

Preise für Eigentumswohnungen stagnieren, Einfamilienhäuser legen schweizweit weiter zu

Trotz tiefer Zinsen sind die Preise für Eigentumswohnungen in der Schweiz 2025 zum Stillstand gekommen, während Einfamilienhäuser im landesweiten Durchschnitt erneut teurer werden. Die von newhome in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute erstellte Home Market Price Analysis 2025 (HoMPA) zeigt dabei über sechs untersuchte Regionen hinweg ein stark heterogenes Bild mit gegenläufigen Trends.

- Die Preise für Einfamilienhäuser (EFH) steigen schweizweit um 1.6 %, jene für Eigentumswohnungen (EGTW) stagnieren trotz tiefer Zinsen.
- In Regionen mit hochpreisigen EFHs, wie Zentralschweiz und Zürich, kühlen die Preise ab. Günstigere Regionen legen wieder zu oder stabilisieren sich.
- Die Zentralschweiz ist 2025 die einzige EFH-Region mit Preisrückgang (-5.1 %, nach +8.5 % im Vorjahr), bleibt aber mit rund CHF 1.69 Mio. die teuerste Region.
- Am günstigsten sind EFHs im Tessin und im Espace Mittelland mit Durchschnittspreisen klar unter CHF 1 Mio..
- EGTWs verteuern sich kräftig in Zürich und der Zentralschweiz (5.1 % bzw. 13.4 %), während Nordwestschweiz, Espace Mittelland und Tessin Preisrückgänge verzeichnen.
- Spitzenpreise zahlen Käuferinnen und Käufer für EFHs in Küsnacht SZ (ca. CHF 3.5 Mio.) und für EGTWs im Bezirk Meilen (ca. CHF 2 Mio.). Die tiefsten Deutschschweizer Preise finden sich bei EFHs im Toggenburg (ca. CHF 0.7 Mio.) und EGTWs in Schleithelm SH (ca. CHF 0.4 Mio.).

Zürich, 28. Januar 2026 – Die Preisentwicklungen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind sehr unterschiedlich. Während EFHs ein gegenüber dem Vorjahr konstantes Preiswachstum von 1.6 % verzeichnen, kam der Preisanstieg bei den EGTWs 2025 zum Erliegen, trotz anhaltend tiefer Zinsen. Auch innerhalb der beiden Märkte waren die Preisentwicklungen sehr unterschiedlich. Bei den EFHs stagnierten die Preise in der zweitteuersten Region Zürich, während sie in der teuersten Region Zentralschweiz mit 5.1% sogar deutlich sanken. In den übrigen vier untersuchten Regionen mit Preisen deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt haben die EFH-Preise zumeist zugelegt, teilweise bis zu 7.5%. Die Nachfrage nach EFHs hat sich somit von den teuren in die eher günstigen Regionen verschoben.

Diametral anders entwickeln sich die Preise für EGTWs in den 6 untersuchten Regionen. Dort haben die teuersten Regionen Zürich und Zentralschweiz mit Durchschnittspreisen von CHF 1.24 Mio. und CHF 1.27 Mio. markant um 5.1 % beziehungsweise 13.4 % zugelegt. In preislich schwächeren Regionen blieb das Preisniveau bestenfalls stabil wie in der Ostschweiz, während im Espace Mittelland und im Tessin ein spürbarer Preisrückgang von rund 3 % zu beobachten war. Bei EGTWs hat sich die Nachfrage somit von den günstigeren Regionen in die teuren Regionen verschoben.

In der HoMPA werden die 6 Regionen der Schweiz mit den meisten Transaktionen für Eigenheime untersucht, die im Swiss Real Estate Data Pool (SRED) erfasst sind. Es handelt sich dabei um Verkaufstransaktionen, die von der UBS (inklusive CS), Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und

Swisslife finanziert werden. Im Jahr 2025 umfasste der SRED für diese 6 Regionen 5'839 Einfamilienhaus- und 9'714 Eigentumswohnungs-Transaktionen. Ausgewertet wurden jeweils die Medianpreise. Die HoMPA beruht somit nicht auf Insertionspreisen, sondern auf den effektiven Verkaufspreisen.

