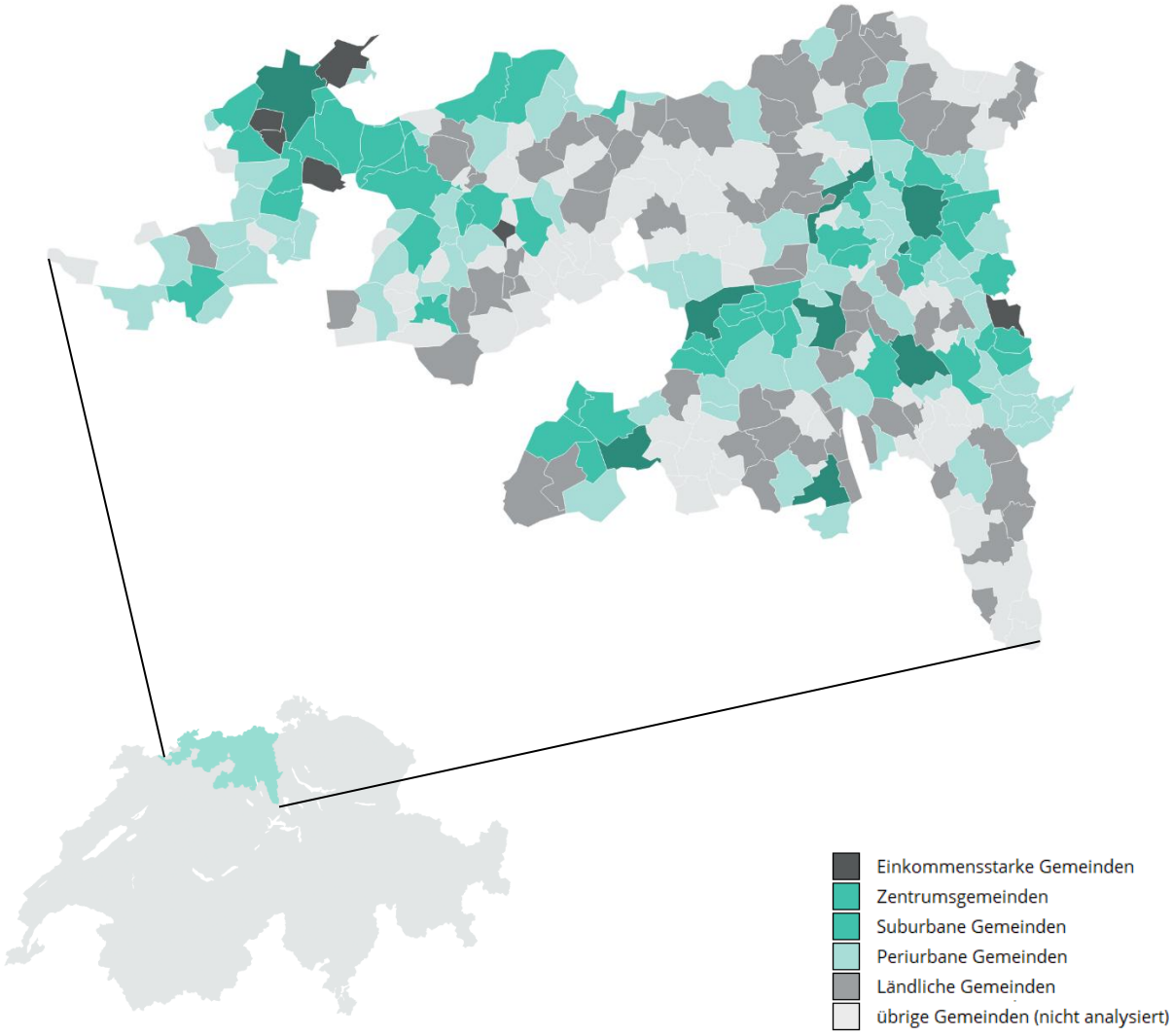
Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

