



Marktbericht Kilchberg, Rüschlikon, Thalwil und Oberrieden

Entwicklungen im Wohneigentum

- Leicht steigende Neubauaktivität
- Eigenheimmärkte bleiben angespannt
- Knappes Angebot stützt Preisentwicklungen

Markanter Nachfrageüberhang

Knappes Angebot an Wohneigentum

Die Gemeinden Thalwil, Kilchberg, Oberrieden und Rüslikon zählen dank ihrer privilegierten Lage am linken Zürichseeufer und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Zürich zu den begehrtesten Wohnlagen im Kanton. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohneigentum – bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Mit Ausnahme von Rüslikon, wo gemessen am Wohnungsbestand eine höhere Anzahl Kaufobjekte verfügbar ist, stehen weniger als 2 % der Einfamilienhäuser zum Verkauf. Die Auswahl an Eigentumswohnungen ist ebenfalls begrenzt. In Oberrieden liegt die Angebotsquote bei lediglich 1.5 %, während sich Thalwil und Kilchberg mit rund 3 % im Durchschnitt der Region Zimmerberg bewegen.

Neubautätigkeit steigt etwas, aber bleibt moderat

Das zum Teil knappe Angebot ist in erster Linie auf die unzureichende Neubautätigkeit auf den Eigen-

heimmärkten zurückzuführen. Vor allem in Oberrieden wurden im Schnitt der letzten 10 Jahre weniger als 10 Wohnungen und Häuser pro Jahr baubewilligt, die für den Verkauf bestimmt sind. Ein Anstieg der Neubautätigkeit ist in dieser Gemeinde vorerst nicht abzusehen, während in Rüslikon und Thalwil jeweils rund 30 neue Eigentumswohnungen in Planung sind.

Grosse ungedeckte Nachfrage

Die Beliebtheit von Wohneigentum in dieser Region spiegelt sich in einer grossen ungedeckten Nachfrage: Auf den Onlineportalen kommen auf 1 inserierte Eigentumswohnung mehr als 20 Suchende, in Oberrieden sind es sogar mehr als 40 Kaufinteressenten pro Wohnung. Noch ausgeprägter ist das Ungleichgewicht bei den Einfamilienhäusern, wo es zum Teil sogar 50 potenzielle Käufer pro Inserat sind. In Anbetracht der moderaten Bautätigkeit ist in absehbarer Zeit nicht mit einer Entspannung zu rechnen.

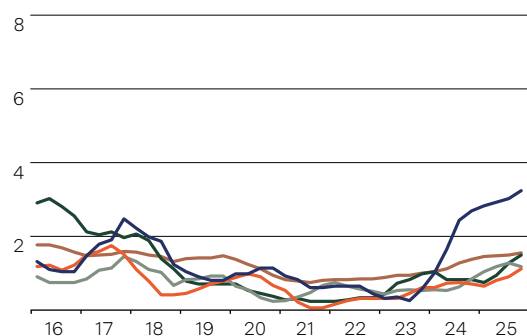
Kennzahlen

	Kilchberg (ZH)	Rüslikon	Thalwil	Oberrieden	Region Zimmerberg
Bevölkerung					
Einwohner, 2024	9'483	6'406	18'513	5'392	132'542
Jährliche Wachstumsrate*	1.9%	1.4%	0.5%	0.7%	0.9%
Immobilienmarkt					
Anzahl Wohnobjekte, 2024	4'714	2'979	9'402	2'603	63'944
Anteil Wohneigentum, 2024	29.1%	35.7%	25.1%	40.3%	31.4%
Leerwohnungen**, 2025	0.0%	0.5%	0.0%	0.1%	0.3%
Baubewilligungen**, 2025	1.2%	3.1%	1.2%	0.8%	1.0%

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

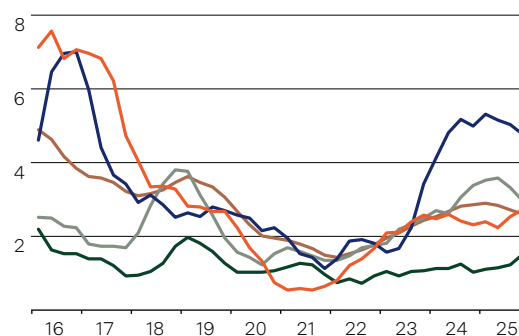
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



● Kilchberg (ZH) ● Rüslikon ● Thalwil
● Oberrieden ● Region Zimmerberg

Eigentumswohnungen



● Kilchberg (ZH) ● Rüslikon ● Thalwil
● Oberrieden ● Region Zimmerberg

Deutliche Preisanstiege in beiden Segmenten

Überdurchschnittliche Preisniveaus

Die Eigenheimpreise in der Region Zimmerberg bewegen sich im landesweiten Vergleich auf überdurchschnittlichen Niveaus. Der Median-Angebotspreis für ein Einfamilienhaus reicht von 2.4 Millionen Franken in Oberrieden bis 3.5 Millionen Franken in Kilchberg. Für hochwertige Liegenschaften werden Preise von rund 5 Millionen Franken und zum Teil deutlich mehr verlangt. Der mittlere Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt bei rund 15'000 Franken in Oberrieden bis 22'000 Franken in Kilchberg – wobei auch in diesem Segment die Spanne nach oben offen ist und vor allem in Rüschtikon und Kilchberg vereinzelt Quadratmeterpreise über 30'000 Franken beobachtet werden.

