

# ENGEL & VÖLKERS



Besuchen Sie  
uns online

## Market Inside

EINBLICKE IN DEN IMMOBILIENMARKT DER REGION ZÜRICH







**Renata Braun**

Geschäftsführung  
Team Affoltern am Albis



**Andrea Keller**

Geschäftsführung  
Teams Bülach, Winterthur, Uster



**Kerstin Kühn**

Geschäftsführung  
Team Oerlikon



**Axel Kühn**

Geschäftsführung  
Team Paradeplatz



**Lars Keller**

Geschäftsführung  
Teams Zürichberg, Küsnacht,  
Meilen, Rapperswil, Wallisellen



**Niki Thomet**

Geschäftsführung  
Teams Thalwil, Birmensdorf

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser

In einem Umfeld zunehmender geopolitischer Spannungen – insbesondere im Kontext der jüngsten Entwicklungen im Nahen Osten – rücken stabile Volkswirtschaften erneut stärker in den Fokus sicherheitsorientierter Anleger und Eigennutzer. Politische Stabilität, Rechtssicherheit und eine hohe Lebensqualität machen Zürich für private Käufer aus dem In- und Ausland zu einem besonders attraktiven Standort.

In Kombination mit einem strukturell begrenzten Angebot an Wohneigentum führt diese Dynamik zu nachhaltig steigenden Immobilienpreisen, womit sich für den lokalen Markt gleichzeitig aber auch die Hürden beim Erwerb von Wohneigentum erhöhen, da höhere Kaufpreise mit höheren Eigenmittelanforderungen verbunden sind. Eigentum bleibt begehrt, der Weg dorthin ist jedoch länger, selektiver und stärker kapitalgetrieben.

Da aufgrund der steigenden Immobilienpreise Wohneigentum in den begehrten Stadtquartieren und an den Seelagen zusehends einer selektiven Zielgruppe vorbehalten bleibt, weicht der Mittelstand immer öfter auf andere Lagen in der Stadt Zürich, auf das urbane Umland oder auf ländliche Regionen aus. Tatsächlich stellen wir fest, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in Gegenden, die früher weniger attraktiv waren, deutlich zugenommen hat. Unterstützt wird dieser Trend auch durch fruchtende Bemühungen, Quartiere noch attraktiver zu gestalten und Infrastruktur mit Wohnbedürfnissen zu harmonisieren.

Doch was bedeutet das konkret für den Immobilienmarkt in der Region Zürich? Auf den folgenden Seiten beleuchten wir, wie sich die Nachfrage entwickelt, welche Chancen und Herausforderungen Käufer und Verkäufer erwarten und welche Trends den Markt aktuell prägen – von Bestand, Neubauten über Luxusimmobilien bis hin zu Finanzierung und urbanem Lebensstil.

Herzlichst

**Ihr Engel & Völkers Team der Region Zürich**



## Region Zürich

Die Region Zürich zählt zu den wichtigsten Ballungszentren der Schweiz. Hohe Bevölkerungsdichte, stetiger Zuzug und eine starke Wirtschaft ziehen Fachkräfte, Familien und Studierende an. Gute Infrastruktur, Nähe zu Arbeitsplätzen sowie ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot machen Zürich besonders attraktiv für Wohnen und Investitionen. Das begrenzte Angebot trifft auf hohe Nachfrage – der Immobilienmarkt bleibt lebhaft.

Gerne beleuchten wir im Folgenden einige Trends, die wir aufgrund unserer langjährigen Marktkenntnis beobachten. Auf den nächsten Seiten erfahren Sie, wie sich diese Entwicklungen in den einzelnen Regionen – Stadt, See, urbanes Umland und Land – zeigen.



Wussten Sie, dass die Bevölkerung des Kantons Zürich in den letzten 10 Jahren um 12% (172'000 Personen) gewachsen ist?



Wussten Sie, dass der Kanton Zürich der wichtigste Wirtschaftsmotor der Schweiz ist und über 1 Million Menschen – rund 20% aller Erwerbstätigen – beschäftigt?



Wussten Sie, dass sich Zürich beim „Happy City Index 2025“ auf Platz 2 der glücklichsten Städte weltweit platzierte?

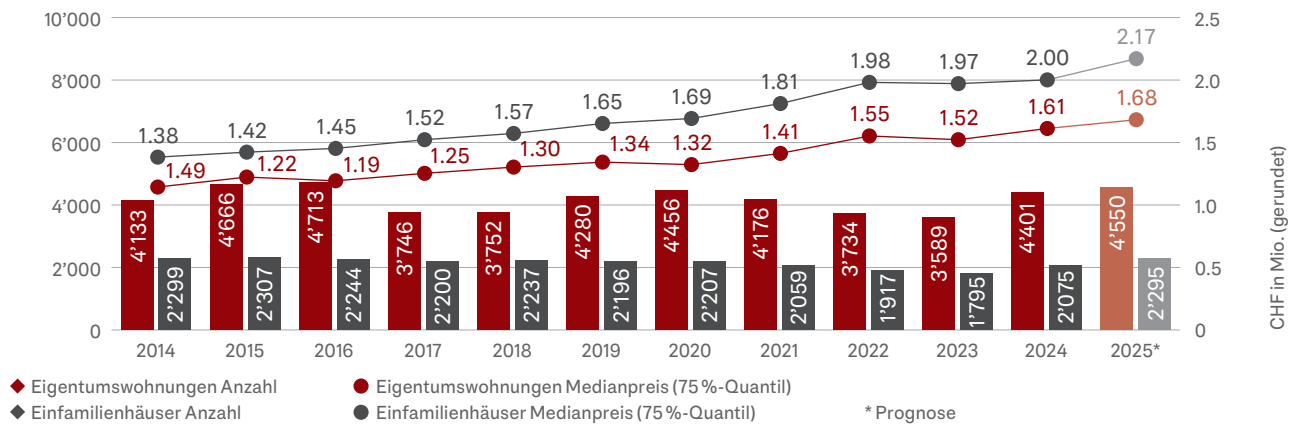
## Vom klassischen Luxus zur modernen Wohnqualität

