

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q3 2025

Steigende Marktliquidität im dritten Quartal 2025

Der Datenpool umfasst aktuell 200'693 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 144'522 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002. Ab ersten Quartal 2024 sind die Daten der Swiss Life und ab vierten Quartal auch die Daten der Migros Bank dabei.

Marktliquidität 3. Quartal 2025

Die Anzahl finanzierter Objekte lag mit 4'019 Transaktionen über dem Wert des Vorquartals (plus 124 Objekte) und auch über dem Wert des Vorjahres (plus 1'769 Objekte, Abbildung 2).

Preise 3. Quartal 2025

Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen sind im Schweizer Durchschnitt im dritten Quartal 2025 leicht gestiegen. Gegenwärtig liegt der mittlere Transaktionspreis bei 920'000 Franken (Vorquartal 900'000 Franken, Abbildung 3). Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser sind im dritten Quartal 2025 stabil geblieben. Der mittlere Transaktionspreis liegt unverändert bei 1'260'000 Franken (Abbildung 4).

DATENBESTAND 3. Quartal 2025

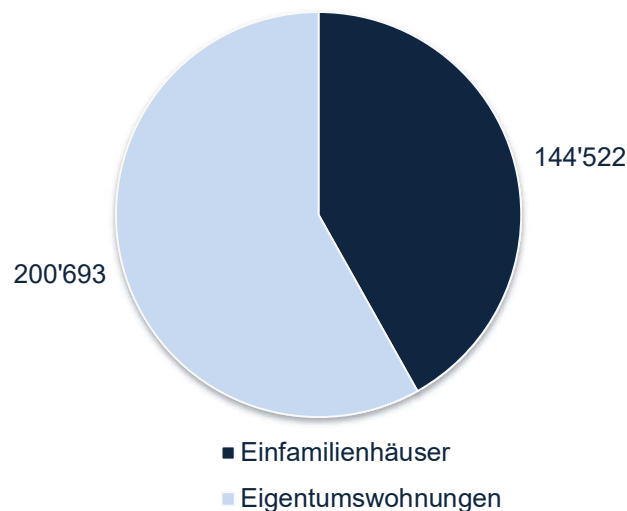


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

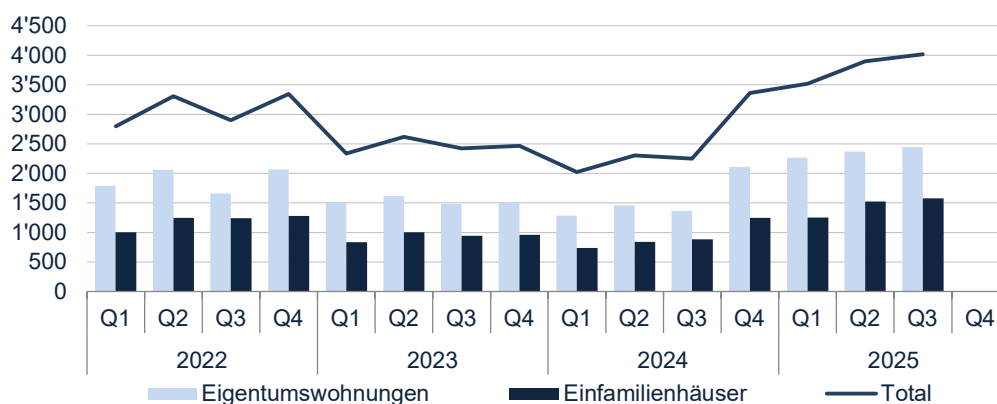


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

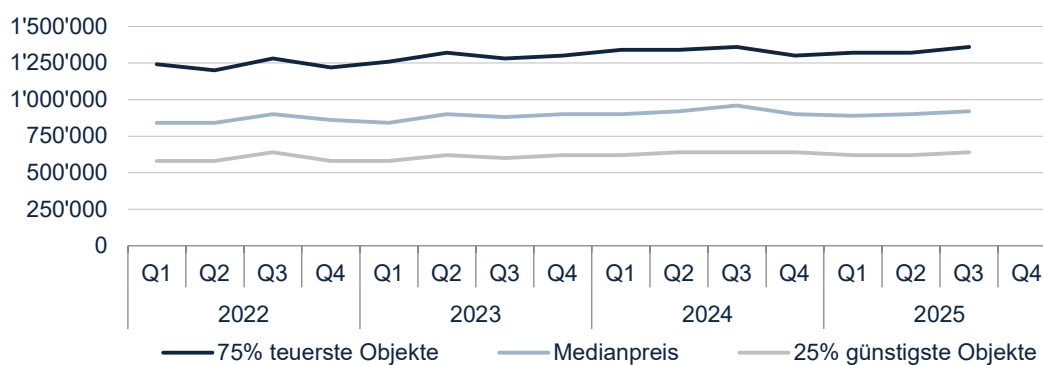


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

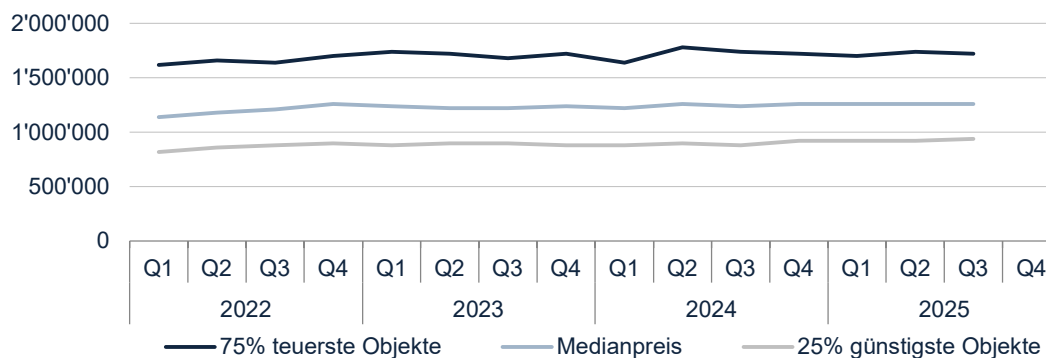


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

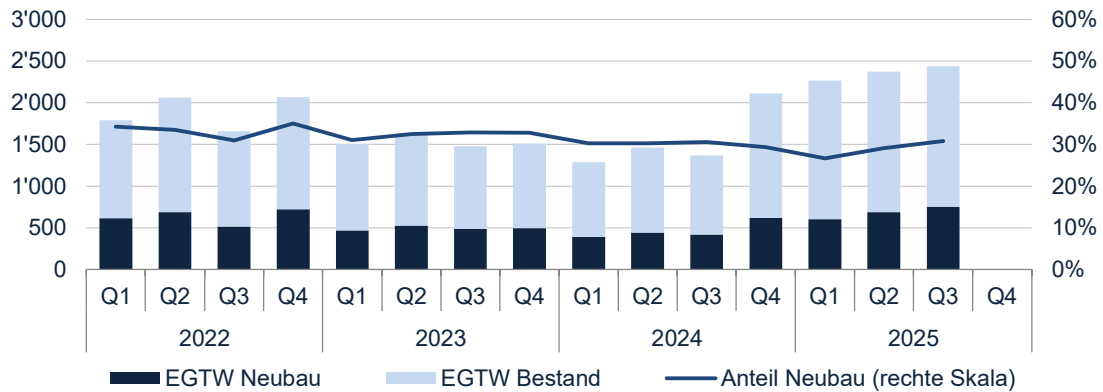
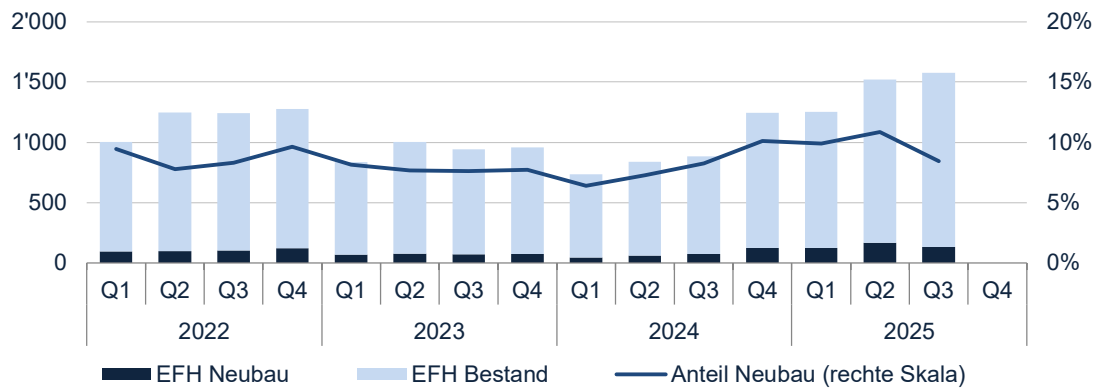


