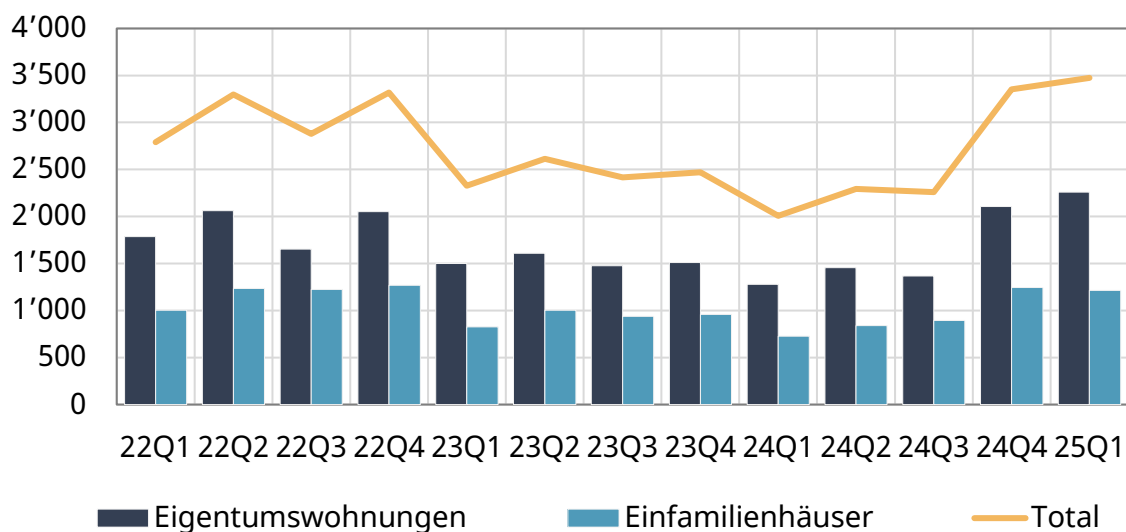


Eigenheimmarkt in Bewegung: Wo Angebot und Nachfrage jetzt zusammenfinden

Die Liquidität am Transaktionsmarkt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser hat im laufenden Jahr spürbar zugenommen. Das belegen die Daten zum ersten Quartal, die einen anhaltenden Anstieg und sogar eine leicht höhere Zahl an Handänderungen im Vergleich zum Vorquartal ausweisen. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass sich Angebot und Nachfrage wieder häufiger bei der Preisfindung einigen – und vermehrt tatsächliche Abschlüsse zustande kommen.

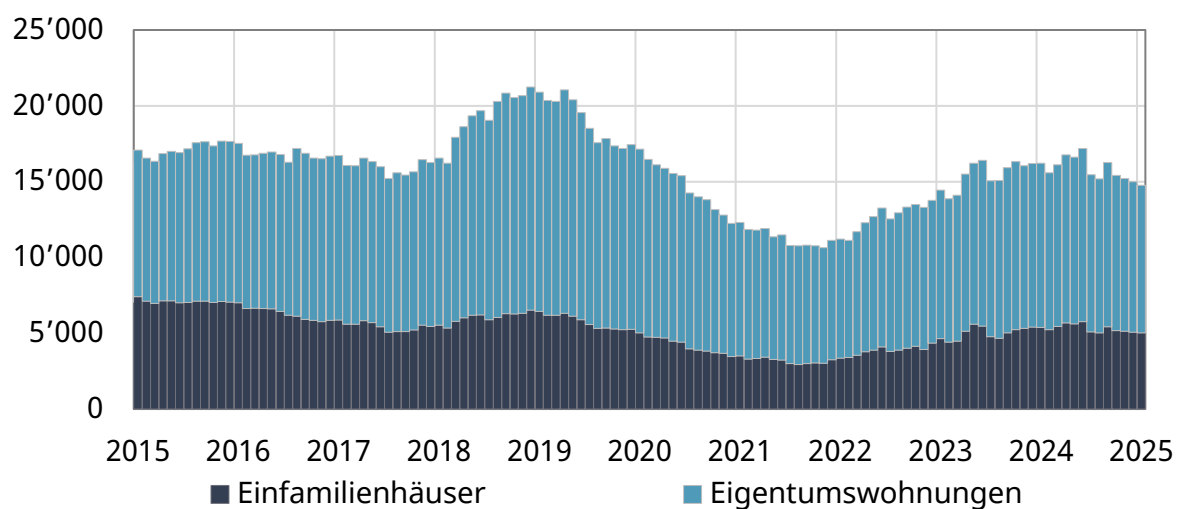
Der Traum vom Eigenheim ist ungebrochen – ein Grossteil der Schweizer Haushalte strebt weiterhin nach den eigenen vier Wänden. Mit der jüngsten Leitzinssenkung der SNB ist Kaufen erneut günstiger geworden als Mieten, womit Eigenheimbesitzer klar im Vorteil sind und die Nachfrage zusätzlich an Schwung gewinnt. Zwar hat das Angebot an Verkaufsobjekten in den vergangenen zwei Jahren leicht zugenommen, doch die Zahl der offenen Inserate legt nahe, dass der Angebotszenit erreicht ist. Da die Nachfrage angesichts der vorteilhaften Finanzierungsbedingungen hoch bleiben dürfte, das Angebot jedoch begrenzt ist und die Verkaufsbereitschaft vieler Eigentümer wieder abnimmt, ist mittelfristig mit einer spürbaren Verschiebung hin zu einem Verkäufermarkt zu rechnen.