Der Immobilienmarkt befindet sich im Umbruch. Die Nachfrage nach älteren Villen mit Garten und Pool sinkt, während Neubauten, Attikawohnungen und bezugsfertige „Turn-key“-Lösungen stärker gefragt sind. Qualität, Lage und Ausstattung zählen mehr als reine Grösse oder Prestige.

## Eigenmietwert: Unsicherheiten prägen Investitionsentscheidungen

Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt dazu, dass selbstbewohnte Immobilien künftig nicht mehr auf den fiktiven Einkommenswert besteuert werden, während Schuldzinsen sowie Unterhalts- und Renovationskosten steuerlich nicht mehr abziehbar sind. Davon profitieren Eigentümer ohne oder mit tiefen Hypotheken, während

### Anzahl der Transaktionen & Preisentwicklung von Eigentumswohnungen/Einfamilienhäusern im Kanton Zürich



## Die neue Generation entscheidet anders

Jüngere Käuferinnen und Käufer mit genügend Eigenmitteln treffen schneller und rationaler Entscheidungen. Emotionale Bindungen an Bestandsobjekte spielen eine geringere Rolle, funktionale Aspekte, Flexibilität und Lebensstil sind entscheidend. Das wirkt sich besonders auf die Nachfrage nach modernen, gut geplanten Neubauten aus.

## Neubauprojekte: Chance trifft auf Marktanforderungen

Unternutzte Grundstücke bieten Potenzial für neue Wohnprojekte. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt hoch, doch nur marktkonforme, qualitativ überzeugende und wirtschaftlich tragfähige Projekte finden Abnehmer. Neubau ist Wachstumsfaktor – aber nicht um jeden Preis.

## Tiefe Zinsen, vorsichtige Banken – Eigenmittel zählen

Hypothekarzinsen bleiben tief, sowohl Saron-Hypotheken als auch Festzins-Hypotheken liegen auf einem sehr günstigen Niveau. Gleichzeitig bleiben Banken bei der Risiko-Kalkulation vorsichtig, solide Eigenmittel gewinnen daher an Bedeutung.

stark verschuldete Besitzer sanierungsbedürftiger Immobilien steuerlich stärker belastet werden. Auch Zweitwohnungen können durch kantonale Sonderregelungen höher belastet werden. Die Reform reduziert zwar die Steuerlast für bestimmte Eigentümergruppen, senkt gleichzeitig jedoch die Anreize für Renovationen und energetische Sanierungen. Insgesamt dürfte die Abschaffung die Investitions- und Finanzierungsentscheidungen im Immobilienmarkt beeinflussen und das Verhalten der Eigentümer mittelfristig verändern, was Preisabschläge bei älteren Liegenschaften zur Folge haben dürfte.

„Qualität, Lage und Ausstattung zählen zunehmend mehr als Grösse oder Prestige.“

Engel & Völkers Region Zürich

## Trends & Prognosen

In der zweiten Jahreshälfte 2025 haben die Transaktionen spürbar zugenommen. Auch 2026 wird mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet. Zuwanderung, Urbanisierung und günstige Finanzierungsbedingungen stützen die Nachfrage, während das Angebot begrenzt bleibt. Die Immobilienpreise stiegen 2025 zwischen 3%–5% je nach Lage in der Region Zürich. Stabilität und eine kritische, aber kaufbereite Nachfrage sprechen für eine solide Marktentwicklung.



# Stadt Zürich

Stabiler Aufwärtstrend in einem zunehmend selektiven Markt

So viel steht fest: Die Stadt Zürich zählt weiterhin zu den dynamischsten und begehrtesten Immobilienmärkten der Schweiz. Im vergangenen Jahr stiegen die Preise für Eigentumswohnungen (4%–4.5%) und Einfamilienhäuser (3%–3.5%) erneut an und setzten damit den langfristigen Wachstumspfad fort. Über die letzten zehn Jahre verteuerten sich Eigentumswohnungen um mehr als 50%, Einfamilienhäuser sogar um nahezu 72%. Während sich die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen vergleichsweise nahe am städtischen Durchschnitt bewegt, zeigen sich bei Einfamilienhäusern deutliche Unterschiede zwischen den Kreisen.