Dr. Roman Timm, CEO, newhome.ch AG, sieht in der aktuellen Entwicklung erneut die Vielschichtigkeit des Schweizer Immobilienmarktes abgebildet: «Was sich in der Studie zeigt, sehen wir auch in Analysen zum Suchverhalten auf unserer Plattform. Die Nachfrage verlagert sich innerhalb der Regionen und zwischen den Segmenten. Käufer und Käuferinnen vergleichen intensiver, reagieren schneller auf Angebote und weichen häufiger auf alternative Lagen aus. Diese Entwicklung macht sich ebenfalls bei den Inserierenden bemerkbar und spiegelt sich in der Nachfrage nach ihren Inseraten wider.»

Einfamilienhäuser: Preiswachstum in teuersten Regionen flacht ab, günstigere holen auf

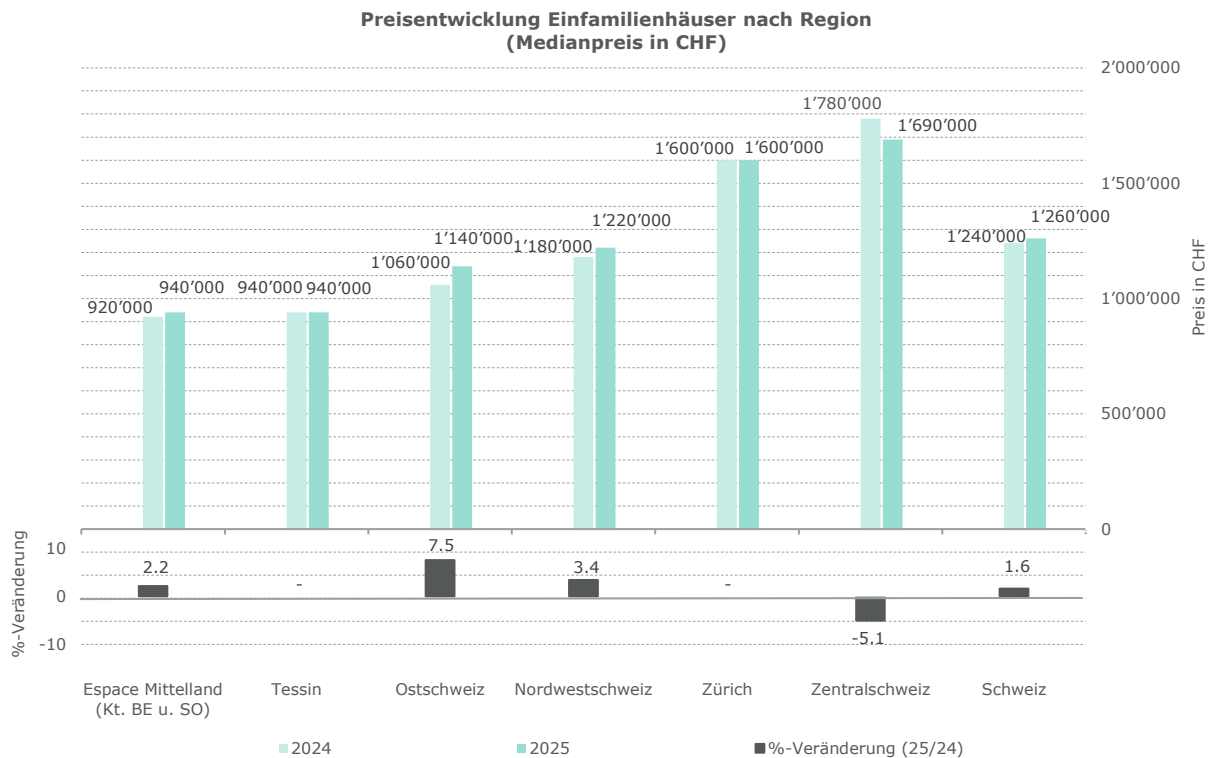
Die teuersten Einfamilienhäuser mit einem mittleren Transaktionspreis von rund CHF 1.69 Mio. liegen weiterhin in der Zentralschweiz. Nach dem starken Preisanstieg im Vorjahr von 8.5 % (Medianpreis 2024: CHF 1.78 Mio.) kam es 2025 zu einer Gegenbewegung: Die Preise gingen im Jahresvergleich um 5.1 % zurück. Trotz dieser Korrektur bleibt die Zentralschweiz die teuerste der sechs untersuchten Regionen, verzeichnet aber gleichzeitig als einzige der sechs untersuchten Regionen einen Preisrückgang fürs Jahr 2025.

