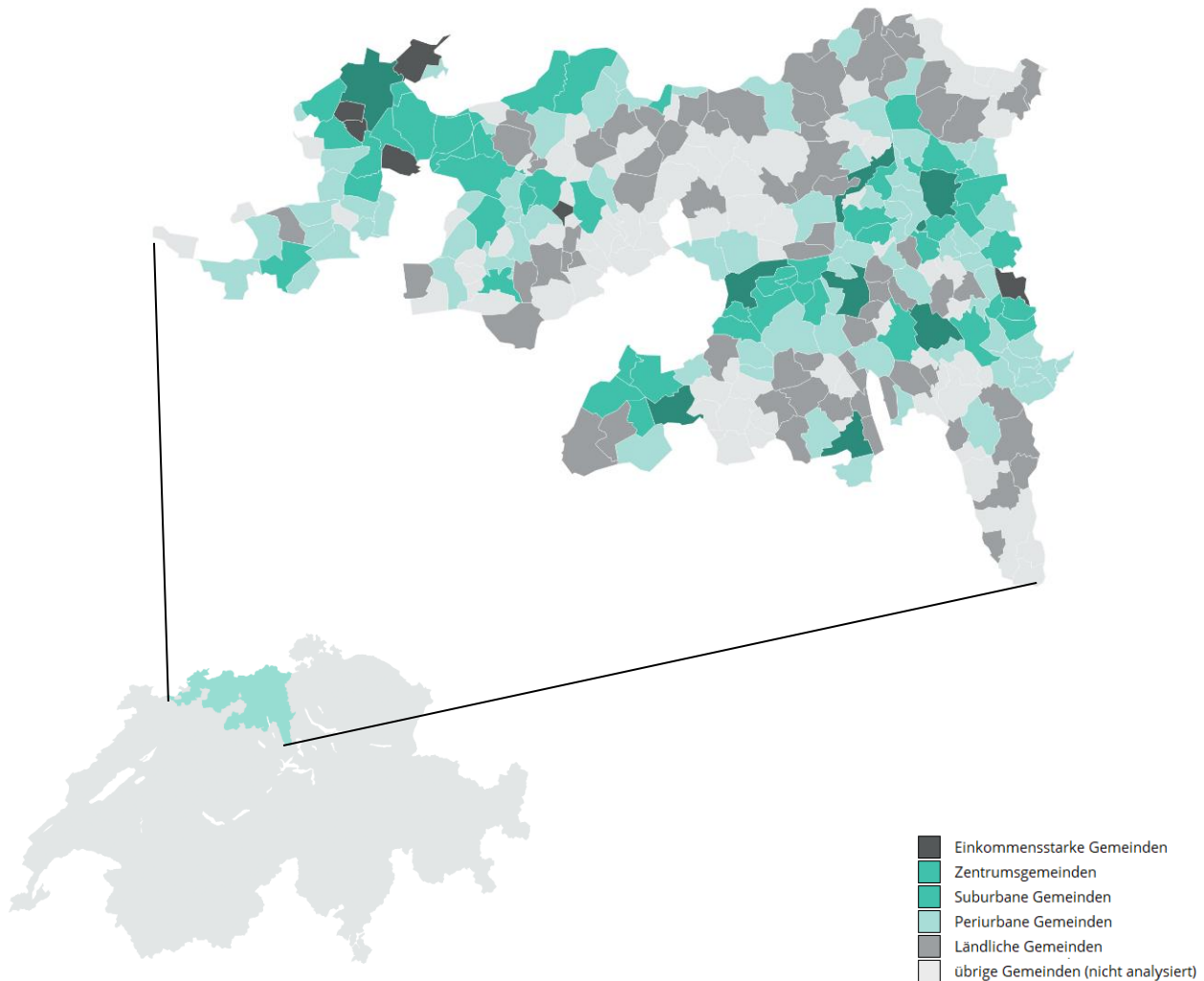


# Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

## Region Nordwestschweiz

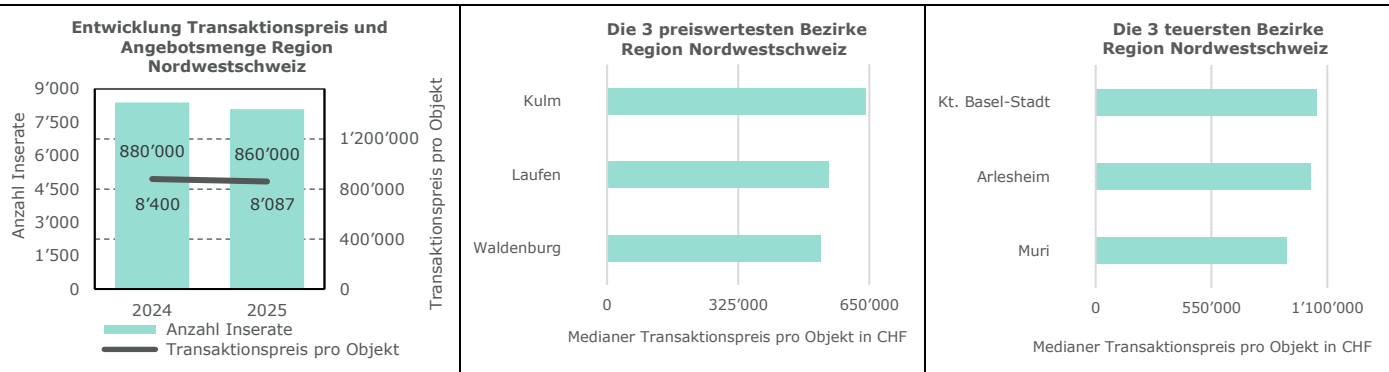


### Bemerkungen:

- 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 Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die SRED-Daten können unter [www.sred.ch](http://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.

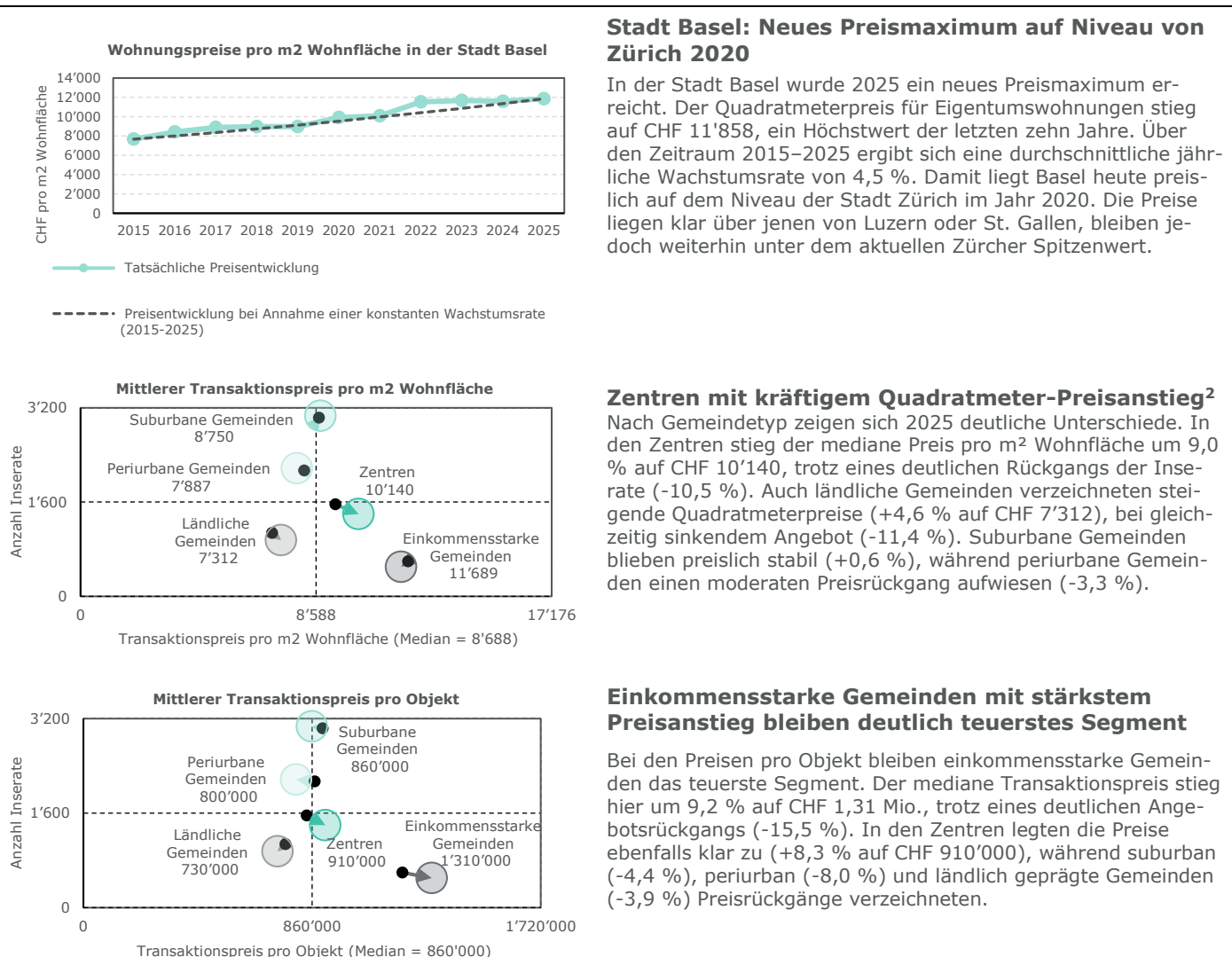
## Tieferes Angebot und weniger Nachfrage: Preise sinken leicht