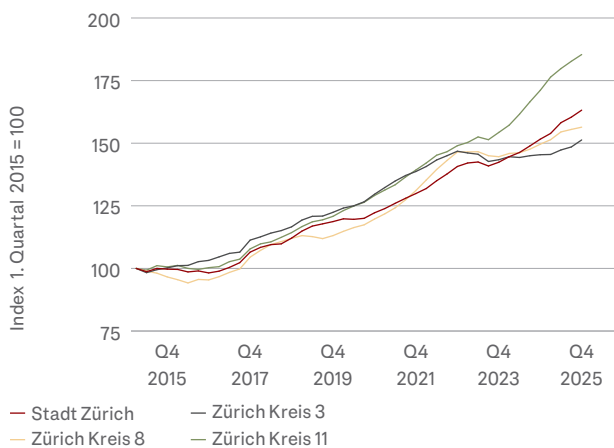


„Trotz im langfristigen Durchschnitt höherer Angebotsdichte bleibt das Angebot insgesamt begrenzt.“

Axel Kühn



## Entwicklung Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: Wüest Partner AG

## Hohe Marktaktivität trotz anspruchsvollem Umfeld

Das Jahr 2025 verzeichnete eine hohe Transaktionsaktivität und erreichte damit ein Niveau, das sich dem bisherigen Höchststand von 2015 annäherte. Gleichzeitig nahm auch das Transaktionsvolumen in absoluten Zahlen zu. Während die Dynamik ab dem Jahr 2015 primär durch historisch tiefe Finanzierungskosten (Einführung von Negativzinsen) geprägt war, zeigte sich der Markt 2025 von einer anderen Seite: Ein wesentlicher Treiber war die vergleichsweise hohe Neubautätigkeit, durch welche zusätzliche Eigentumswohnungen auf den Markt gelangten. Obwohl die Angebotsdichte im langfristigen Durchschnitt noch leicht höher ist, bleibt das Angebot insgesamt begrenzt – insbesondere bei qualitativ hochwertigen Objekten.



„In den Kreisen 3, 11 und 12 steigen die Preise überdurchschnittlich dank grösserer Grundstücke und höherer Ausnutzung.“

Kerstin Kühn

### Neubau: Attraktiv, aber unter strukturellem Druck

Neubauten geniessen in der Stadt Zürich weiterhin hohe Nachfrage, insbesondere in leicht peripheren Lagen. Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen ist in 2025 zwar um 15.5% gestiegen, die Gesamtveränderung im Wohnungsbestand liegt aufgrund der hohen Abbruchzahlen jedoch leicht tiefer als im Vorjahr. Verdichtetes Bauen – politisch gewollt – ist kostenintensiv und wird zusätzlich durch regulatorische Rahmenbedingungen (ISOS, Lärm-, Baum- und Denkmalschutz), lange Bewilligungsverfahren, steigende Finanzierungshürden sowie eine hohe Einsprache-Quote erschwert. Der Ausblick für den Neubaubereich bleibt dennoch verhalten optimistisch, wenngleich die Angebotsausweitung langsamer voranschreiten dürfte als in früheren Jahren.

### Übersicht Wohnungs- und Häuserpreise im mittleren Preissegment

Quartier	Wohnungen CHF/m <sup>2</sup>	Häuser/Villen CHF	Prognose
Kreis 3	19'000 – 20'000	bis 3.5 Mio.	↗
Kreis 6	20'000 – 21'000	bis 4.5 Mio.	↗
Kreis 8	22'000 – 23'000	bis 6.0 Mio.	↗
Kreis 11	17'500 – 18'500	bis 2.5 Mio.	↗
Kreis 12	16'000 – 17'000	bis 2.0 Mio.	↗

Quelle: Engel & Völkers

### Differenzierte Teilmärkte

Die Zürcher Stadtteile präsentieren sich differenziert. Am **Zürichberg** dominieren Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser machen nur rund 14% der Transaktionen aus, und Wohnungen unter CHF 2.5 Mio. sind kaum noch verfügbar. Die Nachfrage bleibt hoch, Preisverhandlungen nehmen bei Lage- oder Ausstattungsmängeln zu. **Kreis 8** zieht besonders Expats an, während das Quartier **Seefeld** unter knappem Angebot leidet und in **Weinegg** die Nähe zu Zollikon mit tieferem Steuerfuss die Kaufbereitschaft für städtische Lagen limitiert. In **Witikon (Kreis 7)** sorgt die hohe Neubautätigkeit für ausreichendes Angebot, ältere Objekte geraten hingegen unter Druck. Daneben punktet **Oberstrass**

(Kreis 6) und Fluntern (Kreis 7) mit selektiver, qualitätsorientierter Nachfrage. Die Innenstadtlagen bilden hochpreisige Sondermärkte, Toplagen in **Kreis 2** erzielen weiterhin Aufschläge. Beliebte Stadtteile wie **Kreis 3** profitieren von der Nähe zur Innenstadt, hier haben sich die Preise für Einfamilienhäuser seit 2015 verdoppelt, während **Kreis 4** von Urbanisierung und Aufwertung geprägt ist. Auf ehemaligen Industrieflächen entwickelt sich **Kreis 5** zu einem gefragten Wohnstandort, und die **Wachstumskreise 9–12** überzeugen durch Infrastruktur, attraktive Lagen und überdurchschnittliche Preisentwicklungen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern. Besonders in den **Kreisen 3, 11 und 12** wurden überdurchschnittliche Preissteigerungen registriert – nicht zuletzt aufgrund grösserer Grundstücke und höherer Ausnutzungsziffern, die verdichtetes Bauen ermöglichen.



