



Marktbericht Stadt Zürich

Entwicklungen im Wohneigentum

- Rege Nachfrage, wenig Kaufangebot
- Wohneigentum wird rasch absorbiert
- Hohe Preisniveaus, abgestützt durch Standortattraktivität

Starke Nachfrage trifft auf geringe Auswahl

Die Stadt Zürich ist und bleibt als Wohnort sehr begehrt. Die Bevölkerung wächst stetig, getragen von einem dynamischen Arbeitsmarkt und einer hohen Lebensqualität. Besonders stark war das Wachstum zuletzt im Kreis 2, mit einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von +1.8% in den vergangenen vier Jahren. In den Kreisen 6 und 7 fiel das Bevölkerungswachstum mit +0.6% beziehungsweise +0.7% moderater aus, primär aufgrund des begrenzten Wohnungsangebots. Bei ausreichender Verfügbarkeit wäre die Dynamik in diesen Lagen deutlich höher.

Marktliquidität: Dünne Auswahl

Der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich ist von ausgeprägter Knappheit geprägt. Die Leerstandsquote liegt bei durchschnittlich 0.1% und damit auf einem äusserst tiefen Niveau. Frei werdende Wohnungen werden rasch absorbiert, und Kaufobjekte sind sel-

ten am Markt. Weiterhin sehr dünn präsentiert sich das Angebot in den Kreisen 2 und 6: Pro Quartal werden jeweils weniger als 20 respektive weniger als 10 Eigentumsobjekte inseriert. Im Kreis 7 ist die Auswahl mit rund 30 bis 40 angebotenen Objekten pro Quartal zwar grösser, gemessen am Gesamtbestand jedoch deutlich unterdurchschnittlich.

Punktuelle Neubau, aber wenig Entlastung

Die jüngsten Baubewilligungen deuten punktuell auf zusätzliche Neubauaktivität hin, doch das Volumen bleibt im kantonalen Vergleich moderat. Im Kreis 7 entspricht das bewilligte Neubaufvolumen rund 2.1% des Bestands, im Kreis 6 lediglich 0.7% (Durchschnitt Kanton Zürich: 3.5%). Angesichts der sehr tiefen Leerstände und der strukturell hohen Nachfrage dürfte zusätzlicher Wohnraum rasch absorbiert werden. Eine spürbare Entlastung des Marktes ist kurzfristig daher nicht zu erwarten.

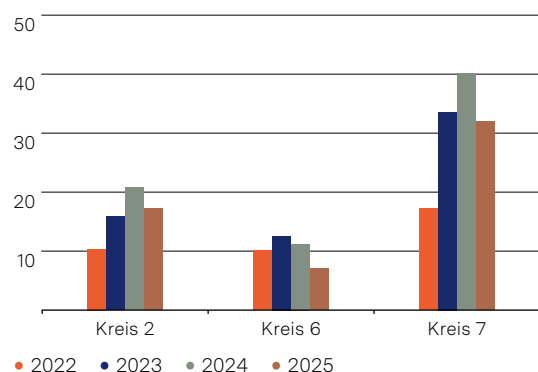
Kennzahlen

| | Zürich Kreis 2 | Zürich Kreis 6 | Zürich Kreis 7 | Kanton Zürich |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Bevölkerung | | | | |
| Einwohner, 2024 | 38'247 | 36'161 | 39'713 | 1'620'020 |
| Jährliche Wachstumsrate* | 1.8% | 0.6% | 0.7% | 1.1% |
| Immobilienmarkt | | | | |
| Anzahl Wohnobjekte, 2024 | 19'305 | 19'417 | 21'193 | 794'374 |
| Anteil Stockwerkeigentum, 2024 | 10.5% | 9.7% | 18.3% | 15.6% |
| Leerwohnungsziffer, 2025 | 0.15% | 0.17% | 0.17% | 0.48% |
| Baubewilligungen**, 2025 | 1.2% | 0.7% | 2.1% | 3.5% |

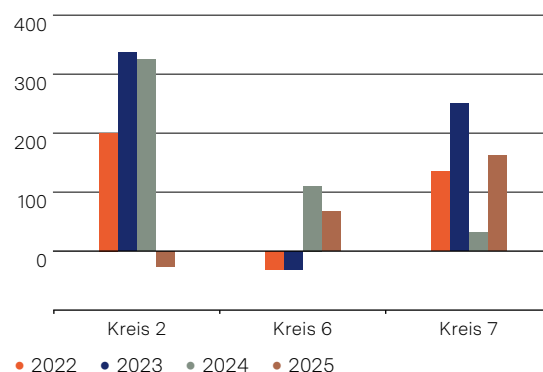
*4 Jahre; **in % des Gesamtwohnungsbestands

Angebot und Baumarkt

Anzahl Angebote pro Quartal (Wohneigentum)



Nettoneubau* (fertigerstellte Wohnungen minus Abbruch)



*Gesamtmarkt, ohne öffentl. Hand und Wohnbaugenossenschaften

Hohe Standortattraktivität wirkt preistreibend

Kreis 2: Seenähe und spürbarer Preisauftrieb

In sämtlichen Zürcher Stadtkreisen bewegen sich die Eigenheimpreise über dem kantonalen Durchschnitt. Im Kreis 2 kostet ein Einfamilienhaus (5 bis 5.5 Zimmer) im Mittel rund 2.3 Mio. Franken, an sehr guter Lage etwa 3.8 Mio. Franken. Der Preisauftrieb hält an: +7.8% im Jahr 2025, über zehn Jahre +69%. Auch bei Eigentumswohnungen bleibt der Markt klar aufwärtsgerichtet. Der mittlere Quadratmeterpreis liegt bei 18'100 Franken, im gehobenen Segment bei knapp 23'000 Franken; 2025 resultiert ein Plus von +4.0%.

