

Immobilienbarometer

4. Quartal 2025

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Januar 2026

Verkleinern? Bei EFH-Bewohnern überschätzt

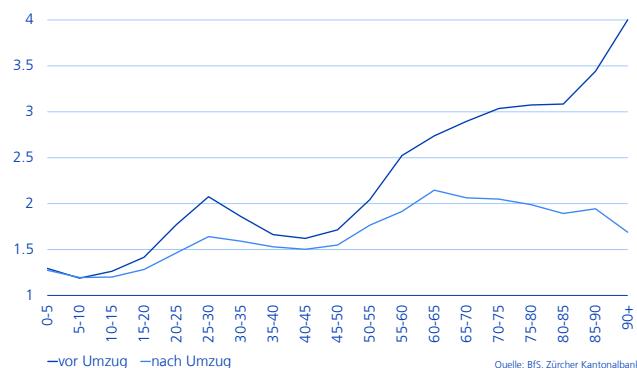
Bewohner, die entgegen dem Trend, frühzeitig aus dem Einfamilienhaus ausgezogen sind, geben wertvolle Einblicke in die Wohnpräferenzen ehemaliger Hausbewohner.

Die Kamera schwenkt über ein idyllisches Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten. Kinder spielen lachend auf einer Schaukel, während die Eltern entspannt auf der Terrasse ein Buch lesen. Diese Szene könnte aus einem – zugegebenermaßen etwas altmodischen – Werbespot für ein Immobilienunternehmen stammen. Doch wer an einer Haustür klingelt, wird meist keine Jungfamilie antreffen. Das durchschnittliche Alter der Besitzer liegt heute bei 62 Jahren. Unsere Analysen zeigen, dass die Wahrscheinlichkeit einer Hausübergabe erst ab einem Alter von 85 Jahren deutlich steigt. Oft wechseln Häuser erst dann den Besitzer, wenn gesundheitliche Einschränkungen dies erforderlich machen oder der Eigentümer verstirbt. Dies überrascht, da Einfamilienhäuser mit steigendem Alter zunehmend eine Herausforderung darstellen – sei es durch den Aufwand für Reinigung, Instandhaltung und Gartenarbeit, oder durch die Belastung des Treppensteigens. Wie ist das zu erklären?

Bewohner, die entgegen dem Trend, frühzeitig aus dem Einfamilienhaus ausgezogen sind, liefern wertvolle Einblicke in die Wohnpräferenzen ehemaliger Hausbewohner. In dieser schweizweiten Analyse der Umzüge im Jahr 2024 haben wir den Wegzug ins Altersheim bewusst ausgeklammert, um uns auf den freiwilligen, nicht gesundheitlich bedingten Entscheid zu konzentrieren, den dritten Lebensabschnitt in einer neuen Umgebung zu geniessen.

Je älter, desto ausgeprägter die Verkleinerung

Anzahl Zimmer pro Person vor und nach Auszug, nach Alter



Ein verständliches Resultat vorneweg: Das «Auf-in-ein-neues-Heim» erfolgt im Alter häufig zu zweit. Nur 22 Prozent der Auszüge betreffen Single-Haushalte. Die Räumung eines Hauses – insbesondere von Keller oder Dachstock – ist für viele ein Gräuel. Zu zweit lässt dieser Aufwand leichter bewältigen, und die gemeinsame Vorfreude auf ein neues Zuhause gibt zusätzlichen Antrieb.

Wie wichtig die lokale Verankerung bleibt, ist eine weitere Erkenntnis. 44% der EFH-Auszüger bleiben in der gleichen Gemeinde. Je später die Koffer gepackt werden, desto höher ist dieser Anteil. Als Ausnahme gelten Umzüge über die Kantonsgrenze. Diese erreichen bei 60-65-Jährigen ein Hoch, was vermutlich mit steuerlichen Vorteilen bei Kapitalbezug der Vorsorgegelder zusammenhängt.