„In den Kreisen 6, 7 und 8 steigt die Nachfrage stetig, Wohnungen aus den 60/70er Jahren geraten jedoch zunehmend unter Druck.“

Lars Keller

### Stadtentwicklung, Mobilität und neue Anforderungen

Die gezielte Förderung des Fuss- und Veloverkehrs in der Stadt Zürich reduziert den Autoverkehr und die Verfügbarkeit öffentlicher Parkplätze. Dies erhöht den Stellenwert von privaten Einstellplätzen oder Garagen, wobei diese aktuell flächendeckend mit E-Mobility-Anschlüssen ausgerüstet werden, die über Photovoltaik-Anlagen gespeisen werden. Eine Aufwertung, die vom Markt gut aufgenommen wird – insbesondere in innerstädtischen Quartieren.

### Trends & Prognosen

- ◆ Die Bevölkerung stieg 2025 in der Stadt Zürich auf einen neuen Rekordwert, hauptsächlich durch Zuwanderung.
- ◆ Moderate Preissteigerungen bis 4% bei Wohneigentum erwartet, aufgrund hoher Nachfrage.
- ◆ Tiefe Eigenheimquote (<16%) stützt die strukturell hohe Nachfrage.
- ◆ Wohnungsangebot bleibt knapp, trotz vieler Neubauten, da gleichzeitig viel abgebrochen wird.
- ◆ Ältere Immobilien ausserhalb von Toplagen und jene ohne nennenswertes Ausbaupotenzial geraten unter Preisdruck.



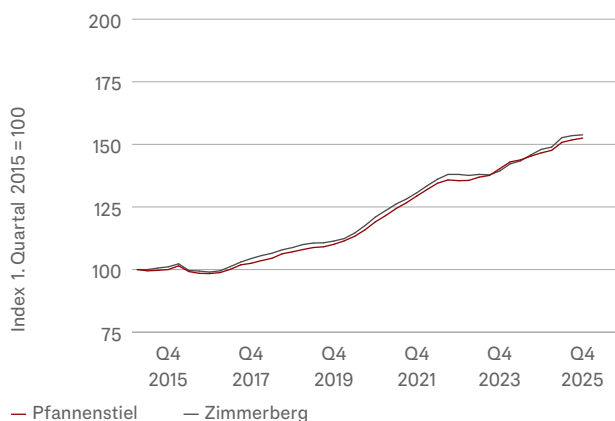
## Zürichsee – Gold- & Platinküste

### Sehnsuchtsort Zürichsee

Die Gemeinden rund um den Zürichsee gehören nach wie vor zu den begehrtesten Wohnlagen der Schweiz. Idyllische Hanglagen mit atemberaubendem Seepanorama, exzellente Verkehrsanbindungen, niedrige Steuerfüsse und die Nähe zur Wirtschaftsmetropole Zürich machen die Region zu einem Magneten für Käuferinnen und Käufer aus dem In- und Ausland. Im Jahr 2026 setzt sich dieser Trend fort: Der Immobilienmarkt zeigt sich robust, differenziert sich jedoch zunehmend nach Lage, Segment und Objektqualität.



### Entwicklung Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: Wüest Partner AG

### Selten, begehrt und immer teurer

Gemäss Zürcher Wohneigentumsindex haben die Preise in 2025 im Durchschnitt um 3.2% zugelegt, in den Seegemeinden sogar um 3.7% im Vorjahresvergleich. Im gehobenen Segment war der Preisanstieg allerdings etwas moderater als im mittleren Preissegment und bewegte sich zwischen 0.5–1.5%. Aufgrund des eher eingeschränkten Angebots im mittleren und gehobenen Segment dürfte die Preisentwicklung in 2026 weiterhin nach oben tendieren.

### Goldküste – Es gibt nicht „den einen Markt“

Die rechte Seeseite präsentiert sich heterogen: In **Küsnacht** zieht die Nachfrage nach einer ruhigeren Phase Ende 2025 spürbar an, während die Preise trotz punktuell leicht rückläufiger Anfragen weiter steigen. **Herrliberg** hingegen zeigt, wie selektiv der Markt geworden ist: Überhöhte Preisvorstellungen bei Einfamilienhäusern führen zu länge-



„Der Immobilienmarkt an der rechten Seeseite zeigt sich heterogen – die Gemeinden ticken unterschiedlich.“

Lars Keller

ren Vermarktungszeiten und allenfalls auch zu Preisnachlässen. Wohnungen bleiben stabil, befinden sich jedoch ebenfalls auf dem Weg zu realistischen Marktwerten. Die jüngste Senkung des Steuerfusses könnte mittelfristig neue Impulse bringen. **Erlenbach** verzeichnet im Jahr 2025 stabile Preise mit Seitwärtstrend, doch Immobilien bleiben überdurchschnittlich lange auf dem Markt. In **Meilen und Feldmeilen** bewegen sich die Preise weiterhin auf hohem Niveau, wenn auch nur mit schwacher Preissteigerung. **Stäfa** zeigt sich marktgängig, solange die Preisvorstellungen der Eigentümer realistisch sind, während in **Hombrechtikon** das wachsende Angebot und der hohe Steuerfuss längere Verkaufsprozesse erzwingen. Realistisch bewertete Einfamilienhäuser bleiben jedoch auch hier heiss begehrt.

