

EIGENHEIM-INDEX

Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietwohnungen

Herbstausgabe 2026

BANK avera



Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Der Zürcher Immobilienmarkt präsentiert sich im Herbst 2026 weiterhin in einer robusten Verfassung. Eigenheimpreise und Mieten steigen nach wie vor, allerdings hat sich die Dynamik gegenüber den Vorjahren etwas abgeschwächt. Erste Anzeichen einer Entspannung sind erkennbar: Das Bevölkerungswachstum verlangsamt sich, die Bautätigkeit nimmt wieder zu und die Zahl der Transaktionen am Markt steigt.

Die vorliegende Herbstausgabe des Bank Avera Eigenheimindex zeigt, wie sich diese Entwicklungen auf die verschiedenen Teilmärkte auswirken. Sie beleuchtet die aktuelle Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die Situation am Mietobjektmarkt sowie die Perspektiven für Investorinnen und Investoren. Gleichzeitig wird deutlich, dass Lage und regionale Unterschiede weiterhin einen entscheidenden Einfluss auf Preise und Marktdynamik haben.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer bleibt das Marktumfeld insgesamt attraktiv. Kaufinteressierte sowie Anlegerinnen und Anleger profitieren von einer etwas höheren Marktliquidität und einem wachsenden Angebot. Dennoch bleibt Wohnraum im Kanton Zürich knapp, und die Nachfrage übersteigt in vielen Regionen weiterhin das verfügbare Angebot.

Als regional verankerte Bank verfolgen wir diese Entwicklungen aufmerksam und ordnen sie für unsere Kundinnen und Kunden ein. Der Bank Avera Eigenheimindex soll Ihnen dabei helfen, den Markt besser zu verstehen und fundierte Entscheidungen rund um Wohneigentum, Finanzierung und Immobilienanlagen zu treffen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.



André Wegmann
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Bank Avera Genossenschaft

Zürcher Immobilienmarkt: robuste Entwicklung

Bank Avera Eigenheimindex – Herbstausgabe 2026

Der Zürcher Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin stabil. Die Preise steigen zwar langsamer als noch im Frühjahr, bleiben aber auf Wachstumskurs. Gleichzeitig sorgen eine schwächere Zuwanderung und ein grösseres Angebot für erste Entspannungstendenzen.

Marktüberblick in Kürze

- Der Zürcher Immobilienmarkt präsentiert sich im Herbst 2026 weiterhin robust, doch hat sich die Preisdynamik im Vergleich zum Frühjahr verlangsamt.
- Eigenheimpreise und Angebotsmieten weisen im Kanton Zürich sowie schweizweit nach wie vor einen positiven Trend auf.
- Das Bevölkerungswachstum dürfte aufgrund der schwächeren Zuwanderung im laufenden Jahr etwas nachlassen, was den Nachfrageüberhang verringert.
- Gleichzeitig wachsen Angebot und Marktliquidität, wie zum Beispiel die erhöhte Anzahl Freihandänderungen am Zürcher Immobilienmarkt zeigt.

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

Bank Avera Eigenheimindex – Herbstausgabe 2026

Inhalt

1. Preisentwicklung Wohneigentum 5

2. Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen 8

3. Mieten und Leerstände 13

4. Renditeliegenschaften Wohnen 17

5. Bevölkerung und Zuwanderung 19

6. Wohnbautätigkeit 22

7. Über den Bank Avera Eigenheimindex 24

Bilder: GettyImages/tulcarion (Cover), Böni Photographer (S. 2), GettyImages/imageBROKER/Pius Koller (S. 5), GettyImages/by ah_fotobox – Andreas*H (S. 8), GettyImages/Westend61 (S. 13), GettyImages/Rafael Wiedenmeier (S. 16), Unsplash/Jan Antonin Kolar (S. 18), Unsplash/Phil Hearing (S. 21)

Preisentwicklung Wohneigentum

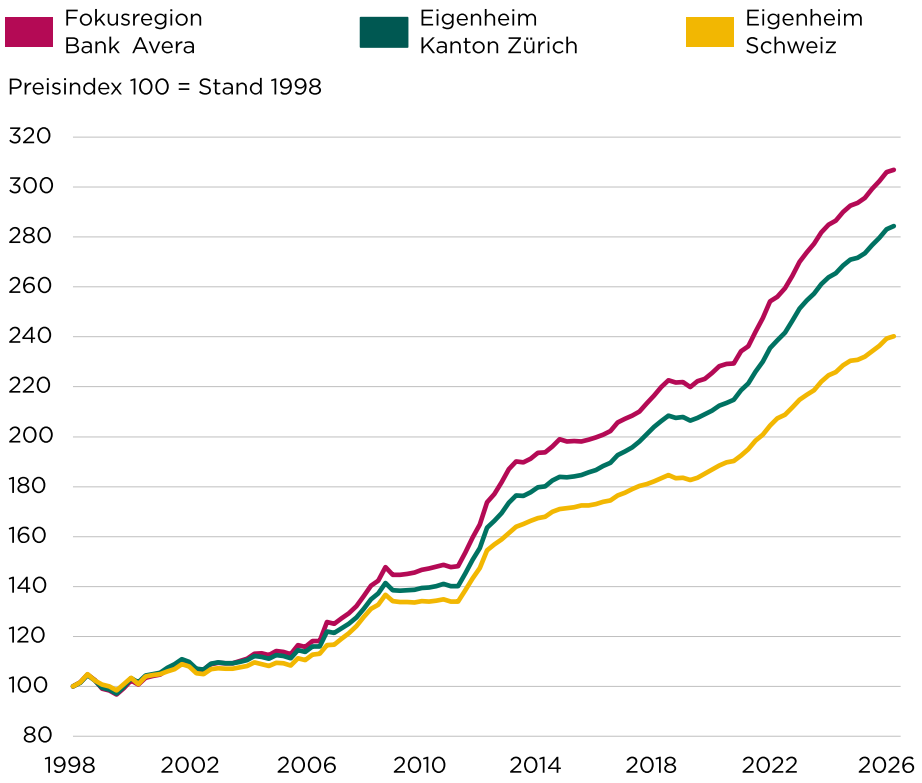


Preisentwicklung Wohneigentum

Preisdynamik schwächt sich im Herbst 2026 ab

Die Eigenheimpreise im Kanton Zürich sind weiter gestiegen, wenn auch regional etwas weniger stark. Erste Anzeichen einer Marktentlastung zeigen sich durch das geringere Bevölkerungswachstum und die wieder zunehmende Wohnbautätigkeit.

- Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich sind innert Jahresfrist um 3,1 Prozent gestiegen, wie aus der Auswertung der effektiven Freihandtransaktionen hervorgeht.
- In der Fokusregion der Bank Avera (Stadt Zürich, Pfannenstiel und Zürcher Oberland) fällt das Preiswachstum mit 2,8 Prozent leicht schwächer aus.
- Seit Beginn der Datenreihe im Jahr 1998 übertrifft das Preiswachstum die kantonalen und nationalen Vergleichswerte aber noch immer deutlich.
- Ein geringeres Bevölkerungswachstum und eine wieder zunehmende Wohnbautätigkeit könnten zu einer Marktentlastung führen.

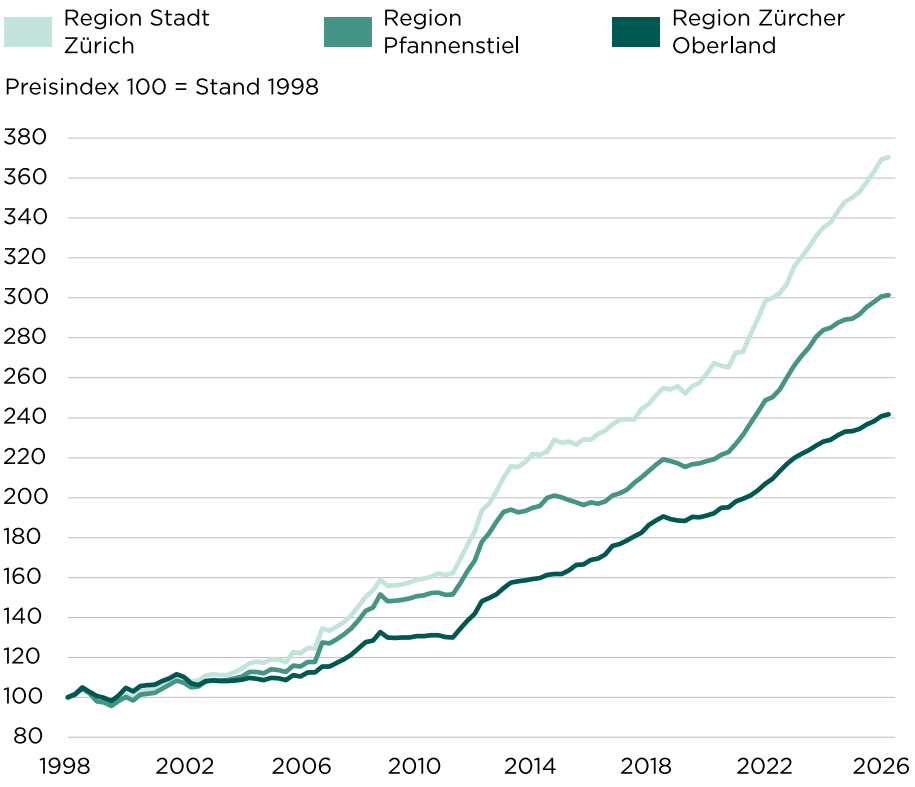


Preisentwicklung Wohneigentum

Moderatere Preisentwicklung im Zürcher Oberland

Die Regionen der Bank Avera verzeichnen weiterhin steigende Eigenheimpreise. Am stärksten fällt das Wachstum in der Stadt Zürich aus, während die Region Pfannenstiel etwas zurückliegt. Langfristig bleibt die Stadt Zürich der klare Preistreiber.

- Der Preisindex der Fokusregion Bank Avera fasst die Immobilienpreisentwicklung in der Stadt Zürich, in der Region Pfannenstiel und im Zürcher Oberland zusammen.
- Im Vergleich zum Vorjahr sind die Eigenheimpreise im Zürcher Oberland um 3,0 Prozent gestiegen, während in der Stadt Zürich eine Zunahme von 3,3 Prozent gemessen wird.
- Mit 2,1 Prozent fällt der Anstieg in der Region Pfannenstiel, welche die Gemeinden am rechten Zürichseeufer abbildet, unterdurchschnittlich aus.
- Langfristig dominiert der Stadtzürcher Immobilienmarkt mit einem Preiswachstum von fast 280 Prozent seit 1998.



Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

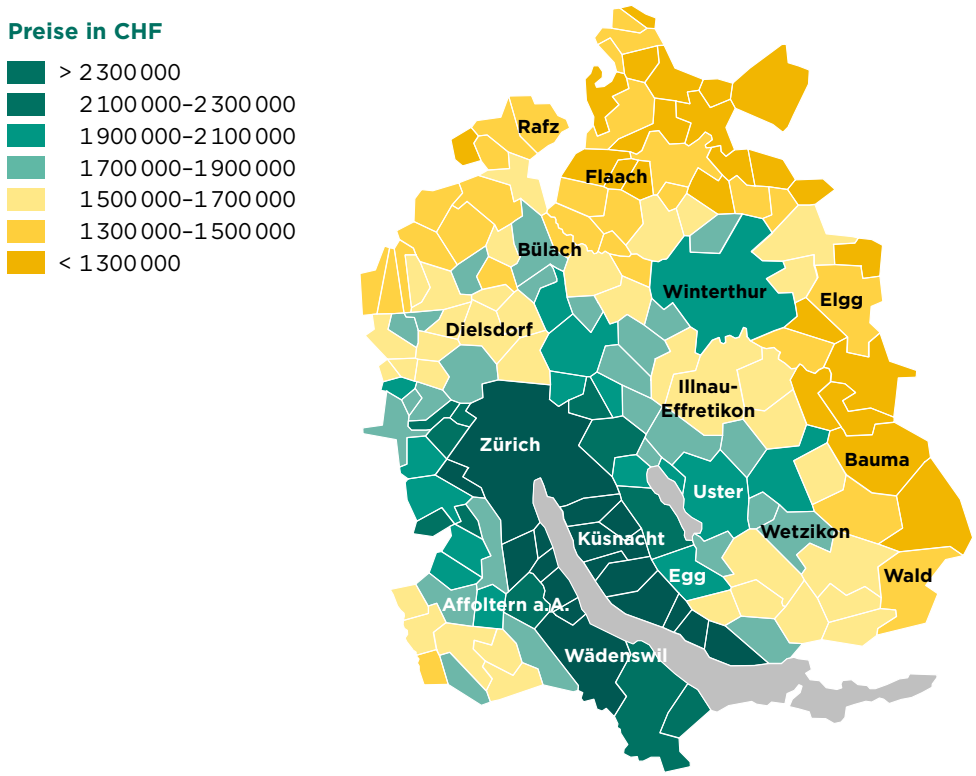


Preisniveau Einfamilienhäuser

Typisches Einfamilienhaus im Kanton nicht unter CHF 1,0 Mio.

Je nach Standort variieren die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich erheblich. Während in der Stadt Zürich und am Zürichsee Spitzenpreise erzielt werden, finden sich im Zürcher Oberland und in nördlichen Regionen vergleichsweise günstigere Angebote.

- Die Lage bleibt der zentrale Werttreiber, wie die grossen Preisunterschiede für ein Musterhaus mit 140 m² Wohnfläche je nach Gemeinde zeigen.
- Der mittlere Preis für ein solches Objekt liegt im Kanton Zürich inzwischen bei annähernd CHF 1,8 Millionen, was etwa dem Preisniveau in Wetzikon oder Mönchaltorf entspricht.
- In Uster kostet das Musterhaus deutlich über CHF 2,0 Millionen, während Kaufinteressierte in Küsnacht oder in der Stadt Zürich mit über CHF 3,5 Millionen rechnen müssen.
- In den nördlichen Regionen des Kantons wie auch im Zürcher Oberland finden sich Gemeinden, in denen das Preisniveau vergleichsweise gemässigt ist.



Preisniveau Einfamilienhäuser

Mehr Verkäufe bei gedämpfter Nachfrage

Auch bei steigenden Preisen bleibt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hoch. Dem begrenzten Angebot steht weiterhin eine starke Nachfrage gegenüber. Erste dämpfende Impulse ergeben sich jedoch durch strengere Finanzierungsvorgaben und die leicht abgeschwächte Zuwanderungsdynamik.

- In den letzten zwölf Monaten verzeichnete der kantonale Markt für Einfamilienhäuser einen Preisanstieg von 2,5 Prozent (Schweiz +2,8 %).
- Das Angebot verknappt sich weiter: Da viele Altbauten durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden, ist der Bestand an Einfamilienhäusern im Kanton Zürich im Jahr 2025 netto gesunken.
- Die Anzahl Transaktionen am freien Markt hat sich durch die zunehmende Veräusserung von bestehenden Häusern jedoch spürbar erhöht.
- Die hohen Anforderungen an Eigenkapital und Tragbarkeit sowie die geringere Zuwanderung aus dem Ausland könnten den Nachfrageüberhang mildern.

Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	**Preis in CHF**
Zürich	3 523 000
Uster	2 056 000
Wetzikon	1 747 000
Illnau-Effretikon	1 693 000
Küsnacht	3 590 000
Rüti	1 571 000



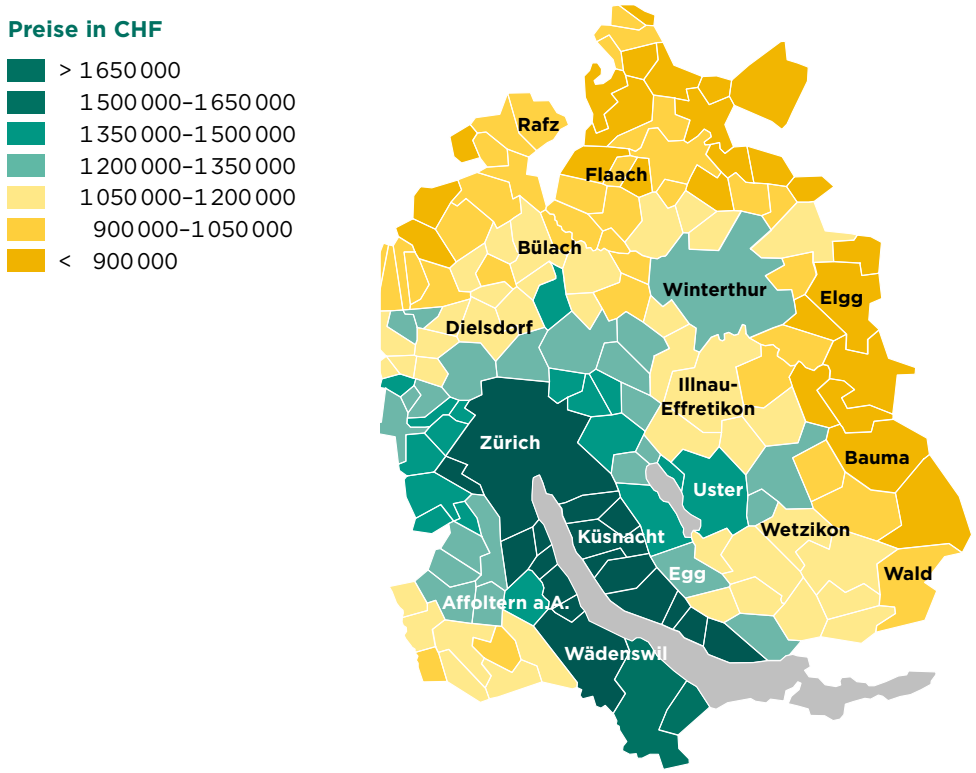
Definition Musterhaus
Freistehend, 5-jährig, gute Lage, Grundstück 500 m², Wohnfläche 140 m², 6 Zimmer, 2 Bäder

Preisniveau Eigentumswohnungen

Typische Wohnung kostet durchschnittlich CHF 1,2 Mio.