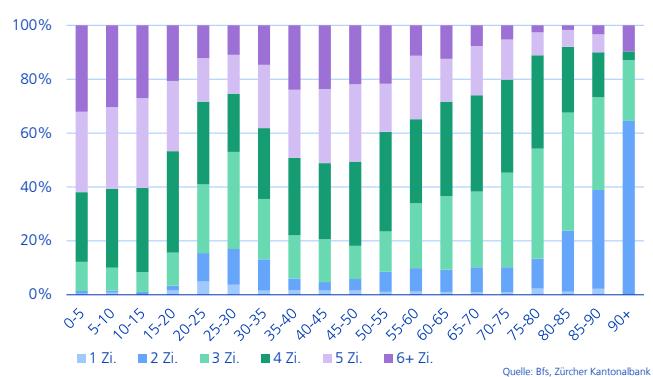
Eine zentrale Annahme, dass sich EFH-Bewohner platzmäßig verkleinern, lässt sich bestätigen. Je später das EFH verlassen wird, umso grösser ist der Vorher-Nachher-Effekt. Das bedeutet jedoch noch längst nicht, dass ehemalige EFH-Bewohner in der Anschlusslösung besonders klein wohnen. Mehr als 60% der 60-70-Jährigen wohnen in einer Wohnung mit 4 Zimmern oder mehr. Damit ist klar: Mit einem Neubau von 1- oder 2-Zimmerwohnungen abseits von EFH-Quartieren werden ehemalige Hausbewohner wohl nicht zur Zielgruppe.

ursina.kubli@zkb.ch, Leiterin Immobilien Research

[+41 44 292 46 05](tel:+41442924605)

Verkleinerung bedeutet nicht kleines Wohnen

Zimmergrössen nach Auszug aus dem EFH, nach Alter

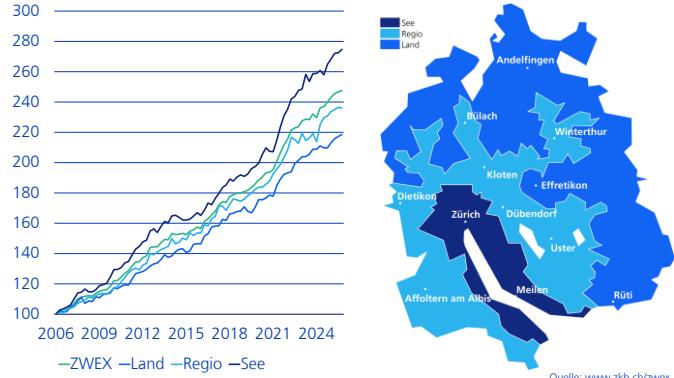


Zürcher Eigenheimpreise sind 2025 weiter angestiegen

Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich haben im vergangenen Jahr weiter zugelegt. Der ZWEX stieg um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Am höchsten war das Preiswachstum 2025 in der Region «Land» mit 4,2 Prozent. Den geringsten Preisanstieg mit 2,3 Prozent verzeichnete die Region «Regio», die Agglomerationsgemeinden und die Stadt Winterthur umfasst. Im Vergleich zum Vorquartal sanken hier die Preise sogar leicht (-0.2 Prozent). Die Rückkehr zum Nullzinsumfeld hat damit bisher keinen zusätzlichen Boom bei den Eigenheimpreisen ausgelöst. Noch besteht ein ausreichendes Angebot, um das Preiswachstum im Zaum zu halten, das durch den gestiegenen Appetit auf die eigenen vier Wände angetrieben wird.

Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

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



Quelle: www.zkb.ch/zwex

Anstieg der Angebotsmieten verlangsamt sich

Nach teils kräftigem Wachstum stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2025 noch moderat an. Schweizweit stieg der Homegate-Index im vergangenen Jahr um 2,3 Prozent. In der Stadt Zürich ist der Anstieg nach teils zweistelligen Wachstumsraten besonders deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2025 lag er mit 2,2 Prozent markant niedriger als in den Vorjahren und damit ausnahmsweise unter dem Schweizer Schnitt. In den letzten Jahren waren vor allem die Städte die Treiber der Mietzinsanstiege. Der wichtigste Grund für die Angleichung ist die gesunkene Zuwanderung, die sich üblicherweise zuerst auf die Mietwohnungsmärkte in den Städten auswirkt.