### Übersicht Wohnungs- und Häuserpreise im mittleren Preissegment

Gemeinde	Wohnungen CHF/m <sup>2</sup>	Häuser/Villen CHF	Prognose
Kilchberg	bis 22'000	bis 4,5 Mio	↗
Thalwil	bis 16'000	bis 3,5 Mio.	↗
Zumikon	17'000 – 18'000	3,0 – 4,0 Mio.	→
Küsnacht	18'000 – 20'000	4,0 – 5,0 Mio.	↗
Feldmeilen/Meilen	16'000 – 17'000	3,0 – 4,0 Mio.	↗

Quelle: Engel & Völkers

### Von der „Pfnüselküste“ zur „Platinküste“

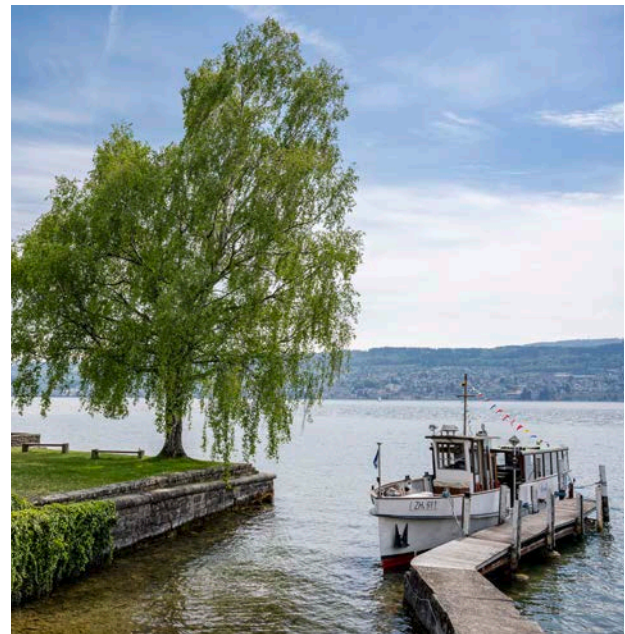
Das linke Seeufer, einst als „Pfnüselküste“ belächelt, hat sich zur Platinküste gemausert. Die Region Zimmerberg verzeichnet 2025 die höchste Transaktionszahl der letzten Jahre, knapp die Hälfte entfällt auf Neubauten. In **Kilchberg, Rüslikon und Thalwil** dominieren Neubauobjekte rund zwei Drittel der Verkäufe und treiben die Preisentwicklung. Neubauwohnungen liegen im Median rund CHF 0,5 Mio. beziehungsweise CHF 5'000/m<sup>2</sup> über vergleichbaren Bestandsobjekten. Während **Kilchberg** weiterhin Spitzenpreise von über CHF 25'000/m<sup>2</sup> erzielt, zeigen sich hier erste Anzeichen einer Preisplafonierung. **Rüslikon** wächst dynamischer, und **Horgen** sowie **Wädenswil** profitieren von ihrer hervorragenden Anbindung an die Wirtschaftsregion Zug. Qualitativ bleibt die

Nachfrage am linken Zürichseeufer hoch. Expats, internationale Käufer und vermögende Privatpersonen bestimmen das Marktgeschehen. Luxusobjekte mit Seesicht bleiben selten und wertstabil, während freistehende Einfamilienhäuser zunehmend durch Verdichtungsprojekte ersetzt werden. Durch die jüngste Anhebung der Luxussegment-Schwelle von CHF 3 Mio. auf CHF 4 Mio. durch mehrere Banken profitieren insbesondere Objekte unterhalb dieser Marke von verbesserten Finanzierungsbedingungen.



„Die linke Seeseite, ‚Platinküste‘, steht der Zürcher Goldküste in nichts mehr nach.“

Niki Thomet



### Trends & Prognosen

- ◆ Kompakte Grundrisse für Homeoffice, Familie und altersgerechtes Wohnen gewinnen an Bedeutung.
- ◆ Von Banken geprüfte Kaufpreise schaffen Vertrauen, insbesondere bei Neubauten.
- ◆ Schlüsselfertige Neubauten werden sanierungsbedürftigen Altbauten vorgezogen.
- ◆ Grundstücke mit Einfamilienhäusern werden zunehmend von Projektentwicklern übernommen.
- ◆ Hochpreisige Lagen wachsen durch internationales Kapital und Erbschaften; der Mittelstand zieht in periphere Regionen.



# Urbanes Umland

## Hohe Nachfrage, steigende Ansprüche

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Gemeinden rund um die Stadt Zürich bleibt ungebrochen hoch. Ausschlaggebend für die hohe Nachfrage in diesen Gemeinden sind nicht nur die Nähe sowie durch einen leistungsstarken öffentlichen Verkehr gute Erreichbarkeit der Wirtschafts-metropole Zürich, sondern auch die sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, genereller Versorgung sowie vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten und kulturellem Angebot. Gleichzeitig zeigt sich die Käuferschaft zunehmend anspruchsvoll: Gesucht wird das „ideale Objekt“, bei dem die Lage, der Grundriss, und die Ausstattung stimmig zusammenspielen. In vielen stadtnahen Gemeinden ist diese Kombination nur noch im gehobenen

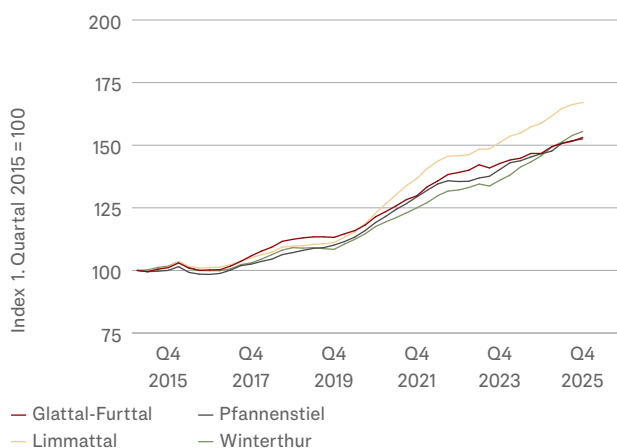


„Käufer prüfen heute kritischer denn je: Neubauten und gepflegte Objekte werden bevorzugt, ältere Liegenschaften nur mit Abschlägen.“

