

# Der Immobilienmarkt: Schweiz und Region Espace Mittelland



Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Entwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in der Schweiz. Sie erscheint jeweils als Rückblick auf die Entwicklung im Vorjahr. Die zentralen Aussagen sowie einige interessante Details haben wir zusammengestellt.

Die wichtigsten Aussagen über den Eigenheim-Markt der gesamten Schweiz:

- Einfamilienhäuser werden weiter teurer (+1.6 %), Eigentumswohnungen stagnieren
- Teure Regionen verlieren an Dynamik, günstigere holen preislich auf
- Bei Eigentumswohnungen kehrt sich der Trend um: Die stärksten Preisanstiege bei Eigentumswohnungen finden sich in den teuersten Regionen Zürich und Zentralschweiz. Günstigere Regionen verzeichnen Preisrückgänge.

## **Einfamilienhäuser**

---

- Der Schweizer Medianpreis bei den Einfamilienhaus-Transaktionen beträgt ca. CHF 1.4 Mio.
- Die Nachfrage verlagert sich in günstigere Regionen: Weg von den sehr teuren Kernregionen, hin zu gut angebundenen, aber deutlich günstigeren Wohnlagen – nicht zuletzt begünstigt durch Homeoffice-Möglichkeiten. Die Zentralschweiz bleibt mit rund CHF 1.69 Mio. die teuerste Region, verzeichnet 2025 jedoch als einzige Region einen Preisrückgang von -5.1 %.

## **Wie sieht es im Espace Mittelland (Kantone Bern und Solothurn) aus?**

Espace Mittelland hat bei den Preisen um 2.2 % zugelegt. Die Region liegt weiterhin klar unter dem Schweizer Medianpreis. In der Stadt Bern und den direkt angrenzenden Gemeinden setzte sich der langfristige Aufwärtstrend bei den Grundstückspreisen weiter fort. Der Medianpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche erhöhte sich 2025 auf CHF 3'190 und erreichte damit den höchsten Stand seit Beginn der Beobachtungsperiode.

## **Eigentumswohnungen**

---

- Die Preise entwickelten sich 2025 regional sehr unterschiedlich: Während Zürich und die Zentralschweiz deutliche Zuwächse verzeichnen, geraten günstigere Regionen unter Preisdruck.
- Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf zentrale und gut erschlossene Lagen, was dort trotz rückläufigem Angebot zu steigenden Preisen führt.
- In mehreren Regionen sorgte ein wachsendes Angebot für Preisstabilität oder -rückgänge, insbesondere ausserhalb der urbanen Zentren.

## Wie sieht es im Espace Mittelland (Kantone Bern und Solothurn) aus?

Die Analyse des vergangenen Jahres hat für den Wohnungsmarkt im Espace Mittelland eine leichte Abkühlung des Marktes festgestellt. Die Region bleibt im Vergleich zur Gesamtschweiz günstig.

Es gibt innerhalb der Region deutliche Preisunterschiede: Eine Wohnung im Bezirk Berner Jura kostet durchschnittlich CHF 620'000. Im Bezirk Obersimmental-Saanen ist es gut 50% mehr: CHF 940'000.

Stadt Bern: Das langfristige Wachstum in den vergangenen 10 Jahren betrug 1,6 % pro Jahr. Dies ist eine sehr geringe Dynamik. Das Preisniveau liegt in der Stadt Bern deutlich tiefer als in Zürich (etwa halb so hoch). Bern bleibt damit ein vergleichsweise erschwinglicher urbaner Standort, was Eigentumswohnungen anbelangt.

Der Schweizer Wohneigentumsmarkt entwickelt also sehr differenziert. Während Einfamilienhäuser insgesamt weiter teurer werden, verlagert sich die Nachfrage zunehmend in günstigere Regionen. Bei Eigentumswohnungen hingegen profitieren vor allem die Hochpreisregionen.

### Fazit

**Für Kaufinteressierte bedeutet dies:** Vergleichen, Flexibilität und regionale Alternativen gewinnen weiter an Bedeutung.

**Für EigentümerInnen, die ihr Eigenheim im aktuellen Jahr verkaufen wollen, bedeutet dies:**

- **Zentral gelegene Wohnungen** bleiben sehr gefragt und bieten weiterhin gute Verkaufspreise.
- **Periphere Regionen** verlangen eine sorgfältige Preisfindung und professionelle Verkaufsstrategie.

Wer sein Objekt richtig positioniert – mit marktgerechtem Preis, guter Präsentation und fundierter Beratung – hat weiterhin sehr gute Chancen für einen erfolgreichen Verkauf. Zollinger Immobilien unterstützt Sie dabei. Denn für [unsere Kunden ist unsere professionelle Unterstützung der entscheidende Vorteil beim Verkauf ihres Eigentums.](#)

**Kontaktieren Sie uns.** Wir freuen uns auf Sie!

### Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)