



# BEKB-Immobilienbarometer

Preisentwicklung Einfamilienhäuser  
und Eigentumswohnungen




Herbstausgabe 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>	↗	↗	↘

### Stabile Marktbedingungen

Ist es nur die Ruhe vor dem sprichwörtlichen Sturm, oder profitiert der Schweizer Immobilienmarkt gar von der geopolitischen Unsicherheit und dem Handelskonflikt mit den USA? Noch ist es zu früh, die Auswirkungen der US-Zollpolitik auf die Schweizer Wirtschaft abschliessend zu beurteilen. Fest steht jedoch: Sowohl im Kanton Bern als auch schweizweit zeigen die Immobilienwerte bislang keinerlei Schwäche. Angesichts der stabilen Rahmenbedingungen überrascht das kaum: Die Leitzinsen verharren nach dem jüngsten Entscheid der Schweizerischen Nationalbank bei null, die Bevölkerung wächst weiter – und die Bautätigkeit nimmt ab.

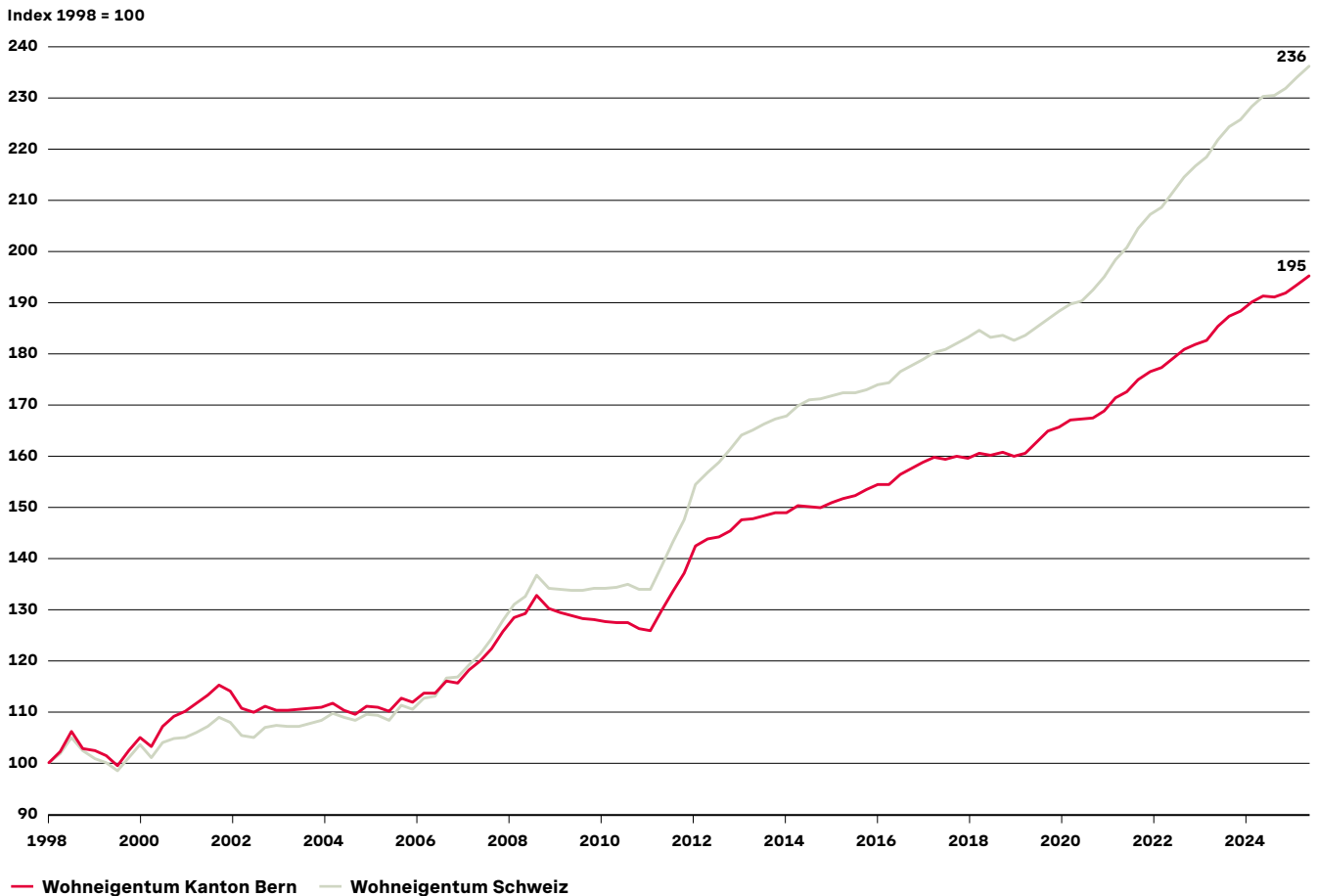
Diese Kombination führt dazu, dass die Immobilienpreise ihr Niveau halten oder regional sogar weiter steigen. Das Tiefzinsumfeld sorgt für attraktive Finanzierungsbedingungen, während die Suche nach Rendite zusätzliches Kapital in den Immobilienmarkt lenkt. Zwar wächst die Bevölkerung im Kanton Bern nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren, doch die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch – bei gleichzeitig deutlich rückläufiger Neubautätigkeit.