Einfamilienhauspreise haben deutlich zugelegt

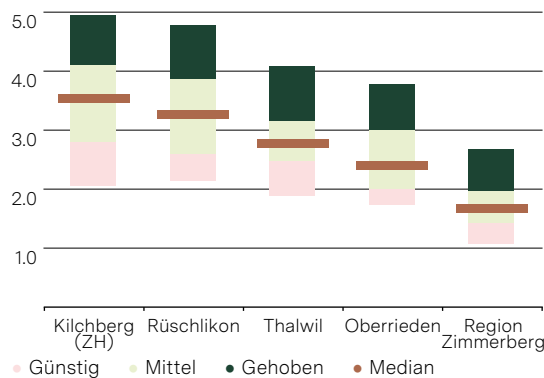
In den vergangenen zehn Jahren legten die Einfamilienhauspreise in der gesamten Region Zimmer-

berg markant zu. Besonders stark fiel der Anstieg in Rüschtikon aus, wo sich die Preise seit Anfang 2016 verdoppelt haben. In den anderen Gemeinden verteuerten sich die Einfamilienhäuser mit Preisanstiegen von zwischen 50 % und 60 % ebenfalls deutlich, wobei sich die Dynamik in Kilchberg und Oberrieden seit Mitte 2025 abgeschwächt hat.

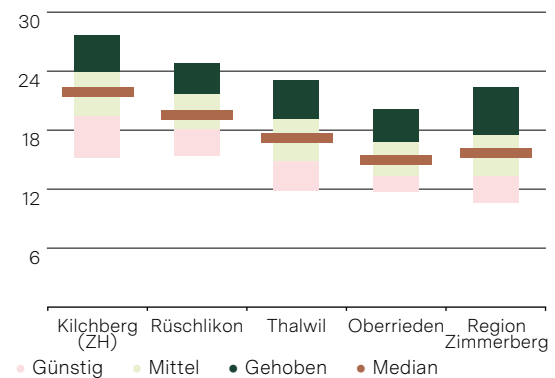
Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich im Segment der Eigentumswohnungen, die sich in allen vier Gemeinden innerhalb der letzten Dekade um rund 50 bis 60% verteuerten. In den letzten Monaten stabilisierte sich die Zahlungsbereitschaft zwar auf hohem Niveau; dennoch lagen die Preise in Kilchberg im 4. Quartal 2025 um 6.0 % über dem Vorjahresquartal, und auch in den anderen Gemeinden betrug die Jahreststeuerung zwischen 4 und 5 %. Angesichts der starken Nachfrage und der anhaltend tiefen Zinsen ist auch im Jahr 2026 von leicht steigenden Eigenheimpreisen auszugehen.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

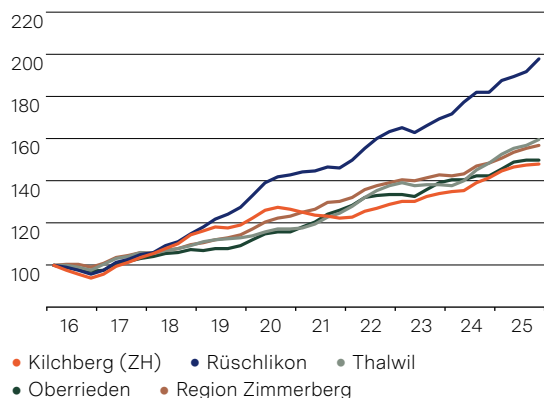


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

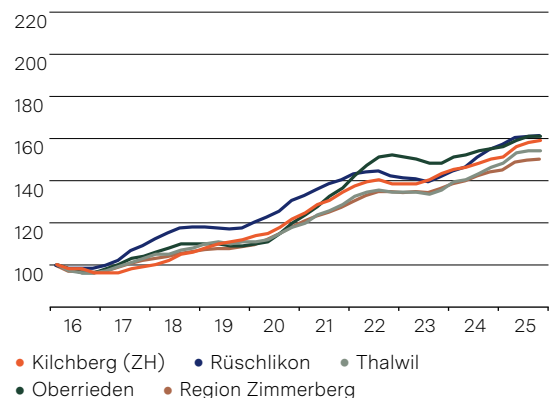


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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 Hypothekarzinsniveau 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.



Sandra Iten
Leiterin Region linke Zürichsee-Seite
Mitglied Management Team



Vy Ha
Leiterin Akquisition linke Zürichsee-Seite
Mitglied Management Team

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
Alte Landstrasse 131
8800 Thalwil
Telefon: +41 44 722 61 01 / +41 44 722 61 08
E-Mail: sandra.iten@walde.ch / vy.ha@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).