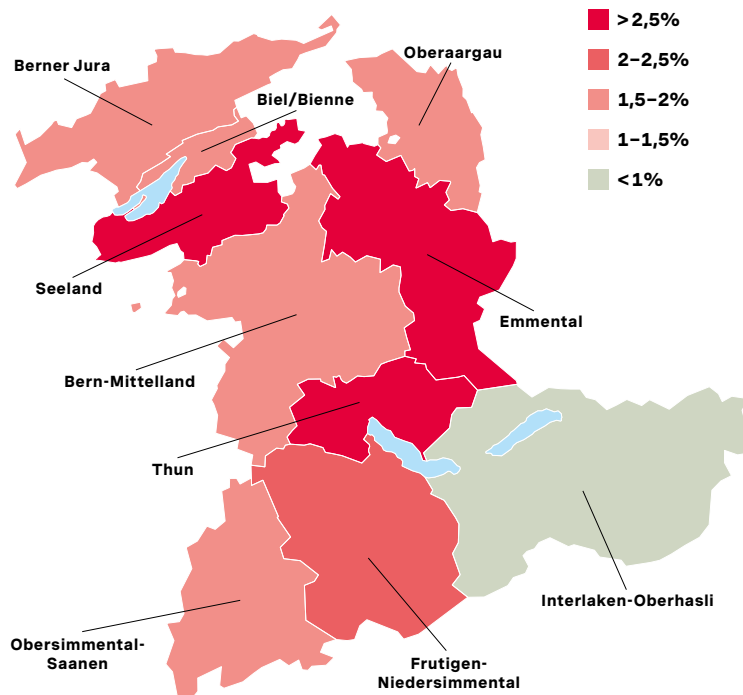
Die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum im Kanton Bern wächst nach wie vor, allerdings hat sich die Entwicklung jüngst deutlich verlangsamt. Über die vergangenen zwölf Monate sind die beobachteten Transaktionspreise mit 2,0 Prozent unterdurchschnittlich gestiegen. Blickt man nur auf das letzte Halbjahr, ist praktisch eine Stagnation der Werte sichtbar (0,3 Prozent). Dasselbe Bild zeigt sich im schweizweiten Eigenheimmarkt, wenn auch auf etwas höherem Niveau. Innert Jahresfrist haben die Wohneigentumspreise im Landesmittel um 2,7 Prozent zugelegt, über die letzten sechs Monate nur mehr um 0,7 Prozent.

Ob diese Tendenz bereits einer Vorwegnahme wachsender wirtschaftlicher Unsicherheit entspricht, lässt sich derzeit noch nicht beurteilen. Angesichts der langfristigen Preisentwicklung am Schweizer und Berner Immobilienmarkt fällt die aktuelle Verlangsamung bisher kaum ins Gewicht. Seit 1998 haben sich die kantonalen Immobilienwerte nominal nahezu verdoppelt (+92 Prozent), im landesweiten Durchschnitt liegt der Zuwachs mit 132 Prozent gar weit höher. Mit Blick auf solche Zuwachsraten ist eine gewisse Beruhigung auf hohem Niveau durchaus positiv zu werten und kann auch als Einpendeln von Nachfrage und Angebot gelesen werden.

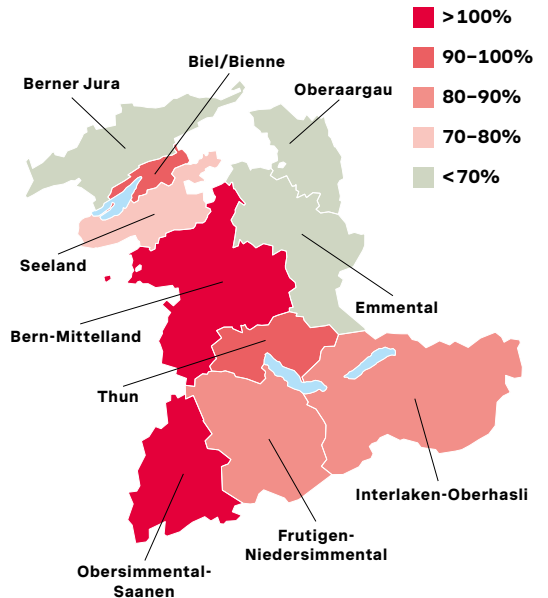
## Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