### Ausgeprägte Wohnungsknappheit

Das Zusammenspiel von hoher Nachfrage und wenig Neubautätigkeit hat im Kanton Bern zu einer spürbaren Wohnungsknappheit geführt. Die Leerwohnungsziffer sinkt weiter – und zwar nicht nur in den städtischen Zentren, sondern zunehmend auch in den umliegenden Gemeinden. Dies treibt neben den Preisen für Wohneigentum auch die Mieten nach oben und macht das Thema Wohnen auf kantonaler und kommunaler Ebene zu einem wichtigen politischen Anliegen.

Für Wohneigentümer brachte der Herbst eine positive Nachricht: Das Schweizer Stimmvolk sprach sich deutlich für eine Abschaffung des Eigenmietwerts aus. Obwohl die Mehrheit der Bevölkerung im Kanton Bern aus Mieterinnen und Mietern besteht (56 Prozent), befürwortete auch hier eine nahezu gleich grosse Mehrheit die Vorlage. Zwar belasten die von den USA angekündigten Zölle auf Schweizer Exporte den wirtschaftlichen Ausblick, doch auf dem Immobilienmarkt bleiben die wesentlichen Einflussfaktoren – tiefe Zinsen, stabile Zuwanderung und begrenzte Verfügbarkeit von Bauland – vorderhand stärker.

## Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Bern



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Region	Letzte 6 Monate (31.3.2025 bis 30.9.2025)	Letzte 12 Monate (30.9.2024 bis 30.9.2025)	Seit 1998
Kanton Bern	1,7%	2,0%	95,2%
Schweiz	1,9%	2,6%	136,4%

### Preise ziehen wieder an

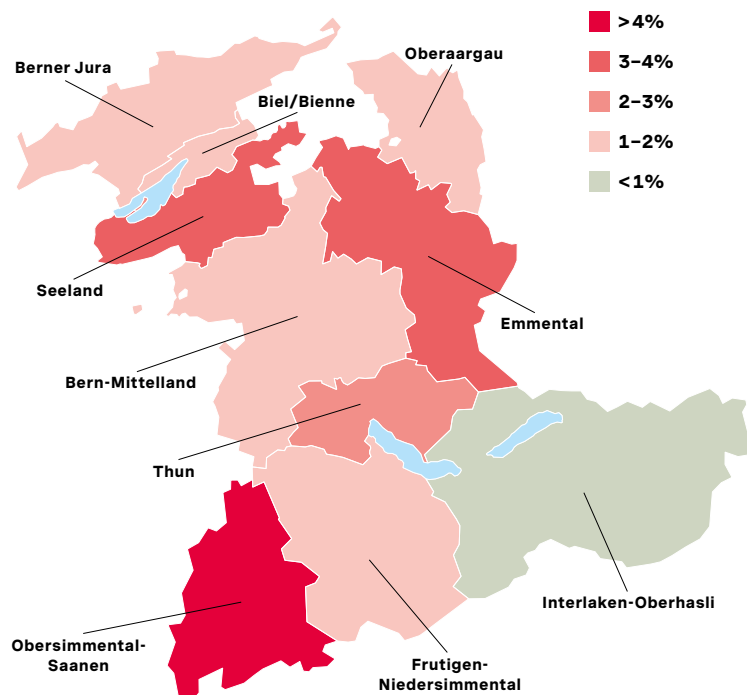
Nach einer kurzzeitigen Stabilisierung befinden sich die Eigenheimpreise im Kanton Bern wieder auf Wachstumskurs. In den vergangenen sechs Monaten stieg die Zahlungsbereitschaft der Käufer um 1,7 Prozent, wie die Auswertung der effektiven Freihandtransaktionen im Kanton zeigt. Damit entspricht die Entwicklung im Kanton weitgehend der gesamtschweizerischen Tendenz, wo die Preise im gleichen Zeitraum um 1,9 Prozent zulegten. Im Jahresvergleich bleibt die Marktdynamik jedoch weiterhin moderat.

