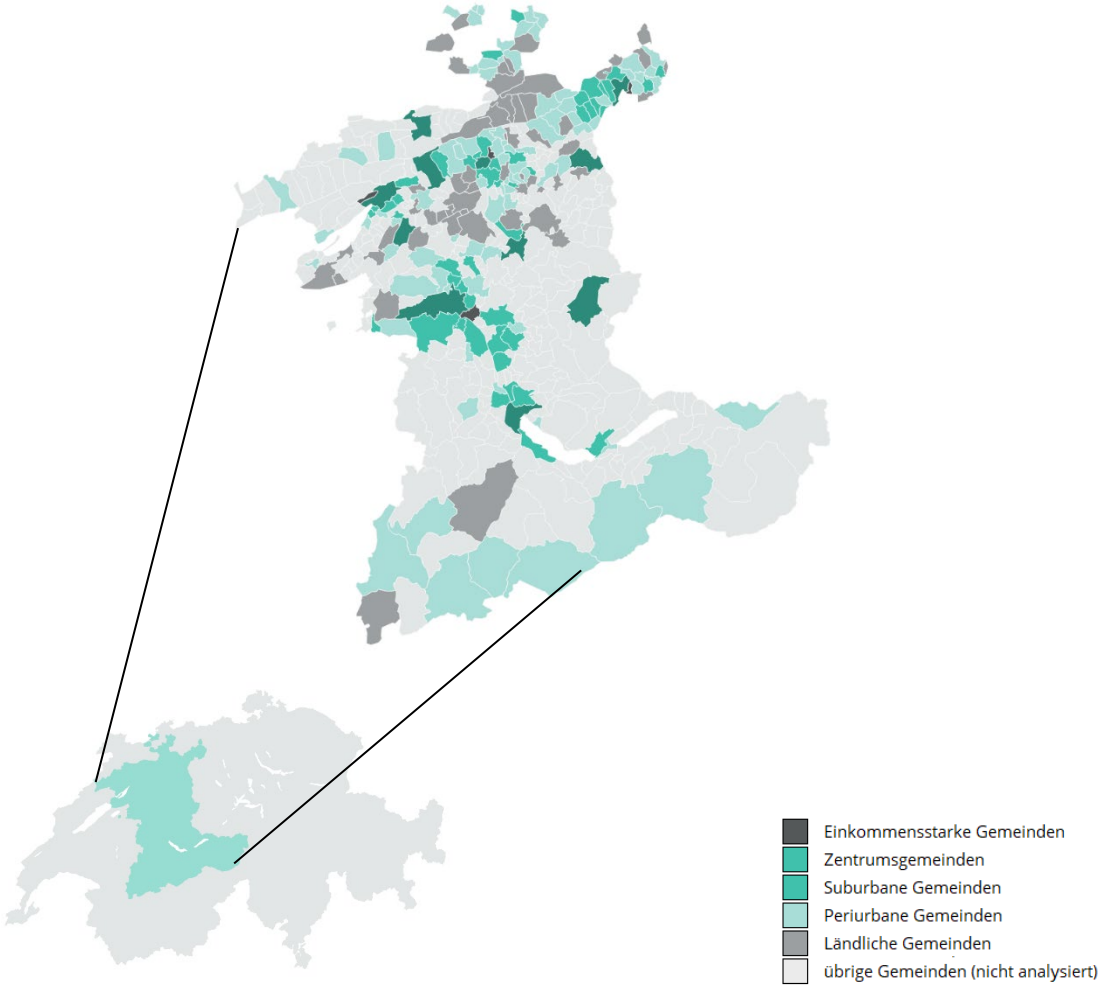
Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Region Espace Mittelland (Kantone Bern und Solothurn)

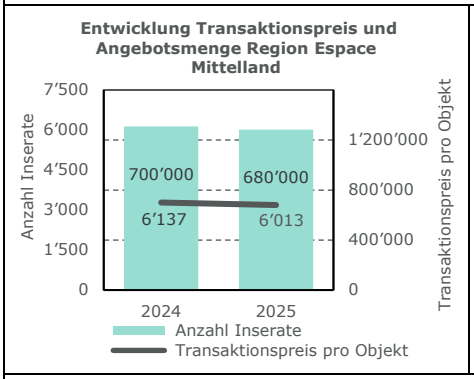


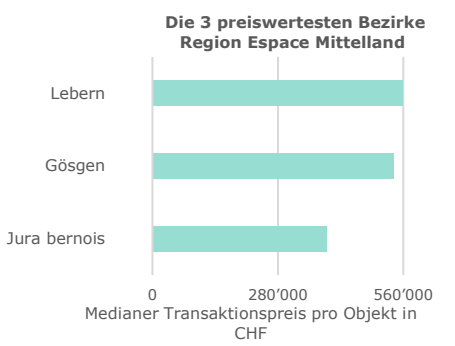
Bemerkungen:

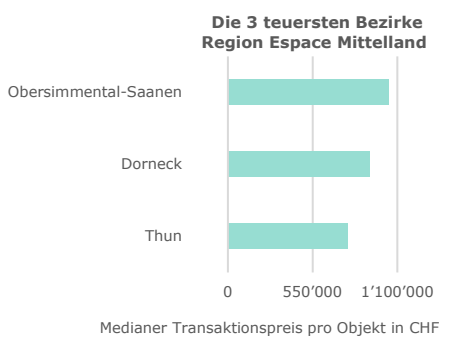
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die 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.