### Letzte 12 Monate

31.12.2023 bis 31.12.2024



### Seit 1998



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

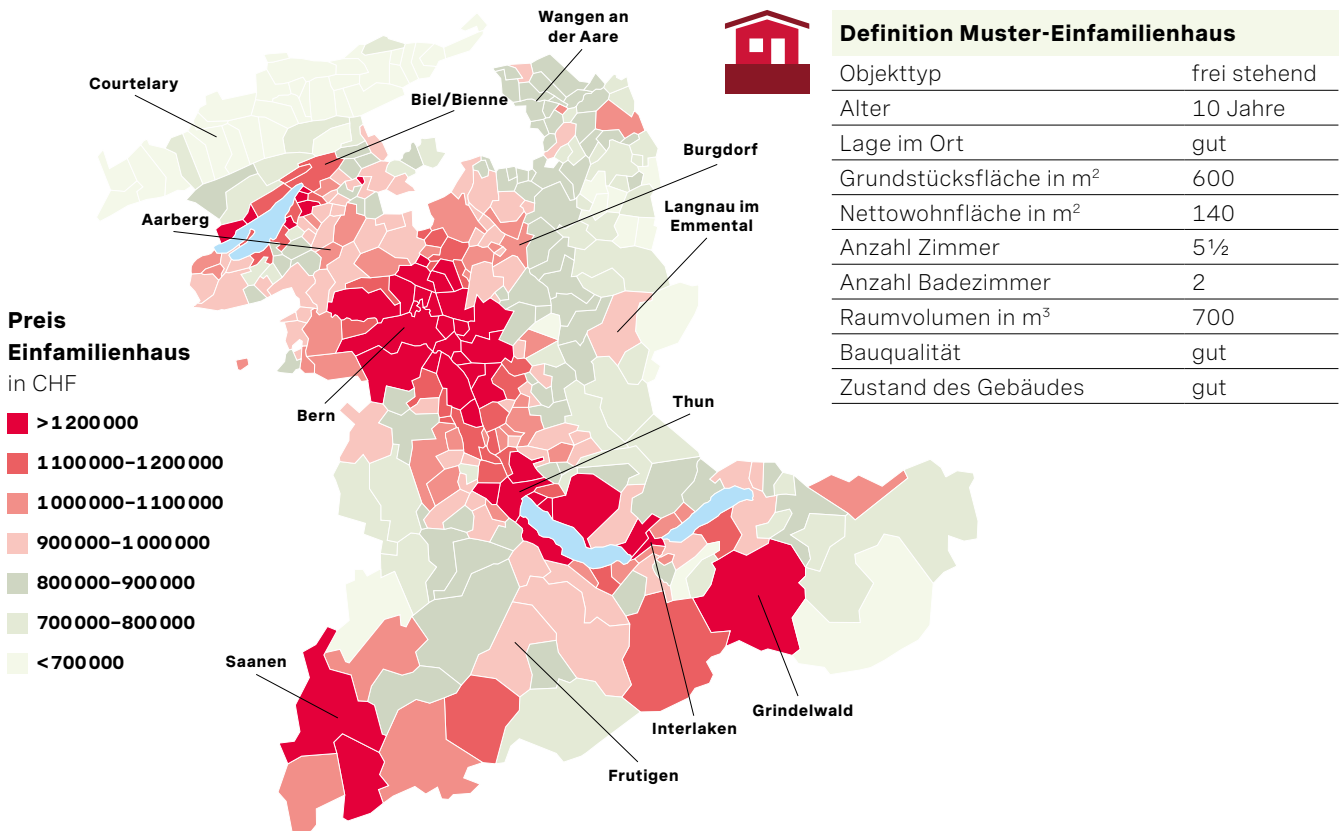
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	0,5%	1,8%	68,8%
Biel/Bienne	0,7%	2,2%	94,2%
Seeland	1,1%	3,3%	74,3%
Oberaargau	-0,3%	1,3%	66,6%
Emmental	1,1%	2,8%	70,5%
Bern-Mittelland	0,0%	1,8%	101,8%
Thun	0,5%	2,2%	96,9%
Obersimmental-Saanen	2,0%	3,3%	105,0%
Frutigen-Niedersimmental	0,2%	2,1%	83,2%
Interlaken-Oberhasli	-0,8%	0,2%	85,3%