Insgesamt präsentiert sich der kantonale Eigenheimmarkt im Herbst 2025 äusserst stabil, sowohl bei den Preisen als auch bei der Handelsaktivität. Die Zahl der Transaktionen liegt im Bereich des langjährigen Durchschnitts und deutet auf ein ausgewogenes Marktumfeld hin. Der Kanton Bern bleibt als Wohnstandort attraktiv, was sich unter anderem in einer gestiegenen Zuwanderung aus Nachbarkantonen wie Neuenburg, Wallis und Aargau zeigt. Trotz der generellen Angebotsknappheit ist die Auswahl an Kaufobjekten im Kanton Bern weiterhin grösser als in anderen Regionen – ein Faktor, der den Markt zusätzlich belebt.

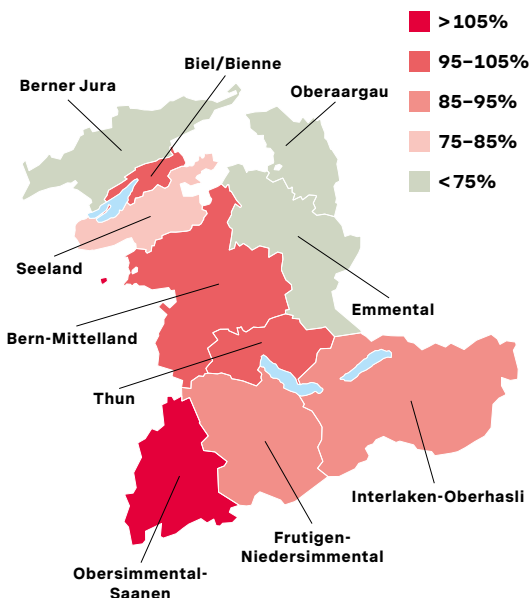
# Preisentwicklung Wohneigentum Regionen