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN

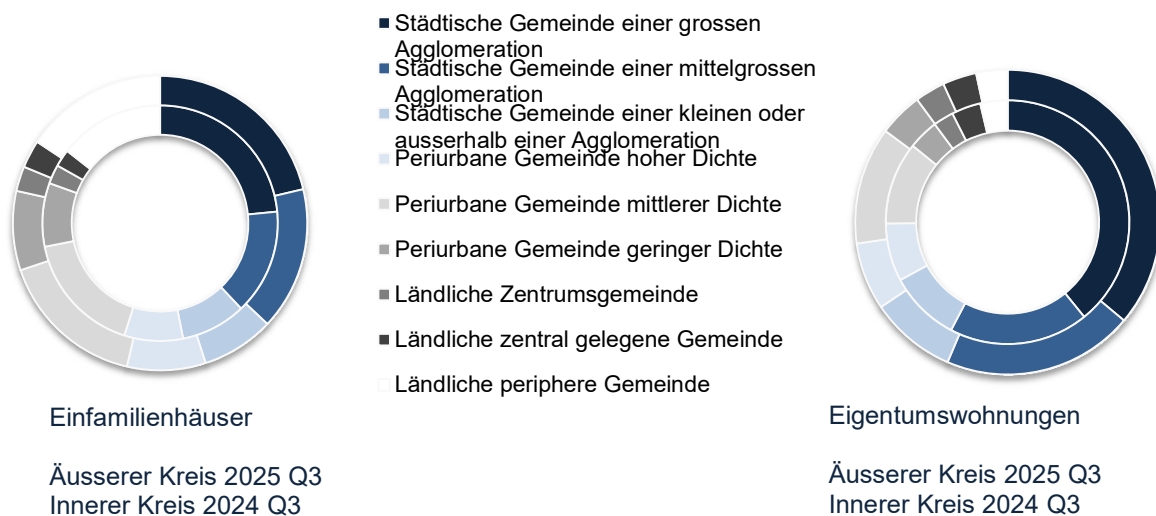


Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

3. Quartal 2025

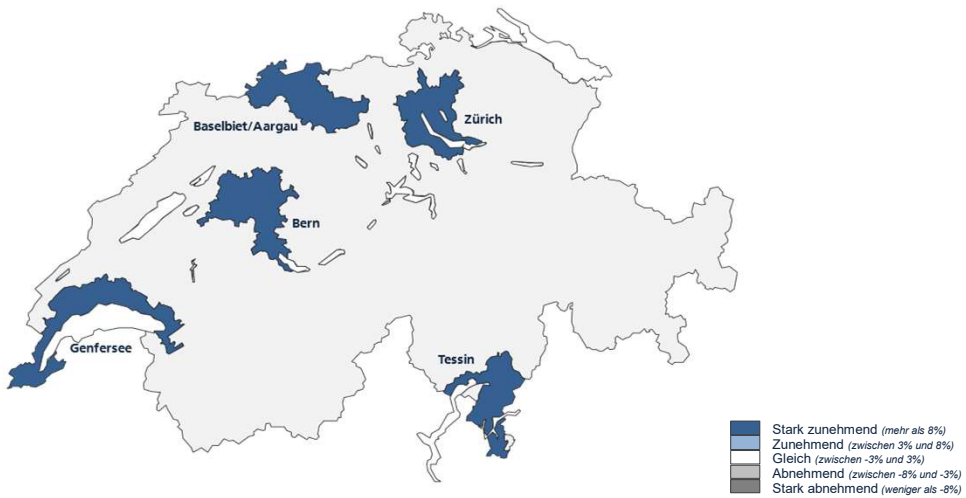


Abbildung 8

1. Quartal 2025

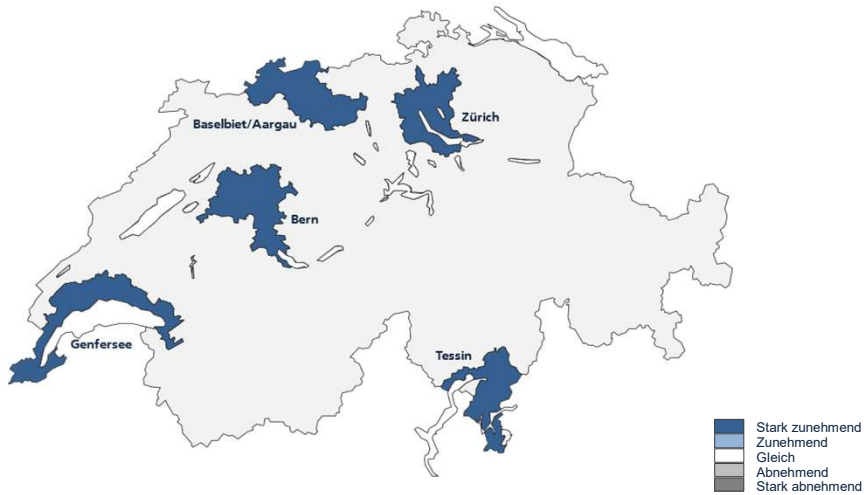
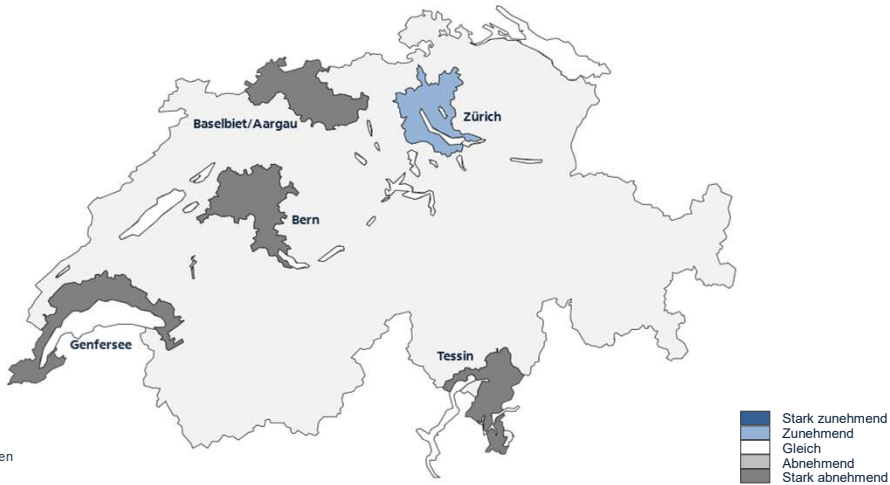


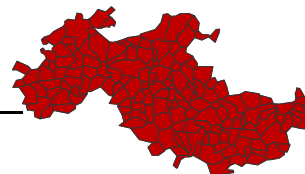
Abbildung 9

3. Quartal 2024



* Summe der Anzahl Transaktionen der letzten vier Quartale geteilt durch die entsprechende Summe des Vorjahres

