Immobilienbarometer 3. Quartal 2026

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Oktober 2026

Vom Gedränge im Treppenhaus zur leichten Entspannung – Ist der Zürcher Wohnungsmarkt im Wandel?

Wer in den letzten Jahren eine Wohnung gesucht hat, kennt das Bild: Gedränge im Treppenhaus, Dutzende Interessierte, kurze Besichtigungsfenster. Am Ende steht trotzdem oft eine Absage.

Die beschriebenen Erfahrungen spiegeln sich in den jährlich publizierten Leerwohnungszahlen wider. Schweizweit sank der Anteil leerer Wohnungen jüngst von 1,01 Prozent im Jahr 2025 auf 0,93 Prozent im Jahr 2026 und erreicht damit den tiefsten Wert der letzten Jahre.

Im Kanton Zürich zeigt sich dagegen eine leichte Gegenbewegung. Hier stieg die Leerwohnungsziffer zumindest leicht, von 0,48 Prozent auf 0,52 Prozent. Am deutlichsten ist dies in der Agglomeration zu erkennen, wo die Leerstände am stärksten zunehmen. In der Stadt Zürich steigen die Leerstände leicht, verharren aber auf tiefem Niveau.

Zürich macht somit einen ersten Schritt in Richtung einer möglichen Trendwende. Zwei zentrale Entwicklungen dürften einen Beitrag geleistet haben. Nachfrageseitig ist die Nettozuwanderung 2026 in Zürich abgeflacht und liegt somit deutlich unter den Höchstwerten der vergangenen Jahre. Angebotsseitig ist die Bautätigkeit zuletzt wieder deutlich angestiegen.

Lassen sich die Entspannungstendenzen im Kanton Zürich bereits als gutes Omen für die gesamtschweizerische Entwicklung deuten? Einen Hinweis hierzu liefert die Binnenwanderung in umliegende Kantone. In den vergangenen Jahren sind viele Haushalte aufgrund der Knappheit an verfügbarem Wohnraum aus dem Kanton Zürich in günstigere Ausweichkantone wie Aargau, Thurgau oder Schaffhausen gezogen und haben dort die Wohnungsnachfrage erhöht und zum Rückgang der Leerstände beigetragen. Sollte sich die Lage im Kanton Zürich nun allmählich beruhigen, könnte sich dieser Wegzugsdruck abschwächen. Mit Verzögerung wäre somit auch in den umliegenden Kantonen wieder mit etwas Entspannung am Wohnungsmarkt zu rechnen. Zürich würde damit gewissermassen den Anfang einer möglichen überregionalen Trendwende markieren.

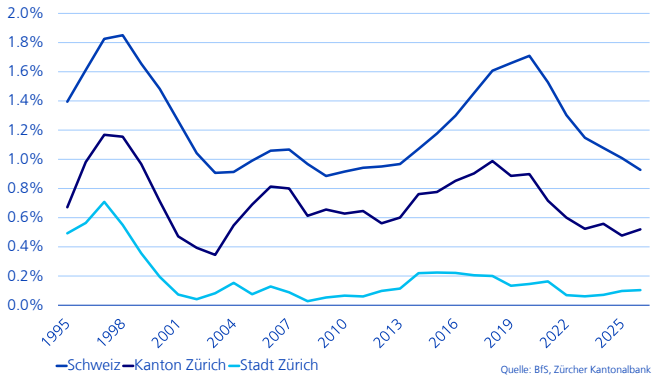
Diese Entwicklung dürfte sich mittelfristig auch in der gesamtschweizerischen Situation widerspiegeln. Wir erwarten in den kommenden Jahren einen leichten Anstieg der Leerstände, auch weil die Bautätigkeit nun ebenfalls auf nationaler Ebene anzieht und die Zuwanderung abflacht.

Das Gerangel an Besichtigungen dürfte nicht von heute auf morgen verschwinden, doch der ganz extreme Druck der vergangenen Jahre könnte sich allmählich abschwächen.