Region Nordwestschweiz

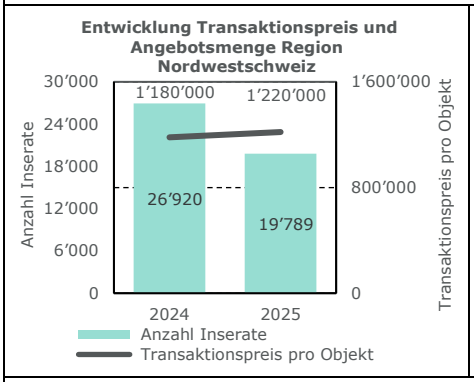


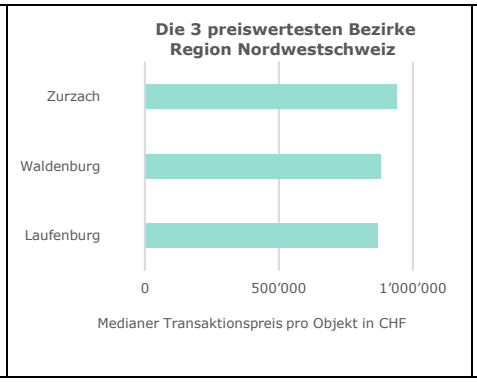
Bemerkungen:

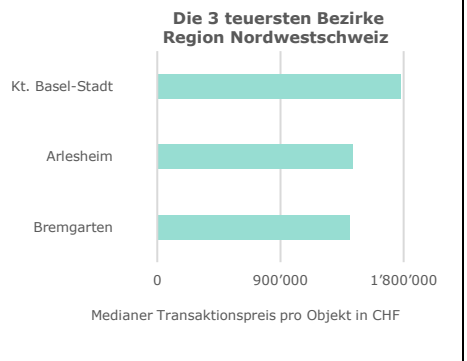
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die 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 Inserate basiert auf Online-Inseraten, die einen Grossteil der in der Schweiz publizierten Angebote während des Beobachtungszeitraums abdecken.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr minimal 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 ausgewiesenen Preisveränderungen des Marktes basieren auf effektiv bezahlten durchschnittlichen Transaktionspreisen (Medianwerte). Die ausgewiesenen Preisveränderungen basieren nicht auf sogenannten qualitätsbereinigten Berechnungen. Bei diesem Verfahren wird jedes Jahr der Verkaufspreis eines durchschnittlichen Objekts aufgrund der effektiven Verkaufspreise in diesem Jahr geschätzt. Die Preisveränderungen dieses geschätzten durchschnittlichen Objekts ergeben die jährlichen durchschnittlichen Preisveränderungen des Marktes. Die beiden Berechnungsmethoden können zu unterschiedlichen Resultaten führen.

Angebotsverknappung treibt Preisanstieg

Der Markt für Einfamilienhäuser in der Region Nordwestschweiz war 2025 von einer markanten Angebotsverknappung geprägt. Die Anzahl der Inserate ging gegenüber dem Vorjahr um 26,5 % zurück. Gleichzeitig stieg der mediane Transaktionspreis pro Objekt um 3,4 % auf CHF 1’220’000. Die Entwicklung deutet auf eine eher rückläufige Nachfrage hin: Trotz einer deutlichen prozentualen Angebotsverknappung steigen die Preise relativ gering an.

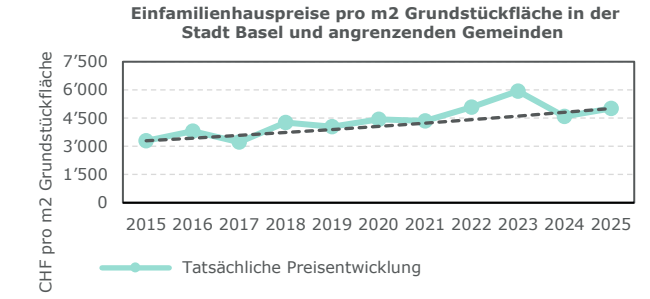


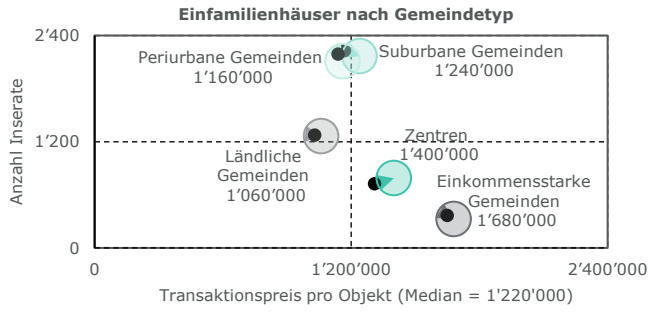


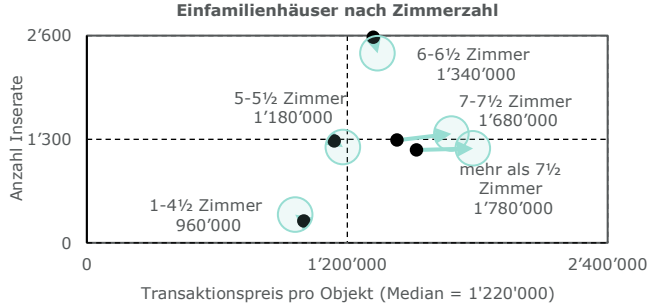


Faktor 2 zwischen dem preiswertesten und teuersten Bezirk[1] in der Nordwestschweiz

Die Preisunterschiede[2] innerhalb der Region Nordwestschweiz sind ausgeprägt. Zu den günstigsten Bezirken zählen Laufenburg (CHF 870’000), Waldenburg (CHF 880’000) und Zurzach (CHF 940’000). Demgegenüber stehen deutlich höhere Preisniveaus in Bremgarten (CHF 1’410’000), Arlesheim (CHF 1’430’000) sowie im Kanton Basel-Stadt mit einem medianen Transaktionspreis von CHF 1’780’000. Damit sind Einfamilienhäuser in den teuersten Bezirken rund doppelt so teuer wie in den preisgünstigsten Teilen der Region.







Basel-Stadt mit zweithöchsten Grundstückpreisen der Schweiz

In der Stadt Basel und den direkt angrenzenden Gemeinden zeigt sich weiterhin ein hohes Preisniveau bei Einfamilienhäusern auf Grundstücksbasis. Der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche lag 2025 bei rund CHF 5’011 und gehört damit schweizweit zu den höchsten Werten. Lediglich die Stadt Zürich weist noch höhere Quadratmeterpreise auf. Seit 2015 entspricht die Preisentwicklung in Basel einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von rund 4,3 %, was die anhaltend hohe Standortattraktivität widerspiegelt.

Periurbane und suburbane Gemeinden legen preislich am meisten zu

Nach Gemeindetypen betrachtet verzeichneten die Zentren den stärksten Preisanstieg mit plus 6,9 % auf CHF 1’400’000, begleitet von einer wachsenden Anzahl Inserate. Auch suburbane Gemeinden (+6,0 %) sowie periurbane Gemeinden (+1,8 %) legten preislich zu. In ländlichen Gemeinden fiel der Anstieg mit plus 2,9 % moderater aus, während die Angebotsmenge leicht rückläufig war. Einkommensstarke Gemeinden blieben das teuerste Segment mit einem Medianpreis von CHF 1’680'000.

Starker Preisanstieg bei grossen Häusern, Korrekturen bei kleineren Objekten

Nach Zimmerzahl differenziert zeigt sich ein heterogenes Bild. Einfamilienhäuser mit 1–4½ Zimmern verzeichneten 2025 einen Preisrückgang von 4,0 % auf CHF 960’000, getrieben durch ein gestiegenes Angebot. Im mittleren Segment der 5–5½ Zimmer stiegen die Preise moderat um 3,5 %. Besonders ausgeprägt war die Preisentwicklung bei grossen Objekten: Häuser mit 7–7½ Zimmern verteuerten sich um 17,5 % auf CHF 1’680’000, während Objekte mit mehr als 7½ Zimmern um 17,1 % auf CHF 1’780’000 zulegten. Dies deutet auf eine selektive, zahlungskräftige Nachfrage im oberen Segment hin.

[1] Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

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