### Drei Regionen schwingen obenaus

Der Kanton Bern setzt sich aus zehn Regionen zusammen, die sich hinsichtlich Topografie, Bevölkerung und Wirtschaftsstruktur stark unterscheiden. Diese Divergenzen spiegeln sich in der Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte wider. Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Wohneigentumswerte ist innert Jahresfrist im Seeland (3,3 Prozent), in Obersimmental-Saanen (3,3 Prozent) und im Emmental (2,8 Prozent) zu beobachten. Die wirtschaftlich stärkste Zentrumsregion Bern-Mittelland (1,8 Prozent) verzeichnet demgegenüber ein deutlich geringeres Preiswachstum.

Praktisch keine Veränderung am Eigenheimmarkt ist über die letzten zwölf Monate in Interlaken-Oberhasli (0,2 Prozent) festzustellen, während im vergangenen Halbjahr eine leichte Preiskorrektur sichtbar wird. Dies trifft auch auf den Oberaargau zu. Ein anderes Bild zeigt die langfristige Preisentwicklung seit 1998: In dieser Sicht macht sich die Bedeutung der Region Bern-Mittelland mit einer Verdoppelung (101,8 Prozent) bemerkbar, wobei sich Obersimmental-Saanen aufgrund der äusserst hohen Dynamik in den letzten Jahren mit 105,0 Prozent an die Spitze geschoben hat.

## Preisniveau Einfamilienhäuser



## Preise in ausgewählten Gemeinden

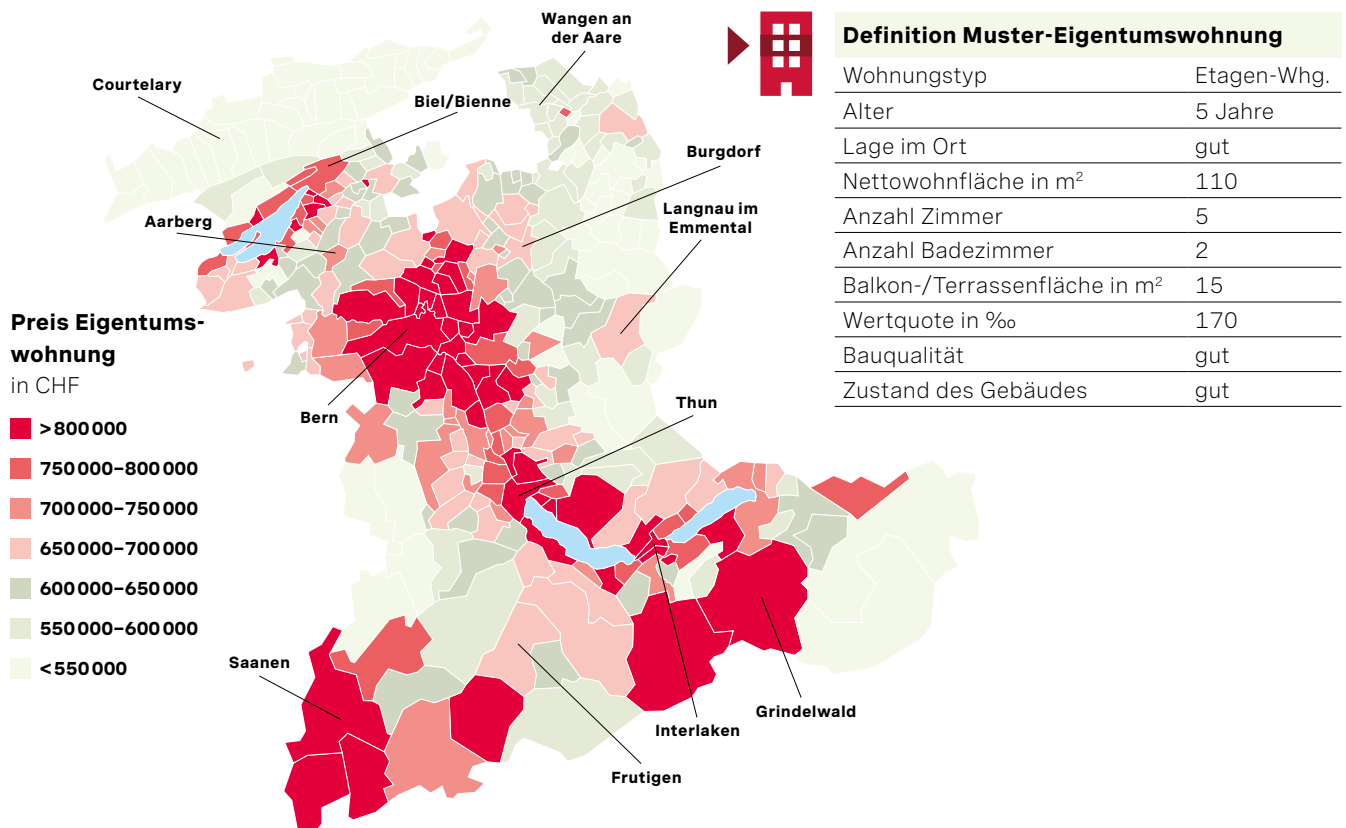
Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 999 000
Biel/Bienne	BE	1 178 000
Burgdorf	BE	1 078 000
Interlaken	BE	1 221 000
Langenthal	BE	997 000
Thun	BE	1 360 000
Solothurn	SO	1 233 000
Aarau	AG	1 642 000
Luzern	LU	2 087 000
Freiburg	FR	1 359 000
Neuenburg	NE	1 226 000