## Letzte 12 Monate

30.09.2024 bis 30.09.2025



## Seit 1998



## Preisentwicklung Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

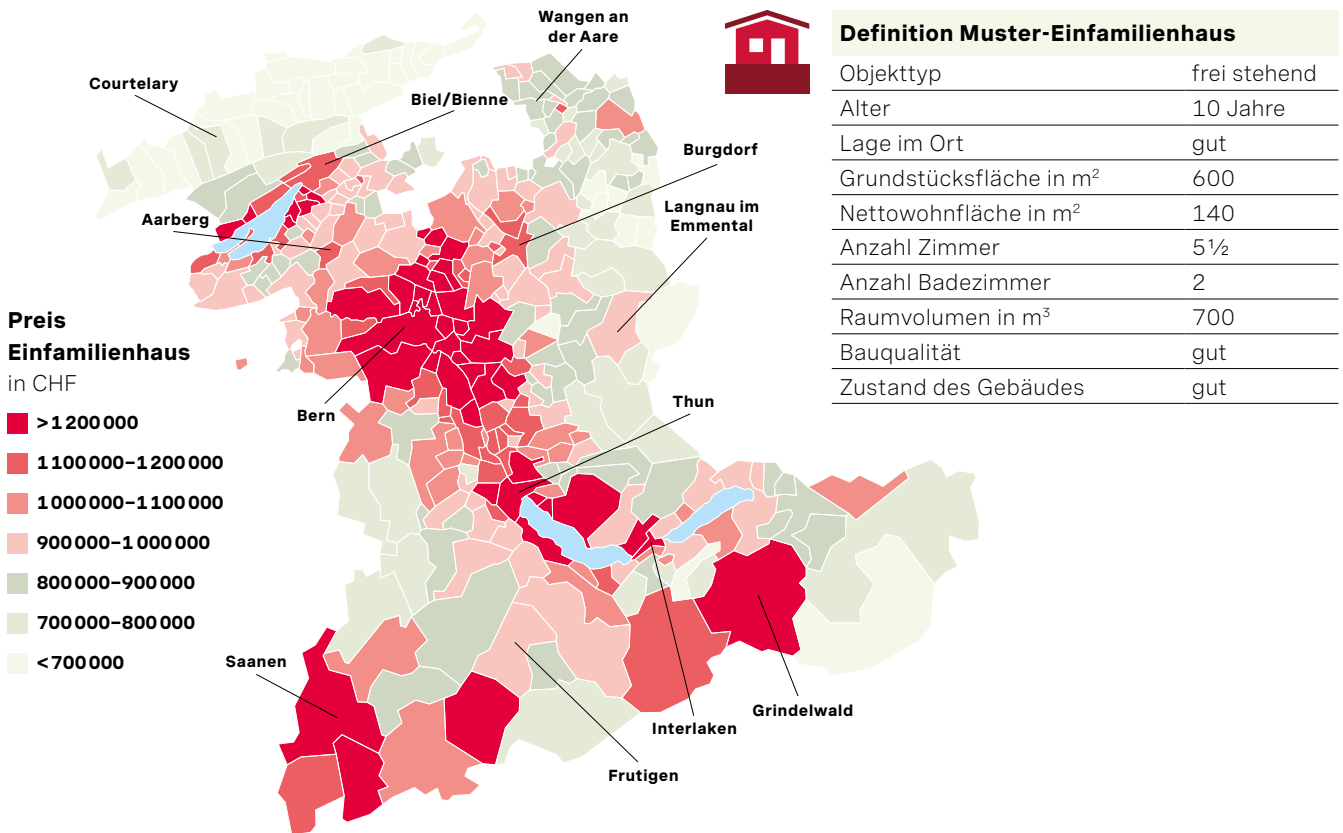
Region	Letzte 6 Monate	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Berner Jura	0,9%	1,4%	70,3%
Biel/Bienne	1,1%	1,9%	96,4%
Seeland	2,0%	3,1%	77,9%
Oberaargau	1,3%	1,0%	68,8%
Emmental	2,3%	3,4%	74,4%
Bern-Mittelland	1,5%	1,5%	104,8%
Thun	2,3%	2,9%	101,5%
Obersimmental-Saanen	2,5%	4,5%	110,1%
Frutigen-Niedersimmental	1,5%	1,7%	85,9%
Interlaken-Oberhasli	1,3%	0,5%	87,7%

### Nachfrageverlagerung zwischen Regionen

Die Entwicklung der Eigenheimpreise im Kanton Bern verläuft regional unterschiedlich. Das stärkste Preiswachstum innert Jahresfrist verzeichnet erneut die Region Obersimmental-Saanen mit 4,5 Prozent. Überdurchschnittlich dynamisch zeigten sich auch das Emmental (+3,4 Prozent), das Seeland (+3,1 Prozent) sowie die Region Thun (+2,9 Prozent). Dagegen blieb die Region Bern-Mittelland, die wirtschaftlich bedeutendste und bevölkerungsreichste Region des Kantons, mit einem Anstieg von 1,5 Prozent hinter dem kantonalen Durchschnitt zurück.

Die langfristig markante Preiszunahme in gewissen Regionen bleibt nicht ohne Folgen. So weist Obersimmental-Saanen mittlerweile die höchste Nettoabwanderung innerhalb des Kantons auf: Immer mehr Einheimische ziehen in andere Regionen Berns oder in benachbarte Kantone. Besonders gefragt sind dabei das Seeland, das Emmental und die Region Thun – allesamt Gebiete, in denen die Preise für Wohneigentum ebenfalls deutlich gestiegen sind. Dies ist kein Zufall: Die Verlagerung der Nachfrage trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Dynamik gerade in diesen Märkten verstärkt.