Der Markt für Eigentumswohnungen in der Nordwestschweiz zeigte 2025 eine leichte Abkühlung. Die Angebotsmenge ging gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % zurück, von 8'400 auf 8'087 Inserate. Gleichzeitig sank der mediane Transaktionspreis pro Objekt um 2,3 % auf CHF 860'000 (2024: CHF 880'000). Trotz dieses Rückgangs zählt die Nordwestschweiz weiterhin zu den drei hochpreisigsten Regionen.



## Eigentumswohnungen im teuersten Bezirk<sup>1</sup> doppelt so teuer wie im günstigsten

Die günstigsten Bezirke der Region bleiben klar unter dem Preisniveau der urbanen Zentren. In Waldenburg lag der mediane Transaktionspreis bei CHF 530'000, in Laufen bei CHF 550'000 und im Bezirk Kulm bei CHF 640'000. Am oberen Ende rangieren Muri (CHF 910'000), Arlesheim (CHF 1,02 Mio.) sowie der Kanton Basel-Stadt mit CHF 1,05 Mio.. Zwischen günstigen und teuren Bezirken besteht damit eine Preisspanne mit einem Faktor von rund 2,0.



## Stadt Basel: Neues Preismaximum auf Niveau von Zürich 2020

In der Stadt Basel wurde 2025 ein neues Preismaximum erreicht. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen stieg auf CHF 11'858, ein Höchstwert der letzten zehn Jahre. Über den Zeitraum 2015–2025 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 4,5 %. Damit liegt Basel heute preislich auf dem Niveau der Stadt Zürich im Jahr 2020. Die Preise liegen klar über jenen von Luzern oder St. Gallen, bleiben jedoch weiterhin unter dem aktuellen Zürcher Spitzenwert.

## Zentren mit kräftigem Quadratmeter-Preisanstieg<sup>2</sup>

Nach Gemeindetyp zeigen sich 2025 deutliche Unterschiede. In den Zentren stieg der mediane Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 9,0 % auf CHF 10'140, trotz eines deutlichen Rückgangs der Inserate (-10,5 %). Auch ländliche Gemeinden verzeichneten steigende Quadratmeterpreise (+4,6 % auf CHF 7'312), bei gleichzeitig sinkendem Angebot (-11,4 %). Suburbane Gemeinden blieben preislich stabil (+0,6 %), während periurbane Gemeinden einen moderaten Preisrückgang aufwiesen (-3,3 %).

## Einkommensstarke Gemeinden mit stärkstem Preisanstieg bleiben deutlich teuerstes Segment

Bei den Preisen pro Objekt bleiben einkommensstarke Gemeinden das teuerste Segment. Der mediane Transaktionspreis stieg hier um 9,2 % auf CHF 1,31 Mio., trotz eines deutlichen Angebotsrückgangs (-15,5 %). In den Zentren legten die Preise ebenfalls klar zu (+8,3 % auf CHF 910'000), während suburban (-4,4 %), periurban (-8,0 %) und ländlich geprägte Gemeinden (-3,9 %) Preisrückgänge verzeichneten.

<sup>1</sup> Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

<sup>2</sup> 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.