

Lagequalität in der Schweiz 2025: Worauf Immobilienkäufer wirklich achten

Die Lage bleibt auch im Jahr 2025 der wichtigste Werttreiber für Wohneigentum in der Schweiz. Doch die Ansprüche an eine „gute Lage“ haben sich spürbar verändert. Neue Mobilitätsgewohnheiten, flexiblere Arbeitsmodelle sowie ein differenzierteres Käuferverhalten führen dazu, dass klassische Toplagen zunehmend Konkurrenz bekommen. Besonders periurbane Gebiete – also Regionen am Übergang zwischen Stadt und Land – gewinnen an Attraktivität. Wer heute investieren oder verkaufen möchte, sollte Lagequalität nicht mehr pauschal bewerten, sondern differenziert analysieren.

Standortqualität im Wandel: Neue Anforderungen

Die Vorstellung, dass allein die Nähe zu Innenstädten oder eine Seesicht den Immobilienwert bestimmt, greift 2025 zu kurz. Käufer legen heute verstärkt Wert auf ein Zusammenspiel aus Mobilität, Ruhe, Sicherheit und Versorgung – und zwar nicht nur im Zentrum, sondern zunehmend auch ausserhalb davon.

Zu den meistgenannten Standortfaktoren zählen:

- **Öffentlicher Verkehr:** Nähe zu S-Bahn-Stationen oder Buslinien mit Verbindung in unter 30 Minuten in städtische Zentren.
- **Tiefe Lärmbelastung:** Immer mehr Kaufentscheidungen basieren auf Lärm- und Luftgütekarte.
- **Alltagsinfrastruktur:** Einkauf, medizinische Versorgung und Freizeitangebote idealerweise fussläufig erreichbar.
- **Bildung und Betreuung:** Familien bevorzugen Standorte mit guter Schul- und Kitainfrastruktur sowie sicheren Wohnumfeldern.

Diese Anforderungen gelten für urbanes Wohnen ebenso wie für suburbane oder ländlichere Lagen. Entscheidend ist die funktionale Qualität der Lage – unabhängig von der Gemeindegrösse.

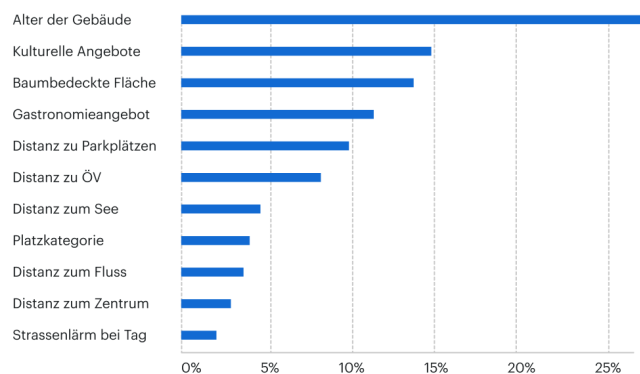


Städte bleiben teuer, das Umland wird attraktiver

Zürich, Basel, Lausanne oder Genf bleiben hochpreisige Märkte mit konstanter Nachfrage. Doch Urbanität allein reicht vielen Käufern nicht mehr aus: Verdichtung, Lärm, Verkehr und eingeschränkte Verfügbarkeit führen dazu, dass insbesondere Familien und Berufspendler Alternativen im erweiterten Umland suchen.

Lagequalität

Relative Wichtigkeit der Faktoren, die die wahrgenommene Atmosphäre eines Platzes definieren



Quelle: Wüest Partner, 2024

Beispiel: In der Stadt Zürich liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen 2025 bei CHF 18'698. Nur wenige Kilometer entfernt – im gut angebundenen Glattal – liegt dieser bei rund CHF 12'133. Die Preisdifferenz von über 35% zeigt das Potenzial von Standorten ausserhalb der Stadtzentren.

Periurbane Lagen: hohe Wohnqualität am Stadtrand

Als periurban gelten Standorte, die räumlich zwischen Stadt und Land liegen – etwa an den Rändern von Agglomerationen oder entlang der grossen Verkehrskorridore. Diese Zonen verbinden oft das Beste aus zwei Welten: Nähe zum Zentrum, gleichzeitig mehr Fläche, Natur und Ruhe. Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss, Autobahnzugang und funktionierender Alltagsinfrastruktur – etwa im Kanton Aargau, rund um Luzern oder im March-Höfe-Gebiet – gewinnen deutlich an Bedeutung.

Für Käufer bieten diese Lagen attraktive Einstiegspreise und gute Lebensqualität. Gleichzeitig entdecken auch Investoren das Potenzial dieser Regionen: Vor allem dort, wo der öffentliche Verkehr weiter ausgebaut wird, steigen die Chancen auf stabile Werte und nachhaltiges Wachstum.

Mikrolage wird kaufentscheidend

Innerhalb einer Gemeinde oder eines Quartiers werden die Unterschiede spürbarer. Die sogenannte Mikrolage – also die unmittelbare Umgebung einer Immobilie – wirkt sich direkt auf Nachfrage und Preis aus. Käufer prüfen 2025 besonders:

- Ruhige, verkehrsberuhigte Strassen
- Besonnung und topografische Lage (Höhenlage, Aussicht)
- Luftqualität und Lärmemissionen
- Nachbarschaftsstruktur und Sicherheitsempfinden

Entscheidend ist oft weniger die Gemeinde, sondern die genaue Lage innerhalb eines Quartiers. Mitunter macht schon die Strassenseite den Unterschied.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Lagequalität und Preisentwicklung im Vergleich

Aktuelle Preisdaten zeigen: Lagen mit guter Erreichbarkeit, funktionierender Infrastruktur und hoher Lebensqualität verzeichnen überdurchschnittliche Preisentwicklungen – sowohl im Zentrum als auch in ausgewählten periurbanen Gebieten.

Region	Ø Preis ETW 2025	Veränderung 2023–2025
Zürich Stadt	CHF 18'698/m ²	+11%
Glattal (ZH)	ca. CHF 12'133/m ²	+5%*
Agglomeration Bern	CHF 8'409/m ²	+15%
Luzern Agglomeration	CHF 10'850/m ²	+9%
March-Höfe (SZ)	CHF 11'720/m ²	+7%

*Durchschnitt Kanton Zürich; Veränderungsraten basieren auf properti-Marktanalysen 2023–2025
Quelle: BFS (Immobilienpreisindex Wohneigentum 2025), properti Immobilienpreis-Portal

Für Eigentümer: Wann sich der Verkauf lohnt

Eigentümer in gut erschlossenen Regionen – z. B. im Glattal, in der Agglomeration Bern, im Raum Luzern oder entlang der March-Höfe – befinden sich 2025 in einer besonders günstigen Ausgangslage. Die Kombination aus anhaltender Nachfrage, begrenztem Angebot und Lagequalität sorgt für eine stabile bis steigende Marktwertentwicklung. Wer über einen Verkauf nachdenkt, sollte den aktuellen Zeitpunkt nutzen.

Fazit

Lagequalität im Jahr 2025 ist kein statisches Merkmal mehr, sondern das Ergebnis eines vielschichtigen Zusammenspiels: Erreichbarkeit, Ruhe, Nahversorgung, Umwelt, soziale Struktur und Preisentwicklung greifen ineinander. Klassische Toplagen bleiben gefragt, doch periurbane Regionen holen auf – nicht zuletzt durch verbesserte Mobilität und infrastrukturelle Aufwertung. Wer "Lage" heute richtig versteht, kann gezielter kaufen, investieren oder verkaufen.

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1