

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENHEIMEN
UND MIETWOHNUNGEN

Frühlingsausgabe 2026

BANK avera



Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Der Zürcher Immobilienmarkt zeigt sich auch in einem anspruchsvollen globalen Umfeld bemerkenswert widerstandsfähig. Für Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Immobilien bedeutet dies eine weiterhin stabile Wertentwicklung, während Kaufinteressierte mit einem anspruchsvollen Markt konfrontiert sind: Eine hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Angebotswachstum.

Die vorliegende Frühlingsausgabe des Bank Avera Eigenheimindex beleuchtet diese Entwicklungen differenziert. Sie zeigt, wie regionale Unterschiede, eine verhaltene Bautätigkeit und demografische Faktoren die Preis- und Mietentwicklung prägen – und welche Konsequenzen sich daraus für Akteurinnen und Akteure im Wohnungsmarkt (Eigentum, Investition, Kauf) ergeben. Gerade in einem Umfeld steigender Anforderungen an Finanzierung und Tragbarkeit gewinnt eine fundierte Marktanalyse an Bedeutung.

Als regional verankerte Bank ist es unser Ziel, unseren Kundinnen und Kunden Orientierung zu bieten – sei es bei der Einschätzung bestehender Immobilienwerte oder bei Entscheidungen rund um den Erwerb von Wohneigentum. Der Bank Avera Eigenheimindex soll dabei als verlässliche Entscheidungsgrundlage dienen.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Freundliche Grüsse

André Wegmann

Vorsitzender der Geschäftsleitung Bank Avera

Zürcher Immobilienmarkt: Robuste Entwicklung

Bank Avera Eigenheimindex - Frühlingsausgabe 2026

Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich zeigt sich trotz globaler Unsicherheiten auch in den letzten 12 Monaten robust. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch, während sich das Angebot nur verhalten ausweitet. Diese Konstellation prägt die Preis- und Mietentwicklung im Kanton Zürich nachhaltig.

Marktüberblick in Kürze

- Zürcher Wohneigentum zeigt sich trotz globaler Turbulenzen widerstandsfähig.
- Die Wohneigentumspreise wachsen im Kanton Zürich weiterhin über dem Landesdurchschnitt.
- Eine starke Nachfrage trifft auf eine stagnierende Angebotsausweitung.
- Im Fokus des Angebots: bestehende Einfamilienhäuser und neu erstellte Eigentumswohnungen.
- Jüngst sind die Angebotsmieten im Kanton nur noch leicht gestiegen, während sie landesweit stark nach oben zeigen.
- Die Bevölkerung ist auch 2025 gewachsen, wenn auch leicht schwächer als in den Vorjahren.

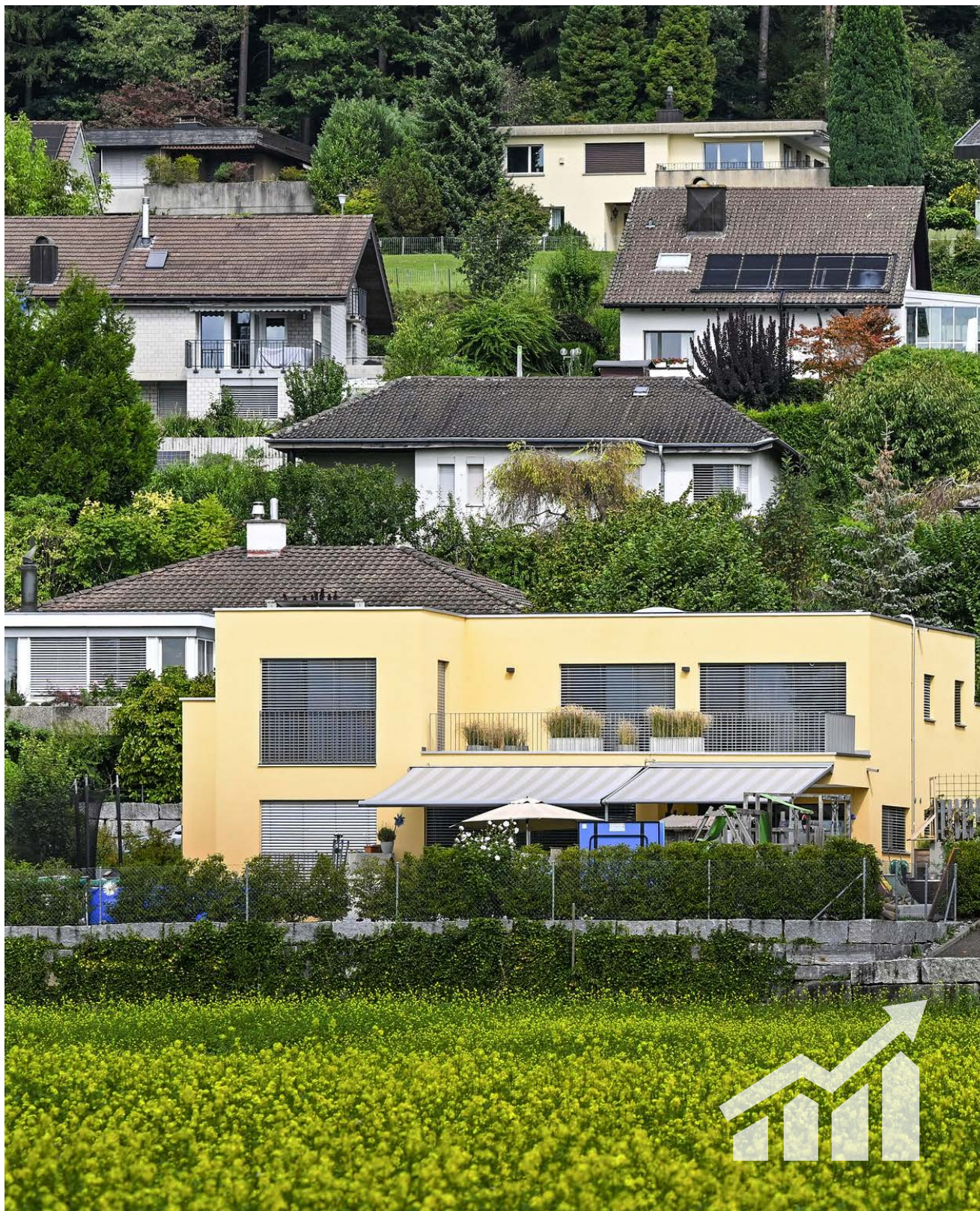
	Kanton Zürich	Schweiz
Eigenheimpreise	↗	↗
Angebotsmieten	→	↗
Bevölkerung	↗	↗