Auf Platz zwei der teuersten Regionen folgt Zürich mit einem unveränderten Preisniveau von rund CHF 1.6 Mio. Im Vorjahr konnte Zürich noch ein Preiswachstum bei EFHs von 3.9% verzeichnen.

Die Preisunterschiede zu den übrigen Deutschschweizer Regionen haben sich erneut akzentuiert. In den günstigeren Regionen Ostschweiz, Nordwestschweiz und im Espace Mittelland legten die Preise spürbar zu. In der Ostschweiz stieg der Medianpreis eines EFH um 7.5 % auf CHF 1.14 Mio., in der Nordwestschweiz um 3.4 % auf CHF 1.22 Mio. und im Espace Mittelland um 2.2 % auf CHF 0.94 Mio. Diese Regionen liegen preislich nicht nur deutlich unter der Zentralschweiz und Zürich, sondern auch deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von CHF 1.4 Mio.. Zudem sind sie, auch dank der vermehrten Nutzung von Homeoffice, in noch verkraftbaren Pendeldistanzen von den teuren und wirtschaftlich stärkeren Regionen Zentralschweiz und Zürich gelegen. Es erstaunt somit nicht, dass sich die Nachfrage nach EFHs von den teuren in diese günstigeren Regionen verschiebt.

Im Tessin blieb der Medianpreis mit CHF 0.94 Mio. stabil. Angesichts des Preisrückgangs von 2.1 % in der Vorperiode kann die erreichte Preisstabilität als ein positives Signal für die Attraktivität des Tessins gewertet werden. Schweizweit stiegen die Preise für EFHs über alle sechs untersuchten Regionen hinweg um 1.6 %.

Zudem wurden die Preissteigerungen der Bodenpreise pro m² für Einfamilienhausgrundstücke der letzten 10 Jahre in der jeweils grössten Stadt pro Region und ihrer direkt angrenzenden Gemeinden ausgewertet. Das Wachstum dieser m²-Preise war in St. Gallen mit 6.9 % pro Jahr am höchsten und mit 2.1 % in Bern am tiefsten. Somit sind die Preise in den letzten 10 Jahren in St. Gallen etwa dreimal so stark angestiegen wie in der Stadt Bern und den direkt angrenzenden Gemeinden.