Die Lage prägt auch den Markt für Eigentumswohnungen. Zwischen günstigeren Gemeinden im Zürcher Oberland und den begehrten Seelagen bestehen Preisunterschiede von weit über einer Million Franken.

- Eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110 m² Wohnfläche kostet im kantonalen Mittel rund CHF 1,2 Millionen.
- Die Preisspanne reicht von CHF 800 000 in Rheinau im Zürcher Weinland bis rund CHF 2,5 Millionen in Kilchberg am linken Zürichseeufer.
- Im Zürcher Oberland kann die Musterwohnung in einigen Gemeinden unterhalb des kantonalen Preisdurchschnitts erworben werden, so in Bauma, Wald oder Wetzikon.



Preisniveau Eigentumswohnungen

Preise steigen entlang Schweizer Mittel

Eigentumswohnungen dominieren den Zürcher Eigenheimmarkt. Die Preise steigen derzeit stärker als jene von Einfamilienhäusern, während die Zahl der Transaktionen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegt.

- Eigentumswohnungen geniessen grosse Beliebtheit am Zürcher Immobilienmarkt: Bei rund zwei Dritteln der im Kanton verkauften Eigenheime handelt es sich um diese Wohnform.
- Die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Zürich steigen mit 3,9 Prozent aktuell deutlich schneller als jene für Einfamilienhäuser.
- Zudem ist am Wohnungsmarkt im Herbst 2026 eine rege Handelsaktivität zu beobachten, die rund 10 Prozent über dem Durchschnitt liegt.

Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	**Preis in CHF**
Zürich	2 243 000
Uster	1 384 000
Wetzikon	1 140 000
Illnau-Effretikon	1 183 000
Küsnacht	2 316 000
Rüti	1 054 000

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

Mieten
und Leerstände

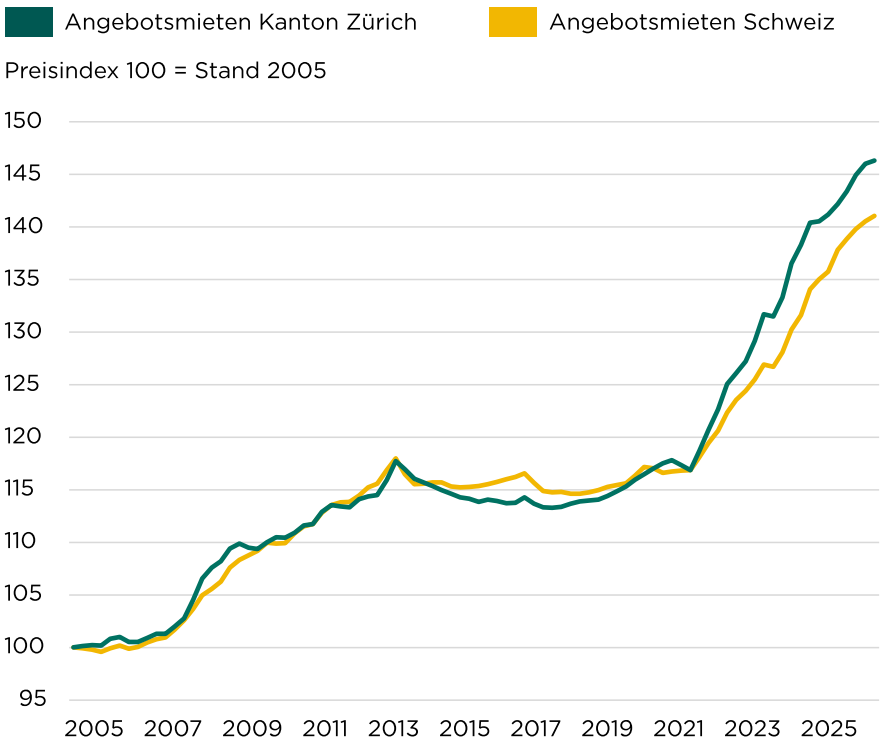


Preisentwicklung Angebotsmieten

Verlangsamte Dynamik am Mietobjektmarkt im Herbst 2026

Der Mietobjektmarkt bleibt angespannt. Die Angebotsmieten steigen im Kanton Zürich und schweizweit weiter, wobei sich die Dynamik zuletzt leicht abgeschwächt hat. Für viele bestehende Mietverhältnisse bleibt die Belastung dank stabilem Referenzzinssatz unverändert.

- Mieterinnen und Mieter auf Wohnungssuche sind sowohl im Kanton Zürich als auch landesweit weiterhin mit steigenden Angebotsmieten konfrontiert.
- In den letzten zwölf Monaten haben sich die Marktmieten im Kanton um 2,9 Prozent erhöht, wobei sich im vergangenen halben Jahr eine leichte Abschwächung zeigte.
- Eine ähnliche Entwicklung ist am schweizweiten Mietobjektmarkt sichtbar: Der Anstieg innert Jahresfrist beträgt 2,3 Prozent.
- Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen können aufgrund des gleichbleibenden Referenzzinssatzes je nach Ausgangslage mit unveränderten Mietkosten rechnen.