Eigenheimangebot baut sich allmählich ab

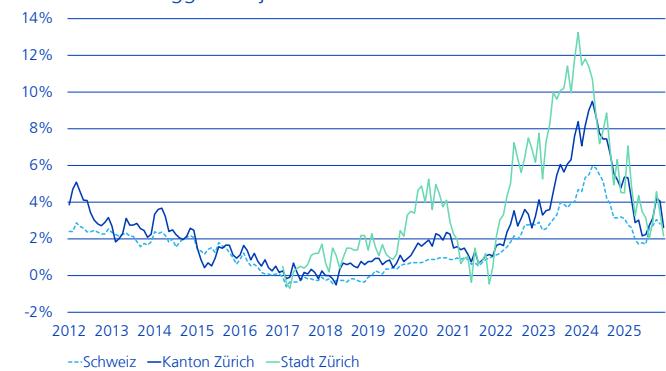
Nach den Zinserhöhungen, die im Jahr 2022 begannen, startete für Eigenheimsuchende eine angenehme Phase auf den Onlineplattformen. Nach langer Zeit waren erstmals wieder verhältnismässig mehr Eigenheime ausgeschrieben als Mietobjekte. Doch mit dem erneuten Zinsrückgang sind nun auch wieder weniger Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen verfügbar. Noch liegt das Niveau über den historischen Tiefständen. Es ist gut möglich, dass viele, die sich nach einem Eigenheim umsehen, die Gelegenheit der günstigen Finanzierungsbedingungen demnächst nutzen wollen. Noch hat es jedenfalls etwas Auswahl im Eigenheimangebot.

Das Jahr 2026 dürfte ein weiteres Mal steigende Preise bringen

Die immer noch günstigen Finanzierungsbedingungen sollten sicherstellen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum das Angebot weiter übersteigt. Im neuen Jahr erwarten wir deshalb, dass sich Eigenheime weiter verteuern werden. Je knapper sich das Angebot entwickelt, desto mehr dürften die Preise anziehen. Die gesunkene Nettozuwanderung, die sich 2026 nochmals leicht abschwächen dürfte, schafft hier keine Abhilfe. Denn die Auswirkungen einer geringeren Dynamik beim Bevölkerungswachstum machen sich zunächst auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar. Immerhin die Steigerung der Angebotsmieten sollte sich 2026 weiter verlangsamen.

homegate.ch Angebotsmietindex

Mietwachstum ggü. Vorjahr



Quelle: Homegate, Zürcher Kantonalbank

Angebotsziffer, Kanton Zürich

Ausgeschriebene Wohnungen in % des Wohnungsbestandes



Quelle: Homegate, Zürcher Kantonalbank

ZKB Immobilienprognosen

Januar 2026

2024 2025 2026

Bautätigkeit	CH	40'300	40'000	47'000
Neu erstellte Wohnungen	Kt. ZH	7'800	8'800	8'400
Nettozuwanderung ¹	CH	83'400	75'000	68'000
Leere Mietwohnungen	CH	40'400	37'000	37'000
	Kt. ZH	3'500	2'900	2'700
Angebotsmieten ²	CH	3.2%	2.3%	1.5%
	Kt. ZH	4.8%	2.6%	2.0%
Preise Wohneigentum ³	CH	3.8%	4.5%	4.5%
	Kt. ZH	3.3%	3.2%	4.5%
Referenzzins	CH	1.75%	1.25%	1.25%

blau: Prognosen, ¹ Ohne Status S, ² homegate.ch Angebotsmieten,

³ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüst Partner Mischindex (EFH & STWE)