Quelle: SRED

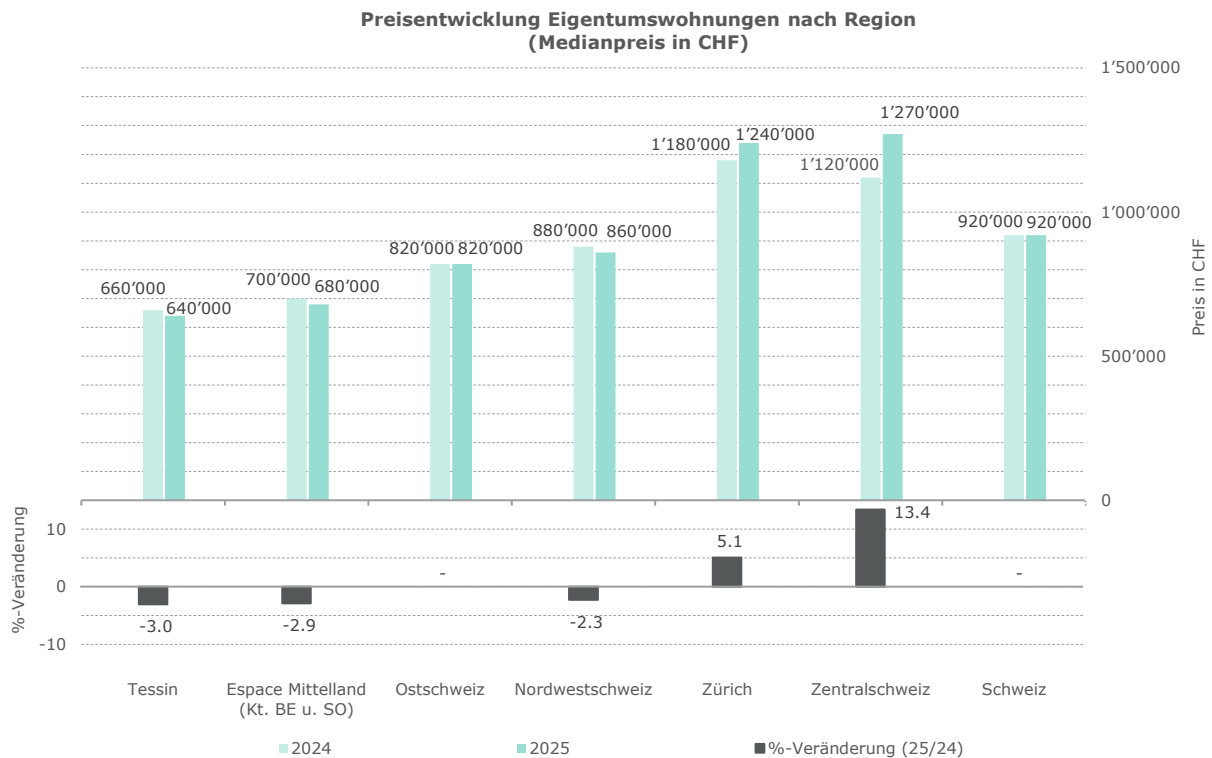
Eigentumswohnungen: Preiswachstum in teuren Regionen zieht an, günstige Regionen fallen zurück

Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen finden sich 2025 neu in der Zentralschweiz. Mit einem mittleren Objektprice von CHF 1.27 Mio. überholte die Region erstmals die Region Zürich, wo EGTWs im Median CHF 1.24 Mio. kosten. Ausschlaggebend dafür war das starke Preiswachstum von 13.4 % in der Zentralschweiz, während die Preise in der Region Zürich um 5.1 % zulegten. Unter anderem die besseren fiskalischen Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, dass die Anzahl Beschäftigter in den letzten Jahren in der Region Zentralschweiz stärker gestiegen ist als in der Region Zürich. Dies dürfte erklären, weshalb die Region Zentralschweiz auf Platz 1 vorgerückt ist.

In den übrigen Regionen, deren Medianpreise alle deutlich unter der Millionengrenze liegen, zeigten 2025 ein deutlich verhalteneres Bild. In der Nordwestschweiz gingen die Preise um 2.3 % zurück und liegen nun bei CHF 0.86 Mio. pro Objekt. Auch im Espace Mittelland (-2.9 %) sowie im Tessin (-3.0 %) kam es zu Preiskorrekturen. Dort bewegen sich die mediane Preise mit CHF 0.68 Mio. beziehungsweise CHF 0.64 Mio. weiterhin deutlich unter der Millionengrenze. In der Ostschweiz blieben die Preise stabil bei CHF 0.82 Mio.

Mit anderen Worten: nur dank dem deutlichen Preiswachstum der EGTWs in den teuren Regionen konnte der Schweizer Eigentumswohnungsmarkt die Preise im Jahr 2025 halten. Ohne diese Regionen wären die Preise für EGTWs im Schweizer Durchschnitt 2025 gesunken, trotz des weiterhin sehr tiefen Zinsniveaus.