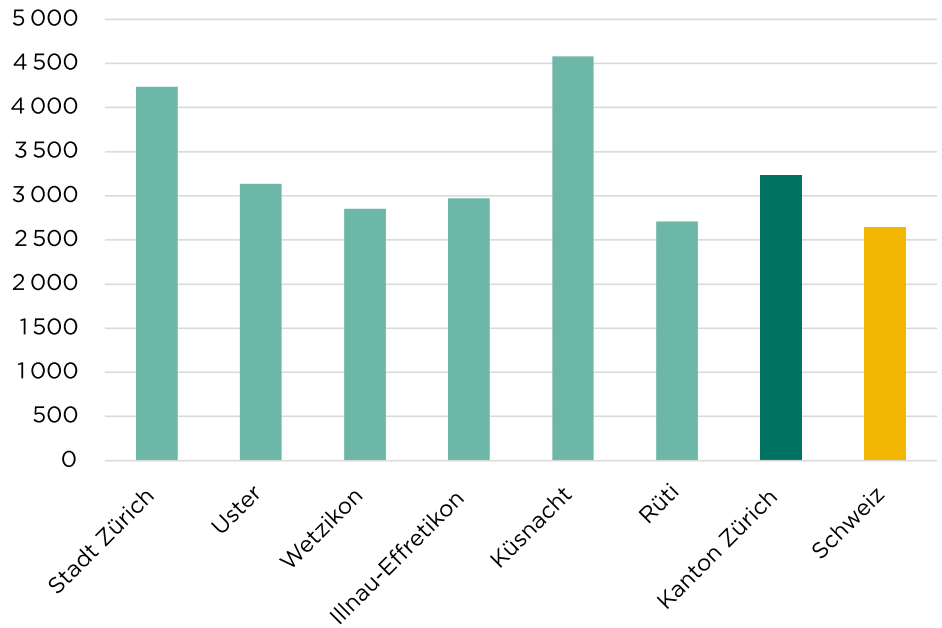
Preisniveau Angebotsmieten

Monatsmiete liegt im kantonalen Mittel bei CHF 3 240

Je nach Standort fallen die Mietkosten im Kanton Zürich sehr unterschiedlich aus. Besonders in der Stadt Zürich liegt das Preisniveau deutlich über dem kantonalen Durchschnitt, während das Zürcher Oberland günstigere Mietangebote bietet.

- Die monatliche Bruttomiete für eine Musterwohnung mit 110 m² Wohnfläche liegt im Kanton Zürich bei CHF 3 240 (inkl. Nebenkosten).
- Dies entspricht einem Aufschlag von monatlich rund CHF 600 gegenüber dem Landesdurchschnitt.
- Im Zürcher Oberland wird das Musterobjekt vielfach unter CHF 3 000 ausgeschrieben, so etwa in Wetzikon oder Rüti.
- In der Stadt Zürich muss für eine gleiche Wohnung hingegen mehr als CHF 4 000 budgetiert werden.

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



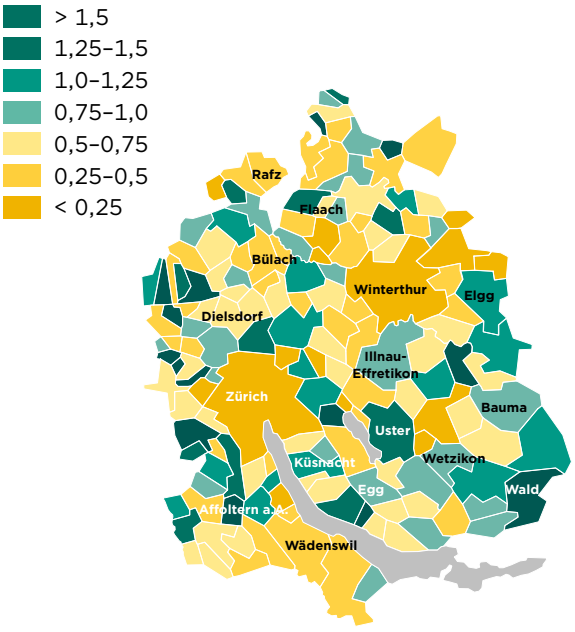
Wohnungsleerstand

Leerstände konzentrieren sich auf Mietobjekte

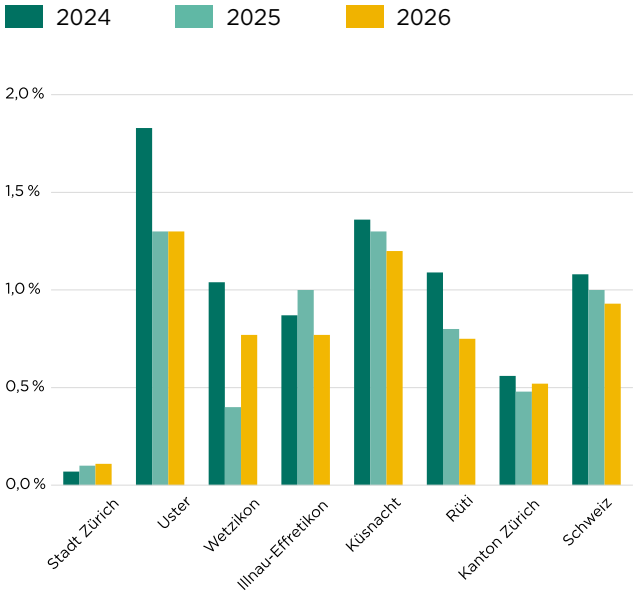
Obwohl im Kanton Zürich etwas mehr Wohnungen leer stehen als im Vorjahr, bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Die Leerstandsquote verharrt auf tiefem Niveau, auch wenn sich regional Unterschiede zeigen.