Abbildung 10



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

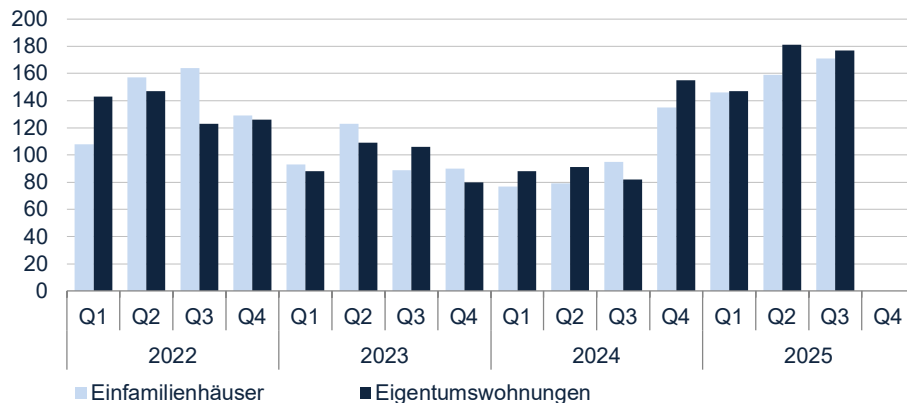


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

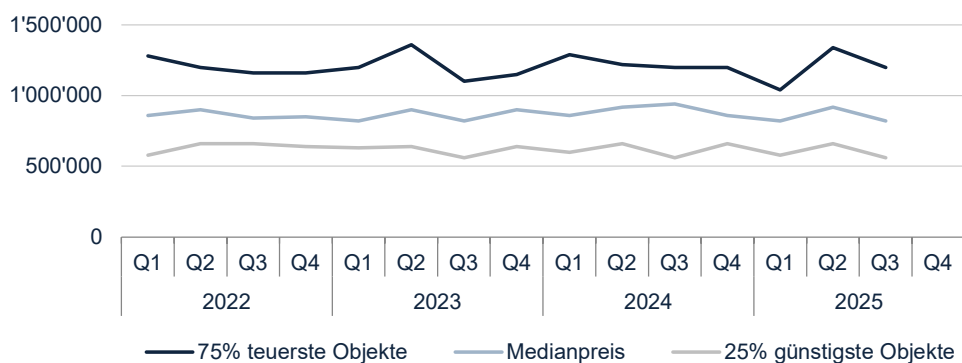


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

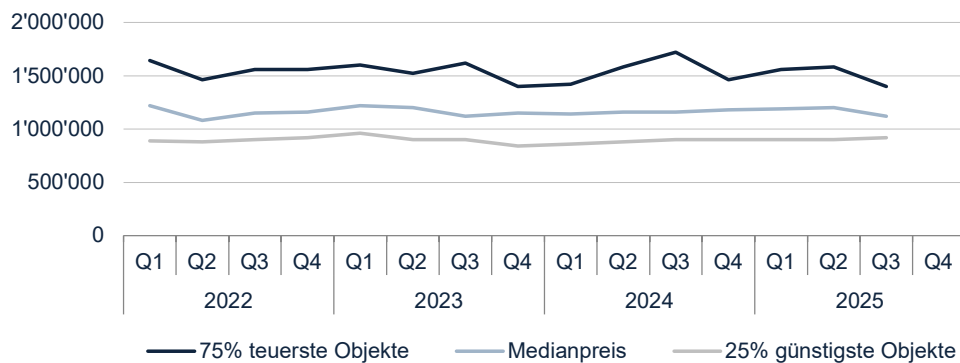
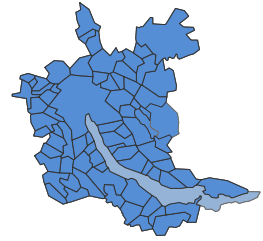


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

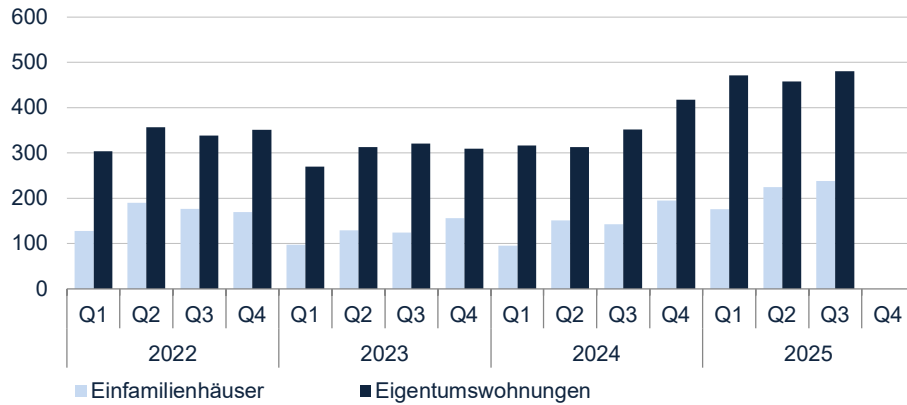


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

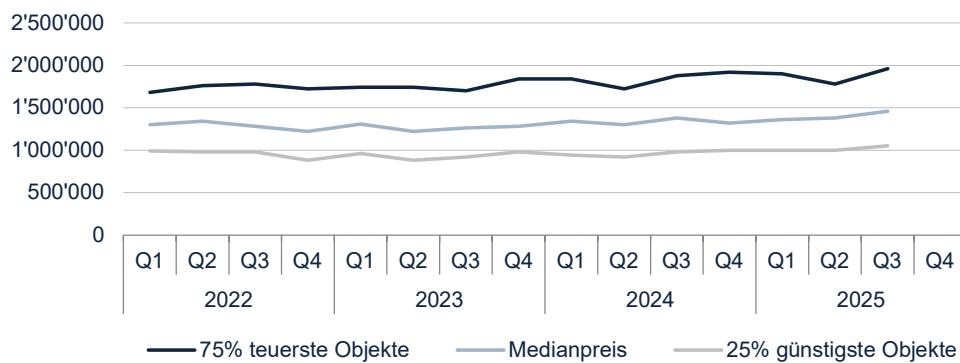


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

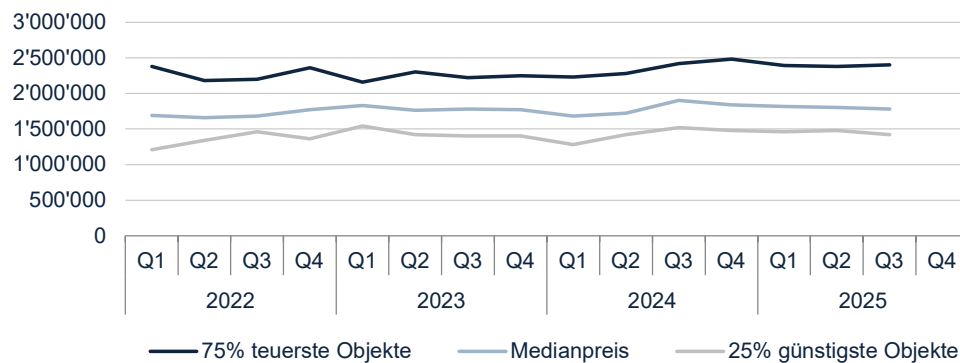
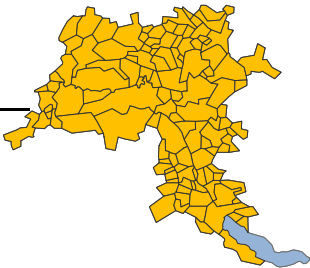