Abbildung 2: Anstieg der Anzahl Handänderungen im Eigenheimmarkt



Quelle: Daten von SRED Swiss Real Estate Datapool, ImmoSparrow

Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl offener Inserate für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



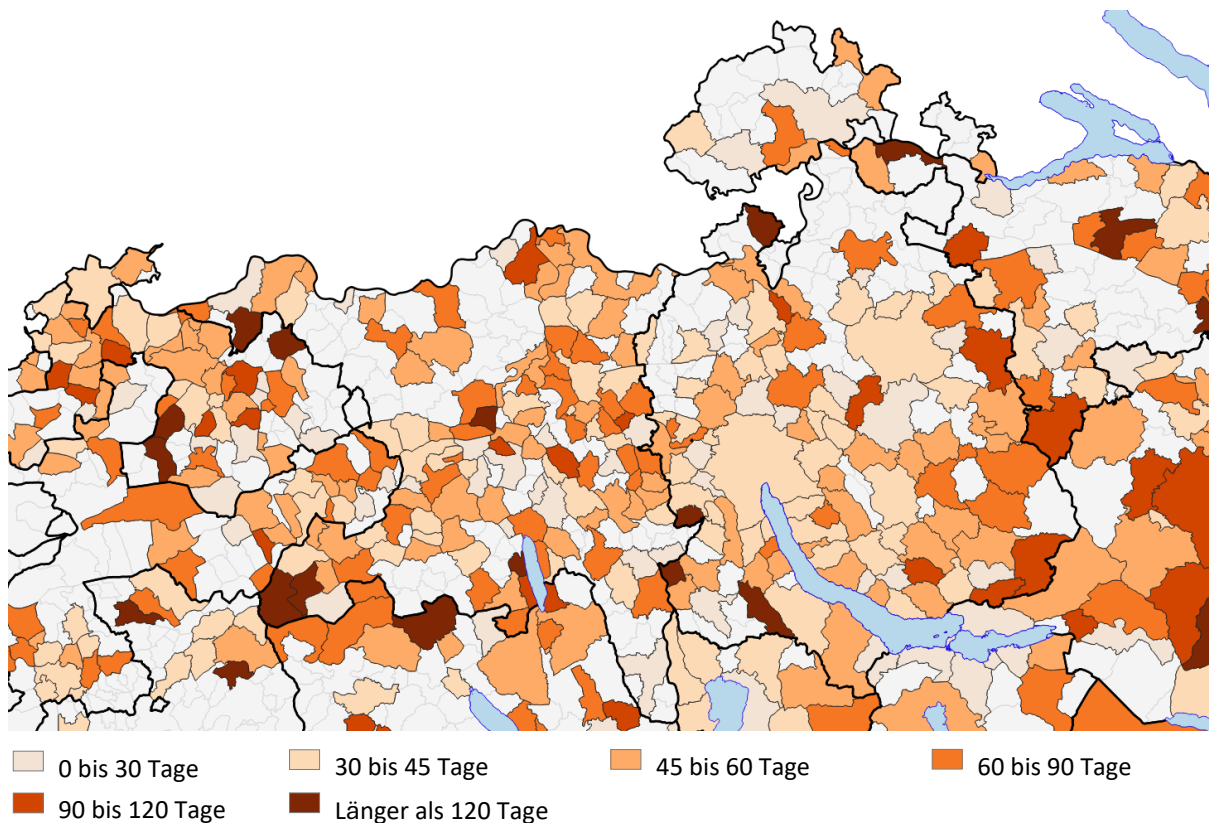
Quelle: Daten von ImmoSparrow

Eine Folge eines intensiven und nachfragegetriebenen Marktes ist die Entwicklung der Insertionszeiten. In der Stadt Zürich selbst und in den direkt angrenzenden Gemeinden ist die Median-Insertionsdauer ausgesprochen tief und liegt meist unter 30 Tagen – ein klarer Hinweis auf eine sehr hohe Marktdynamik. Eigenheime finden hier besonders rasch einen Käufer, was die anhaltend starke Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot widerspiegelt.

Im Zürcher Oberland liegt die Insertionsdauer dagegen häufiger im Bereich von 45 bis 90 Tagen, teils auch darüber. Das deutet darauf hin, dass Käufer hier selektiver agieren und Verkaufsobjekte tendenziell etwas länger auf einen Abschluss warten. Dennoch bleibt die Marktliquidität insgesamt hoch – viele Gemeinden bewegen sich im schweizweiten Mittelfeld.

Rund um den Aargau – insbesondere im Limmattal, im Freiamt sowie in angrenzenden Zentrumsregionen – zeigt sich ebenfalls eine vergleichsweise hohe Dynamik. In zahlreichen Gemeinden liegt die Insertionsdauer unter 60 Tagen, vereinzelt deutlich darunter. Auffällig ist, dass auch peripherere Lagen wieder vermehrt Nachfrage erfahren – wohl eine Folge der sinkenden Zinsbelastung und der begrenzten Alternativen im engsten Raum Zürich.