Niki Thomet



## Entwicklung Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: Wüest Partner AG

Preissegment zu finden. Käufer wie auch finanzierende Banken bevorzugen gepflegte, modernisierte oder neuwertige Immobilien mit modernen/zeitgemässen Grundrissen. Entsprechend geraten ältere Liegenschaften oder Objekte mit Renovationsbedarf unter Druck. Sie finden schwerer Abnehmer und müssen oftmals mit Preisabschlägen vermarktet werden. Gleichzeitig eröffnen sich bei diesen älteren Liegenschaften aber auch neue Möglichkeiten: Ältere Häuser, die historisch bedingt auf grossen Grundstücken mit nicht ausgeschöpfter Ausnutzung stehen, bie-

ten oftmals Potenzial für Neubauprojekte und werden somit interessant für Immobilien-Projektentwickler. Aufgrund der sehr knappen Reserve an freiem Bauland können hier oft attraktive Preise für den Altbestand erzielt werden.

### Urbanität ist gefragt – Die Erwartung liegt klar auf „Value for Money“

Die urbanen Gemeinden vereinen wie oben ausgeführt eine optimale und rasche Anbindung an sämtliche Verkehrsmittel – sei es ÖV, Autobahnen, oder den Flughafen – in Kombination mit den Vorteilen einer guten Infrastruktur und Naherholung. Da Wohneigentum im Stadtgebiet wie auch in den Seegemeinden für viele Käufer kaum mehr finanzierbar ist, verlagert sich die Nachfrage zunehmend in diese Gemeinden. Die Ausweitung des Angebotes kann aufgrund langwieriger Planungs-, Bewilligungs-, und Bauphasen jedoch mit der rasch steigenden Nachfrage kaum Schritt halten. Daher ist die logische Konsequenz, dass das Preisniveau in diesen Gemeinden seit Jahren signifikant zugelegt hat und die Immobilienpreise im direkten Vergleich zu den ländlichen Regionen überproportional gestiegen sind. Diese überproportionale Preissteigerung lässt sich gleichermassen in Gemeinden wie **Birmensdorf** und **Wallisellen** wie auch in der **Stadt Winterthur** beobachten. Der Käufer sucht heute neben der Urbanität klar „Value for Money“. Die erfolgsentscheidenden Faktoren einer Immobilie sind daher neben der Lage, modernes Wohnen mit praktischen/zeitgemässen Grundrissen sowie eine realistische, marktgerechte Preisgestaltung. Zunehmend gewinnen aber auch „weiche“ Standortfaktoren wie Steuerfüsse, attraktive Aussichtslogen, internationales Schulangebot, etc. an Bedeutung.

### Differenzierter Markt – Qualität entscheidet

Die urbanen Gemeinden bleiben ein zentrales Bindeglied zwischen Stadt und Land. Die Käuferschaft ist heute deutlich besser informiert und weiss auch um die zunehmende

Differenzierung des Marktes. Käufer vergleichen viel intensiver und sind weniger bereit, Kompromisse einzugehen. Immobilien müssen der gestiegenen Anspruchshaltung und den Wunschvorstellungen standhalten – sowohl hinsichtlich Lage, Qualität und Preis. Selbst attraktive Neubauprojekte werden nicht mehr automatisch vom Markt absorbiert, da sich auch diese in einem grösseren Angebot behaupten müssen und einer kritischeren Nachfrage gegenüberstehen. Objekte, die die erfolgsentscheidenden Kriterien erfüllen, bleiben werthaltig und gefragt. Für Objekte ausserhalb dieser Kriterien und sanierungsbedürftige Immobilien dürfte sich der Markt anspruchsvoller gestalten.



„Wer im urbanen Umland Erfolg haben will, muss Lage, Zustand und Preis auf den Punkt bringen – sonst bleibt das Objekt länger auf dem Markt.“

Andrea Keller

### Übersicht Wohnungs- und Häuserpreise im mittleren Preissegment

Gemeinde	Wohnungen CHF/m <sup>2</sup>	Häuser/Villen CHF	Prognose
Wallisellen	11'000 – 13'000	1.6 – 1.9 Mio.	↗
Regensdorf	8'500 – 9'500	1.8 – 2.2 Mio.	↗
Winterthur	8'500 – 10'000	1.5 – 1.8 Mio.	↗
Birmensdorf	bis 10'500	2.5 – 3.0 Mio.	↗
Engstringen	bis 9'500	bis 2.5 Mio.	↗
Uitikon	bis 16'000	bis 3.5 Mio.	↗

Quelle: Engel & Völkers

### Trends & Prognosen

- ◆ Aufgrund der hohen Nachfrage, steigen in gewissen Gebieten die Preise überproportional.
- ◆ Die Vermarktungsdauer wird sich trotz Attraktivität verlängern.
- ◆ Kleine, kombinierbare Einheiten (3.5 – 4.5 Zimmer) bleiben liquider.
- ◆ Neubauten werden sanierungsbedürftigen Altbauten vorgezogen.
- ◆ Projektentwickler übernehmen vermehrt Grundstücke mit Einfamilienhäusern und verdichten.