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

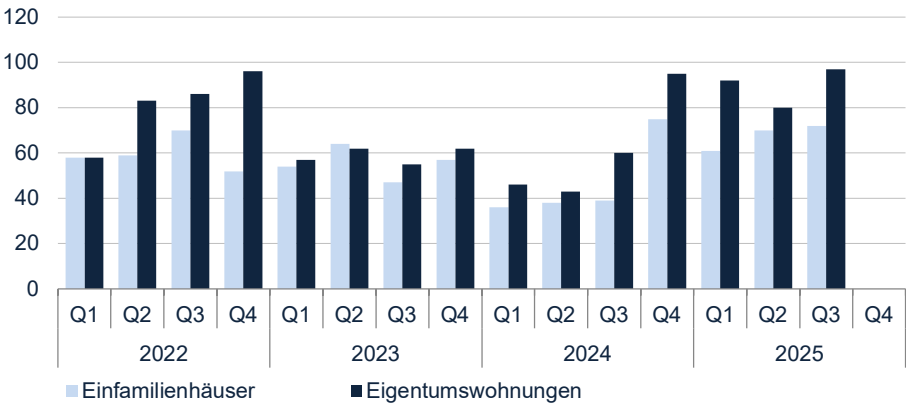


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

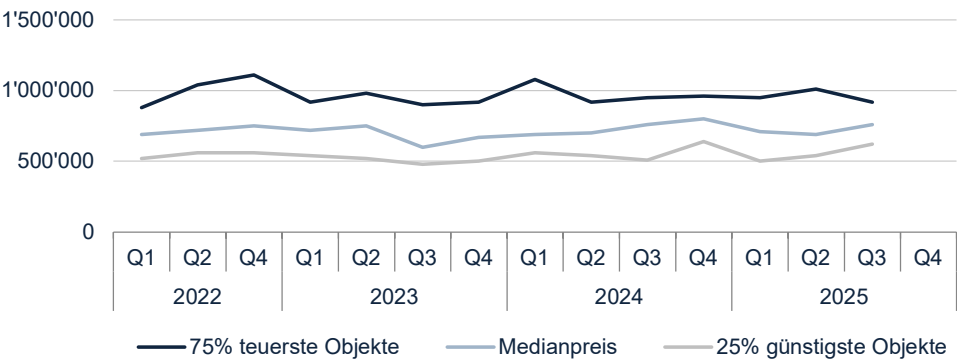


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

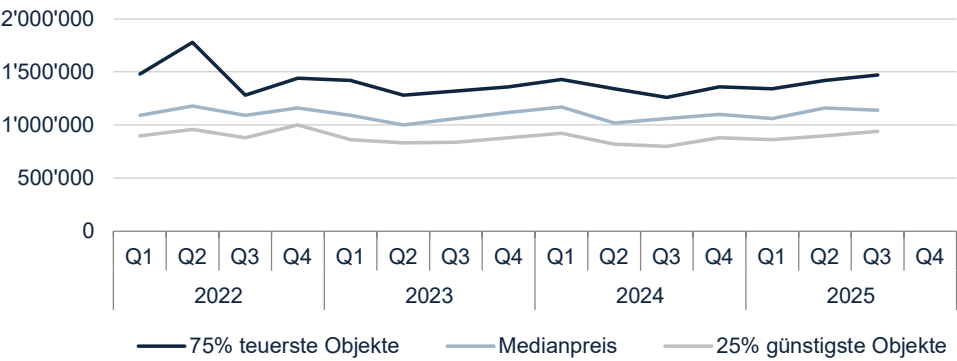
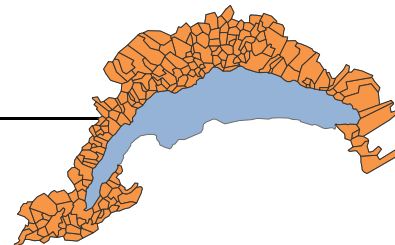


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

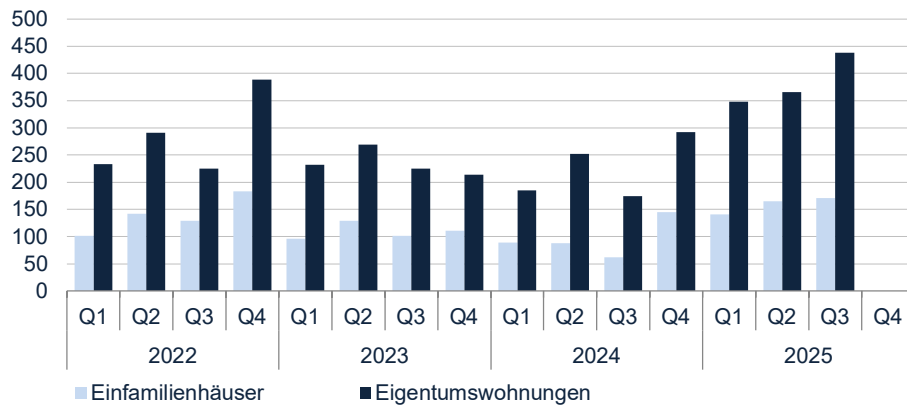


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

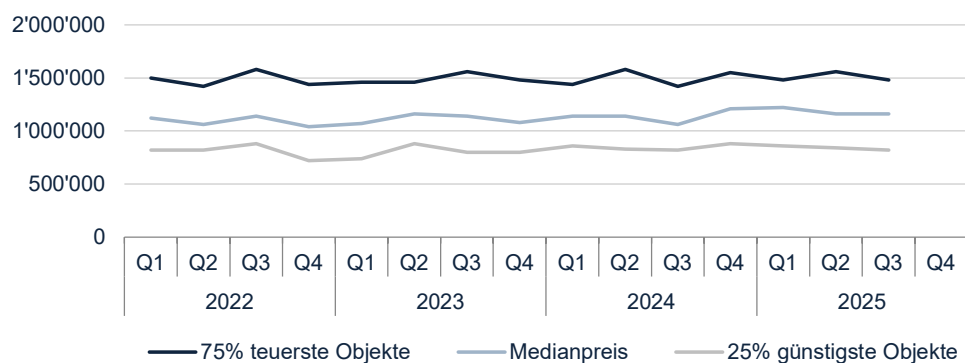


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

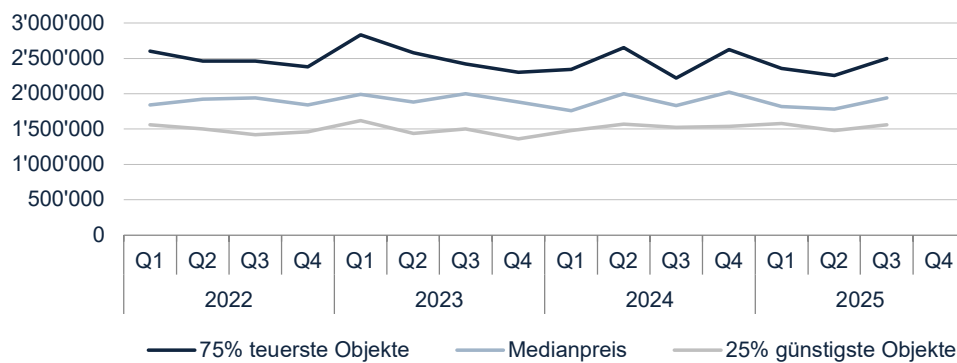
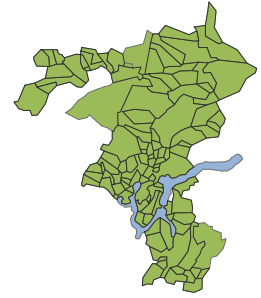