Abbildung 4: Median-Insertionsdauer für Eigenheime im ersten Halbjahr 2025

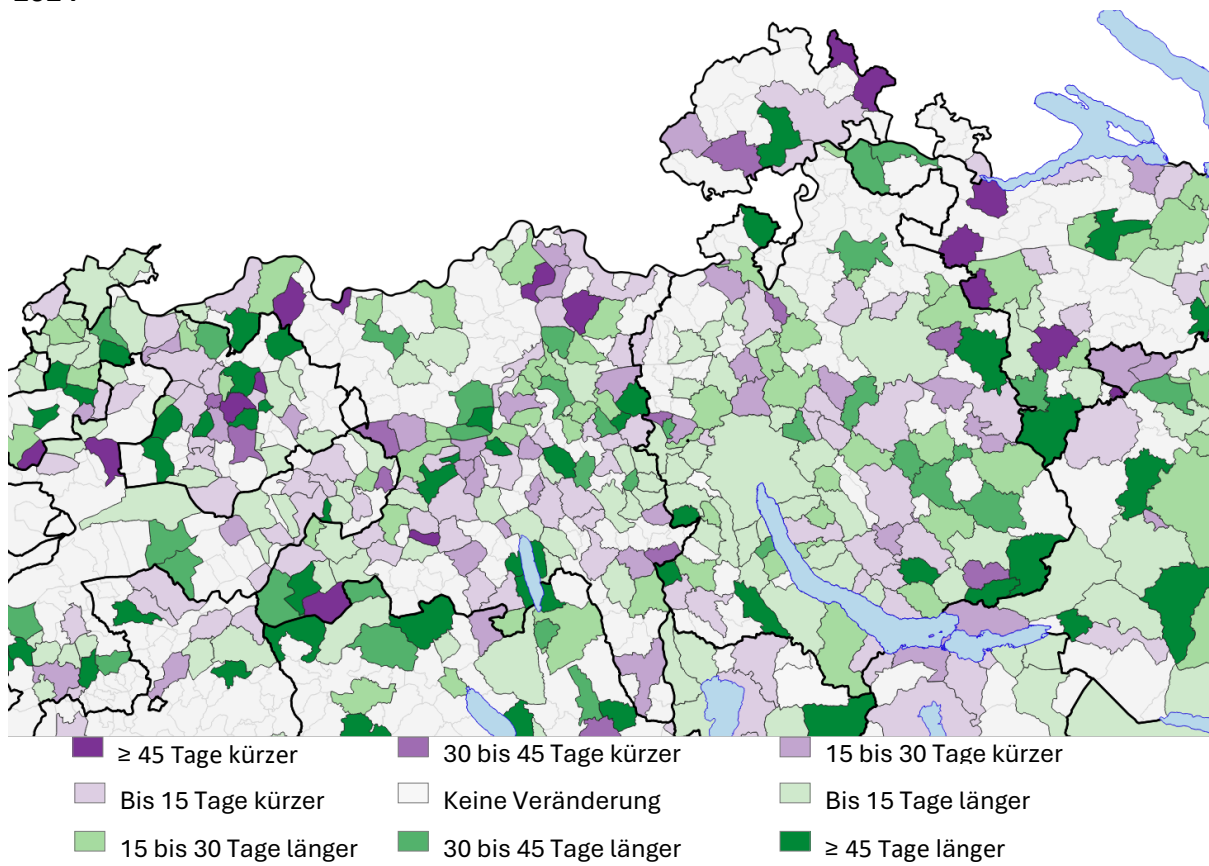


Quelle: Daten von ImmoSparrow

Die Karte zur Veränderung der Median Insertionsdauer zeigt, dass die Vermarktungszeiten in zahlreichen Regionen der Deutschschweiz spürbar gesunken sind – ein klares Indiz für gestiegene Marktdynamik. Besonders deutlich verkürzt haben sich die Insertionsdauern in Teilen der Nordwestschweiz, insbesondere im Raum Baselbiet, Fricktal und angrenzenden Regionen des Aargaus. Auch das Zürcher Limmattal sowie einzelne Gemeinden im Zürcher Unterland und entlang des rechten Zürichseeufers verzeichnen teils Verkürzungen um über 30 Tage. Diese Gebiete profitieren von der Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren bei gleichzeitig moderaterem Preisniveau – ein attraktives Ziel für kaufbereite Haushalte. Weitere auffällige Rückgänge zeigen sich im Thurgau, im Raum Wil, in Teilen des Berner Seelandes sowie im westlichen Mittelland. Auch Regionen entlang wichtiger Verkehrsachsen, etwa im Luzerner Umland oder im unteren Toggenburg, verzeichnen eine beschleunigte Vermarktung.

Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass die Nachfrage in breitere Lagen vorgedrungen ist und nicht mehr nur auf wenige Hotspots konzentriert ist. Gleichzeitig ist die zunehmende Verknappung im Kernraum spürbar – Käufer weichen auf angrenzende, gut angebundene Alternativen aus.

Abbildung 5: Veränderung der Median-Insertionsdauer gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024



Quelle: Daten von ImmoSparrow

Zwischenbilanz am Eigenheimmarkt

Der Eigenheimmarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2025 in bemerkenswert stabiler Verfassung – mit zunehmender Transaktionsaktivität, hoher Nachfrage und einer insgesamt effizienteren Preisfindung. Die Daten verdeutlichen, dass Angebot und Nachfrage vielerorts wieder besser zusammenfinden, was sich sowohl in steigenden Handänderungszahlen als auch in sinkenden Insertionsdauern widerspiegelt. Besonders dynamisch zeigt sich der Markt rund um die grossen Zentren, zunehmend aber auch in gut angebundenen Randregionen.

Angesichts des weiterhin tiefen Zinsumfelds, der begrenzten Angebotsreserven und der ungebrochenen Nachfrage nach Wohneigentum dürfte sich dieser Trend in den kommenden Quartalen fortsetzen. Die entscheidende Frage wird dabei nicht sein, ob sich Käufer finden – sondern ob genug Eigentümer bereit sind, zu verkaufen. Damit deutet sich eine allmähliche Verschiebung der Marktmacht an: weg vom Nachfragemarkt, hin zum Verkäufermarkt.