



Marktbericht Zollikon und Küsnacht (ZH)

Entwicklungen im Wohneigentum

- Eigenheimmarkt in Küsnacht liquider
- Hohe Nachfrage und moderate Bautätigkeit
- Starke Preisanstiege in Zollikon

Verhaltene Bautätigkeit und hohe Nachfrage

Geringe Auswahl an Wohneigentum

Das Angebot an Wohneigentum ist an der Zürcher Goldküste zwar in den letzten beiden Jahren etwas angestiegen, bleibt insgesamt jedoch moderat. In Küsnacht liegt der Anteil der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen mit 3.5 % leicht über dem regionalen Mittel (3.3 %), während er in Zollikon mit 2.3 % deutlich tiefer ist. Einfamilienhäuser sind in der Region Pfannenstiel noch seltener zum Verkauf ausgeschrieben. In Zollikon befinden sich derzeit nur 0.9 % des Bestands auf dem Markt, in Küsnacht liegt der Anteil mit 1.5 % nahe am regionalen Schnitt von 1.4 %.

Neubauimpulse bleiben begrenzt

Ein wesentlicher Grund für das teilweise begrenzte Angebot ist die schwache Neubautätigkeit im Wohneigentum. Die aktuellen Baubewilligungen deuten zudem nicht darauf hin, dass mit aussergewöhnlichen

Impulsen zu rechnen ist. Im vergangenen Jahr wurden in Küsnacht insgesamt 18 und in Zollikon 12 Wohneinheiten bewilligt. Damit liegt die Neubautätigkeit unter dem langjährigen Mittel und lässt keine markante Ausweitung des Angebots erwarten.

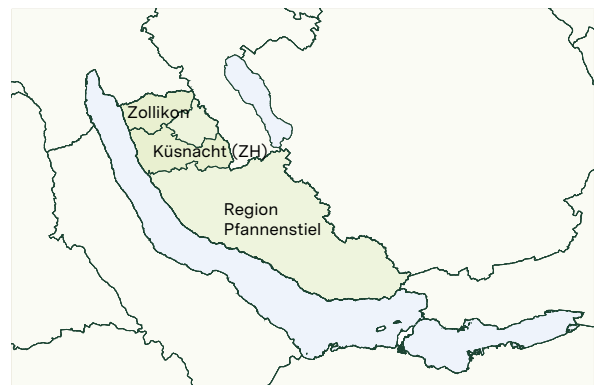
Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich

Ungeachtet der unterschiedlichen Angebotslage zeigt sich in beiden Gemeinden – begünstigt durch die attraktive Seelage und die Nähe zur Stadt Zürich – eine hohe ungedeckte Nachfrage: Sowohl in Zollikon als auch in Küsnacht entfallen knapp über 20 Suchende auf eine inserierte Eigentumswohnung. Damit ist der Nachfrageüberhang markant grösser als im Durchschnitt der Region Pfannenstiel (12). Auch im Segment der Einfamilienhäuser ist das Interesse überdurchschnittlich hoch: In beiden Gemeinden sind derzeit jeweils rund 300 Suchabos aktiv, bei sehr wenigen inserierten Objekten.

Kennzahlen

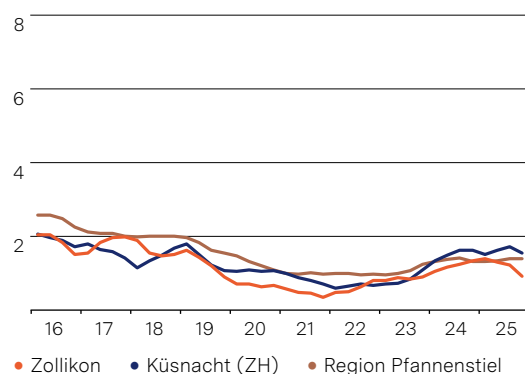
	Zollikon	Küsnacht (ZH)	Region Pfannenstiel
Bevölkerung			
Einwohner, 2024	13'584	15'168	118'362
Jährliche Wachstumsrate*	0.8%	0.9%	0.9%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	6'984	7'540	57'170
Anteil Wohneigentum, 2024	31.1%	37.8%	40.8%
Leerwohnungen**, 2025	0.9%	1.4%	0.6%
Baubewilligungen**, 2025	0.6%	0.6%	0.6%

*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

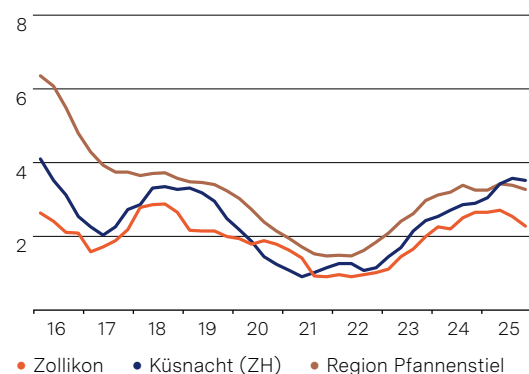


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Zollikon mit kräftigem Preiswachstum

Erhöhte Preisniveaus am rechten Seeufer

Die Preisbandbreiten verdeutlichen die klare Ausrichtung des rechten Zürichseeufers auf das gehobene Wohnsegment. Bei den Eigentumswohnungen liegt der Medianpreis in Zollikon bei rund 20'200 Franken pro Quadratmeter und in Küsnacht bei 17'600 Franken. Damit bewegen sich beide Gemeinden über dem regionalen Mittel von 16'800 Franken – und erst recht über dem Schweizer Durchschnitt (7900 Franken). Ein mittleres Einfamilienhaus kostet in Zollikon wie auch in Küsnacht rund 3.0 Mio. Franken. Hochwertige Liegenschaften in Küsnacht werden ab 3.6 Mio. Franken angeboten und reichen bis fast 5 Mio. Franken. Bei Premiumimmobilien kann die obere Bandbreite gemäss Grafik auch überschritten werden.