- Am Stichtag 1. Juni 2026 standen im Kanton Zürich rund 4 200 Wohneinheiten leer, etwa 400 mehr als vor Jahresfrist.
- Knapp 80 Prozent dieser ungenutzten Einheiten waren zur Miete ausgeschrieben, bei den übrigen 20 Prozent handelt es sich um ungenutztes Wohneigentum.
- Die Leerstandsquote verbleibt mit 0,5 Prozent wie im Vorjahr auf sehr tiefem Niveau und signalisiert weiterhin einen angespannten Wohnungsmarkt.
- Auch schweizweit herrscht mit einer Leerwohnungsziffer von 0,9 Prozent Wohnungsknappheit.
- Die Leerstandskarte der Gemeinden zeigt im Kanton Zürich ein gemischtes Bild.
- Noch immer gibt es Regionen, in denen der Immobilienmarkt weniger angespannt ist als in den Städten Zürich und Winterthur.
- Im Zürcher Oberland, im Tösstal und in weiteren Regionen sind teils Leerwohnungsziffern von 1,0 Prozent und höher zu beobachten.

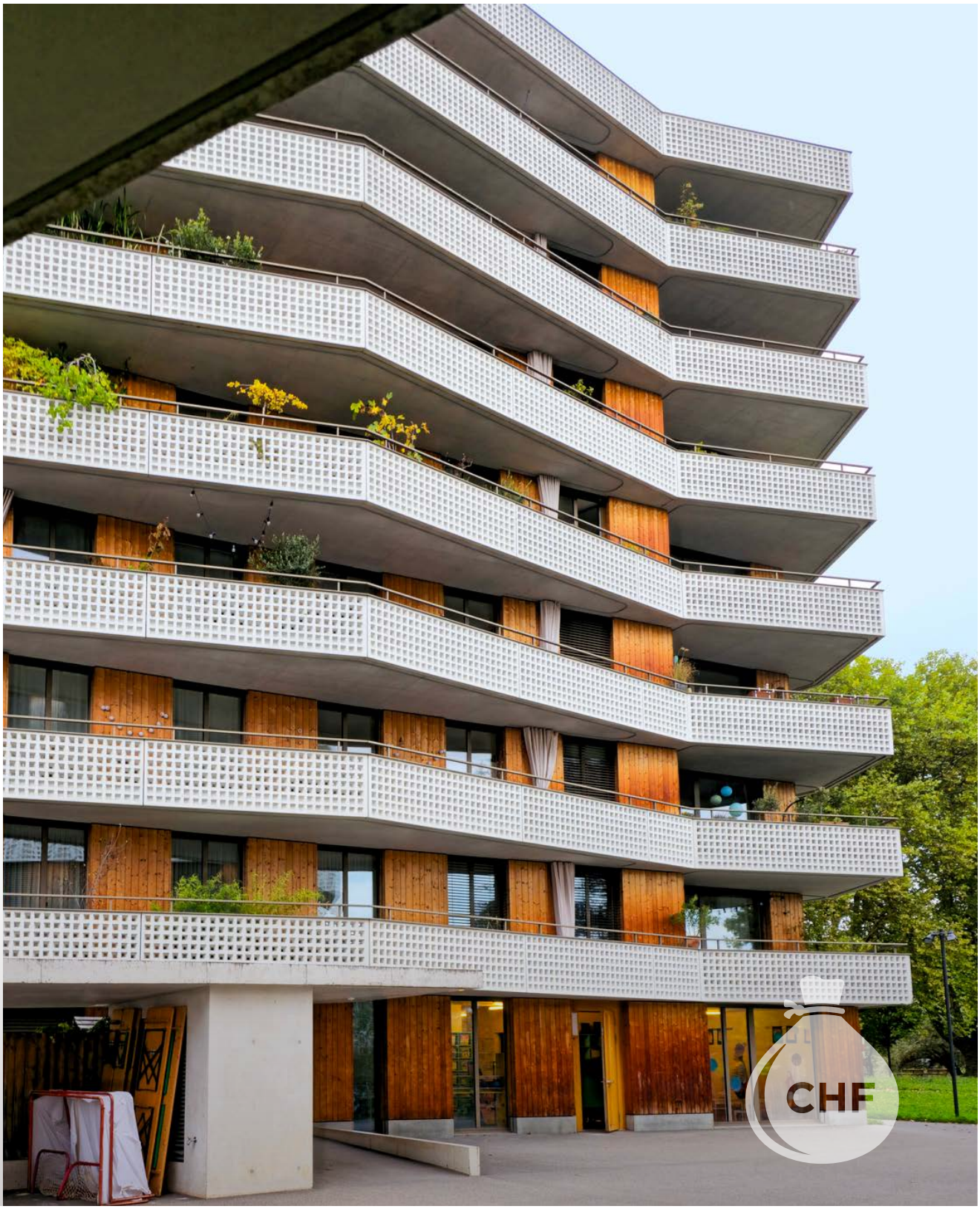
Leerwohnungsziffer in % (2026)



Leerwohnungsziffer (Anteil leer stehender Wohneinheiten in % des Bestands)



Renditeliegenschaften Wohnen



Renditeliegenschaften Wohnen

Hohe Attraktivität von Immobilien-Direktanlagen

Mehrfamilienhäuser bleiben als Renditeobjekte sehr gefragt. Unsichere Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen stützen die Attraktivität von Schweizer Wohnimmobilien.

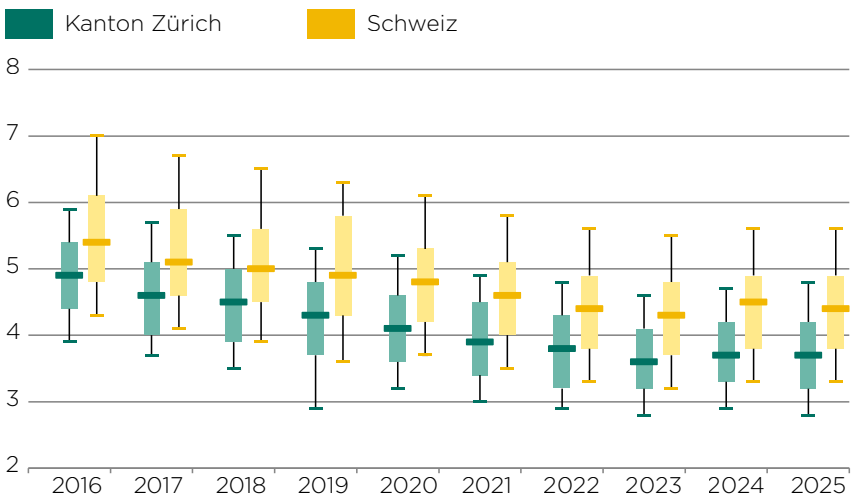
- Mehrfamilienhäuser bleiben sowohl im Kanton Zürich als auch schweizweit weiterhin höchst gefragte Renditeobjekte.
- Geopolitische Krisen, hohe Energiepreise und Börsenrisiken stärken das Interesse sicherheitsorientierter Anlegerinnen und Anleger an Schweizer Immobilien.
- Eine robuste Binnenwirtschaft und die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen stützen die Nachfrage nach dieser Anlageklasse.