Ursina Kubli & Nicolas Gygax, Analytics Immobilien,
ursina.kubli@zkb.ch

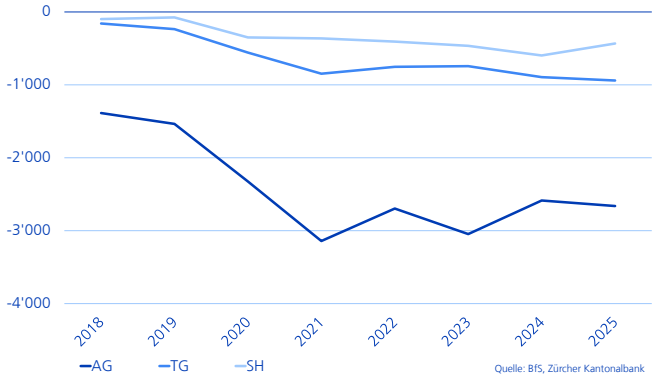
Leerstandsquoten im Wandel

Leerstandsquoten der Schweiz, des Kantons Zürich und der Stadt Zürich im Vergleich



Binnenwanderung bremst – Zürichs Wanderungssaldo stabilisiert sich

Jährliches Binnenwanderungssaldo des Kantons Zürich gegenüber den Ausweichkantonen

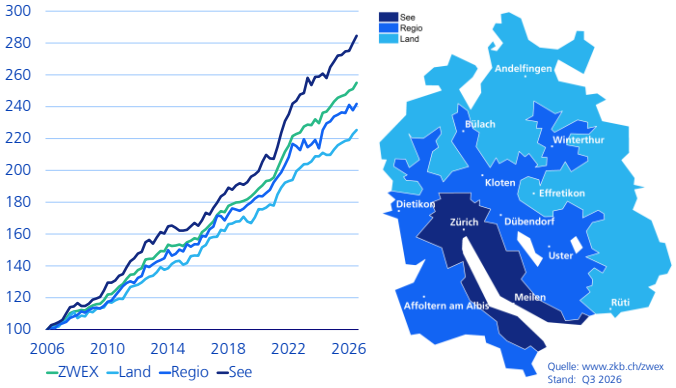


Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) steigt kräftig an

Mit einem satten Plus von 1,6 Prozent im dritten Quartal klettern die Eigenheimpreise im Kanton Zürich weiter deutlich nach oben, nachdem das Wachstum zur Mitte des Jahres noch etwas verhaltener ausgefallen war. Spitzenreiter war in den vergangenen zwölf Monaten wie so häufig die "ZWEX See"-Region. Hier zogen die Preise mit einem Zuwachs von 4,4 Prozent am kräftigsten an. Danach folgen die ländlichen Gemeinden des Kantons (+3,7 Prozent). Die Region "ZWEX Regio" kann immerhin ein Plus von 2,3 Prozent verzeichnen. Im Hinblick auf höhere Finanzierungskosten und ein insgesamt hohes Preisniveau, erwarten wir, dass sich der Preisanstieg in den nächsten Quartalen etwas verlangsamen sollte.

Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Index, 2006 = 100 (L) und ZWEX-Regionen (R)



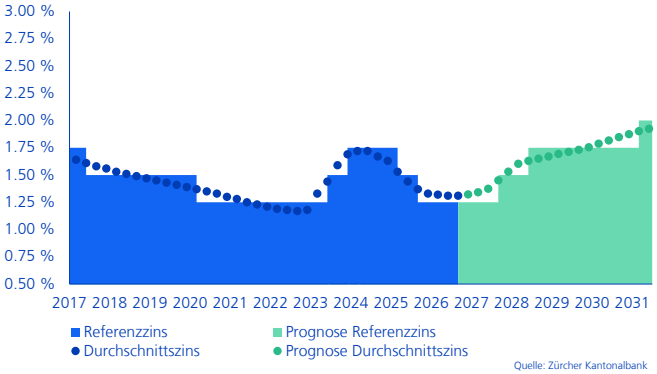
Quelle: www.zkb.ch/zwex
Stand: Q3 2026

Der Referenzzinssatz dürfte wieder steigen

Nach einem zwischenzeitlichen Auf-und-Ab beim Referenzzinssatz sah es eine Zeit lang so aus, als würde sich der für Mietanpassungen im Bestand relevante Zins auf absehbare Zeit kaum bewegen. Durch die deutlich gestiegenen Energiekosten dürfte die SNB jedoch im kommenden Jahr zu Leitzinserhöhungen greifen. Da dem Referenzzinssatz der Gesamtbestand der Schweizer Hypotheken zugrunde liegt, reagiert er üblicherweise träge auf Veränderungen im Zinsumfeld. Doch haben sich in den letzten Monaten viele Hypothekarkunden für die im Verhältnis günstigen Saron-Hypotheken entschieden. Ihr Zins reagiert praktisch sofort auf Leitzinsanpassungen, wodurch der Referenzzinssatz bereits in der zweiten Jahreshälfte 2027 erneut steigen dürfte.