Bank Avera Eigenheimindex – Frühling 2026

Inhalt

1.	Preisentwicklung Wohneigentum	5
2.	Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen	8
3.	Mieten	13
4.	Renditeliegenschaften Wohnen	16
5.	Bevölkerung und Zuwanderung	18
6.	Wohnbautätigkeit	21
7.	Über den Bank Avera Eigenheimindex	23

Preisentwicklung Wohneigentum

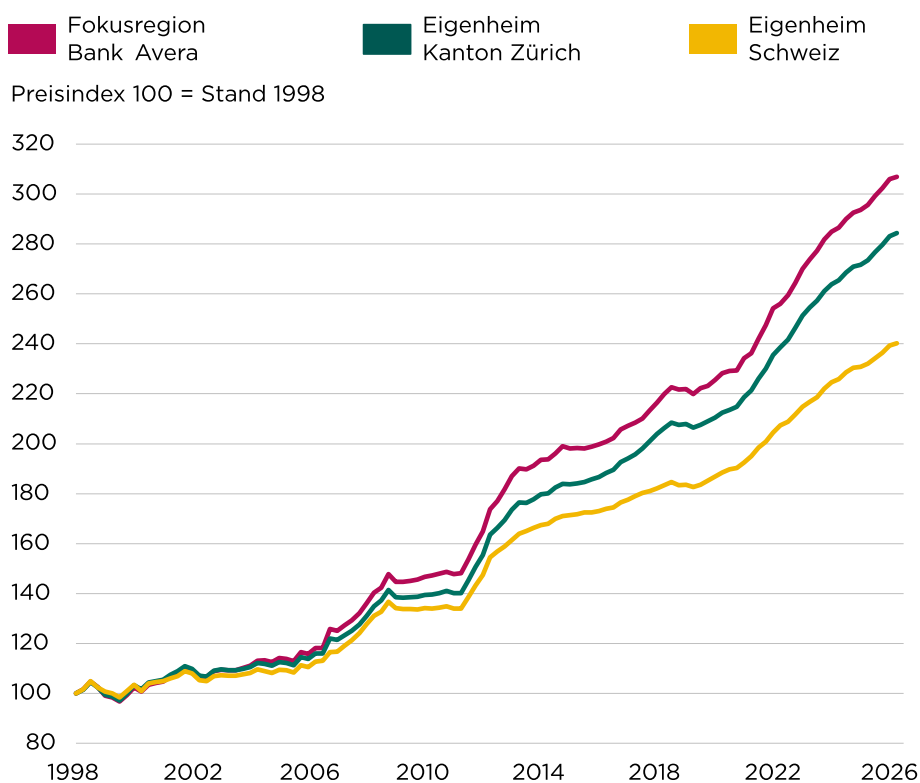


Preisentwicklung Wohneigentum

Tiefe Zinsen und Bevölkerungswachstum treiben die Preise

Der Markt für Wohneigentum verzeichnet sowohl im Kanton Zürich als auch in der Fokusregion der Bank Avera deutliche Preiszuwächse. Regional zeigen sich dabei Unterschiede, während die Fokusregion langfristig überdurchschnittlich performt. Tiefe Zinsen, starkes Bevölkerungswachstum und ein begrenztes Neubauvolumen bleiben die zentralen Treiber.

- Gemäss den beobachteten Freihandtransaktionen im Kanton hat sich der Preis für Wohneigentum in den letzten 12 Monaten um 4,4 Prozent erhöht.
- Mit 3,8 Prozent fällt das Jahreswachstum in der Fokusregion der Bank Avera leicht geringer aus.
- Über einen längeren Zeitraum betrachtet ist die Dynamik in der Fokusregion hingegen deutlich über derjenigen des Kantons und der Schweiz.
- Treiber bleiben tiefe Zinsen, ein kräftiges Bevölkerungswachstum und eine Neubautätigkeit, die den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten nur teilweise zu decken vermag.

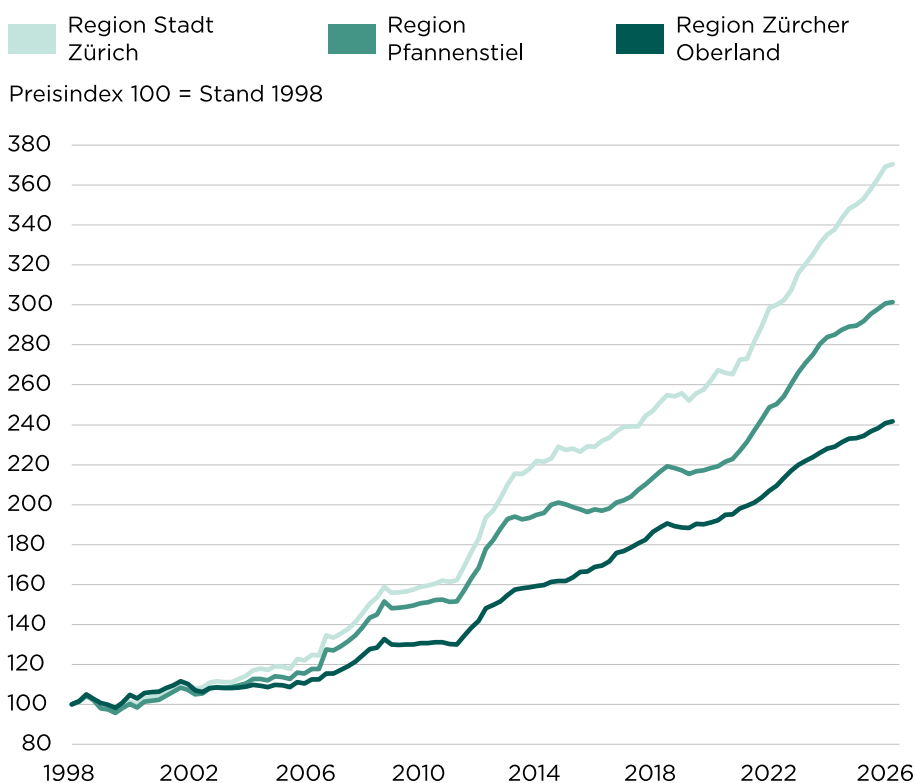


Preisentwicklung Wohneigentum

Region Zürcher Oberland wächst entlang Schweizer Mittel

Der Eigenheimindex der Bank Avera verdeutlicht die unterschiedlichen Dynamiken innerhalb der Fokusregion. Während die Stadt Zürich weiterhin als klarer Wachstumstreiber hervorsteht, entwickeln sich Pfannenstiel und Zürcher Oberland verhaltener. Diese Unterschiede zeigen sich nicht nur im aktuellen Jahresvergleich, sondern auch deutlich im langfristigen Rückblick seit 1998.