Zudem wurden die Preissteigerungen der Wohnfläche pro m² für EGTWs der letzten 10 Jahre in der jeweils grössten Stadt pro Region ausgewertet. Das Wachstum dieser m² Preise war in Zürich mit 5.1 % pro Jahr am höchsten und mit 0.7 % in Lugano am tiefsten. Somit sind die Preise in Zürich in den letzten 10 Jahren gut siebenmal so stark angestiegen wie in Lugano und den direkt angrenzenden Gemeinden.



Quelle: SRED

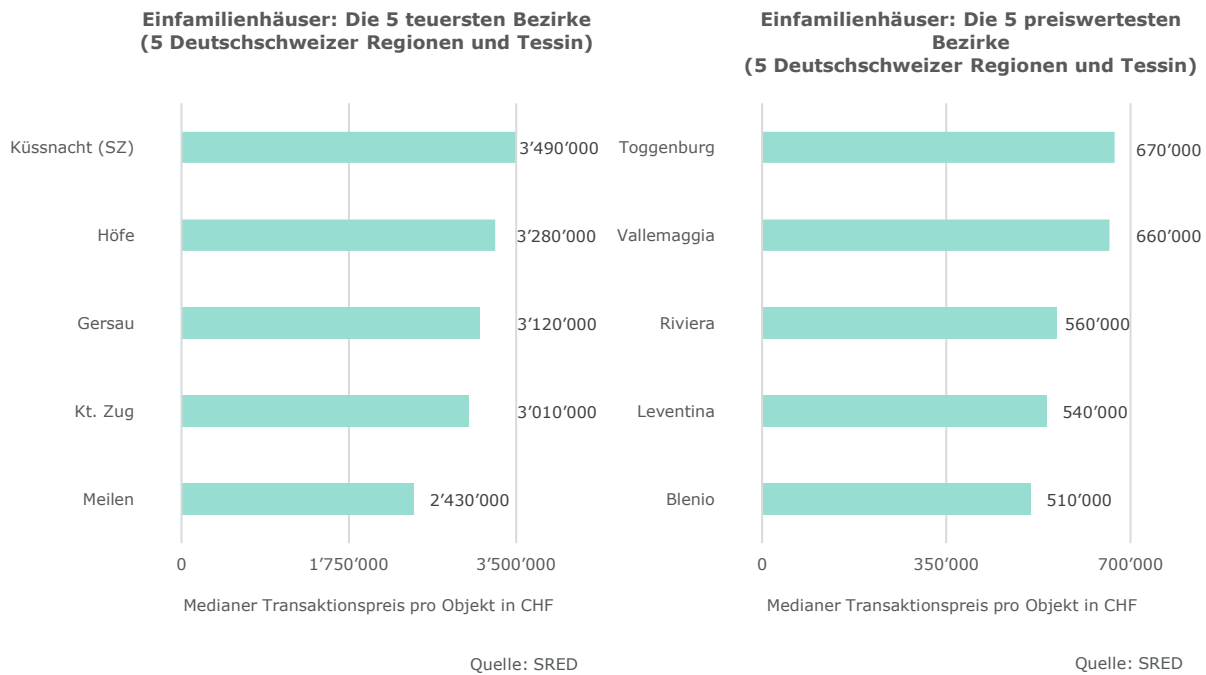
Extrem breite Preisspanne zwischen den teuersten und günstigsten Bezirken

Die Auswertungen auf Bezirksebene zeigen weiterhin eine ausgeprägte Spreizung der Eigenheimpreise innerhalb der untersuchten Regionen, wenn auch weniger extrem als im Vorjahr. Zwischen den teuersten und günstigsten Bezirken beträgt der Preisunterschied bei EGTWs rund Faktor 6 und bei EFHs rund Faktor 7. In die Analyse wurden ausschliesslich Bezirke mit mindestens fünf registrierten Transaktionen einbezogen.