## Preisniveau Einfamilienhäuser



## Preise in ausgewählten Gemeinden

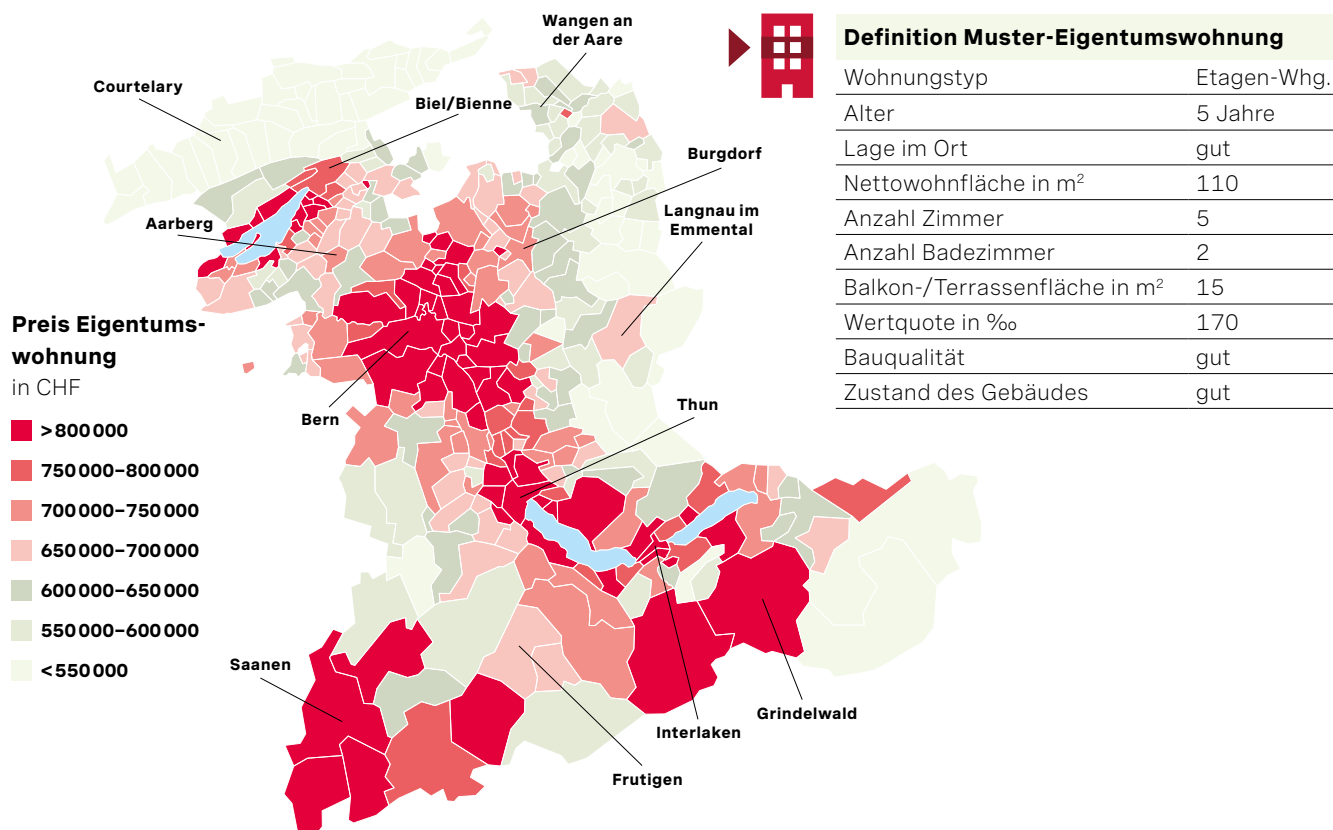
Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	2 033 000
Biel/Bienne	BE	1 196 000
Burgdorf	BE	1 102 000
Interlaken	BE	1 263 000
Langenthal	BE	1 010 000
Thun	BE	1 395 000
Solothurn	SO	1 258 000
Aarau	AG	1 668 000
Luzern	LU	2 136 000
Freiburg	FR	1 405 000
Neuenburg	NE	1 242 000

### Gegensätze im Häusermarkt

Wer am freien Markt ein typisches Einfamilienhaus erwerben möchte, muss im Kanton Bern mit einem mittleren Preis von rund 1 Million Franken rechnen. Dafür erhält man ein frei stehendes Objekt mit etwas Umschwung und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das vor zehn Jahren erbaut wurde. Ein Blick auf die Preisniveauekarte verdeutlicht jedoch die erheblichen regionalen Unterschiede: In Saanen oder in der Stadt Bern liegen die Preise für dasselbe Musterhaus mittlerweile bei über 2 Millionen Franken, wobei sich diese Werte auf den Erstwohnungsmarkt beziehen.