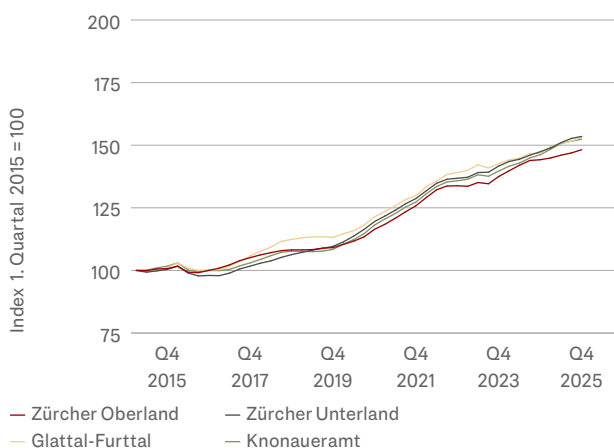
## Region Land

### Bezahlbares Wohneigentum bleibt gefragt

In ländlichen Regionen zeigt sich der Immobilienmarkt insgesamt stabil, getragen von einer konstanten Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum. Insbesondere junge Familien, die in städtischen und stadtnahen Gebieten zunehmend an finanzielle Grenzen stossen, weichen vermehrt aufs Land aus. Ausschlaggebend sind ein attraktiveres Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die weiterhin realistische Möglichkeit, Wohneigentum zu finanzieren. Die vorsichtigeren Risikobeurteilung der Banken wirkt dabei als zentraler Filter: Die Tragbarkeit wird nach wie vor mit kalkulatorischen Zinssätzen von rund 5% geprüft, was insbesondere den Erwerb von Einfamilienhäusern erschwert. Entsprechend gefragt sind Objekte, deren Kaufpreis und Zustand



### Entwicklung Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: Wüest Partner AG

eine klare und verlässliche Finanzierbarkeit erlauben. Neuwertige oder gut unterhaltene Liegenschaften werden deutlich bevorzugt, während Immobilien mit Renovationsstau zunehmend nur mit Preisabschlägen vermarktbar sind. Insgesamt hat sich die Vermarktungsdauer verlängert, insbesondere bei unrealistischen Preisvorstellungen.

### Familien ziehen aufs Land

Die Nachfrage konzentriert sich klar auf Gemeinden mit funktionierender Infrastruktur. Gute Schulen, Kinder- und Sportangebote sowie eine solide Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind entscheidende Kriterien, gerade für Familien. Auch in ländlichen Regionen gewinnt die Erreichbarkeit der Wirtschaftsregionen Zürich und Zug an Bedeutung – längere Pendelzeiten werden akzeptiert, sofern das Gesamtpaket überzeugt. Ein hervorragendes Beispiel für die Bewegung von Familien aufs Land sind das **Rafzer Feld**



„Stadt, urbanes Umland und Land wachsen zusammen – wer die richtigen Lagen früh erkennt, profitiert vom Trend steigender Nachfrage.“

Renata Braun

sowie auch das Zürcher Oberland. Gemeinden wie **Rafz** und **Eglisau** bieten bezahlbaren und attraktiven Wohnraum bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur. Gleiches gilt für Gemeinden wie **Bäretswil** oder **Russikon** im Zürcher Oberland. Gleichzeitig zeigt sich die Käuferschaft deutlich selektiver als in den Vorjahren. Lage, Objektqualität und Preis werden sorgfältig gegeneinander abgewogen. Der Umzug in ländliche Regionen ist für manchen Haushalt mit knapper Eigenkapitalbasis die einzige Möglichkeit, sich Wohneigentum leisten zu können.

### Übersicht Wohnungs- und Häuserpreise im mittleren Preissegment

Gemeinde	Wohnungen CHF/m <sup>2</sup>	Häuser CHF	Prognose
Wetzwil am Albis	9'500 – 13'000	1.8 – 1.9 Mio.	→
Muri	6'000 – 7'500	1.1 – 1.3 Mio.	→
Rafzerfeld	5'500 – 6'500	1.0 – 1.5 Mio.	→
Region Uster	9'000 – 10'000	1.6 – 1.9 Mio.	↗
Bezirk Hinwil	8'000 – 9'000	1.2 – 1.5 Mio.	→

Quelle: Engel & Völkers

### Stabile Preise, aber nicht für alle Immobilien

Im Vergleich zum Vorjahr präsentieren sich die Preise in der Region Land mehrheitlich stabil. Leichte Preissteigerungen sind punktuell bei Neubauten und in besonders gut erschlossenen Gemeinden zu beobachten. Bestandsliegenschaften ohne Sanierung verlieren hingegen an Attraktivität und stehen stärker unter Preisdruck. Die Marktdynamik bleibt insgesamt moderat, mit klarer Differenzierung nach Objektqualität und Mikrolage.