### Knappes Angebot, hohe Preise

Rund 132 000 Haushalte im Kanton Bern sind im eigenen Einfamilienhaus wohnhaft. Dies entspricht einem guten Viertel (27 Prozent) aller bewohnten Objekte. Doch so begehrt diese Wohnform ist, so schwierig ist sie heute zu realisieren, wie der schleichende Rückgang der Hauseigentümerquote um zwei Prozentpunkte seit 2010 zeigt. Der wichtigste Grund dafür ist das Preisniveau: So kostet ein typisches zehnjähriges Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Durchschnitt aller Berner Gemeinden rund 950 000 Franken.

Je näher an den Städten sowie an den Tourismusdestinationen im Oberland, desto höher ist die Zahlungsbereitschaft am Markt. Dasselbe Musterhaus wird in Biel oder Thun zu deutlich über 1 Million Franken gehandelt, während in der Stadt Bern mittlerweile die Marke von 2 Millionen Franken fast erreicht ist. Teils weit höhere Werte sind am Zweitwohnungsmarkt zu beobachten. Eine deutliche Ausweitung des Häuserangebots ist derzeit nicht in Sicht, da Landeigner und Bauherren im Tiefzinsumfeld dem Bau von Mietwohnungen vielfach den Vorzug geben.

## Preisniveau Eigentumswohnungen



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 264 000
Biel/Bienne	BE	781 000
Burgdorf	BE	714 000
Interlaken	BE	879 000
Langenthal	BE	654 000
Thun	BE	901 000
Solothurn	SO	818 000
Aarau	AG	1 013 000
Luzern	LU	1 327 000
Freiburg	FR	895 000
Neuenburg	NE	895 000