Regionale Einfamilienhauspreise: Von «unbezahlbar» bis gut erschwinglich

Bei den Einfamilienhäusern konzentrieren sich die teuersten Bezirke, in Übereinstimmung mit dem regionalen Preisniveau, klar auf die Zentralschweiz und die Region Zürich. Angeführt wird die Rangliste von Küsnacht (SZ) mit einem durchschnittlichen Transaktionspreis von beeindruckenden CHF 3.49 Mio., gefolgt von Höfe (CHF 3.28 Mio.), Gersau (CHF 3.12 Mio.) und dem Kanton Zug (CHF 3.01 Mio.). EFHs dürften in dieser Region zunehmend nur noch für Spitzenverdiener oder für Familien mit einer sehr finanzstarken «Mami und Papi»-Bank erschwinglich sein. Auch Meilen und die Stadt Zürich zählen mit Preisen deutlich über CHF 2 Mio. zu den teuersten Bezirken.

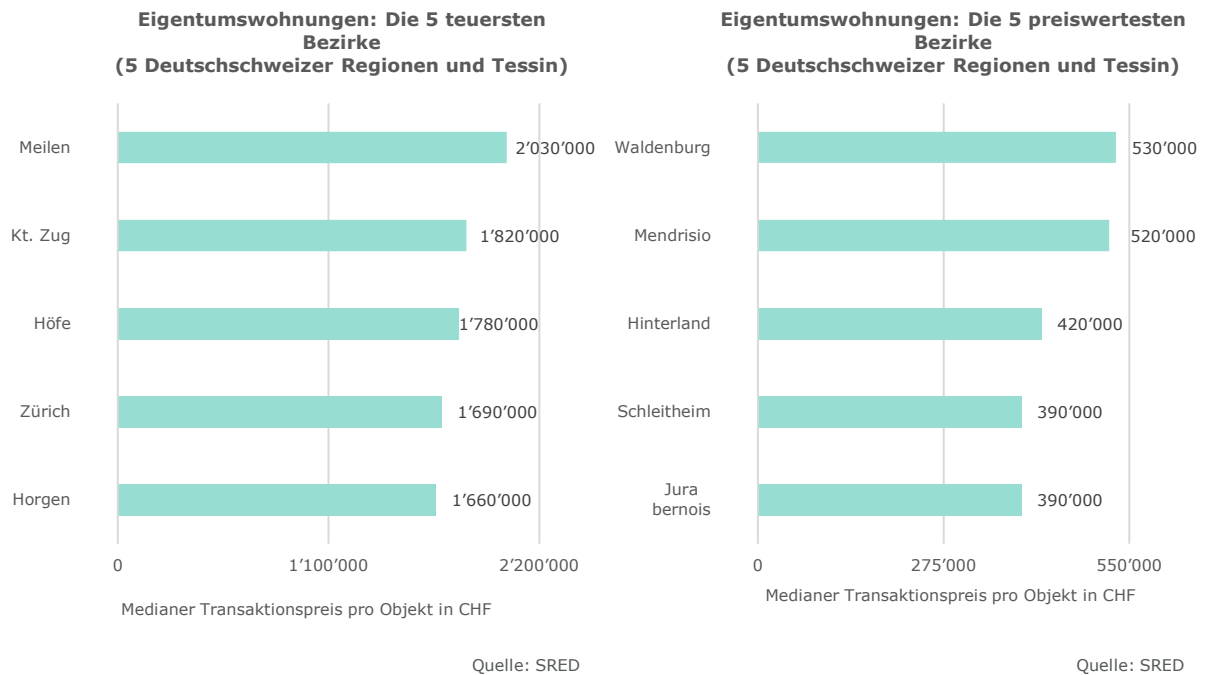
Am unteren Ende der Skala stehen weiterhin Bezirke aus dem Tessin sowie der Ostschweiz. Der Medianpreis für EFHs im Bezirk Toggenburg liegt bei erschwinglichen 0.67 Mio.. Mit einer ÖV-Fahrzeit von gut einer Stunde zum Beispiel von Wattwil in die Stadt Zürich liegt dieser Bezirk noch in einer erträglichen Pendeldistanz, speziell wenn 1-2 Tage Homeoffice möglich sind.