- Der Eigenheimindex der Bank Avera bildet die Marktentwicklung im Zürcher Oberland, am Pfannenstiel und in der Stadt Zürich ab.
- Die Stadt Zürich bleibt attraktiv: Mit 4,9 Prozent innert Jahresfrist resultiert erneut ein überdurchschnittliches Preiswachstum.
- Die Region Pfannenstiel verzeichnet ein Plus von 3,3 Prozent und liegt damit deutlich unter dem kantonalen Mittel von 4,4 Prozent.
- Im Zürcher Oberland fällt die Entwicklung mit 3,1 Prozent moderater aus und orientiert sich am schweizweiten Trend.
- Während das Wachstum in der Region Stadt Zürich seit 1998 massiv und in der Region Pfannenstiel deutlich über dem landesweiten Anstieg liegt, weist das Zürcher Oberland eine ähnliche Entwicklung wie die Schweiz auf.



Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



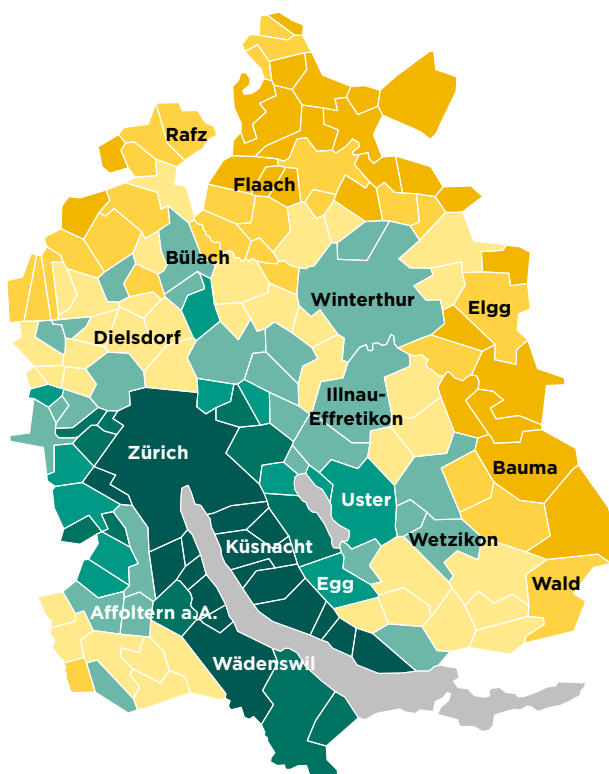
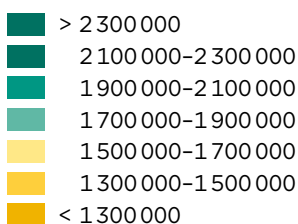
Preisniveau Einfamilienhäuser

Knappes Angebot bringt weitere Preissteigerungen mit sich

Einfamilienhäuser bilden einen wichtigen, aber stark angebotsbeschränkten Teilmarkt. Trotz hoher Preise bleibt das Interesse stabil, getragen von einer begrenzten Neubautätigkeit. Entsprechend konzentriert sich das Marktgeschehen auf bestehende Objekte, zuletzt mit zunehmender Transaktionsaktivität.

- Bei rund jeder siebten Wohneinheit im Kanton Zürich handelt es sich um ein Einfamilienhaus.
- Dem hohen Preisniveau zum Trotz bleiben Einfamilienhäuser begehrt und verzeichnen ein kantonales Jahreswachstum von 3,5 Prozent, was im Bereich des landesweiten Durchschnitts liegt.
- Aufgrund der geringen Neubautätigkeit finden Freihandtransaktionen praktisch nur bei Veräusserungen von bestehenden Objekten statt.
- Die effektiven Markttransaktionen sind in letzter Zeit angestiegen und die Liquidität dieses Teilmarktes hat sich spürbar verbessert.

Preise in CHF



Preisniveau Einfamilienhäuser

Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser bei CHF 1,75 Millionen

Einfamilienhäuser erreichen im Kanton Zürich ein hohes Preisniveau, das je nach Lage stark variiert. Besonders rund um den Zürichsee liegen die Preise deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. In periphereren Regionen bleiben vergleichbare Objekte spürbar erschwinglicher.

- Der Durchschnittspreis für das typische Musterhaus im Kanton Zürich bewegt sich mittlerweile im Bereich von CHF 1,75 Millionen.
- Innerhalb des Kantons gibt es erhebliche Preisunterschiede: Während in Bäretswil ein identisches Objekt für CHF 1,4 Millionen zu haben ist, kostet dieses in Maur rund CHF 2,2 Millionen.
- Um einiges erschwinglicher sind die Hauspreise im Zürcher Weinland oder im Tösstal.
- Rund um das Zürcher Seebecken wechselt das Musterhaus für Beträge um CHF 3,5 Millionen die Hand.

Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	3 466 000
Uster	2 038 000
Wetzikon	1 737 000
Illnau-Effretikon	1 700 000
Küsnacht	3 577 000
Rüti	1 566 000



Definition Musterhaus

Freistehend, 5-jährig, gute Lage, Grundstück 500 m², Wohnfläche 140 m², 6 Zimmer, 2 Bäder

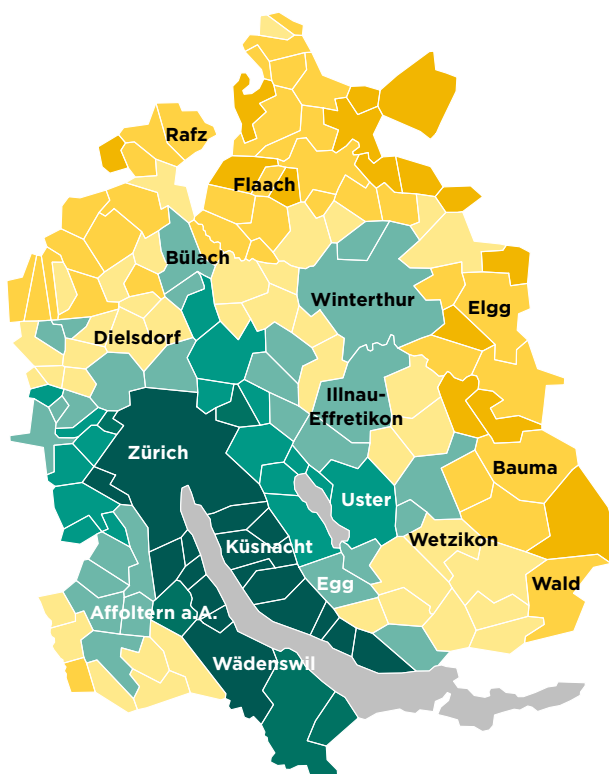
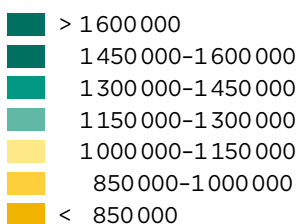
Preisniveau Eigentumswohnungen

Marktliquidität verbessert sich weiter

Der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich weiterhin sehr lebhaft. Das Preiswachstum und die Anzahl der Handänderungen übertreffen jene des Einfamilienhaussegments. Trotz hoher Preisniveaus bleiben Stockwerkeinheiten für viele Haushalte der wichtigste Zugang zum Wohneigentum.