Referenzzinssatz

Durchschnittszins und Referenzzins mit Prognose



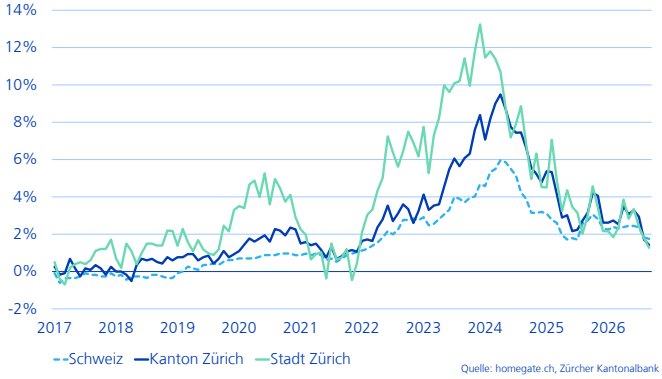
Quelle: Zürcher Kantonalbank

Entspannungstendenzen bei den Angebotsmieten

Beim Wachstum der Angebotsmieten deutet sich eine Entspannung an. Wurden vor einigen Jahren beispielsweise in der Stadt Zürich noch Wachstumsraten von über 10 Prozent pro Jahr verzeichnet, liegt der Anstieg selbst in der stets gefragten Limmatstadt nun bei 1,5 Prozent. Die wieder anziehende Bautätigkeit sowie die gesunkene Nettozuwanderung haben auf dem Mietwohnungsmarkt spürbar Druck aus dem Kessel genommen. Wir erwarten, dass die Bruttomieten künftig in ähnlichem Tempo weiter steigen wie zuletzt. Unter anderem die deutlich gestiegenen Energiepreise sollten die Nebenkosten auf absehbare Zeit erhöhen. Zudem könnte der ein oder andere seit langer Zeit gehegte Umzugswunsch angesichts des Marktumfelds demnächst realisiert werden.

homegate.ch Angebotsmietindex

Mietwachstum ggü. Vorjahr



Quelle: homegate.ch, Zürcher Kantonalbank

Tiefere Wachstumsprognosen

Der seit über 20 Jahren andauernde Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen verliert an Schwung. Verschiedene Faktoren sprechen für ein weniger dynamisches Preiswachstum. Erstens lohnt sich der Eigenheimkauf aus rein finanzieller Motivation kaum noch – insbesondere, wenn die SNB ihr Zeitfenster 2027 nutzen dürfte, um den Leitzins um 75 Basispunkte zu erhöhen. An höheren Hypothekarzinsen führt kein Weg vorbei, zumal auch die Kapitalmarktzinsen längere Zeit erhöht bleiben dürften. Zudem verringert sich der Kreis potenzieller Käufer, die sich das hohe Preisniveau noch leisten können. Die reduzierten Preisprognosen spiegeln die vorsichtigere Haltung wider.

ZKB Immobilienprognosen

Stand: Oktober 2026		2025	2026	2027
Bautätigkeit Neu erstellte Wohnungen[1]	Schweiz	40'300	47'000	48'000
	Kanton Zürich	8'200	8'500	9'000
Nettozuwanderung[2]	Schweiz	74'700	65'000	65'000
Leere Mietwohnungen	Schweiz	37'200	34'700	36'000
	Kanton Zürich	2'900	3'200	3'500
Angebotsmieten Wohnen[3]	Schweiz	2.3%	1.5%	1.5%
	Kanton Zürich	2.6%	1.5%	1.5%
Preise Wohneigentum[4]	Schweiz	4.9%	4.0%	2.5%
	Kanton Zürich	3.2%	2.5%	2.0%
Referenzzinssatz	Schweiz	1.25%	1.25%	1.50%

Prognosewerte
[1] Neue Wohnungen in Gebäudeneubau aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
[2] Ohne Statuswechsel von S
[3] homegate.ch Angebotsmieten
[4] Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)