### Erschwingliche Wohnungen gesucht

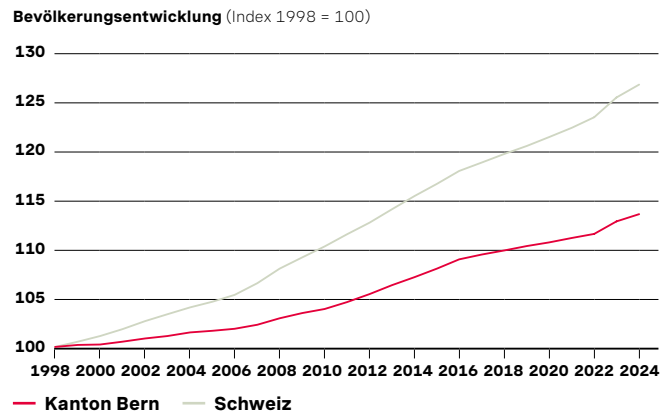
Eigentumswohnungen im Kanton haben in den vergangenen Jahren an Beliebtheit gewonnen. Mit 11 Prozent liegt der Anteil der Wohnungsbesitzer insgesamt zwar weit tiefer als die Hauseigentümerquote, doch ist die Tendenz zunehmend. Denn obwohl die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen höher liegen als jene von Häusern, sind sie aufgrund ihrer geringeren Grösse in der Regel weit erschwinglicher. Eine fünfjährige Musterwohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon wird im Mittel sämtlicher Gemeinden zu 670 000 Franken gehandelt.

Je nach Region kann die typische Wohnung aber auch zu deutlich tieferen Preisen erstanden werden. Im Oberaargau, im Emmental sowie im Berner Jura liegen die registrierten Marktwerte teilweise unter 550 000 Franken. Ein Wohnungserwerb liegt damit für viele mittelständische Haushalte noch im Bereich der Tragbarkeit. Wer beispielsweise in Bern, Biel oder Thun arbeitet und bereit ist, zu pendeln, dürfte im Umkreis von 30 bis 45 Minuten Fahrzeit durchaus auf ein ansprechendes Preisniveau treffen.

# Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

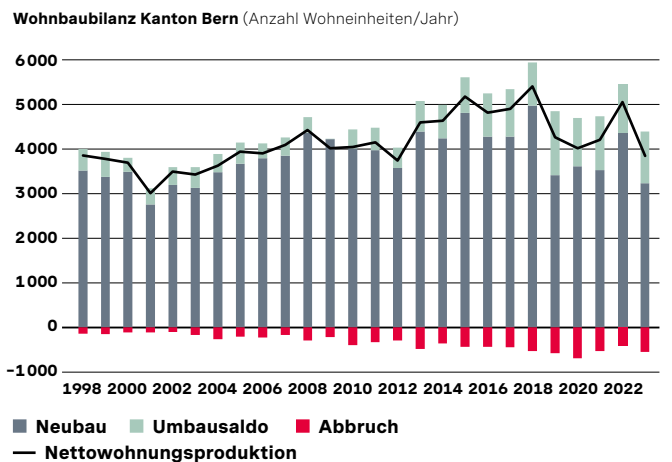
## Bevölkerungswachstum dank Zuwanderung

Die kantonale Wohnbevölkerung ist im Jahr 2024 schätzungsweise um rund 7000 Personen gewachsen (+0,6 Prozent). Diese Zunahme, obschon keineswegs gering, liegt damit dennoch deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 1,0 Prozent. Welche Entwicklung ist für das laufende Jahr 2025 zu erwarten? Im Januar und Februar bewegte sich die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton Bern auf dem Niveau der Vorjahre. Unter Annahme einer fortgesetzt negativen Geburtenziffer und einer inländischen Nettoabwanderung, wie sie in den vergangenen Jahren festzustellen waren, dürfte die Wohnbevölkerung und damit die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin moderat wachsen.



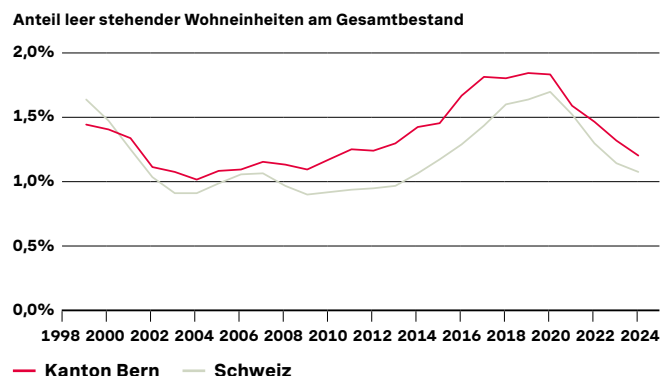
## Weniger Neubauten

Nimmt man das aktuelle Bevölkerungswachstum als gegeben, stellt ein beschleunigter Bau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäusern praktisch die einzige Möglichkeit dar, die Immobilienmärkte zu entspannen. Jedoch ist die Neubautätigkeit gemäss Schätzung basierend auf den aktuellsten Daten deutlich rückläufig. Dies liegt einerseits an den nach wie vor erhöhten Bau- und Materialpreisen, wobei die aktuellen Diskussionen um Zölle und Handelshemmnisse keine Erleichterung bringen dürften. Andererseits gestalten sich sowohl Neueinzonungen sowie Umzonungen von Bauland als immer anspruchsvoller – sei es wegen raumplanerischer Vorgaben, Einsprachen oder Schutzinteressen.



