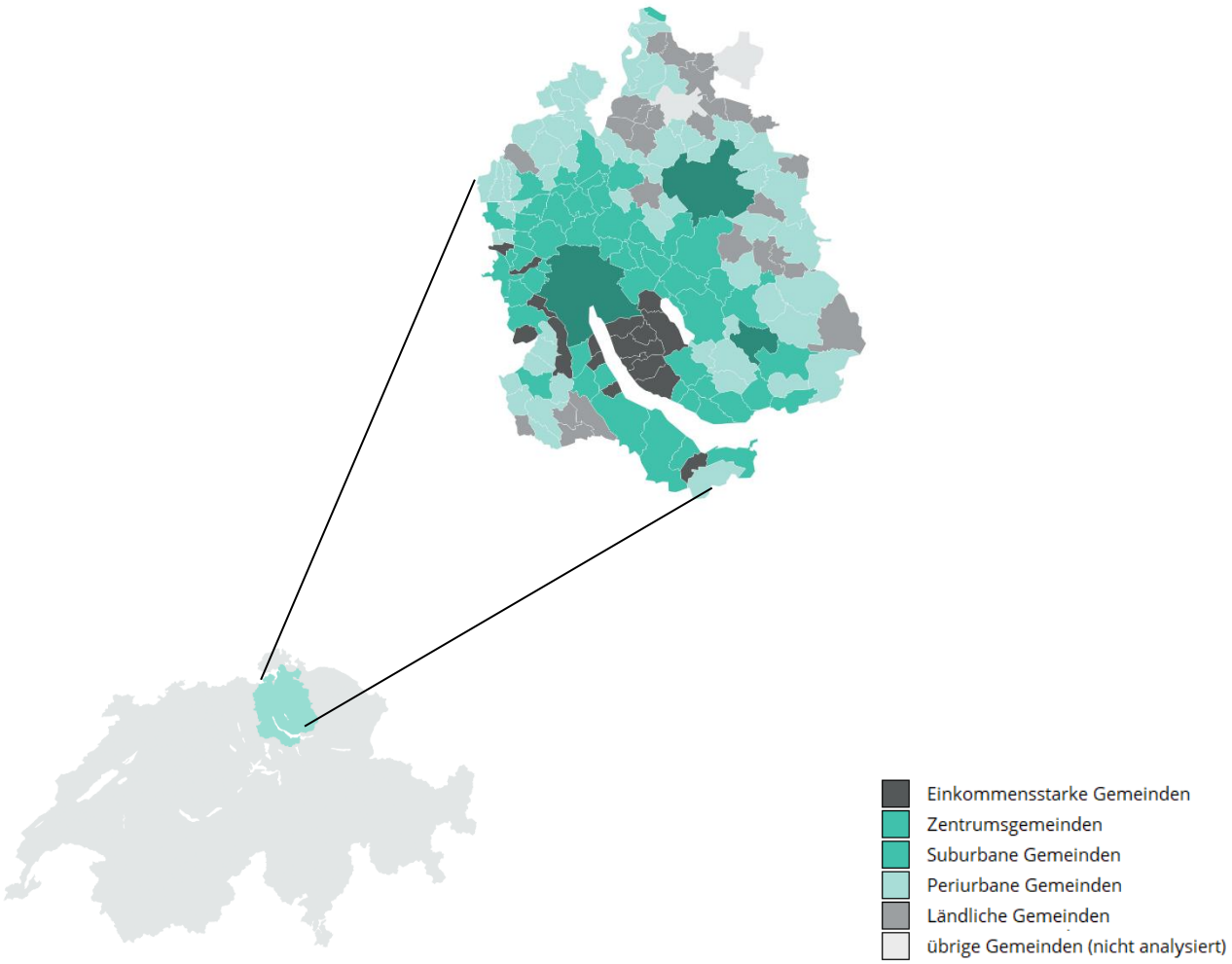
Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

Region Zürich



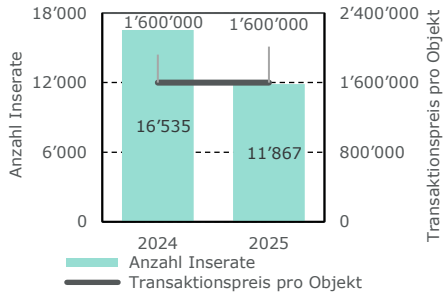
Bemerkungen:

- 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 Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die SRED-Daten können unter 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.

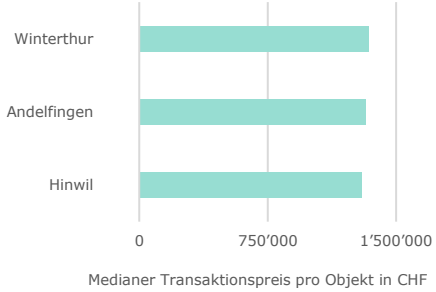
Stark rückläufiges Angebot bei stabilen Preisen: Zürich ist weiter die zweitteuerste Region der Schweiz

Der Markt für Einfamilienhäuser in der Region Zürich war 2025 von einem sehr deutlichen Angebotsrückgang geprägt. Die Zahl der Inserate sank gegenüber dem Vorjahr um 28,2 % von 16’535 auf 11’867. Trotz dieser markanten Angebotsverknappung blieb der mediane Transaktionspreis pro Objekt unverändert bei CHF 1’600’000.

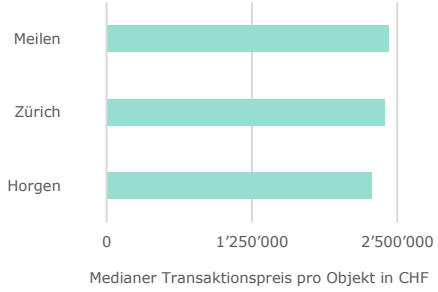
Entwicklung Transaktionspreis und Angebotsmenge Region Zürich



Die 3 preiswertesten Bezirke Region Zürich



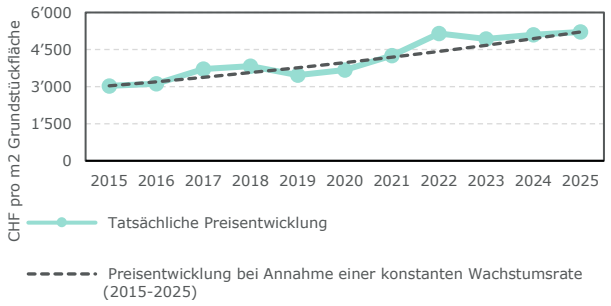
Die 3 teuersten Bezirke Region Zürich



Im teuersten Bezirk[1] musste doppelt so viel für eine Einfamilienhaus bezahlt werden wie im günstigsten

Innerhalb der Region Zürich bestehen weiterhin deutliche Preisunterschiede. Zu den günstigsten Bezirken zählen Hinwil (CHF 1,30 Mio.), Andelfingen (CHF 1,32 Mio.) und Winterthur (CHF 1,34 Mio.). Demgegenüber stehen Horgen (CHF 2,28 Mio.), die Stadt Zürich (CHF 2,39 Mio.) und Meilen mit CHF 2,43 Mio.. Der Preisfaktor zwischen günstigen und teuren Bezirken beträgt rund 1,9. Meilen gehört klar zur Goldküste, während Horgen dem linken Zürichseeufer zuzuordnen ist. Ausserdem sind die günstigsten Bezirke teuer als zum Beispiel die teuersten Bezirke im Espace Mittelland oder Tessin.

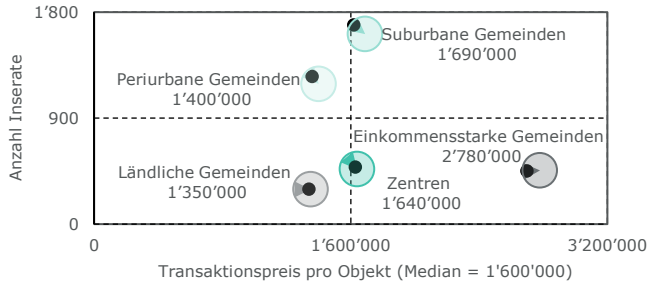
Einfamilienhauspreise pro m2 Grundstückfläche in der Stadt Zürich und angrenzenden Gemeinden



Einfamilienhäuser in der Stadt Zürich: Steigerung auf sehr hohem Niveau

In der Stadt Zürich und angrenzenden Gemeinden wurde 2025 ein neuer Höchstwert bei den Grundstückspreisen erreicht. Der Preis pro m² Grundstückfläche stieg auf CHF 5’211, nach CHF 5’093 im Jahr 2024. Über den Zeitraum 2015–2025 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 5,6 %. Die Stadt Zürich bleibt dabei schweizweit an der Spitze der teuersten Märkte für Einfamilienhäuser.

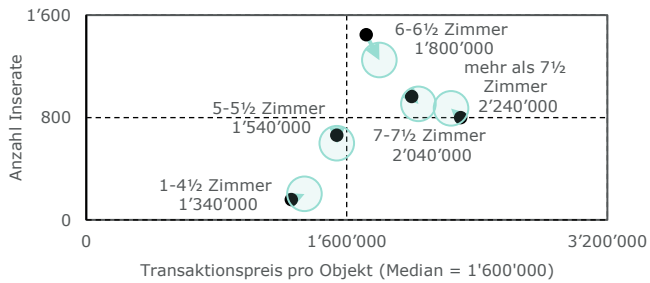
Einfamilienhäuser nach Gemeindetyp



Einkommensstarke Gemeinden weiterhin mit teuersten Einfamilienhauspreisen[2]

Nach Gemeindetyp bleiben einkommensstarke Gemeinden das teuerste Segment der Region. Der Medianpreis stieg hier um 3,0 % auf CHF 2’780’000, bei leicht zunehmendem Angebot (+1,3 %). Suburbane Gemeinden verteuerten sich um 4,3 % auf CHF 1’690’000, während periurbane Gemeinden einen moderaten Preisanstieg von 2,9 % auf CHF 1’400’000 verzeichneten. In den Zentren blieb das Preisniveau nahezu stabil (+0,6 %), ländliche Gemeinden zeigten mit +0,7 % ebenfalls nur geringe Veränderungen.

Einfamilienhäuser nach Zimmerzahl



Grosse Häuser wurden etwas günstiger

Nach Zimmerzahl zeigen sich 2025 überwiegend moderate Preisveränderungen. Einfamilienhäuser mit 1–4½ Zimmern verteuerten sich um 6,3 % auf CHF 1’340’000, begleitet von einem Angebotsanstieg um 27,8 %. Häuser mit 6–6½ Zimmern legten preislich um 4,7 % auf CHF 1’800’000 zu, bei gleichzeitig sinkender Angebotsmenge (-13,6 %). Im oberen Segment blieb die Entwicklung verhalten: 7–7½ Zimmer verteuerten sich um 2,0 %, während Häuser mit mehr als 7½ Zimmern leicht günstiger wurden (-2,6 %), trotz eines Angebotsanstiegs von 8,9 %.

[1] Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.
[2] 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.