Einfamilienhauspreise steigen in Zollikon stark

Im 4. Quartal 2025 legten die Angebotspreise für Einfamilienhäuser insbesondere in Zollikon deutlich

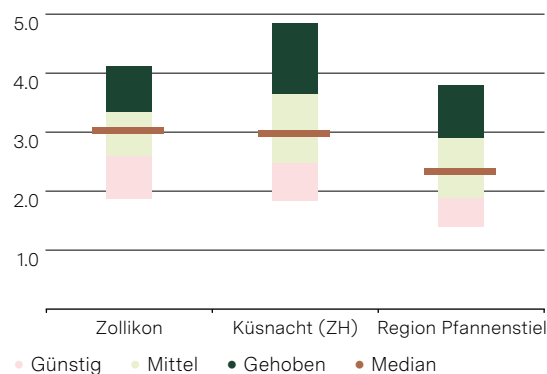
zu und lagen 7.4 % über dem Vorjahresquartal. Das knappe Angebot und das tiefe Zinsniveau, das den Erwerb von Wohneigentum begünstigt, verstärkten den Preisauftrieb in Zollikon. In Küsnacht fiel der Anstieg mit 0.9 % dagegen nur moderat aus – über die letzten zehn Jahre zeigt sich jedoch auch hier ein kräftiges Preiswachstum im regionalen Vergleich.

Auch Eigentumswohnungen gewinnen an Wert

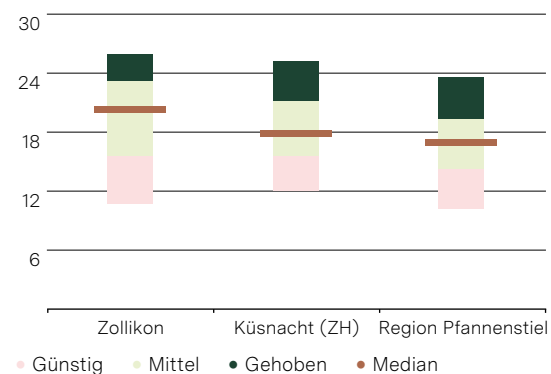
Die hohe Standortattraktivität schlägt sich auch in den Preisen für Stockwerkeigentum nieder – allerdings mit einer etwas ruhigeren Gangart. In diesem Segment zeigt sich Zollikon aktuell ebenfalls dynamischer als Küsnacht. Für ein mittleres Objekt wurde in Zollikon verglichen mit dem Vorjahresquartal 4.6 % mehr verlangt, während der Zuwachs in Küsnacht mit 2.0 % spürbar geringer ausfiel. Über die längere Frist verlaufen die Preisentwicklungen in beiden Gemeinden indes nahe am regionalen Durchschnitt.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

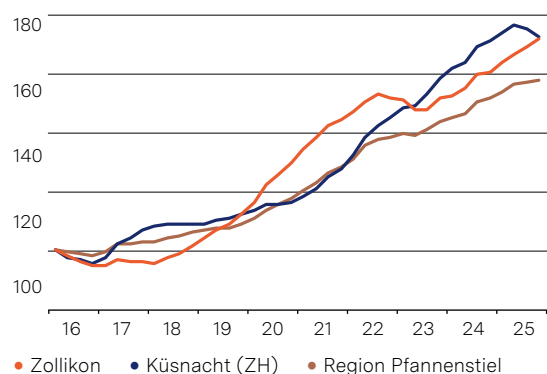


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

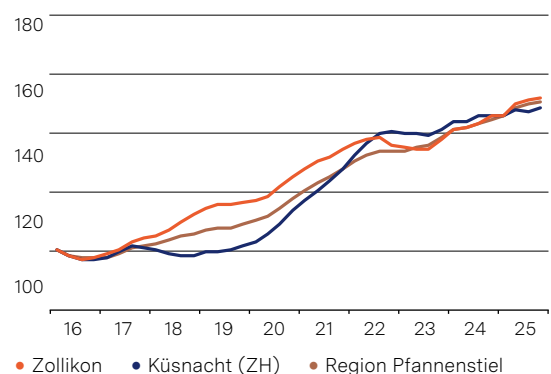


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekenzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Benjamin Stamm
Leiter Region rechte Zürichsee-Seite
Mitglied Management Team



Livio Corrado
Leiter Akquisition rechte Zürichsee-Seite

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
Telefon: +41 44 396 60 40 / +41 44 396 60 54
E-Mail: benjamin.stamm@walde.ch /
livio.corrado@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).