Gleichzeitig bietet der Kanton Bern nach wie vor Regionen, in denen Wohneigentum auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen erschwinglich bleibt. Im Emmental, Oberaargau sowie in Teilen der Regionen Bern-Mittelland und Frutigen-Niedersimmental wechselt das Beispielobjekt auch zu deutlich tieferen Werten die Hand. Dies gilt besonders für den Berner Jura, wo das Preisniveau in zahlreichen Gemeinden unter 700 000 Franken liegt.

## Preisniveau Eigentumswohnungen



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Bern	BE	1 276 000
Biel/Bienne	BE	791 000
Burgdorf	BE	734 000
Interlaken	BE	910 000
Langenthal	BE	667 000
Thun	BE	926 000
Solothurn	SO	827 000
Aarau	AG	1 044 000
Luzern	LU	1 353 000
Freiburg	FR	908 000
Neuenburg	NE	905 000

### Moderate Preise abseits der Zentren

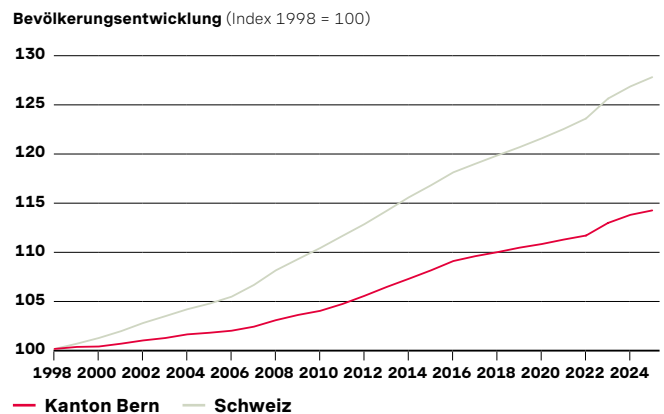
Die Verschiebung der Wohnraumnachfrage innerhalb des Kantons Bern ist angesichts der deutlichen Preisunterschiede zwischen den Regionen wenig überraschend. Eine typische Eigentumswohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und einem Alter von rund fünf Jahren kostet in Thun oder Interlaken über 900 000 Franken. Ein vergleichbares Objekt in Langenthal ist hingegen bereits für etwa 670 000 Franken erhältlich. In einzelnen Gemeinden sind Wohnungen sogar für weniger als 500 000 Franken zu finden.

Da die Zahlungsbereitschaft für zentrale Lagen mit guter Verkehrsanbindung, breitem Arbeitsplatzangebot und vielfältiger Infrastruktur begrenzt ist, verlagern viele Haushalte ihre Suche nach Wohneigentum in Regionen mit tieferem Preisniveau. Diese erhöhte Nachfrage führt jedoch dazu, dass auch dort die Preise weiter ansteigen, wie die regionale Entwicklung zeigt.

# Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit, Leerstand

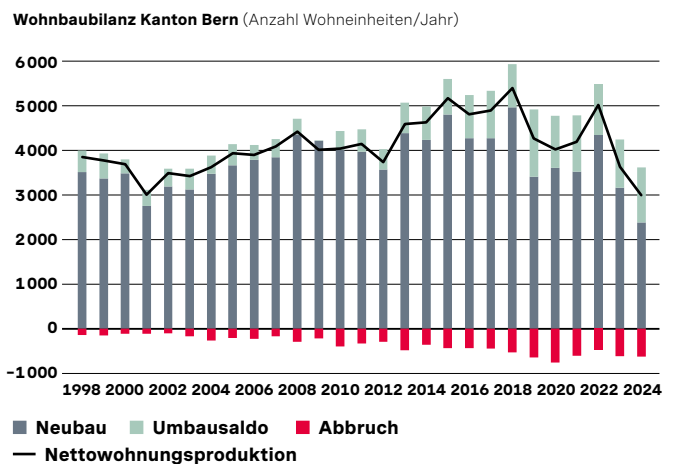
## Abgeschwächtes Bevölkerungswachstum

Nach einem überdurchschnittlich starken Bevölkerungswachstum in den Jahren 2023 und 2024 verlangsamt sich dieses im Jahr 2025. Setzt sich die Entwicklung des ersten Halbjahres fort, dürfte die ständige Wohnbevölkerung 2025 um rund 4500 Personen oder 0,4 Prozent wachsen. Damit nähern sich die Werte wieder dem langfristigen kantonalen Durchschnitt an. Hauptgründe für das moderatere Wachstum sind der rückläufige Zuzug von Schutzsuchenden aus der Ukraine sowie eine geringere arbeitsmarktbedingte Zuwanderung. Wie in den Vorjahren beruht das Bevölkerungswachstum ausschliesslich auf Zuwanderung aus dem Ausland und aus anderen Kantonen. Ohne diese Zuzüge würde die Berner Bevölkerung aufgrund des negativen Geburtensaldos zurückgehen.



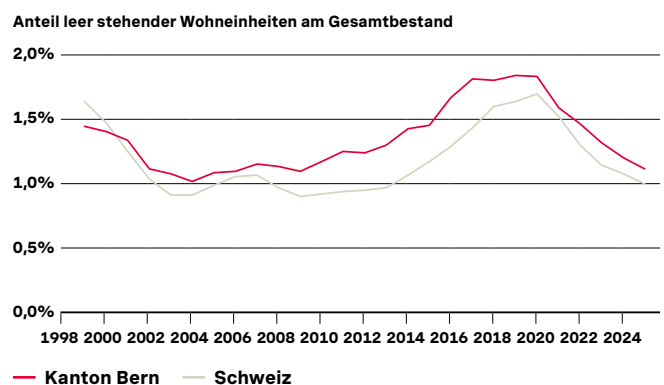
## Sinkende Wohnungsproduktion

Eine Intensivierung der Wohnbautätigkeit wäre das wirksamste Mittel, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen und den Wohnungsmangel zu entschärfen. Im Kanton Bern ist jedoch das Gegenteil zu beobachten: Die Nettowohnungsproduktion war erneut stark rückläufig und lag gemäss provisorischen Daten im Jahr 2024 nur noch bei rund 3000 Einheiten. Ursache dafür ist ein markanter Einbruch der Neubautätigkeit, die mit 2400 Wohnungen den tiefsten Stand seit Beginn der Datenerhebung im Jahr 1998 erreichte. Verantwortlich sind insbesondere die hohen und weiter steigenden Baupreise sowie der Mangel an Landreserven. Aufgrund der geringen Bautätigkeit ist davon auszugehen, dass der Druck auf Wohnungspreise und Mieten weiter anhält.



## Fortgesetzter Wohnungsmangel

6660 Wohneinheiten wurden im Kanton Bern per Stichtag 30. Juni 2025 als leer stehend registriert. Dies entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 1,1 Prozent – nur knapp über der landesweiten Leerwohnungsziffer von 1,0 Prozent. Gemäss amtlicher Definition gilt der Wohnungsmarkt damit weiterhin als angespannt, da die Schwelle für Knappheit bei 1,5 Prozent liegt. Rund 80 Prozent der Leerstände betreffen Mietwohnungen, die übrigen ungenutzte Eigenheime. Besonders ausgeprägt ist die Wohnungsknappheit in Teilen des Oberlands, wo die Leerwohnungsziffer teils nur 0,5 Prozent beträgt. Angesichts der geringen Neubauaktivität ist kurzfristig nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Deutlich grösser ist das Angebot dagegen im Berner Jura (3,6 Prozent) sowie im Oberaargau (2,0 Prozent).