- Das Preiswachstum für Zürcher Stockwerkeinheiten fällt mit 4,4 Prozent in den vergangenen 12 Monaten hoch aus.
- Im Vergleich zum Teilmarkt der Einfamilienhäuser weist dieses Segment eine stärkere Dynamik mit deutlich mehr Handänderungen auf.
- Im Mittel über alle Gemeinden liegt der Kaufpreis für die Musterwohnung bei CHF 1,2 Millionen.
- Im landesweiten Vergleich fällt auf, dass nur die Kantone Zug und Genf ein noch höheres Preisniveau als der Kanton Zürich aufweisen.
- Trotz steigender Preise bleiben Eigentumswohnungen für viele Haushalte die primäre Eintrittsmöglichkeit ins Wohneigentum.

Preise in CHF



Preisniveau Eigentumswohnungen

Enorme Preisunterschiede von Gemeinde zu Gemeinde

Die Preise für Eigentumswohnungen variieren stark zwischen den Gemeinden. Hochpreisige Lagen stehen deutlich günstigeren Angeboten in mittleren und peripheren Regionen gegenüber. Neben dem Eigenkapital bleibt insbesondere die Tragbarkeit eine zentrale Eintrittshürde.

- In den teuersten Gemeinden des Kantons muss für die definierte Musterwohnung mit 110 m² Wohnfläche bereits mehr als CHF 2,2 Millionen aufgewendet werden.
- Etwa für die Hälfte dieses Werts kann man eine identische Stockwerkeinheit in Illnau-Effretikon oder in Wetzikon erstehen.
- Vereinzelt Gemeinden wie beispielsweise Wald oder Hittnau weisen noch Kaufpreise unter einer Million Schweizer Franken auf.
- Bei einer Hypothek von CHF 750 000 für ein solches Objekt ist ein jährliches Haushalteinkommen von rund CHF 150 000 erforderlich.
- Die Tragbarkeit stellt damit – neben der Beschaffung des notwendigen Eigenkapitals – eine beträchtliche Eintrittshürde dar.

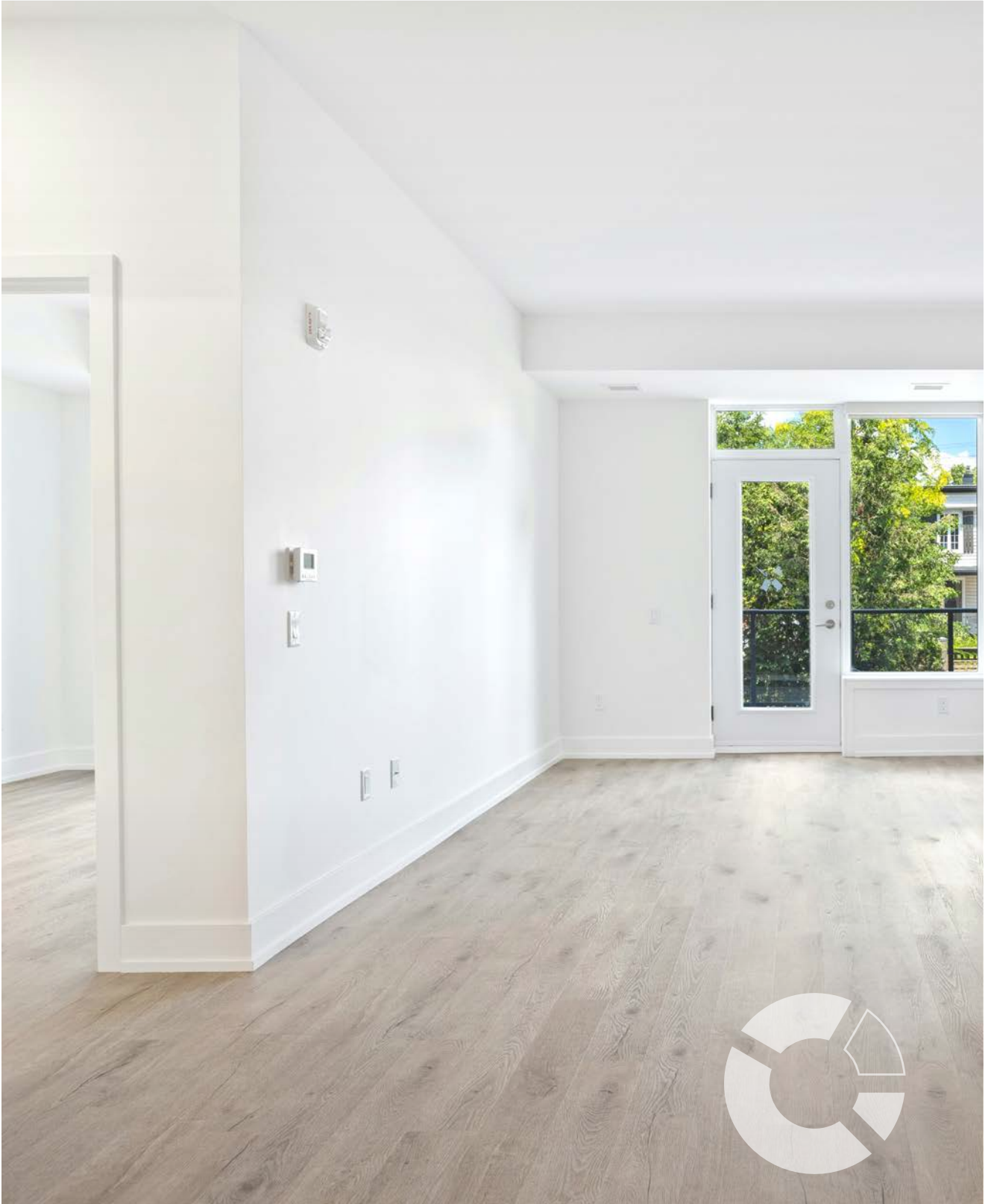
Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 219 000
Uster	1 355 000
Wetzikon	1 119 000
Illnau-Effretikon	1 179 000
Küsnacht	2 238 000
Rüti	1 037 000