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

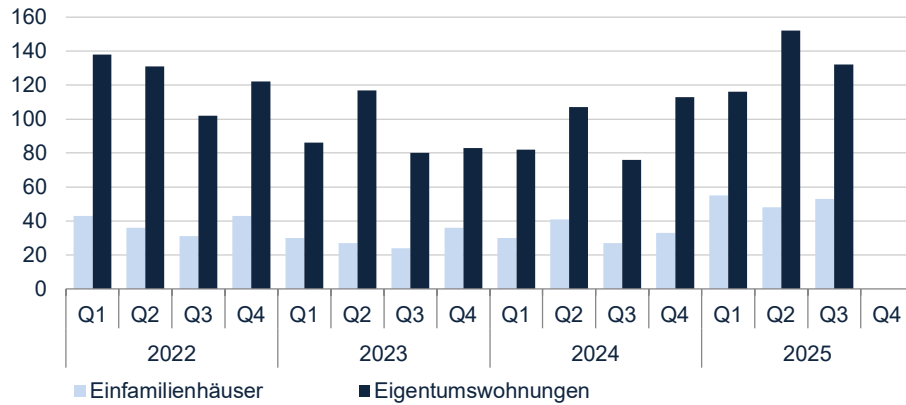


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

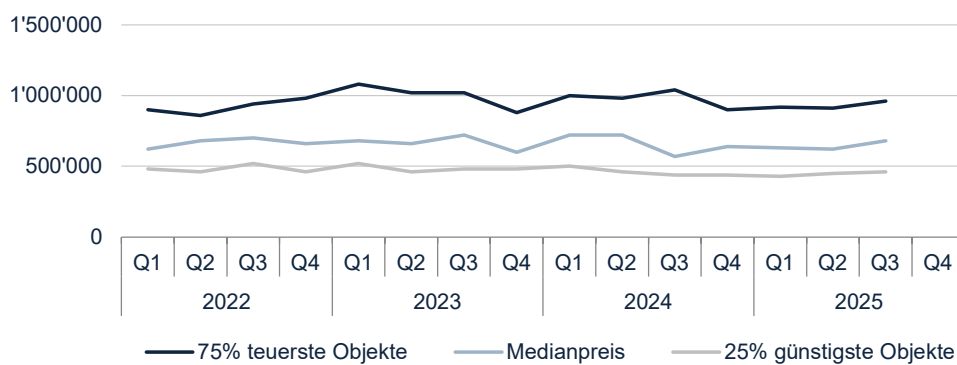


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

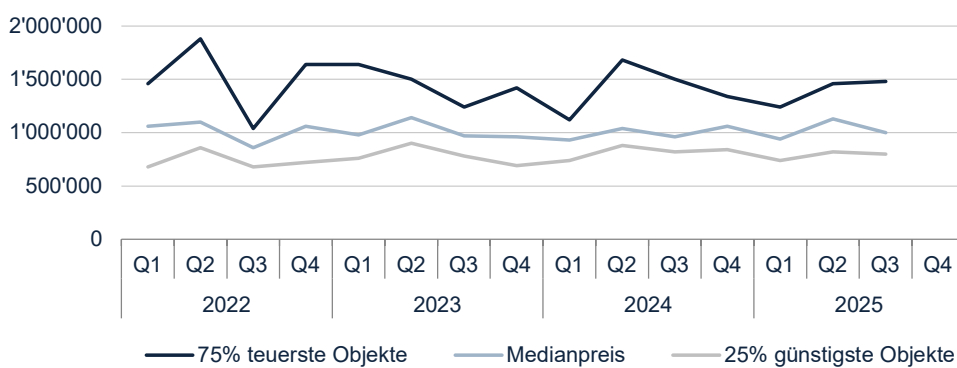


Abbildung 25

Die SRED Analyseregionen bestehen aus den fünf liquidesten Immobilienmärkten der Schweiz.
Die Einteilung wurde auf Basis von Gemeindegrenzen vorgenommen.