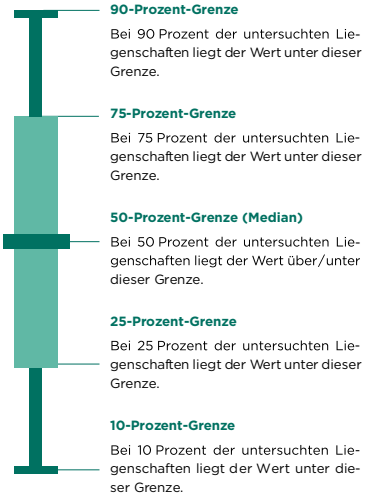
Bruttorendite Wohnliegenschaften (in %)

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 %)





90-Prozent-Grenze
Bei 90 Prozent der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert unter dieser Grenze.

75-Prozent-Grenze
Bei 75 Prozent der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert unter dieser Grenze.

50-Prozent-Grenze (Median)
Bei 50 Prozent der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert über/unter dieser Grenze.

25-Prozent-Grenze
Bei 25 Prozent der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert unter dieser Grenze.

10-Prozent-Grenze
Bei 10 Prozent der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert unter dieser Grenze.

Bevölkerung und Zuwanderung

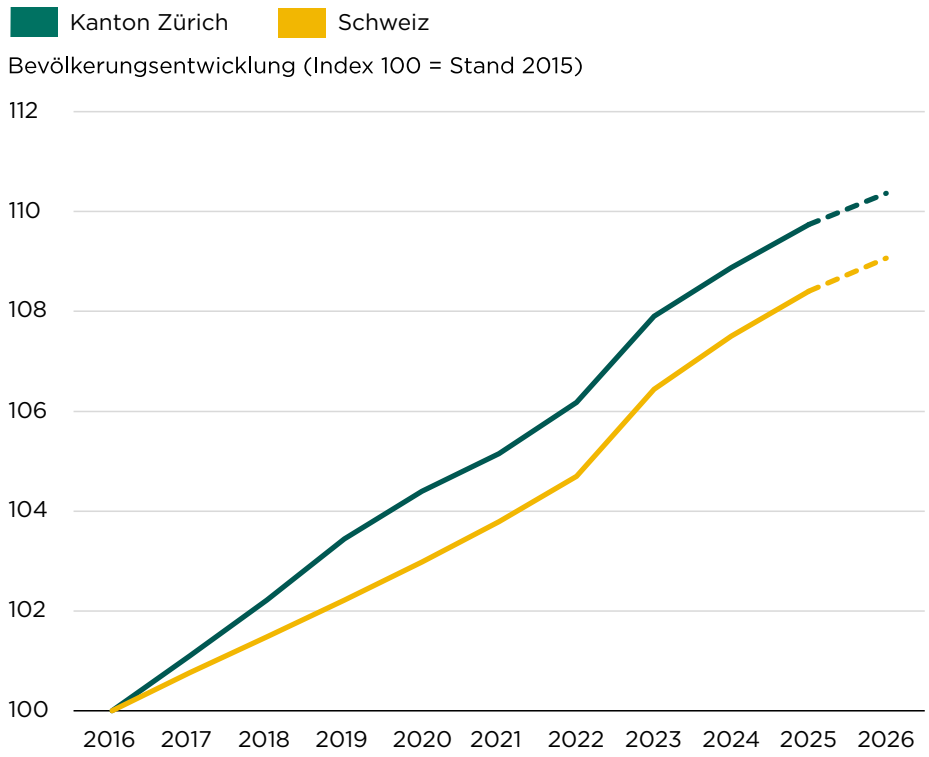


Entwicklung der Wohnbevölkerung

Starke Zunahme in den letzten zehn Jahren

Das starke Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre hat die Wohnraumnachfrage im Kanton Zürich massgeblich geprägt. Für 2026 zeichnet sich jedoch eine geringere Zuwanderung ab, was den Druck auf den Immobilienmarkt etwas verringern dürfte.

- Die starke Zuwanderung aus dem Ausland trug in den letzten Jahren wesentlich zum Bevölkerungswachstum und zur Wohnraumnachfrage im Kanton Zürich bei.
- Zwischen 2016 und 2025 ist die Zürcher Wohnbevölkerung um 9,7 Prozent gewachsen, womit die Zunahme deutlich über dem nationalen Durchschnitt von 8,4 Prozent liegt.
- 2026 dürfte die Nettozuwanderung aus dem Ausland weniger kräftig ausfallen, wie eine Schätzung auf Basis der Daten aus dem laufenden Jahr zeigt.