Definition Musterwohnung

Etagenwohnung, 5-jährig, gute Bauqualität, Wohnfläche 110 m², 4,5 Zimmer, 2 Bäder

Mieten

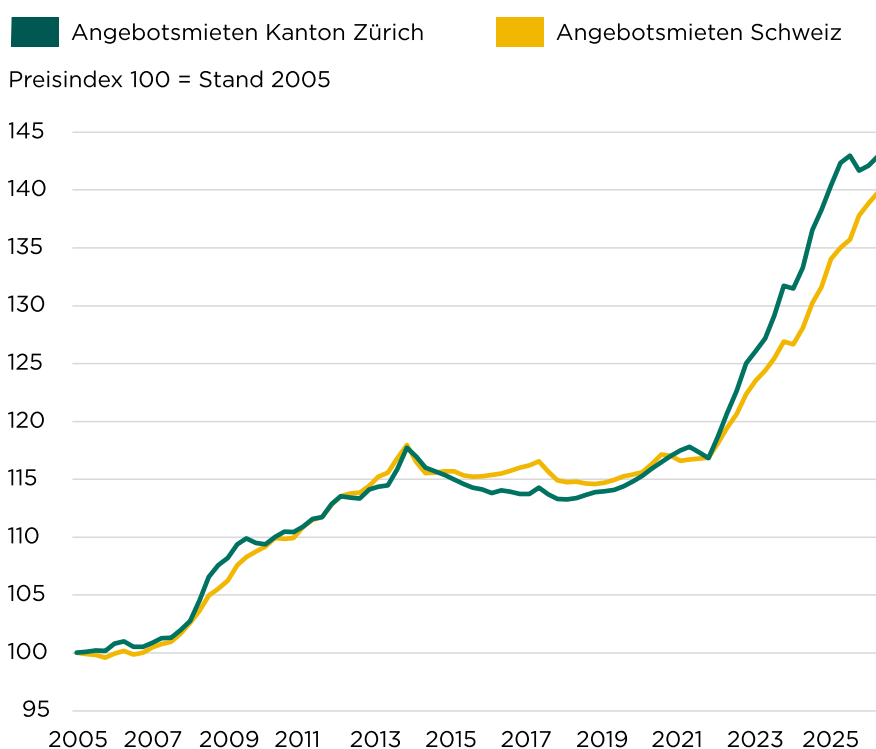


Preisentwicklung Angebotsmieten

Zürcher Angebotsmieten steigen langsamer

Für Wohnungssuchende bleibt der Mietmarkt anspruchsvoll. Bei Wohnungswechseln steigen Angebotsmieten weiterhin, obwohl sich der Preisdruck im Kanton Zürich zuletzt abgeschwächt hat. Langfristig zeigen sich jedoch markante Mietpreissteigerungen, während bestehende Mietverhältnisse vorerst stabil bleiben.

- Wer seine Mietwohnung wechselt, muss unverändert mit höheren Angebotsmieten rechnen.
- Während landesweit in den letzten 12 Monaten eine starke Preissteigerung von 3,5 Prozent zu verzeichnen ist, hat sich der Aufwärtsdruck mit 0,4 Prozent im Kanton Zürich spürbar abgeschwächt.
- Langfristig haben sich über die letzten 20 Jahre die Zürcher Angebotsmieten um rund 42 Prozent, die landesweiten um knapp 40 Prozent erhöht.
- Aufgrund des unveränderten Mietzinsreferenzsatzes dürften sich für die Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen in den nächsten Monaten keine Änderungen ergeben.