Moderate Veränderung im Espace Mittelland

Die Angebotsmenge ging gegenüber dem Vorjahr moderat um 2,0 % zurück, von 6’137 auf 6’013 Inserate. Gleichzeitig sank der mediane Transaktionspreis pro Objekt um 2,9 % auf CHF 680’000 (2024: CHF 700’000). Im interregionalen Vergleich zählt das Espace Mittelland damit weiterhin zu den preisgünstigeren Regionen der Schweiz.

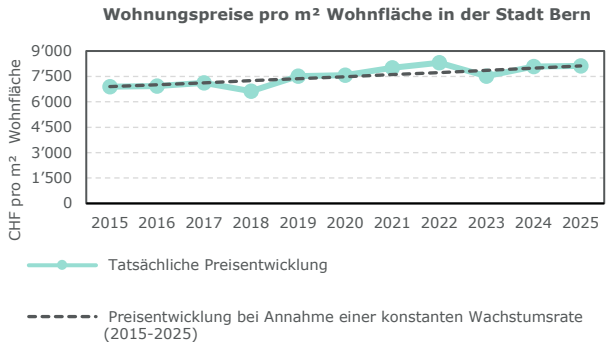






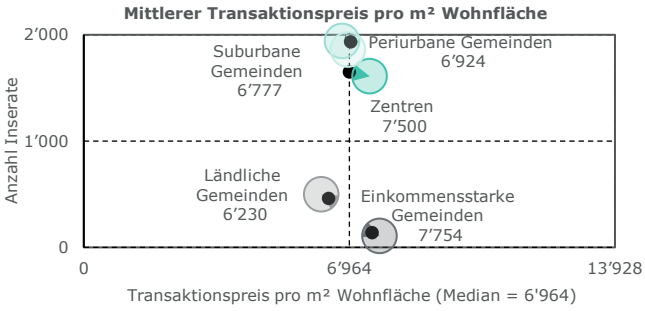
Eigentumswohnungen im teuersten Bezirk[1] fast doppelt so teuer wie im günstigsten

Innerhalb der Region zeigen sich weiterhin klare Preisunterschiede. Zu den günstigsten Bezirken zählen Jura bernois (CHF 620’000), Gösgen (rund CHF 650’000) und Lebern (rund CHF 660’000). Am oberen Ende liegen Obersimmental-Saanen (CHF 940’000), Dorneck (rund CHF 880’000) sowie der Bezirk Thun (rund CHF 800’000).



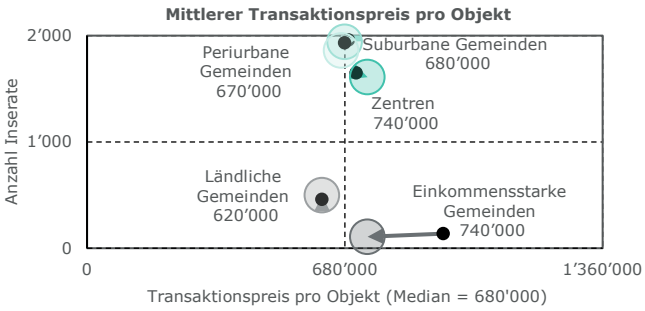
Stadt Bern: Geringe langfristige Dynamik bei tiefem Preisniveau

In der Stadt Bern zeigt sich langfristig eine vergleichsweise moderate Preisentwicklung[2]. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen lag 2025 bei CHF 8’120, nach CHF 8’090 im Vorjahr. Über den Zeitraum 2015–2025 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von lediglich 1,6 %. Damit weist Bern, abgesehen vom Tessin, die tiefste langfristige Preisdynamik auf. Gleichzeitig bleibt das Preisniveau deutlich unter jenem der Stadt Zürich und liegt nur rund halb so hoch, was Bern weiterhin als vergleichsweise erschwinglichen urbanen Wohnstandort positioniert.



Zentren mit klaren Preissteigerungen pro Quadratmeter

Nach Gemeindetyp zeigen sich 2025 unterschiedliche Entwicklungen. In den Zentren stieg der mediane Transaktionspreis pro m² Wohnfläche deutlich um 7,6 % auf CHF 7’500, trotz leicht rückläufigem Angebot (-2,4 %). Einkommensstarke Gemeinden verzeichneten ebenfalls einen Preisanstieg (+2,6 % auf CHF 7’754 pro m²), bei gleichzeitig sinkender Angebotsmenge (-21,2 %). In suburbanen, periurbanen und ländlichen Gemeinden gingen die Quadratmeterpreise hingegen leicht zurück, bei teils deutlich steigenden Inseratezahlen, insbesondere in ländlichen Gemeinden (+46,2 %).



Preise pro Objekt in den Zentren legen zu

Auch bei den Transaktionspreisen pro Objekt zeigen sich Unterschiede nach Gemeindetyp. In den Zentren stiegen die Preise um 4,2 % auf CHF 740’000, während in suburbanen (-1,4 %) und periurbanen Gemeinden (-1,5 %) leichte Rückgänge verzeichnet wurden. In ländlichen Gemeinden blieb das Preisniveau stabil bei CHF 620’000. In einkommensstarken Gemeinden kam es hingegen zu einem markanten Rückgang um 21,3 % auf CHF 740’000, begleitet von einem deutlichen Angebotsrückgang.

[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.