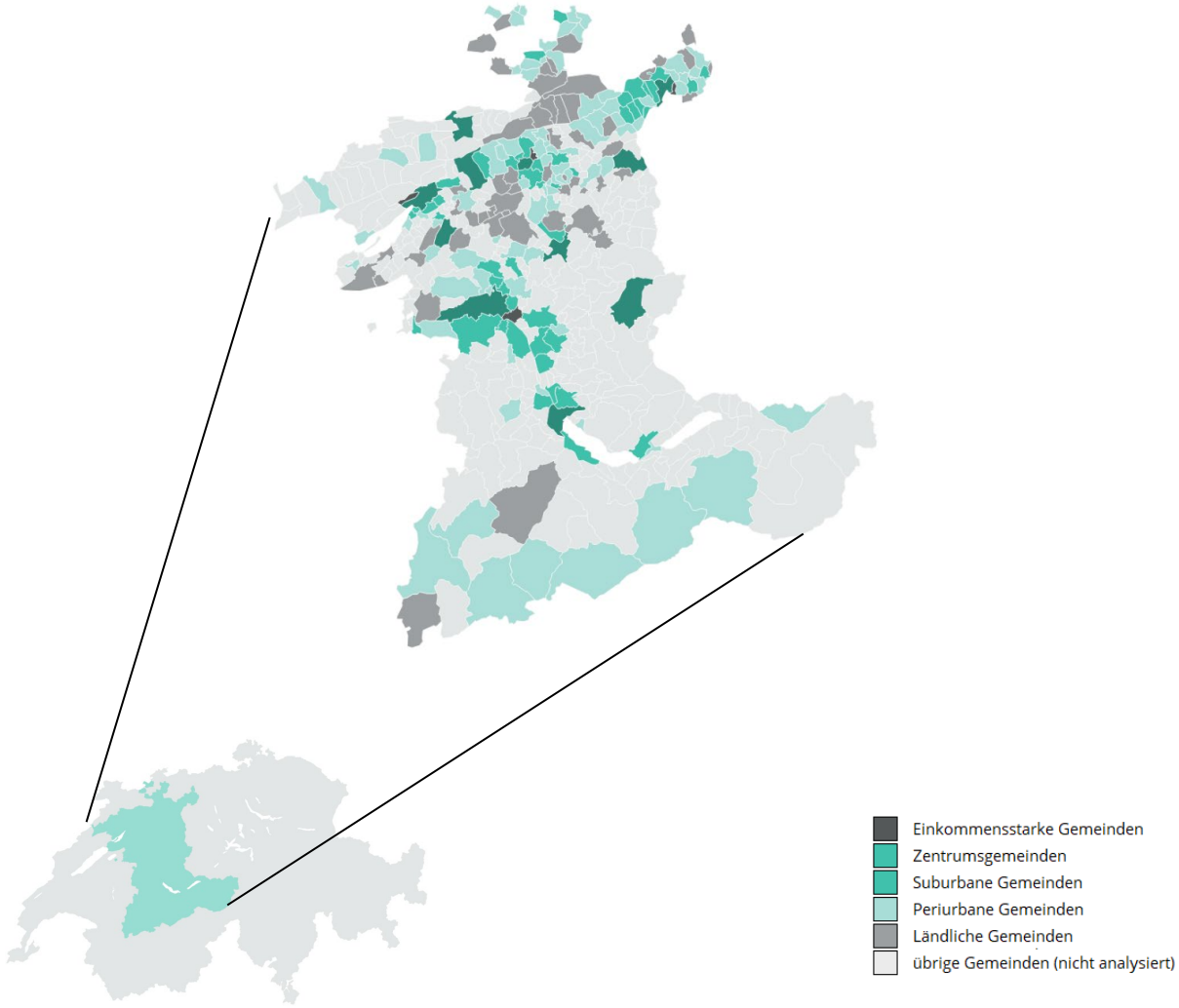
Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

Region Espace Mittelland (Kantone Bern und Solothurn)

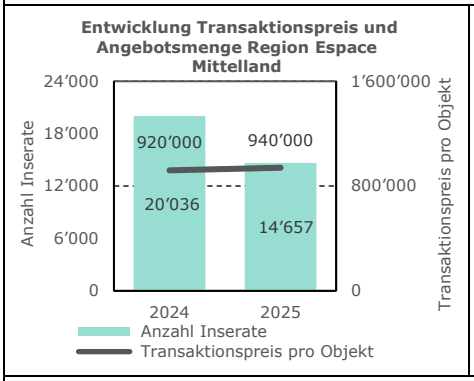


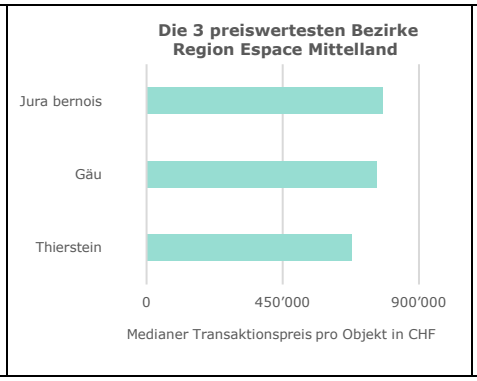
Bemerkungen:

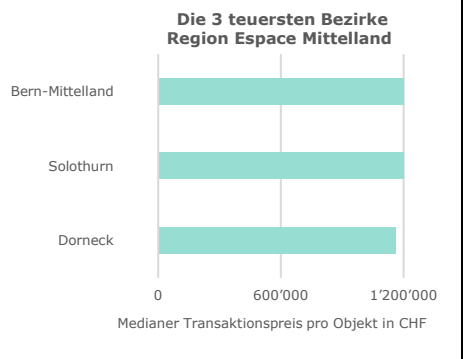
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die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

Angebot deutlich rückläufig, Preise steigen moderat

Im Jahr 2025 zeigt sich der Markt für Einfamilienhäuser in der Region Espace Mittelland von einer klaren Angebotsverknappung geprägt. Die Anzahl der Inserate ging gegenüber dem Vorjahr um 26,8 % zurück, während der mediane Transaktionspreis pro Objekt um 2,2 % auf CHF 940’000 anstieg. Die Entwicklung deutet auf eine eher sinkende Nachfrage hin: Trotz starker Angebotsverknappung hat nur ein moderater Preisanstieg stattgefunden.

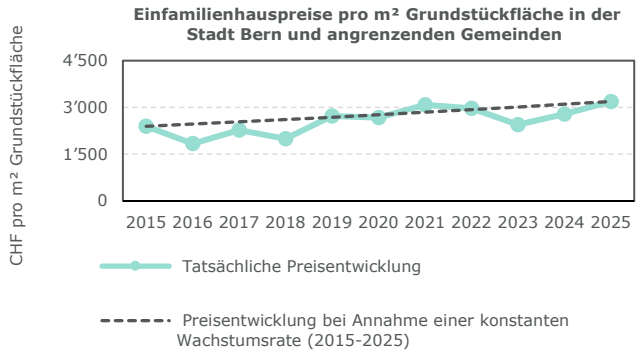






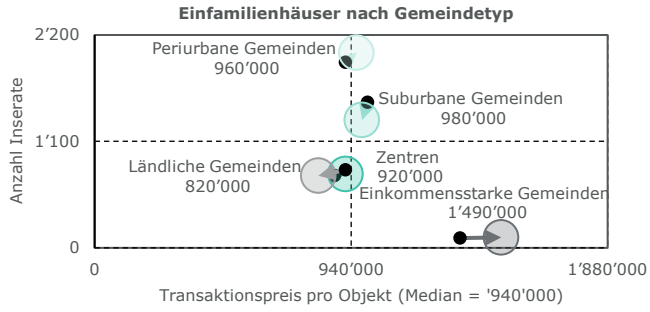
Im teuersten Bezirk[1] waren die Objekte fast doppelt so teuer wie im günstigsten Bezirk

Die preisliche Bandbreite innerhalb der Region bleibt gross. Zu den günstigsten Bezirken zählen Thierstein mit einem medianen Transaktionspreis[2] von CHF 680’000, der Bezirk Gäu mit CHF 760’000 sowie der Jura bernois mit CHF 780’000. Am oberen Ende der Skala liegen die Bezirke Dorneck (CHF 1’160’000), Solothurn (CHF 1’200’000) sowie Bern-Mittelland (CHF 1’200’000). Damit sind Einfamilienhäuser in den teuersten Bezirken rund 1,8-mal so teuer wie in den preisgünstigsten Regionen. Auffällig ist, dass sich preisgünstige und teure Bezirke teils in unmittelbarer räumlicher Nähe befinden. Dies unterstreicht die starke kleinräumige Differenzierung des Marktes innerhalb der Region Espace Mittelland.



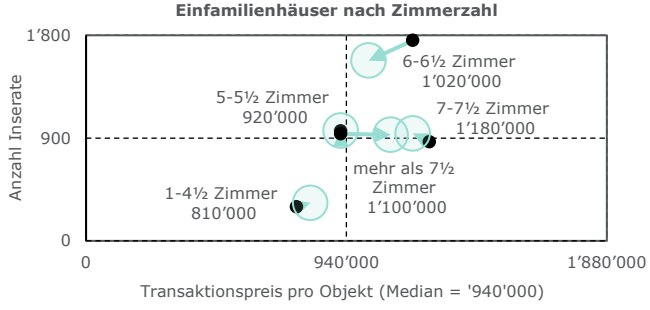
Grundstückspreise in und um die Stadt Bern erreichen neuen Höchststand

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. Seit 2015 entspricht dies einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von rund 2,9 %, trotz zwischenzeitlicher Preisrückgänge in einzelnen Jahren.



Stärkster Preisanstieg in einkommensstarken Gemeinden

Nach Gemeindetypen betrachtet verzeichneten einkommensstarke Gemeinden den höchsten Preisanstieg mit plus 11,2 % auf CHF 1’490’000. Ebenfalls positiv entwickelten sich die Preise in periurbanen Gemeinden (+4,3 %) sowie Zentren (+4,5 %). Rückläufige Preise zeigten sich dagegen in suburbanen Gemeinden (-2,0 %) und insbesondere in ländlichen Gemeinden (-10,9 %), wo gleichzeitig auch das Angebot deutlich abnahm. Dies weist auf eine zunehmende Konzentration der Nachfrage auf gut erschlossene und einkommensstarke Lagen hin.



Preiskorrekturen bei EFHs mit 6-7½ Zimmer

Nach Zimmerzahl differenziert zeigt sich ein uneinheitliches Bild. Preislich am günstigsten bleiben Einfamilienhäuser mit 1–4½ Zimmern (CHF 810’000), die gegenüber dem Vorjahr um 6,6 % zulegten. Im mittleren Segment der 5–5½-Zimmer-Häuser blieben die Preise stabil bei CHF 920’000. Deutlich rückläufig entwickelten sich hingegen die Preise bei 6–6½ Zimmern (-13,6 %) sowie bei 7–7½ Zimmern (-4,8 %). Gleichzeitig stieg der Preis für sehr grosse Einfamilienhäuser mit mehr als 7½ Zimmern um 19,6 % auf CHF 1’100’000, was auf eine selektive Nachfrage im oberen Segment hindeutet.

[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.