Regionale Eigentumswohnungspreise: In den teuersten Bezirken sind Wohnungen erschwinglicher als Einfamilienhäuser

Auch bei den Eigentumswohnungen zeigen sich klare Preisunterschiede zwischen den Bezirken. Die höchsten durchschnittlichen Preise pro Objekt werden in der Region Zürich und in der Zentralschweiz erzielt. Spitzenreiter ist Meilen mit rund CHF 2.03 Mio., gefolgt vom Kanton Zug (CHF 1.82 Mio.), Höfe (CHF 1.78 Mio.), der Stadt Zürich (CHF 1.69 Mio.) und Horgen (CHF 1.66 Mio.). Diese Bezirke profitieren von hoher Standortattraktivität, begrenztem Angebot und anhaltender Nachfrage. Dennoch ist Wohneigentum in den teuersten Bezirken der Schweiz, wie Horgen oder der Stadt Zürich in Form einer EGTW eher erschwinglich als bei EFHs.

Die günstigsten EGTWs finden sich erneut im Tessin, in Teilen der Ostschweiz sowie im Espace Mittelland und der Nordwestschweiz. Besonders tiefe Medianpreise mit Werten zwischen CHF 0.34 Mio. und CHF 0.42 Mio. weisen der Berner Jura, Schleithem (SH) und das Appenzeller Hinterland auf. In Mendrisio und Waldenburg (BL) belaufen sich die Preise auf etwas über CHF 0.5 Mio.. Die Stadt Schaffhausen ist in weniger als 30 Autominuten vom Bezirk Schleithem entfernt. Von Herisau im Bezirk Hinterland in die Stadt St. Gallen benötigt man weniger als 10 ÖV-Minuten. Für Personen, die in Schaffhausen oder St. Gallen arbeiten, ist günstiges Wohneigentum in der Schweiz somit gut verfügbar.



Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, sagt: «Das abflachende Preiswachstum bei Eigentumswohnungen im Schweizer Durchschnitt, trotz dem tiefen Zinsniveau, erstaunt auf den ersten Blick. Andererseits hat die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen in den letzten Jahren deutlich zugenommen, was zu einer Entspannung auf dem Markt führt. Da die Eigenheimproduktion stagniert, kann darauf geschlossen werden, dass die gestiegenen Angebote aus dem Bestand kommen. Eine Hypothese ist, dass die Babyboomer Generationen aus Altersgründen vermehrt verkaufen und so diesen Angebotsanstieg auslösen. Eine Preisberuhigung auf dem EGTW-Markt ist auf jeden Fall eine gute Nachricht für die Käufer.»

Weitere Informationen, Daten und Auswertungen zu den einzelnen Regionen finden sich in den entsprechenden Detailreports im Bereich [Immobilienmarkt-Studien](#) von newhome.

Die Studie und ihre Ergebnisse sowie die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf die Immobilienbranche werden am newhome Immo Talk mit Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute vertieft besprochen. Hier geht es zur Anmeldung: [Immo Talk Schweiz zur Entwicklung des Wohneigentumsmarkt 2026.](#)

Medienkontakt

newhome.ch AG
 Talacker 41
 8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch
 +41 44 244 08 20

Über die HoMPA-Studie

Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Analyse betrachtet fünf Regionen in der Deutschschweiz (Espace Mittelland, Nordwestschweiz, Ostschweiz, Zentralschweiz, Zürich) und das Tessin. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung der Verkaufspreise von Wohneigentum in diesen Regionen.

Datenbasis bildet der Swiss Real Estate Data Pool (SRED). Er ist ein non-Profit-Verein der UBS (inkl. CS), Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife. Diese Organisationen liefern die Verkaufspreise sowie weitere Objektmerkmale aller von ihnen finanzierten Eigenheimtransaktionen in den Datenpool.

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.

newhome publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute.

Über newhome

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG), der AXA Versicherungen AG, sowie dem Medienunternehmen CH Media.

Über das Swiss Real Estate Institute

Das Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) ist ein Hochschulinstitut in Form einer Stiftung, ein Stifter ist der SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft.