

Swiss Real  
Estate Forum  
26. – 27.06.2025

FOKUS  
FLAVIO  
PETRAGLIO  
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK  
BS: MIETER-  
SCHUTZ ALS  
BUMERANG

— 10

WIRTSCHAFT  
BAULAND-  
UMLEGUNGEN

— 12

BAU & HAUS  
THERMISCHE  
SPEICHER-  
FASSADEN

— 34

AREAL- UND STANDORT-  
ENTWICKLUNG

# BOOMENDE REGIONEN SORGEN FÜR POSITIVE PREISENTWICKLUNG

In den sechs Schweizer Regionen mit den meisten Verkaufstransaktionen haben sich die Preise 2024 unterschiedlich entwickelt. Über die letzten zehn Jahre stiegen die Preise in den teuersten Städten fast fünfmal so stark wie in den günstigsten. TEXT – PETER ILG\*



BILD: GIORNICO, 123RF.COM

Die Leventina stellt am Markt für Einfamilienhäuser das Schlusslicht der Schweizer Bezirke dar.

## ► ERHOLUNG VOM TAUCHER DES VORJAHR

Die Preise für Wohneigentum sind im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr mit rund 2% nur moderat gestiegen. Allerdings war die Preisentwicklung zwischen den Regionen sehr unterschiedlich. Während bei den Einfamilienhäusern die teuerste Region Zentralschweiz mehr als 8% zulegte, musste das Tessin ein Minus von 2% hinnehmen. Ein heterogenes Bild zeigte die Preisentwicklung auch bei den Eigentumswohnungen: Nach einem Preistaucher im Vorjahr legte die Region Espace Mittelland mit knapp 13% am meisten zu, während das Tessin mit einem Minus von fast 3% Preissenkungen hinnehmen musste.

In der «Home Market Price Analysis» werden die sechs Regionen der Schweiz mit den meisten Eigenheimtransaktionen untersucht, die im Swiss Real Estate Data Pool (SRED) erfasst sind. Im Jahr 2024 umfasste der SRED für diese Regionen 3710 Einfamilienhaus- und 4446 Eigentumswohnungs-Transaktionen. Ausgewertet wurden jeweils die Durchschnittspreise. Die Studie wird von der Immobilienplattform Newhome in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich veröffentlicht.

## BOOMREGIONEN ZENTRAL- SCHWEIZ UND ZÜRICH

Die teuersten Einfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Preis von rund 1,78 Mio. CHF liegen in der Zentralschweiz. Mit einem markanten Preisanstieg von 8,5% gegenüber dem Vorjahr war in dieser Region auch der Preiszuwachs am stärksten. Auf Platz 2 liegt die Region Zürich sowohl betreffend Preisniveau (1,6 Mio. CHF) als auch betreffend Preisanstieg (3,9%). Die Preisunterschiede zu den anderen beiden untersuchten Deutschschweizer Regionen, Ostschweiz und Nordwestschweiz, hat sich dadurch weiter akzentuiert. In diesen beiden Regionen stagnierten die nominalen Preise. In der Ostschweiz mussten 1,06 Mio. CHF für den Kauf eines Einfamilienhauses ausgegeben werden. In der Nordwestschweiz waren es 1,18 Mio. CHF für ein durchschnittliches Objekt.

Die Südschweiz und die Region Espace Mittelland verzeichneten einen Preisrückgang von 2,1%. Somit gibt es dort nun durchschnittliche Einfamilienhäuser für 0,92 Mio. CHF beziehungsweise 0,94 Mio. CHF – und somit für Preise deutlich unter einer Million.

Zudem wurden die Preissteigerungen der Bodenpreise pro Quadratmeter für Einfamilienhausgrundstücke der letzten zehn Jahre in der jeweils grössten Stadt

der Region und ihren direkt angrenzenden Gemeinden ausgewertet. Das Wachstum der Quadratmeterpreise war in Zürich mit 4,7% pro Jahr am höchsten und mit 0,9% in St. Gallen am tiefsten. Somit sind die Preise in den letzten zehn Jahren in Zürich knapp fünf Mal so stark angestiegen wie in der Stadt St. Gallen und den direkt angrenzenden Gemeinden.

## GROSSE PREISUNTERSCHIEDE

Schliesslich wurden in den sechs untersuchten Regionen die fünf Bezirke mit den teuersten durchschnittlichen Einfamilienhauspreisen den fünf preiswertesten Bezirken gegenübergestellt. Berücksichtigt wurden nur Bezirke mit mindestens fünf Transaktionen. Angeführt wird die Liste

“  
JUNGE FAMILIEN  
MÜSSEN VER-  
MEHRT IN GÜNSTI-  
GERE REGIONEN  
AUSWEICHEN.  
”

mit dem Bezirk Zug in der Zentralschweiz. Im Jahr 2024 wurden dort 22 Verkaufstransaktionen im Datenpool erfasst, mit einem durchschnittlichen bezahlten Preis von 2,98 Mio. CHF. Im Bezirk Leventina in der Region Tessin wurde dagegen für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Jahr 2024 bei 11 registrierten Verkäufen mit 0,34 Mio. CHF fast neun Mal weniger bezahlt.

Weniger gross war die Spanne bei den Eigentumswohnungen: Im Bezirk Höfe in der Zentralschweiz wurden 16 Verkaufstransaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von 1,89 Mio. CHF erfasst, gegenüber dem Bezirk Rheintal in der Region Ostschweiz. Dort ergaben 12 Transaktionen einen Durchschnittspreis von 0,48 Mio. CHF. Dies ergibt eine Preisspanne als Faktor von knapp 4.



\*PROF. DR. PETER ILG

Der Autor ist Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.