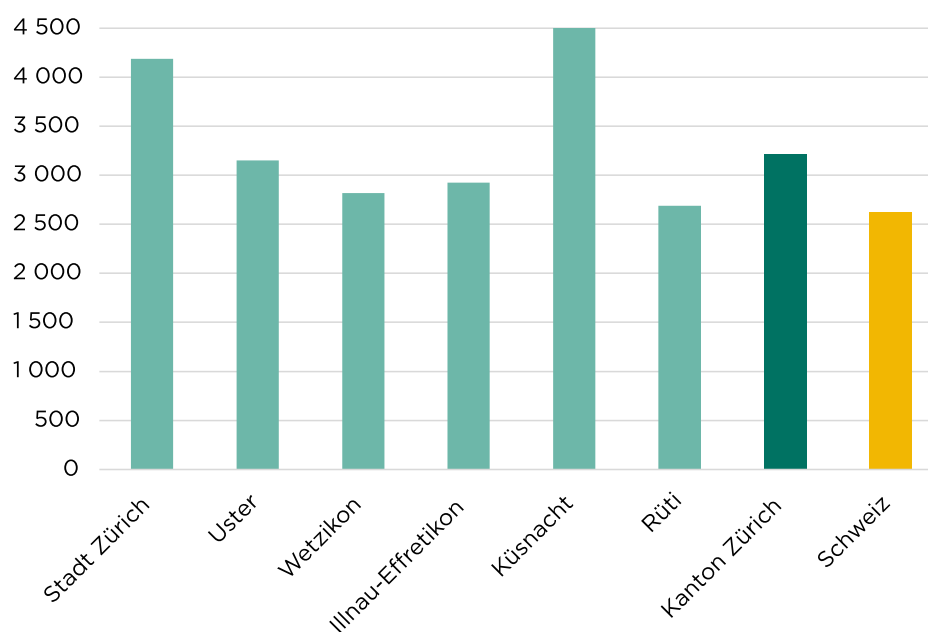
Preisentwicklung Angebotsmieten

Lage entscheidet über die Höhe der Miete

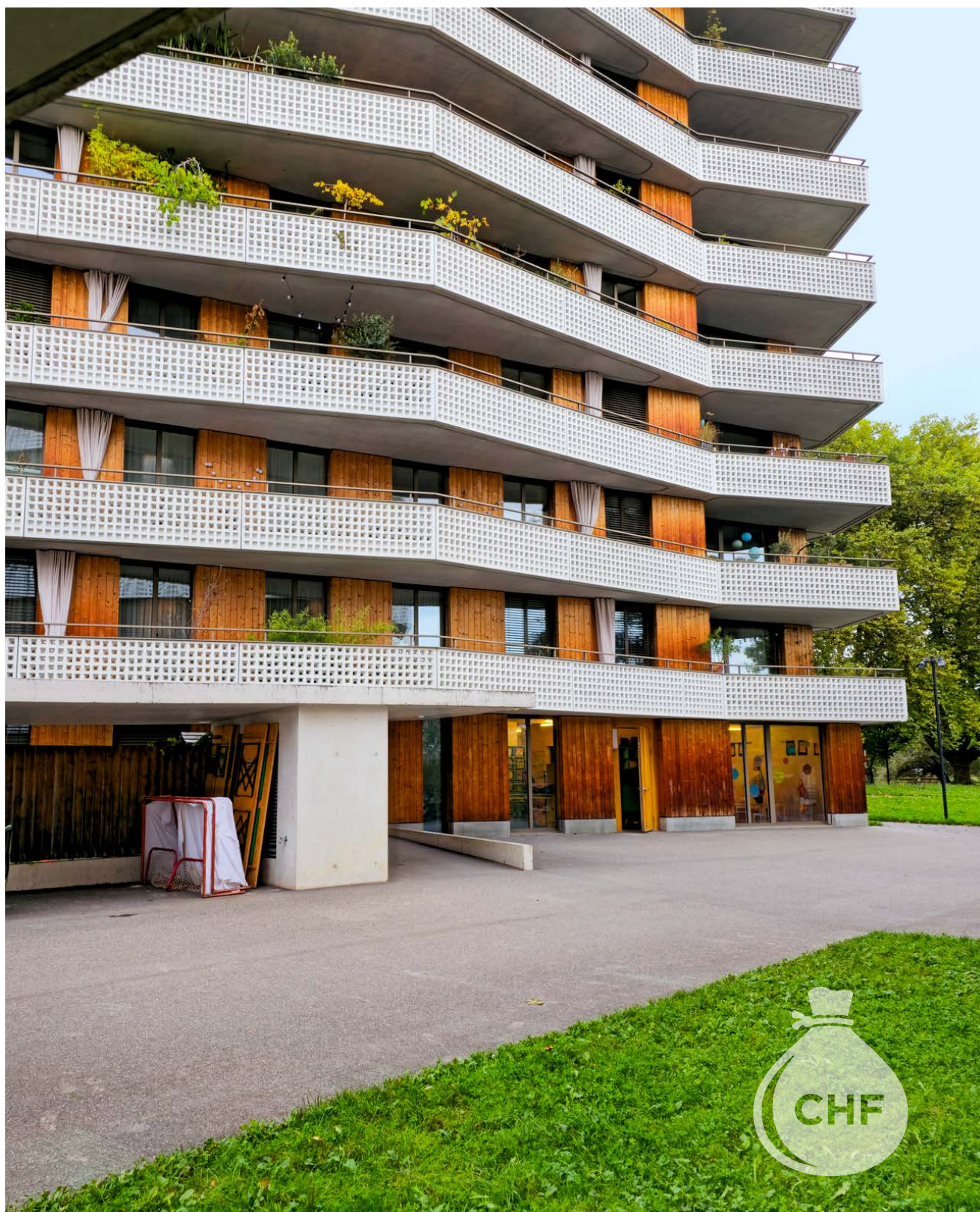
Die Mietpreise unterscheiden sich im Kanton Zürich deutlich je nach Lage. Während das allgemeine Mietniveau bereits hoch ist, liegen einzelne Gemeinden im Zürcher Oberland nahe am Schweizer Durchschnitt. Besonders hohe Mieten sind weiterhin in Seegemeinden und stadtnahen Lagen zu beobachten.

- Für eine repräsentative Wohnung mit 110 m² Wohnfläche beläuft sich die durchschnittliche Miete inklusive Nebenkosten im Kanton auf monatlich CHF 3 210.
- Etwas geringer sind die Mietkosten im Zürcher Oberland, wobei sich die Monatsmiete zum Beispiel in Rüti mit CHF 2 690 im Bereich des schweizweiten Mittelwerts bewegt.
- Rund 10 Prozent höher als der Landesdurchschnitt ist die Mietpreisbelastung in Illnau-Effretikon und in Wetzikon.
- Weit über CHF 4 000 pro Monat sind für die identische Mietwohnung in Küsnacht und Zollikon sowie den stadtnahen Gemeinden am linken Zürichseeufer zu veranschlagen.

Monatliche Angebotsmiete in CHF inklusive Nebenkosten für ein Musterobjekt mit 110 m² Wohnfläche



Renditeliegenschaften Wohnen



Renditeliegenschaften Wohnen

Ansteigende Transaktionsvolumen

Der Markt für Wohn-Renditeliegenschaften hat an Dynamik gewonnen. Stabilisiertes Renditeniveau und tiefere Zinsen erhöhen die Attraktivität gegenüber anderen Anlageformen. Aufgrund hoher Liegenschaftspreise liegen die Bruttorenditen in Zentren wie der Stadt Zürich unter dem schweizweiten Mittel. In einem unsicheren Umfeld nehmen Nachfrage und Transaktionsaktivität im Mehrfamilienhausmarkt spürbar zu.

- Nach einer Phase von leicht sinkenden Bruttorenditen haben sich diese in den letzten zwei Jahren nun stabilisiert.
- Durch das gesunkene Zinsniveau sind Immobilien-Direktanlagen im Vergleich zu Staatsanleihen wieder deutlich konkurrenzfähiger geworden.
- Zudem werden aufgrund der Kriegswirren und geopolitischer Turbulenzen Wohn-Renditeliegenschaften als wertbeständige Anlage verstärkt gesucht.
- Diese Situation führt zu markant mehr Transaktionen am Zürcher Mehrfamilienhausmarkt.

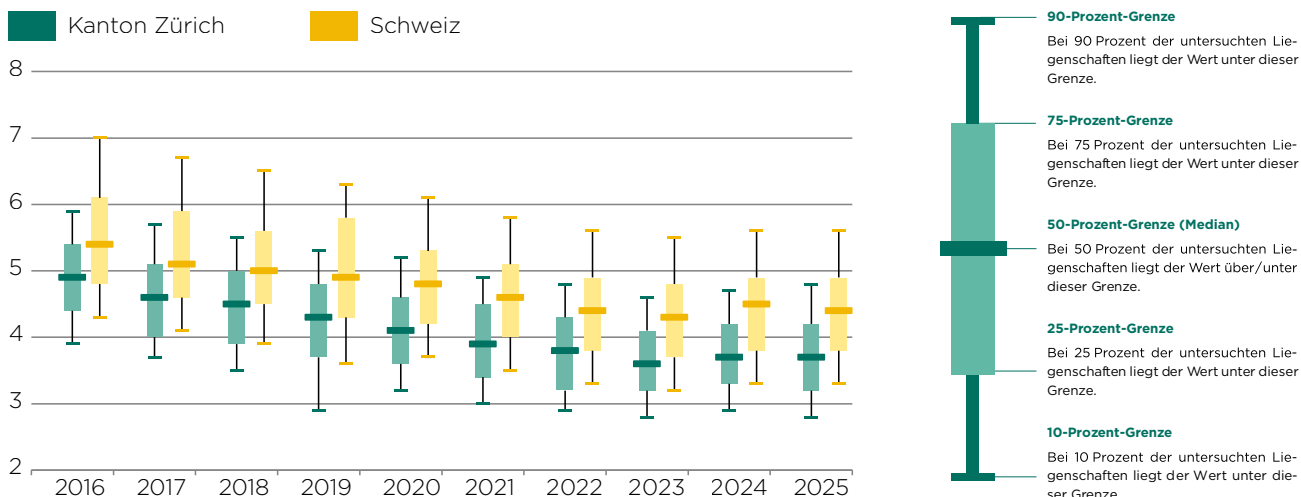
Bruttorendite Wohnliegenschaften (in %)

Median	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Schweiz	5,0	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3	4,5	4,4
Kanton Zürich	4,5	4,3	4,1	3,9	3,8	3,6	3,7	3,7
Stadt Zürich	4,0	3,9	3,6	3,5	3,2	3,1	3,2	3,3

Berechnung Bruttorendite

Die Bruttorendite berechnet sich aus der Soll-Miete dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres. Die Soll-Miete entspricht den Mieteinnahmen, die bei Vollvermietung erzielt werden. Die Auswertungen basieren auf dem IAZI Swiss Property Benchmark, dem schweizweit grössten Datenpool für Renditeliegenschaften.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz (in %)



Bevölkerung und Zuwanderung

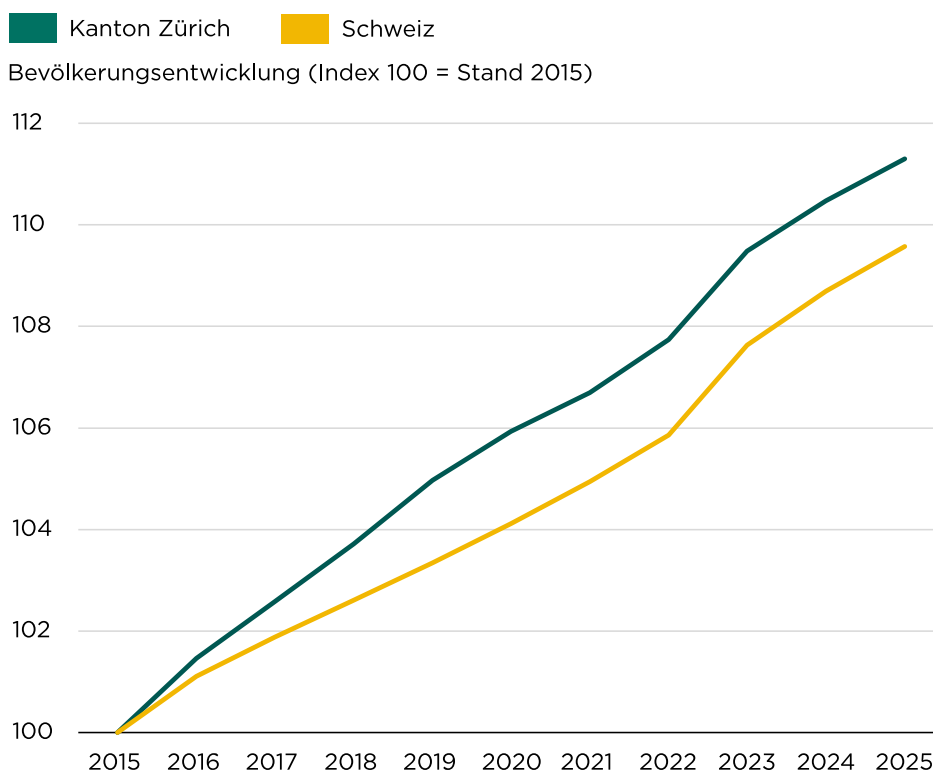


Entwicklung der Wohnbevölkerung

Hohe Zuwanderung aus dem Ausland im Kanton Zürich

Auch bei leicht rückläufigem Wanderungssaldo bleibt die Zuwanderung ein wesentlicher Treiber der Nachfrage nach Wohnungen. Besonders der Kanton Zürich profitiert vom hohen Bevölkerungszuwachs. Das Wachstum der Wohnbevölkerung ist dabei weitgehend auf ausländische Zuwanderung zurückzuführen und stützt sowohl den Miet- als auch den Eigentumsmarkt.

- Der Wanderungssaldo (Differenz zwischen Ein- und Auswanderungen) der Schweiz verringerte sich von 82 800 im Jahr 2024 auf 77 300 im Jahr 2025 (-6,6%).
- Dennoch bleibt der Zuwachs hoch und sorgt für eine starke Nachfrage am Miet- und Eigentumsmarkt.
- Ein hoher Anteil der frisch zugewanderten Personen zieht in den Kanton Zürich.
- In den letzten 10 Jahren hat die Wohnbevölkerung im Kanton Zürich um durchschnittlich rund 16 000 Personen pro Jahr zugenommen.
- Das kantonale Bevölkerungswachstum ist praktisch ausschliesslich auf die ausländische Zuwanderung zurückzuführen.