### Das Land rückt näher an die Stadt

Die Grenzen zwischen Stadt, urbanem Umland und Land verschwimmen zunehmend. Ländliche Regionen rücken funktional näher an urbane Zentren heran und gewinnen dadurch an Relevanz. Der Wunsch nach Eigentum, mehr Wohnfläche und höherer Lebensqualität treibt diese Entwicklung weiter voran. Das Land zieht junge Familien an, die in der Stadt und auch im urbanen Umland keinen

bezahlbaren Wohnraum mehr finden. Sie verwirklichen sich den Traum vom eigenen Heim in ländlichen Regionen – hier zählt bezahlbares Wohneigentum mehr als Prestige. Die ländlichen Regionen sind oftmals geprägt von Einfamilienhäusern mit grossen Parzellen. Diese werden zunehmend auch von kleineren Projektentwicklern „entdeckt“, die dann diese Parzellen mit kleinen Mehrfamilienhäusern bebauen oder mit Reihenhäusern verdichten. Dies ermöglicht dann auch knapp finanzierten Familien den Traum vom Eigenheim.



„Das Land zieht junge Familien an, die in der Stadt kaum noch Wohnraum finden – hier zählt bezahlbares Wohneigentum mehr als Prestige.“

Andrea Keller

### Trends & Prognosen

- ◆ Ländliche Regionen rücken näher an Stadt und urbanes Umland – Nachfrage steigt.
- ◆ Infrastruktur in den ländlichen Gemeinden ist sehr wichtig (Schulen, ÖV, etc.).
- ◆ Attraktive Lagen bleiben wertstabil; weniger gut erschlossene Lagen sind unter Druck.
- ◆ Familiengerechte Wohneinheiten auf kleinen Parzellen sind gefragt, da bezahlbar.
- ◆ Bereits sanierte oder neuwertige Häuser sind für Familien attraktiver, da Banken höher belohnen können.

UNSER SERVICE FÜR SIE

# Kompetenz und Vertrauen in allen Immobilienfragen



## EINZIGARTIGES NETZWERK

Mit über 1'100 Standorten auf 5 Kontinenten sind wir lokal sowie international bestens vernetzt.



## UNSER SPITZENSERVICE

Von der individuellen Erstberatung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss begleiten wir Sie mit Leidenschaft und Kompetenz.



## AUSGEWIESENE EXPERTISE

Fundierte Fach- und Marktkenntnisse zeichnen unsere Experten aus, was Ihnen in jeder Phase der Vermarktung zugute kommt.



## Der aktuelle Marktwert Ihrer Immobilie – kompetent ermittelt

Wir kennen die entscheidenden Einflüsse und nennen Ihnen nach einer detaillierten Analyse den angemessenen Marktwert. Ganz egal, ob Sie lediglich den aktuellen Wert kennen oder die Immobilie zu optimalen Konditionen veräußern möchten: Die Wertermittlung durch unsere Experten bleibt für Sie kostenfrei und unverbindlich.



## Die passende Immobilie finden mit persönlichem Suchauftrag

Immobilienuche leicht gemacht: Lassen Sie sich von uns kostenfrei als Suchkunde vormerken und erhalten Sie regelmässig und vor öffentlichem Vermarktungsstart Informationen über neue Angebote, die zu Ihrem Anforderungsprofil passen.



## Verpassen Sie nicht das Potenzial Ihrer Liegenschaft

Sie sind Eigentümer eines Grundstücks und möchten dessen volles Potenzial erschliessen? Unsere fachkundigen Experten ermitteln für Sie, welche attraktiven Möglichkeiten sich beispielsweise durch einen Neu- oder Umbau eröffnen.

Name, Vorname

Strasse, Hausnr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

## Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?

Unsere Experten verraten es Ihnen! Im Rahmen einer unverbindlichen, fundierten Bewertung, machen wir das Potenzial sichtbar, das in Ihrer Immobilie steckt.

Ja, ich möchte ...

- meine Immobilie in \_\_\_\_\_ bewerten lassen
- meine Immobilie in \_\_\_\_\_ verkaufen/vermieten
- eine Potenzialanalyse meiner Immobilie in \_\_\_\_\_
- eine Immobilie in \_\_\_\_\_ kaufen/mieten
- den Marktbericht Schweiz 2026 von Engel & Völkers bestellen

+41 43 210 92 40 | [RegionZuerich@engelvoelkers.com](mailto:RegionZuerich@engelvoelkers.com)  
[engelvoelkers.com/regionzuerich](http://engelvoelkers.com/regionzuerich)

MBZH1\_2026



GAS/ECR/ICR

nicht frankieren  
ne pas affranchir  
non affrancare



50429318  
000001

**DIE POST**

Engel & Völkers Region Zürich  
Hottingerstrasse 44  
8032 Zürich

# Regionale Stärke für Ihre Immobilie

6 Partner | 13 Standorte | mehr als 70 Immobilienexperten



**Renata Braun**

Geschäftsführung Team Affoltern am Albis



**Andrea Keller**

Geschäftsführung Teams Bülach, Winterthur, Uster



**Kerstin Kühn**

Geschäftsführung Team Oerlikon



**Axel Kühn**

Geschäftsführung Team Paradeplatz



**Lars Keller**

Geschäftsführung Teams Zürichberg,  
Küsnacht, Meilen, Rapperswil, Wallisellen



**Niki Thomet**

Geschäftsführung Teams Thalwil, Birmensdorf

## REGION ZÜRICH

+41 43 210 92 40 | [RegionZuerich@engelvoelkers.com](mailto:RegionZuerich@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/regionzuerich](https://engelvoelkers.com/regionzuerich)  
Hottingerstrasse 44 | 8032 Zürich

**ENGEL & VÖLKERS**

# Gutschein

für eine kostenlose & unverbindliche Bewertung/  
Potenzialanalyse Ihrer Immobilie