

Wetzikon, 4. Mai 2026

Medienmitteilung

Preisentwicklung bei Wohneigentum und Mietwohnungen im Kanton Zürich

Zürcher Oberland mit moderaterem Preisanstieg als die Stadt Zürich

Der Immobilienmarkt im Zürcher Oberland zeigt sich weiterhin robust. Zwar bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum hoch, doch im Vergleich zur Stadt Zürich und zum rechten Zürichseeufer fällt die Preisentwicklung im Zürcher Oberland moderater aus. Das zeigt die aktuelle Frühlingsausgabe des Bank Avera Eigenheimindex.

Die Preise für Wohneigentum sind im Kanton Zürich in den letzten zwölf Monaten um 4,0 Prozent gestiegen. In der Fokusregion der Bank Avera – bestehend aus Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich – beträgt das Plus 3,8 Prozent. Innerhalb der Fokusregion zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die Stadt Zürich mit einem Jahreswachstum von 4,9 Prozent weiterhin klarer Preistreiber bleibt und auch die Gemeinden am rechten Zürichseeufer hohe Preiszuwächse verzeichnen, entwickeln sich die Preise im Zürcher Oberland mit einem Wachstum von 3,1 Prozent deutlich ruhiger und im Einklang mit dem landesweiten Durchschnitt. Langfristig liegt die Preisentwicklung im Zürcher Oberland damit näher beim Schweizer Mittel, während sie in der Stadt Zürich und der Region Pfannenstiel seit 1998 deutlich stärker zugelegt hat.

Trotz hoher Preise: Einfamilienhäuser im Zürcher Oberland vergleichsweise erschwinglich

Ein Einfamilienhaus kostet im Kanton Zürich durchschnittlich rund 1,75 Millionen Franken. Im Zürcher Oberland liegen vergleichbare Objekte in Gemeinden wie Wetzikon, Rüti oder Illnau-Effretikon spürbar unter den Preisen in der Stadt Zürich oder am rechten Zürichseeufer. Während rund um das Zürcher Seebecken für ein typisches Einfamilienhaus Beträge um 3,5 Millionen Franken bezahlt werden, bleiben Häuser im Zürcher Oberland für viele Kaufinteressierte vergleichsweise erschwinglich. Das knappe Angebot und die geringe Neubautätigkeit führen jedoch auch hier zu einer anhaltend soliden Nachfrage.

Eigentumswohnungen: primärer Einstieg ins Wohneigentum

Der Markt für Eigentumswohnungen entwickelt sich im Kanton Zürich weiterhin sehr dynamisch. Mit einem Jahreswachstum von 4,4 Prozent übertrifft dieses Segment den Einfamilienhausmarkt. Im Zürcher Oberland liegen die Preise für eine typische Eigentumswohnung deutlich unter jenen der Stadt Zürich und der Seegemeinden. Damit bleiben Stockwerkeinheiten für viele Haushalte im Zürcher Oberland der wichtigste Zugang zum Wohneigentum, auch wenn die Anforderungen an Eigenkapital und Tragbarkeit weiter steigen.

Mieten: deutliches Gefälle je nach Lage

Der Mietmarkt bleibt angespannt, insbesondere bei Wohnungswechseln. Während Angebotsmieten im Kanton Zürich zuletzt nur noch leicht gestiegen sind (+0,4 %), zeigt sich landesweit ein deutlich stärkerer Anstieg. Im Zürcher Oberland liegen die Angebotsmieten in Gemeinden wie Rüti oder Wald nahe am Schweizer Durchschnitt. Demgegenüber sind die Mietpreise in der Stadt Zürich sowie in den Gemeinden am rechten Zürichseeufer klar höher: Eine vergleichbare 110-Quadratmeter-Wohnung kostet in Zollikon oder Küsnacht deutlich über 4 000 Franken pro Monat.

Renditeliegenschaften: zunehmende Aktivität auch ausserhalb der Zentren

Wohn-Renditeliegenschaften sind wieder stärker gefragt. Stabilisierte Bruttorenditen und tiefere Zinsen erhöhen die Attraktivität von Mehrfamilienhäusern als Renditeliegenschaften gegenüber anderen Anlageformen. Die Transaktionsaktivität nimmt im gesamten Kanton zu, wobei Investoren neben der Stadt Zürich vermehrt auch Lagen im Zürcher Oberland favorisieren.

Zuwanderung und Bautätigkeit: Nachfrage bleibt hoch

Ein grosser Teil der Zuwanderung konzentriert sich weiterhin auf den Kanton Zürich und wirkt sich auch auf das Zürcher Oberland aus. In den vergangenen zehn Jahren ist die kantonale Wohnbevölkerung um durchschnittlich rund 16 000 Personen pro Jahr gewachsen, nahezu ausschliesslich getrieben von der ausländischen Zuwanderung. Trotz einer leichten Abschwächung des Wanderungssaldos bleibt der Bevölkerungszuwachs hoch und sorgt für eine anhaltend starke Nachfrage am Miet- und Eigentumsmarkt. Während der Kanton Zürich interkantonal seit Jahren einen moderaten Nettoabgang verzeichnet, profitieren gut erschlossene Regionen wie das Zürcher Oberland vom Zuzug. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit begrenzt und kann den zusätzlichen Bedarf nicht decken. Der strukturelle Angebotsmangel und der damit verbundene Nachfragedruck halten somit auch im Zürcher Oberland an.

Die Studie: Bank Avera Eigenheimindex

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

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 zwölf 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