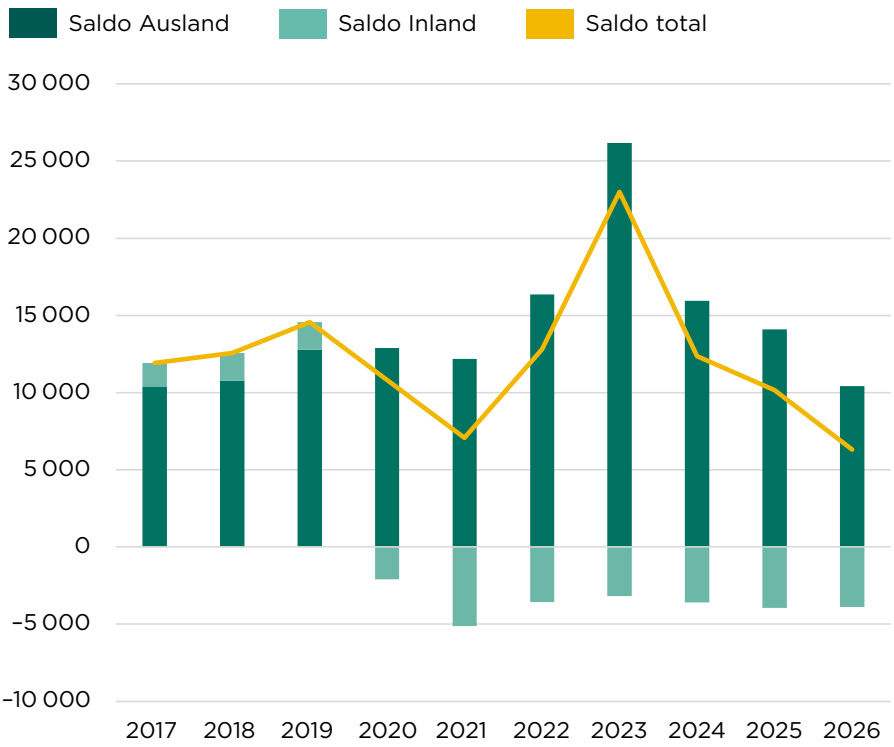


Migration international und interkantonal

Anhaltende Abwanderung in andere Landesteile

Das Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich wird vor allem von der Zuwanderung aus dem Ausland getragen. Diese gleicht die inländische Abwanderung aus dem Kanton mehr als aus und übertrifft den Beitrag des natürlichen Bevölkerungswachstums deutlich.

- Die Aufschlüsselung der Migrationsbewegungen im Kanton Zürich zeigt ein klares Muster: Seit 2020 ziehen mehr Ansässige aus dem Kanton Zürich in die übrige Schweiz als umgekehrt (Saldo Inland).
- Die internationale Nettozuwanderung (Saldo Ausland) war in den vergangenen zehn Jahren hingegen stets positiv und kompensierte die inländische Abwanderung.
- Das natürliche Bevölkerungswachstum (Geburtenüberschuss) dürfte 2026 mit rund 3 000 Personen etwa halb so hoch liegen wie das Wachstum durch Zuwanderung von 6 000 Personen (Saldo total).



Wohnbautätigkeit

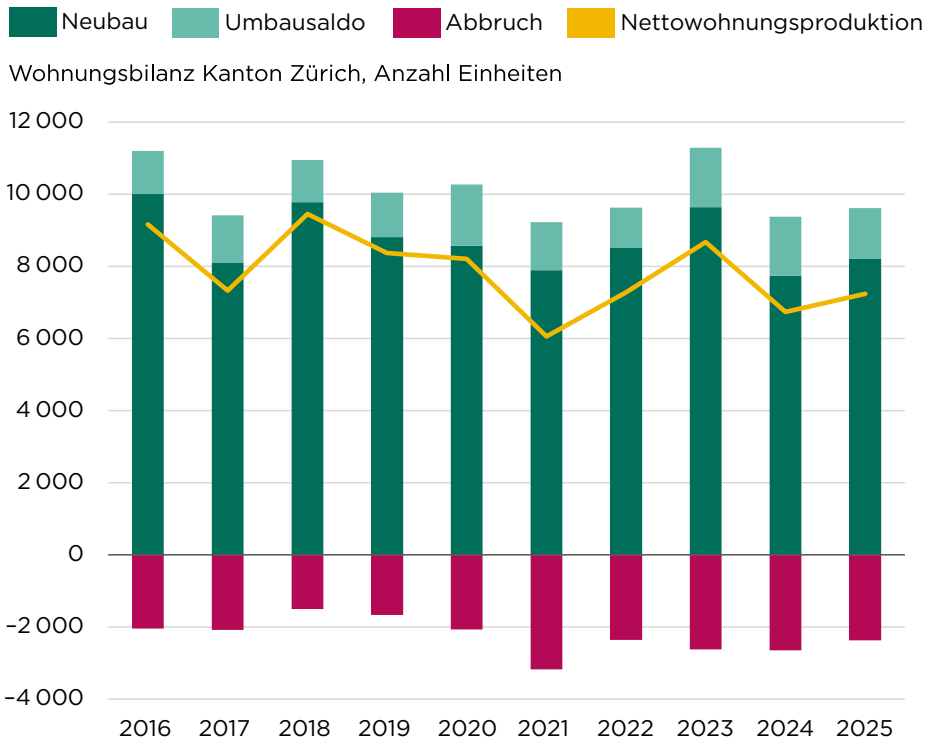


Wohnbautätigkeit

Nettowohnungsproduktion erholt sich dank mehr Neubauten

Die Wohnbautätigkeit hat leicht zugenommen und erweitert das Wohnungsangebot. Für eine spürbare und nachhaltige Entlastung des Wohnungsmarktes bleibt jedoch eine hohe Bautätigkeit erforderlich.

- Aufgrund einer leicht erhöhten Neubautätigkeit von rund 8 200 Einheiten im Jahr 2025 hat die Nettowohnungsproduktion gemäss provisorischen Daten leicht zugenommen.
- Die Neubauaktivität liegt damit im Bereich des langjährigen Durchschnitts und signalisiert eine Ausweitung des Wohnungsangebots.
- Für eine spürbare Lockerung des knappen Wohnungsbestandes im Kanton Zürich ist jedoch weiterhin eine kräftige Bautätigkeit erforderlich.



Über den Bank Avera Eigenheimindex

Aktuelle Zahlen und Fakten zum Zürcher Immobilienmarkt

- Der Bank Avera Eigenheimindex zeigt die Preisentwicklung beim 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 avera