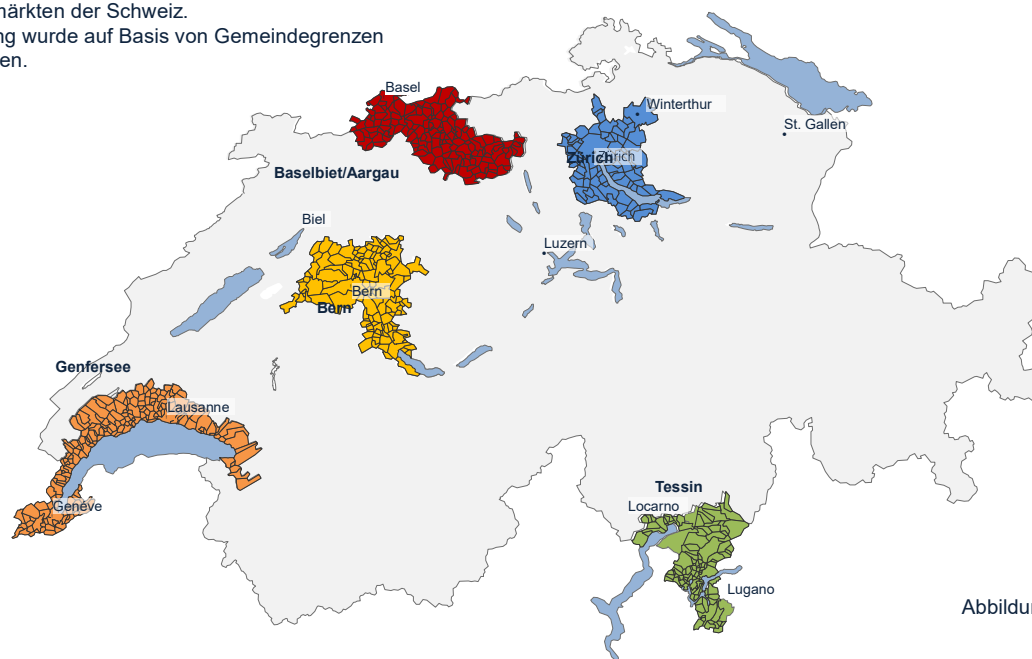


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau		Region Zürich		Region Bern		Region Genfersee		Region Tessin	
Aarau	Lupsingen	Adliswil	Aarberg	Ostermündigen	Acles	Féchy	Senarclens	Agno	Pura
Aesch	Magden	Asch (ZH)	Rapperswil (BE)	Radelfingen	Aeffigen	Aigle (Lavaux)	Aigle	Alcantarone	Riva San Vitale
Aesch (BL)	Maisprach	Aeugst am Albis	Allmendingen	Rapperswil (BE)	Aire-la-Ville	Founex	Signy-Avenex	Aranno	Romano sopra Ascona
Altschwil	Metzerlen-Mariastein	Affoltern am Albis	Amsoldingen	Rubigen	Allaman	Froidelville	Soral	Arbedo-Castione	Rovio
Anwil	Möhl	Bachsbühlach	Bangerten	Rüdtligen-Alchenfluh	Anières	Genève	Sullens	Argno	Sant'Antonio
Arbodswil	Mörken-Wildegg	Bassersdorf	Bärswil	Rumendingen	Apples	Genolier	Tannay	Ascona	Sant'Antonio
Arisdorf	Muhlen	Birmensdorf (ZH)	Belp	Rümligen	Arnex-sur-Nyon	Genthod	Tartegnin	Astano	Savosa
Arlersheim	Mumpf	Bonstetten	Bern	Rüti bei Lyssach	Assens	Gilly	Thônex	Balerna	Serrentina
Augst	Münchenstein	Buchs	Biel	Steffisburg	Aubonne	Giranel	Tolochenaz	Beduggio	Servico
Basel	Muttenz	Bülach	Bögglingen	Schönenwil	Avully	Givrin	Trélex	Bedigliora	Sorico
Bättwil	Nenzlingen	Dietikon	Bremgarten bei Bern	Schüpfen	Avusy	Gland	Troinex	Bellinzona	Sorenno
Benwil	Niederdorf	Dietikon	Krenschwil	Schwendbach	Ballens	Gollion	Vandoeuvres	Besazio	Stabio
Bettingen	Niedergösgen	Dübendorf	Burgdorf	Seedorf (BE)	Bardonnex	Grancy	Vaux-sur-Morges	Bioglio	Tegna
Biberstein	Niederlenz	Egg	Burgistein	Seftigen	Begnins	Grens	Vernier	Bissone	Tenero-Contrà
Biel-Benken	Nuglar-St. Pantaleon	Erlenbach (ZH)	Deisswil bei M.	Spiez	Bellevue	Gy	Versoir	Bogno	Torricella-Taverne
Birmingen	Nunningen	Fällanden	Dierswil	Steffisburg	Belmont-sur-Lausanne	Hermance	Vevay	Brissago sopra Minusio	Vacallo
Birsfelden	Norderhof (BL)	Feusisberg	Ettenwil	Stettlen	Bermex	Jongny	Vully	Brissago	Vicoflora
Blauen	Oberentfelden	Freibach	Fahmi	Tägerstätt	Berolle	Jouxtes-Mézery	Veytaux	Brusino Arsizio	Vernate
Böckten	Obergösgen	Geroldswil	Ferenbach	Thierachern	Bière	Jussy	Vich	Cademario	Verscio
Boningen	Oberwil (BL)	Greifensee	Forst-Längenb.	Thun	Blonay	La Tour-de-Peilz	Villars-Sainte-Croix	Cadempino	Vezia
Bottmingen	Oftringen	Haussen am Albis	Fraubrunnen	Toffen	Bogis-Bossey	Lacornex	Villars-sous-Yens	Cadenazzo	Vico Morcote
Breitenbach	Olbsberg	Hedingen	Frauenkappelen	Uetendorf	Borex	Lancy	Villeneuve (VD)	Cadro	
Brislach	Ollten	Herfelingen	Herfelingen	Utenen-Schönbühl	Bottens	Lamagne	Vinzel	Caminio	
Bubendorf	Ottigen	Hirzel	Gelterfingen	Uttigen	Bougy-Villars	Lavigny	Vufflens-le-Ville	Canobbio	
Buchs (AG)	Ormalingen	Hombrechtikon	Gerzensee	Vechnigen	Bourg-en-Lavaux	Le Grand-Saconn.	Vufflens-le-Château	Capriasca	
Buckten	Pfeffingen	Horgen	Golaten	Walkingen	Bournens	Le Mont-sur-L.	Vullyens	Carona	
Büren (SO)	Pratteln	Hütten	Grafenried	Waltwil	Boussens	Lonay	Yens	Caslaro	
Burg im Leimental	Ramlsburg	Illnau-Effretikon	Grossaffoltern	Wichtrach	Bremblens	Longirod	Yvorne	Castel San Pietro	
Bus	Reinach (BL)	Kappel am Albis	Groschöschstetten	Wiggwil	Britigny-sur-Morrens	Lüns		Cavigliano	
Bänken	Rickenbach (BL)	Kloten	Churwil (ZH)	Kirchberg (AG)	Buchillon	Lully (VD)		Certara	
Diegten	Rickenbach (BL)	Kloten	Gurmels	Wohlen bei Bern	Bursinel	Lussy-sur-Morges		Chiasco	
Diepfingen	Rickenbach (SO)	Knonau	Gurzelen	Worb	Bursins	Lutry		Cimadara	
Dittingen	Riehen	Hasle bei Burgdorf	Zeuggenried	Zäziwil	Burtigny	Marchissy		Coldrerio	
Dornach	Rodersdorf	Langnau am Albis	Häutligen	Lindau	Bussigny	Meinier		Collina d'Oro	
Duggingen	Rohr (SO)	Lindau	Heiligenschwendi	Zollikofen	Bussy-Chardonney	Mex (VD)		Comano	
Dulken	Röschenz	Männedorf	Heimberg	Zuzwil (BE)	Carouge (GE)	Meyrin		Croglio	
