BANK avera

Wetzikon, 6. November 2026

Medienmitteilung

Preisentwicklung bei Wohneigentum und Mietwohnungen im Kanton Zürich

Zürcher Immobilienmarkt robust, erste Anzeichen der Entspannung

Der Immobilienmarkt im Kanton Zürich zeigt sich auch im Herbst 2026 in robuster Verfassung. Die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen bleibt hoch, doch die Preisdynamik hat sich gegenüber den Vorjahren leicht abgeschwächt. Gleichzeitig erhöht die anziehende Bautätigkeit das Angebot, während das sich abschwächende Bevölkerungswachstum die Nachfrage dämpft. Das zeigt die aktuelle Herbstausgabe des Bank Avera Eigenheimindex.

Die Preise für Wohneigentum sind im Kanton Zürich in den vergangenen zwölf Monaten um 3,1 Prozent gestiegen. In der Fokusregion der Bank Avera, bestehend aus Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich, beträgt das Plus 2,8 Prozent. Innerhalb der Fokusregion zeigen sich weiterhin regionale Unterschiede: Während die Stadt Zürich mit einem Jahreswachstum von 3,3 Prozent die stärkste Dynamik aufweist, entwickeln sich die Preise im Zürcher Oberland mit 3,0 Prozent etwas moderater. Am rechten Zürichseeufer fällt der Anstieg mit 2,1 Prozent noch geringer aus. Langfristig bleibt die Stadt Zürich der stärkste Preistreiber im Kanton, während sich das Preiswachstum im Zürcher Oberland näher am schweizerischen Durchschnitt bewegt.

Einfamilienhäuser bleiben teure Mangelware
Der Markt für Einfamilienhäuser bleibt von einem begrenzten Angebot geprägt. Ein typisches Einfamilienhaus kostet im Kanton Zürich mittlerweile rund 1,8 Millionen Franken. Im Zürcher Oberland liegen die Preise weiterhin deutlich unter jenen der Stadt Zürich und der Seegemeinden. In Wetzikon oder Mönchaltorf ist für ein durchschnittliches Einfamilienhaus rund 1,7 bis 1,8 Millionen Franken zu bezahlen, die Preise in der Stadt Zürich oder in Küsnacht hingegen liegen oftmals bei über 3,5 Millionen Franken.

Trotz hoher Preise bleibt die Nachfrage stabil. Während das Bevölkerungswachstum den Bedarf erhöht, begrenzen Ersatzneubauten und Umnutzungen das Angebot. Hohe Finanzierungskosten und strenge Tragbarkeitsanforderungen wirken jedoch zunehmend bremsend auf die Nachfrage.

Eigentumswohnungen öffnen den Weg zum Wohneigentum
Der Markt für Eigentumswohnungen entwickelt sich weiterhin dynamischer als derjenige für Einfamilienhäuser. Im Kanton Zürich sind die Preise innerhalb eines Jahres um 3,9 Prozent gestiegen. Damit bestätigt sich die Bedeutung von Stockwerkeigentum als wichtigster Zugang zum Wohneigentum.

Im Zürcher Oberland liegen die Preise weiterhin deutlich unter denjenigen der Stadt Zürich oder der Gemeinden am Zürichsee. Eine typische Eigentumswohnung kostet in Wetzikon rund 1,1 Millionen Franken und bleibt damit für viele Haushalte die attraktivste Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Gleichzeitig nimmt die Marktaktivität zu: Die Zahl der Transaktionen liegt aktuell über dem langjährigen Durchschnitt.

Mieten: Anstieg setzt sich fort, Dynamik nimmt jedoch ab
Der Mietobjektmarkt bleibt angespannt, insbesondere bei Neuvermietungen. Die Angebotsmieten im Kanton Zürich sind in den vergangenen zwölf Monaten um 2,9 Prozent gestiegen, weiterhin stärker als im Schweizer Durchschnitt.

Innerhalb des Kantons bestehen erhebliche regionale Unterschiede. Während sich die Mieten im Zürcher Oberland vielerorts noch unter 3 000 Franken für eine typische 110-Quadratmeter-Wohnung bewegen, werden in der Stadt Zürich oder in Küsnacht für vergleichbare Objekte monatlich deutlich über 4 000 Franken verlangt

Renditeliegenschaften nach wie vor gesucht
Wohn-Renditeliegenschaften zählen weiterhin zu den bevorzugten Anlageformen institutioneller und privater Investorinnen und Investoren. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, stabile Erträge und die Unsicherheiten an den Finanzmärkten stärken die Attraktivität von Mehrfamilienhäusern als Direktanlage.

Entsprechend bleiben die Bewertungen hoch. Die Bruttorenditen haben sich auf tiefem Niveau eingependelt. In der Stadt und im Kanton Zürich liegen die Renditen von Mehrfamilienhäusern weiterhin unter dem Schweizer Durchschnitt.

Leerstände steigen leicht, Wohnungsmarkt bleibt angespannt
Im Kanton Zürich standen Mitte 2026 rund 4 200 Wohnungen leer, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Leerwohnungsziffer liegt jedoch weiterhin bei lediglich 0,5 Prozent und bleibt damit deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt. Besonders in der Stadt Zürich ist Wohnraum nach wie vor äusserst knapp. Höhere Leerstände finden sich vereinzelt in peripheren Regionen des Kantons. Insgesamt bleibt der Wohnungsmarkt jedoch von einem strukturellen Nachfrageüberhang geprägt.

Mehr neue Wohneinheiten, Bevölkerungswachstum hält Nachfrage hoch
Die Zürcher Bevölkerung wächst weiterhin überdurchschnittlich stark, insbesondere aufgrund der internationalen Zuwanderung. Trotz einer leicht nachlassenden Dynamik bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch und stützt den Miet- und Wohneigentumsmarkt.

Positiv entwickelt sich die Bautätigkeit: Nach mehreren schwächeren Jahren wurden zuletzt wieder mehr Wohnungen erstellt. Die Nettowohnungsproduktion nähert sich dem langjährigen Durchschnitt an. Für eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes reicht dies jedoch weiterhin nicht aus, da das zusätzliche Angebot das Bevölkerungswachstum weiterhin nicht vollständig kompensieren kann.

Die Studie: Bank Avera Eigenheimindex
Der Bank Avera Eigenheimindex analysiert halbjährlich die Preisentwicklung bei Wohneigentum und Mietwohnungen im Kanton Zürich mit Fokus auf die Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich. Ergänzt wird die Analyse mit Auswertungen zu Wohn-Renditeliegenschaften, Bevölkerungsentwicklung, Leerständen und Bautätigkeit. Der Index wird von der Bank Avera in Zusammenarbeit mit dem Immobiliendienstleister IAZI erstellt.

BANK avera

Für weitere Auskünfte
Bank Avera, Kommunikation, Spitalstrasse 2, 8620 Wetzikon
Claudia Spörri, 044 933 52 87, claudia.spoerri@bank-avera.ch
bank-avera.ch/medien

Über die Bank Avera
Die Bank Avera ist die grösste Regionalbank im Kanton Zürich. Sie ist mit zehn Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich präsent. Ihre Stärke sind ihre Integrität und die Verbundenheit mit der Region: Sie ist als Genossenschaft stark mit ihren Kundinnen und Kunden verbunden und schüttet jedes Jahr einen Teil ihres Gewinns an gemeinnützige Institutionen der Region aus. Die Bank bietet Dienstleistungen an im Retail Banking, Private Banking und für Firmenkunden. Mehr Informationen auf: bank-avera.ch