## Sinkender Leerstand

Die Leerwohnungsziffer gilt als einer der wichtigsten Indikatoren zur Beurteilung der Balance von Nachfrage und Angebot auf dem Immobilienmarkt. Zwischen den Jahren 2020 und 2024, aus dem die aktuellsten verfügbaren Daten stammen, ist die Quote von 1,9 auf 1,2 Prozent gesunken. Eine insgesamt eher grosszügige Wohnraumverfügbarkeit hat sich damit in kurzer Zeit in eine Knappheit umgewandelt, wobei die Situation vor allem in den Zentren angespannt ist. Ist der Talboden bereits erreicht? Angesichts der weiterhin wachsenden Nachfrage aufgrund Zuwanderung und der geringen Angebotsausweitung ist zu erwarten, dass die Leerstände besonders im Mietwohnungsmarkt weiter sinken.



## Steigen die Hypothekarzinsen 2025 weiter an?

Trotz einer Leitzinssenkung im März sind die Zinsen für Festhypotheken seit Jahresbeginn gestiegen. Wie kann das sein? Hypothekarzinsen orientieren sich an den Zinsentwicklungen des Geldmarkts und an den Zinserwartungen des Kapitalmarkts (weitere Erklärung siehe Abhängigkeiten Hypothekarzinsen). Leitzinssenkungen führen in der Regel zu einem Rückgang der Zinssätze einer SARON Rollover Hypothek. Die Auswirkungen auf Festzinshypotheken hängen davon ab, ob die Zinssenkung bereits erwartet wurde und sich daher in den Zinserwartungen des Kapitalmarktes widerspiegeln oder nicht. Im Dezember 2024 gingen Marktteilnehmer zwischenzeitlich von negativen Leitzinsen aus, dies führte damals zu sinkenden Hypothekarzinsen. Seit Jahresbeginn 2025 hat sich die Stimmung jedoch gewandelt: Marktteilnehmer erwarten zwar nochmals tiefere Zinsen, sehen aber ab 2027 auch wieder einen steigenden Leitzins. Dies hat die Festzinshypotheken ansteigen lassen (siehe Grafik Markterwartung Zinsentwicklung).

Zahlreiche Faktoren haben dazu beigetragen, darunter die anfängliche Euphorie auf die neue Trump-Regierung, die mittlerweile von aufkeimenden Rezessionsängsten abgelöst wurde, oder die Ausgabenpläne in Deutschland und der Eurozone. Die verschiedenen geopolitischen Herausforderungen rund um die US-Zollpolitik oder die Friedensverhandlungen im Russland-Ukraine-Konflikt dürfte für die Zinsmärkte ein Wechselbad der Gefühle darstellen. Daher ist mit einer erhöhten Volatilität zu rechnen.