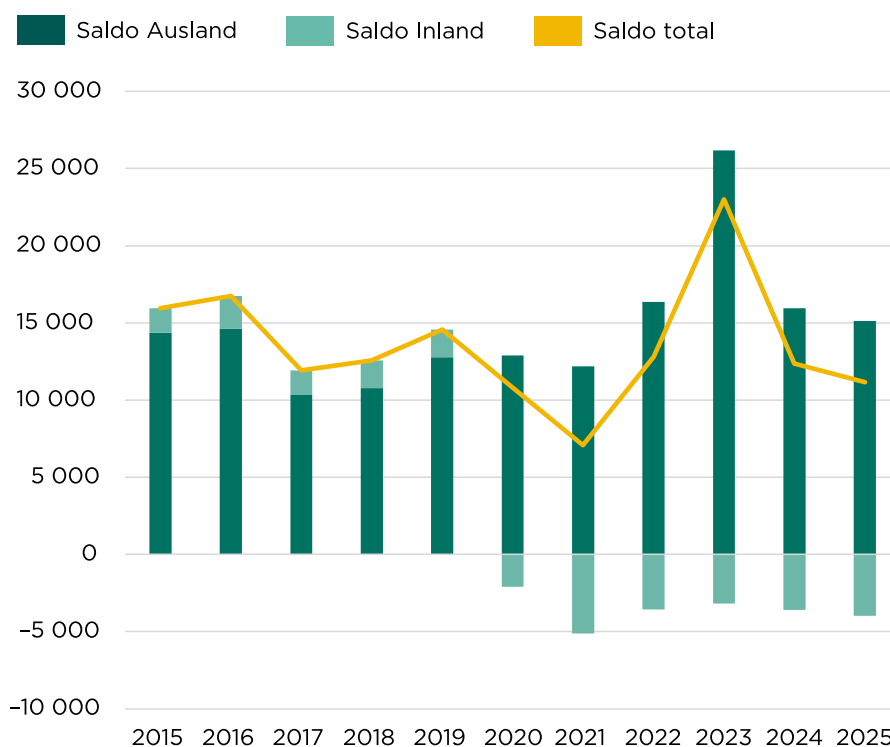


Migration international und interkantonal

Die Abwanderung in andere Kantone setzt sich fort

Die internationale Zuwanderung spielt für den Kanton Zürich weiterhin eine zentrale Rolle. Trotz paralleler Wegzüge resultiert insgesamt ein deutliches Bevölkerungswachstum. Gleichzeitig weist Zürich seit Jahren einen moderaten interkantonalen Nettoabgang in umliegende Kantone auf.

- Im letzten Jahr haben sich rund 27 000 ausländische Staatsangehörige im Kanton Zürich niedergelassen.
- Damit zieht jede fünfte Person, die einwandert, in den bevölkerungsreichsten Kanton der Schweiz.
- Bemerkenswert ist, dass parallel dazu viele Ausländerinnen und Ausländer das Land auch wieder verlassen. 2025 waren dies etwa 12 000 Personen.
- Damit resultiert ein Nettowachstum von etwa 15 000 Personen.
- Bei Betrachtung der interkantonalen Wanderung zeigt sich im Kanton Zürich in den letzten Jahren ein konstanter Nettoabgang von rund 3 000 Personen, meistens in umliegende Kantone.



Wohnbautätigkeit

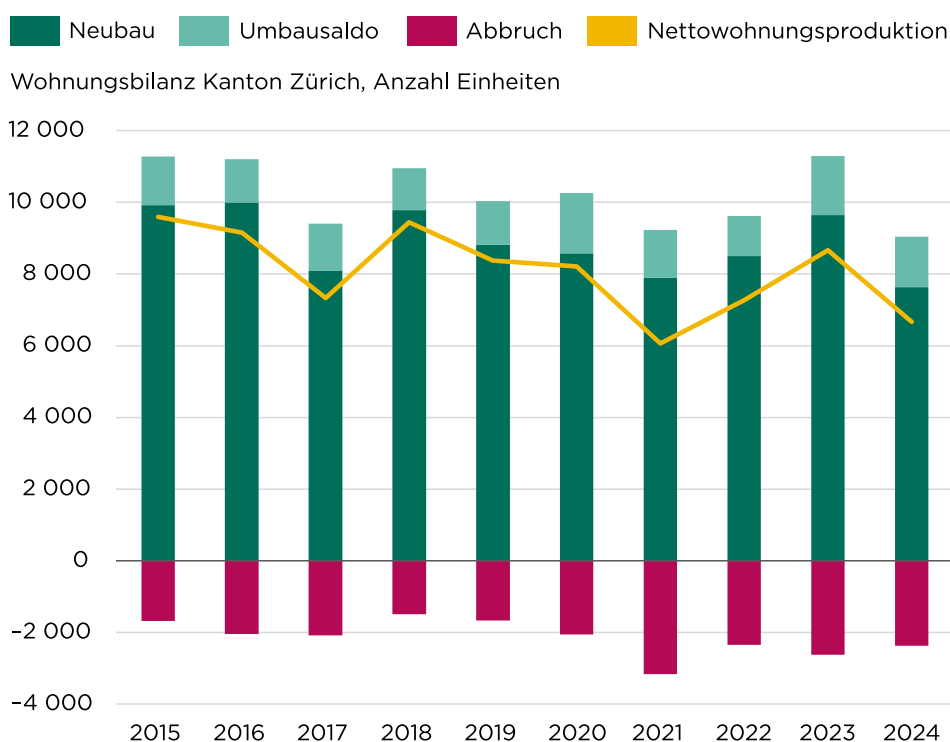


Wohnbautätigkeit

Neubautätigkeit deckt Wohnungsbedarf nicht

Die Neubautätigkeit im Kanton Zürich reicht weiterhin nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Der jüngste Rückgang der Nettowohnungsproduktion sowie anhaltende Abbrüche und Umbauten verschärfen den strukturellen Angebotsmangel zusätzlich. Dadurch bleibt der Markt trotz Neubauten angespannt.

- Nachdem im Jahr 2023 im Kanton Zürich die Nettowohnungsproduktion fast 8 700 Wohneinheiten umfasste, ging die Zahl 2024 (aktuellste Werte) um ungefähr 2 000 Einheiten zurück.
- Die Abbrüche haben sich in den letzten Jahren bei rund 2 500, die Umbauten bei etwa 1 500 eingependelt, was per Saldo einem Verlust von etwa 1 000 Einheiten pro Jahr entspricht.
- Die in den letzten Jahren entstandenen neuen Wohneinheiten reichen bei weitem nicht aus, um den Zusatzbedarf durch die Einwanderung und den zunehmenden Bedarf an Wohnflächen zu decken.



Über den Bank Avera Eigenheimindex

Aktuelle Zahlen und Fakten zum Zürcher Immobilienmarkt

- Der Bank Avera Eigenheimindex zeigt die Preisentwicklung bei Wohneigentum im Kanton Zürich sowie in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich (siehe Fokusregion Bank Avera in Karte unten).
- Neben dem Eigenheimmarkt beleuchtet der Index auch das Mietwohnungssegment sowie Wohn-Renditeliegenschaften.
- Weiter geht die Kurzstudie auf Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Wohnungsleerstand ein.
- Der Bank Avera Eigenheimindex erscheint halbjährlich jeweils im Mai und November und wird gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI erstellt.



BANK a vera