Kreis 6: Zentrumsnah und wertstabil

Der Kreis 6 liegt preislich nochmals über dem Kreis 2. Die Nähe zur Innenstadt und attraktive Hanglagen sorgen für eine konstant hohe Nachfrage. Ein mittleres Einfamilienhaus wird für rund 3 Mio. Franken angeboten, im Premiumsegment für knapp 4.7 Mio. Franken oder mehr. Im Jahr 2025 beträgt das Plus

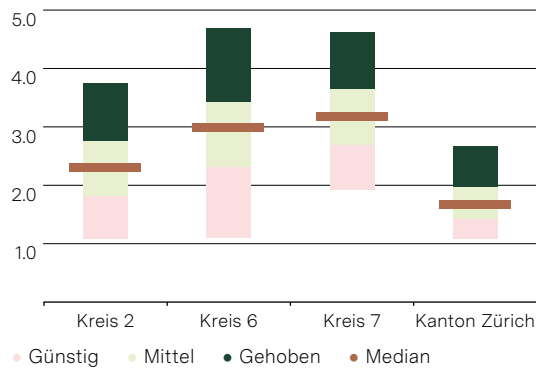
+5.7%, über zehn Jahre +50%. Eigentumswohnungen kosten im Mittel 19'100 Franken pro Quadratmeter, im gehobenen Segment 24'600 Franken. Mit +3.9% im Jahr 2025 und +43% seit 2015 zeigt sich eine stabile Entwicklung.

Kreis 7: Höchstes Preisniveau und Premiumprofil

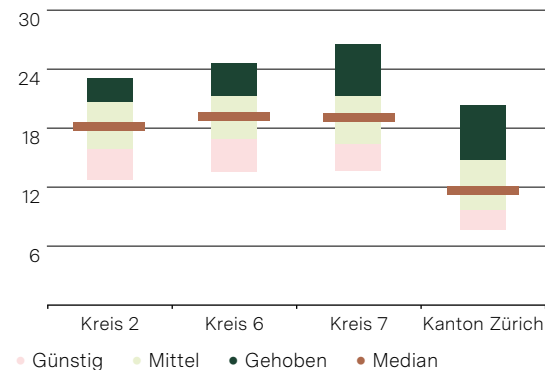
Der Kreis 7 zählt weiterhin zu den teuersten Wohnlagen der Stadt Zürich. Ein Einfamilienhaus kostet im Mittel 3.2 Mio. Franken, hochwertige Objekte rund 4.6 Mio. Franken, vereinzelt auch deutlich mehr. Nach einem Anstieg von +55% über die letzten zehn Jahre zeigt sich zuletzt eine leichte Konsolidierung. Eigentumswohnungen liegen bei 19'000 Franken pro Quadratmeter, im gehobenen Segment bei 26'400 Franken – einem der höchsten Werte im Vergleich. 2025 ergibt sich ein Plus von +2.8%, langfristig +47%. Die hohe Lagequalität stützt das ausgeprägte Premiumprofil trotz etwas abgeschwächter Dynamik.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

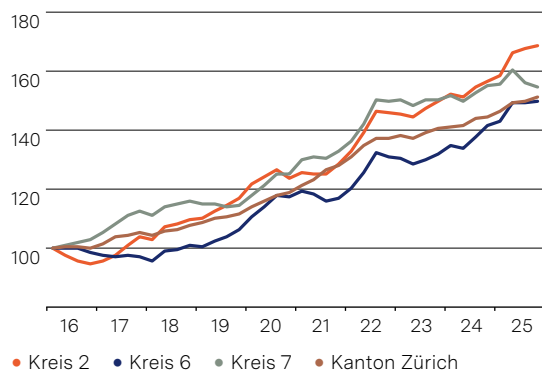


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

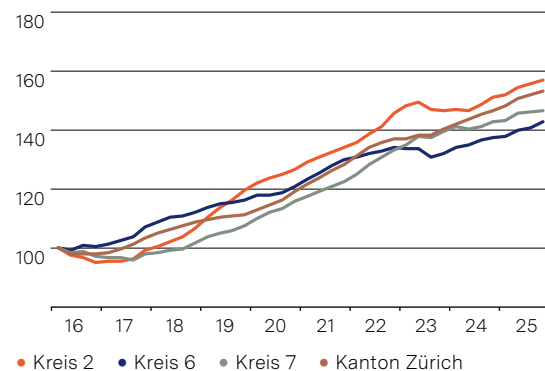


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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).