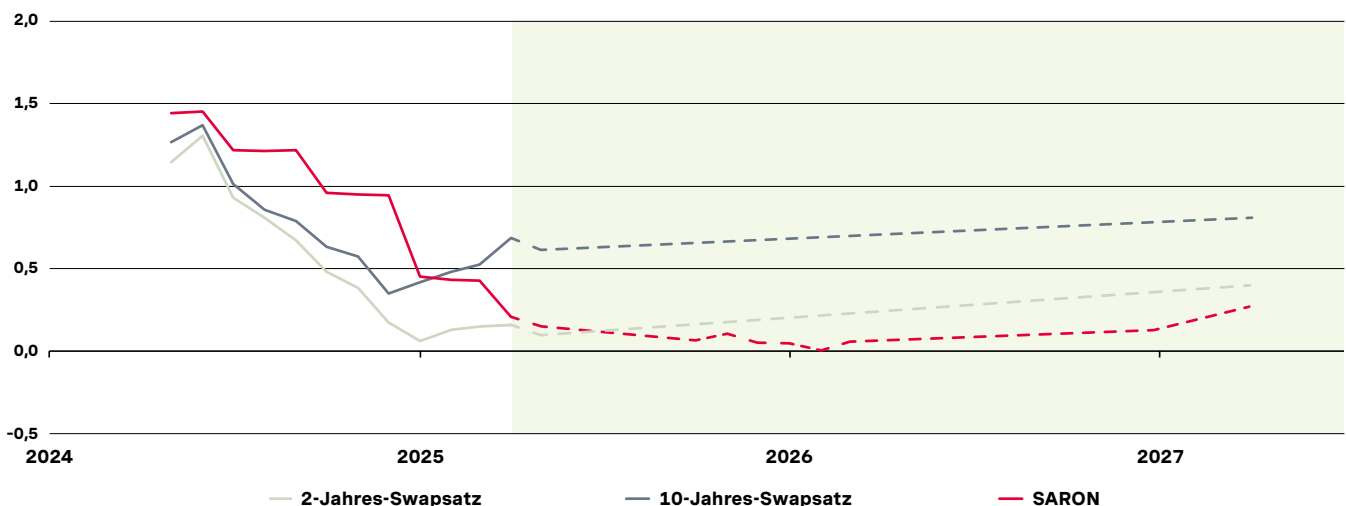
### Was bedeutet dies nun für die Zinsen am Hypothekarmarkt?

Obwohl erhebliche Unsicherheiten vorliegen, betrachten wir unser Basisszenario als intakt. In diesem Szenario gehen wir davon aus, dass die globale Konjunktur nicht in eine Rezession abrutschen wird. Den Zeitpunkt für eine Besserung der konjunkturellen Lage haben wir angesichts der Unsicherheiten um die US-Zollpolitik auf das Jahr 2026 verschoben. Für die Schweiz erwarten wir aktuell noch eine letzte Leitzinssenkung, die den SNB-Leitzins auf 0 Prozent bringen wird. Eine starke konjunkturelle Abschwächung sowie eine deutliche Aufwertung des Schweizer Francs könnten die Nationalbank zu weiteren Massnahmen motivieren, so insbesondere eine erneute Einführung von Negativzinsen. Davon gehen wir jedoch nicht aus. Die Markterwartungen schwanken aktuell zwischen einem Leitzins von -0,25 bis 0 Prozent bis Ende 2025.

Die Zinsen für kurzfristige Hypotheken wie die SARON Rollover Hypothek dürften sich daher im Jahresverlauf seitwärts bis leicht tiefer entwickeln. Für die längere Festzinshypothek rechnen wir hingegen mit einer volatilen Entwicklung im Jahresverlauf mit leicht steigender Tendenz ab dem aktuellen Niveau (siehe Grafik BEKB-Prognose und zukünftige Entwicklung Hypothekarzinsen).

## Markterwartung Zinsentwicklung

Quelle: FactSet, BEKB, Daten per 31.03.2025



1 Jahr	SARON Rollover Hypothek	Festhypothek 2 Jahre	Festhypothek 10 Jahre
<b>Markterwartung</b>	→	↗	↗
<b>BEKB-Prognose</b>	→	↗	↗

### Abhängigkeiten Leitzins und Hypothekarzins

Die Zinssätze für Geldmarkthypotheken (zum Beispiel die SARON Rollover Hypothek) hängen von der Entwicklung der kurzfristigen Geldmarktzinsen (zum Beispiel dem Leitzins) 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.



#### 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, 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.

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.

## 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 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 dessen Regionen im Zeitverlauf vergleichen. Die zugrundeliegenden 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 unter Berücksichtigung zahlreicher Eigenschaften wie Alter, Zustand, Grösse sowie Lage, Steuerfuss oder Entfernung zur nächsten Grossagglomeration statistisch bereinigt. Die so ermittelten Preise und Preisänderungen widerspiegeln die effektive durchschnittliche Marktentwicklung.