# Energetisch sanieren – Wohnkomfort steigern und Kosten senken

*Eine energetische Sanierung bringt gleich mehrere Vorteile: Sie senkt die Heiz- und Stromkosten, reduziert den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und erhöht zugleich den Wohnkomfort. Ob umfassende Modernisierung oder gezielte Einzelmassnahmen – Investitionen in die Energieeffizienz zahlen sich langfristig aus.*

## Effizienter heizen und Energieverluste vermeiden

Durch den Ersatz alter Heizsysteme, eine verbesserte Dämmung oder neue Fenster sinken die Energiekosten deutlich. Gleichzeitig erhöhen solche Massnahmen den Wert der Immobilie und tragen zum langfristigen Erhalt der Bausubstanz bei. Zu den wirkungsvollsten Sanierungsschritten zählt der Ersatz alter Öl- oder Gasheizungen durch Wärmepumpen. Diese nutzen Umweltwärme und senken sowohl den Energieverbrauch als auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoss deutlich. Ebenso zentral ist eine gut gedämmte Gebäudehülle: Über Fassaden, Dächer oder Kellerdecken geht sonst viel Wärme verloren. Eine gezielte Dämmung sorgt für angenehme Temperaturen und reduziert Heizverluste nachhaltig. Auch moderne Fenster tragen wesentlich zur Energieeffizienz bei. Mehrfachverglasungen und optimierte Rahmen verhindern Zugluft und verbessern das Raumklima. Ergänzend kann eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage Strom und Warmwasser direkt vom eigenen Dach liefern. In Kombination mit einer Wärmepumpe lässt sich der Energiebedarf des Hauses auf ein Minimum senken. Eine zeitgemässe Lüftungsanlage sorgt zudem für frische Luft und schützt vor Feuchtigkeit und Schimmelbildung – ein Gewinn für Gesundheit und Wohnqualität.

## Schritt für Schritt zur nachhaltigen Sanierung

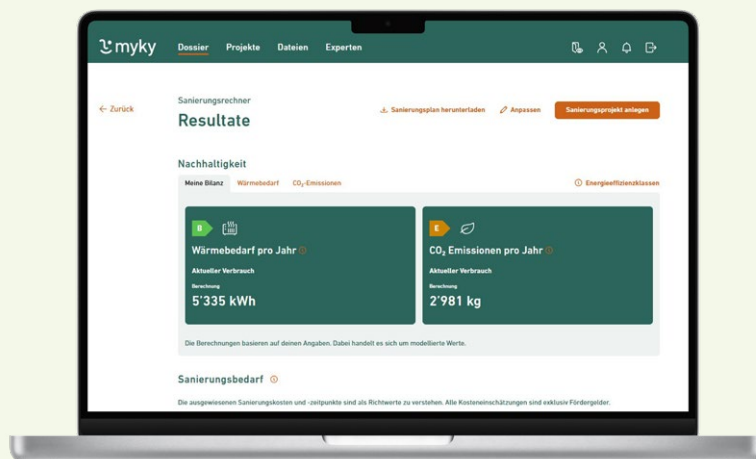
Weil eine energetische Sanierung komplex ist, empfiehlt sich ein strukturiertes Vorgehen. Mit dem myky-Sanierungsplaner können Hauseigentümerinnen und -eigentümer zunächst den Ist-zustand ihrer Immobilie analysieren und erhalten eine Einschätzung zum möglichen Einsparpotenzial. Anschliessend lässt sich ein realistischer Fahrplan für die Umsetzung festlegen – inklusive Kostenschätzung, Priorisierung der Massnahmen und Übersicht über verfügbare Fördergelder. Sind die Investitionen definiert, folgt die Wahl der passenden Finanzierung. Hier unterstützt die BEKB im persönlichen Beratungsgespräch und begleitet ihre Kundinnen und Kunden bei allen Schritten – von der Planung bis zur Umsetzung. Wichtig ist, Förderanträge rechtzeitig zu stellen, bevor mit den Arbeiten begonnen wird.



Mehr Informationen  
finden Sie auf  
[bekb.ch/sanieren](https://bekb.ch/sanieren)

## myky – Ihr digitales Tool zum nachhaltigen Eigenheim.

Die Plattform myky.ch bietet Stockwerkeigentümern Online-Tools wie den Sanierungs- und Solarrechner sowie Expertenwissen durch Blogbeiträge, Webinare und Energieberater. Neben den Gründungspartnern Berner Kantonalbank und Gebäudeversicherung Bern sind weitere 18 Kantonalbanken beteiligt.



Kostenlosen  
Sanierungsplaner  
starten

## 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 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 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.



**Heizen Sie immer  
noch wie damals?**

**Energetisch sanieren mit der myky-Hypothek.  
Jetzt Zinsvorteil sichern.**



**BEKB**

[bekb.ch/sanieren](https://bekb.ch/sanieren)