Eperkingen	Rieschwil	Matten	Maur	Herbigen	Cartigny	Mirallaz		Cumasso-Gerra	
Espenber-Wöschchen	Rümlingen	Meilen	Hiltterfingen	Châtigny	Céligny	Mollens (VD)		Cureglia	
Eptingen	Ruppenberg	Mettmenstetten	Hindelbank	Chancy	Monthod	Monthod		Curio	
Erlinsbach (AG)	Rüpperswil	Ittigen	Ittigen	Chardonne	Mont-sur-Rolle	Morges		Giubiasco	
Erlinsbach (SO)	Safenwil	Nürensdorf	Ittigen	Chavannes-de-Bois	Chavannes-près-Renens	Morrens (VD)		Gordola	
Ettingen	Schaffisheim	Oberengstringen	Jaberg	Chavannes-de-Bois	Chavannes-près-Renens	Morrens (VD)		Gorduno	
Frekendorf	Schöffland	Oberrieden	Jegenstorf	Chêne-Bogeries	Chêne-Bogeries	Noville		Grancia	
Geltneringen	Schönenbuch	Oetwil am See	Kappel	Chêne-Bourg	Chêne-Bourg	Nyon		Gravesano	
Gelterkinden	Schönenwerd	Oetwil am See	Kaufdorf	Cheseaux-sur-Lausanne	Cheseaux-sur-Lausanne	Onex		Guido	
Gempfen	Seltisberg	Opfikon	Kehrast	Chexbres	Chexbres	Pampigny		Isonne	
Giebenach	Sissach	Rapperswil-Jona	Kernried	Chigny	Chigny	Paudex		Lamone	
Gränichen	Starkkirch-Wil	Regensdorf	Kienersrüti	Choulex	Choulex	Penthaz		Ligornetto	
Grellingen	Staufen	Richterswil	Kiesen	Clamont	Clamont	Penthaz		Locarno	
Gretzenbach	Stett (AG)	Rifferswil	Kirchberg (BE)	Coinins	Coinins	Pully		Loosene	
Häfelfingen	Stillingen	Rüschlikon	Kirchenthurnen	Collex-Bossy	Collex-Bossy	Pully		Lugano	
Hägendorf	Suhr	Schlären	Kirchlindach	Collonge-Bellerive	Collonge-Bellerive	Plan-les-Quates		Magliaso	
Hauenstein-Iferthal	Tecknau	Schönenberg (ZH)	Köniz	Cologny	Cologny	Prangins		Manno	
Hemmiken	Tenniken	Schwenzenbach	Konolfingen	Commugny	Commugny	Pregny-Chambésy		Maroggia	
Hersberg	Teufenthal (AG)	Stafa	Krauchthal	Confignon	Confignon	Presinge		Massagno	
Himmelried	Therwil	Stäfa	Kriechenwil	Coppet	Coppet	Preverenges		Mesano	
Hirschthal	Thümen	Thalwil	Kuppen	Corsier	Corsier	Prilly		Milde	
Hochwald	Titterten	Trimbach	Lohnstorf	Corsier (GE)	Corsier (GE)	Puidoux		Mendrisio	
Hofstetten-Flüh	Uerkheim	Uetikon am See	Lützelflüh	Corsier-sur-Vevay	Corsier-sur-Vevay	Pully		Meride	
Holderbank (AG)	Unterentfelden	Urdorf	Lyss	Cossonay	Cossonay	Puplinge		Mezzovico-Vira	
Hölstein	Unterunklen	Uster	Mattstetten	Cottens (VD)	Cottens (VD)	Renens (VD)		Miglieglia	
Holzikon	Walden	Volkenroda	Mattstetten	Crans-près-Céligny	Crans-près-Céligny	Rennaz		Minusio	
Hunzenschwil	Wahlen	Wädenswil	Michel	Crisser	Crisser	Ravertore		Monte Carasso	
Ittingen	Wallbach	Wädenswil	Mötschwil	Cugy (VD)	Cugy (VD)	Roche (VD)		Monteceneri	
Kaiserstuhl	Walterswil (SO)	Wangen-Brüttelseen	Mühlebühl	Dallens	Dallens	Role		Monteggio	
Känerkinden	Wängingen (ZH)	Wettswil am Albis	Mühledorf (BE)	Dardagny	Dardagny	Romanel-sur-Lausanne		Morbio Inferiore	
Kappel (SO)	Wintersingen	Winkel	Münchenbuchsee	Denens	Denens	Romanel-sur-Morges		Mortio	
Kienberg	Wintterthur	Wittenburg	Münchingen	Denges	Denges	Russin		Muzzano	
Kilchberg (BL)	Zollikon	Zumikon	Muri bei Bern	Duillier	Duillier	Saint-George		Neggio	
Koliken	Zürich	Zürich	Zürich	Dully	Dully	Saint-Légier-La Châiesaz		Novaggio	
Küttigen	Zürich	Zürich	Zürich	Echandens	Echandens	Saint-Livres		Novazzano	
Lampenberg	Zürich	Zürich	Zürich	Echichens	Echichens	Saint-Oyens		Origlio	
Langenbruck	Zürich	Zürich	Zürich	Ecublens (VD)	Ecublens (VD)	Saint-Prex		Orselina	
Läufelfingen	Zürich	Zürich	Zürich	Epalinges	Epalinges	Saint-Saphorin (Lavaux)		Paradiso	
Laufen	Zürich	Zürich	Zürich	Essertines-sur-Rolle	Essertines-sur-Rolle	Saint-Sulpice (VD)		Pianezzo	
Lausens	Zürich	Zürich	Zürich	Etagnières	Etagnières	Saigry		Ponte Capriasca	
Lenzburg	Zürich	Zürich	Zürich	Etoy	Etoy	Saubraz		Ponte Tresa	
Liedertswil	Zürich	Zürich	Zürich	Evins	Evins	Savigny		Porza	
Liestal	Zürich	Zürich	Zürich						
Lostorf	Zürich	Zürich	Zürich						