

Immobilienbarometer

2. Quartal 2026

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Juli 2026

In der Mietwohnung bleiben oder ein Eigenheim erwerben? – Alte Weisheiten gelten nicht für jede Lebenslage

Wohneigentum war in der Ära der Negativzinsen die kostengünstige Wohnform. Heute zeigt sich: Wer schon lange in derselben Mietwohnung lebt, fährt oft am günstigsten, wenn er bleibt, während sich der Schritt ins Eigenheim dann lohnt, wenn ohnehin ein Umzug ansteht.

Lange galt die Weisheit: Eigentum ist günstiger als Miete. Viele Mieterinnen und Mieter plagte deshalb das Gefühl, auf der Verliererseite zu stehen. Die Eigentümer dagegen konnten sich glücklich schätzen: Sie hatten nicht nur ihren Eigenheimtraum verwirklicht, sondern partizipierten auch an der weiteren Wertentwicklung ihrer Immobilie und schonten zudem ihr Portemonnaie. „Eigentum ist günstiger als Miete“ stammt aus einer Zeit, als die Hypothekarzinsen sehr tief und die Eigenheimpreise noch deutlich niedriger waren. Mittlerweile sind die Zinsen nach einem zwischenzeitlichen Anstieg zwar wieder gesunken – bleiben jedoch über ihrem Rekordtief. Gleichzeitig sind die Preise für Wohneigentum weiter nach oben geklettert. Gilt die alte Regel vom günstigeren Eigentum noch?

Ein Blick auf die jährlichen Gesamtkosten von Miete und Eigenheim bringt Licht ins Dunkel. Beim Eigenheim schlagen vor allem Hypothekarzinsen und Unterhalt, aber auch Opportunitätskosten zu Buche. Mit den hinterlegten Eigenmitteln hätte man auch ohne zusätzliches Risiko eine geringe Rendite erzielen können. Die Mietkosten hängen hingegen von der individuellen Situation ab. Wer schon lange in derselben Mietwohnung lebt, geniesst meist eine deutlich tiefere Miete, als bei einem heutigen Einzug

in eine vergleichbare Wohnung fällig wäre. Kein Wunder gibt es keine pauschale Antwort auf die Frage nach der günstigsten Wohnform. Entscheidend ist, ob ein Umzug überhaupt nötig ist.

Für Mietende, die grundsätzlich zufrieden mit ihrer Wohnung sind, zählt die Differenz der potenziellen Wohnkosten im Eigenheim zu ihrer heutigen Miete. Aufgrund des Verweilbonus ist ein weiteres Verweilen in der Mietwohnung meist günstiger. Dies gilt besonders dort, wo der Verweilbonus hoch ist, wie z.B. im Kanton Zürich.

Wird die Mietwohnung hingegen durch Familienzuwachs zu klein, flattert eine Wohnungskündigung ins Haus oder erfordert ein Jobangebot den Wegzug in eine neue Region, gelten die Angebotsmieten als Entscheidungsgrundlage. Unsere Auswertung zeigt, dass Angebotsmieten oftmals über den Eigenheimkosten liegen. Der Erwerb von Wohneigentum ist deshalb in solchen Situationen finanziell attraktiv, vorausgesetzt, die nötigen finanziellen Mittel sind vorhanden.

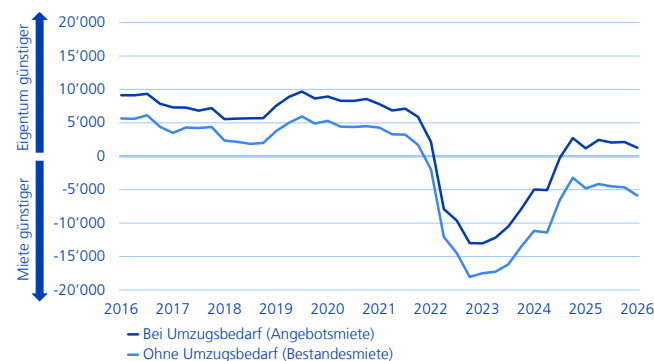
Die alte Weisheit „Eigentum ist günstiger als Miete“ stimmt heute also nur noch selektiv. Dies spricht grundsätzlich für eine gedämpfte Nachfrage nach Wohneigentum. Eine deutlich sinkende Nachfrage ist dennoch nicht zu erwarten, denn wie das Wort „Eigenheimtraum“ verrät, spielen neben finanziellen auch emotionale Faktoren eine Rolle.

Ursina Kubli & Pascal Kündig, Analytics Immobilien,

ursina.kubli@zkb.ch

Eigentum ist heute nicht immer günstiger als Miete

Jährlicher Kostenvorteil von Wohneigentum gegenüber Miete im Kanton Zürich in CHF

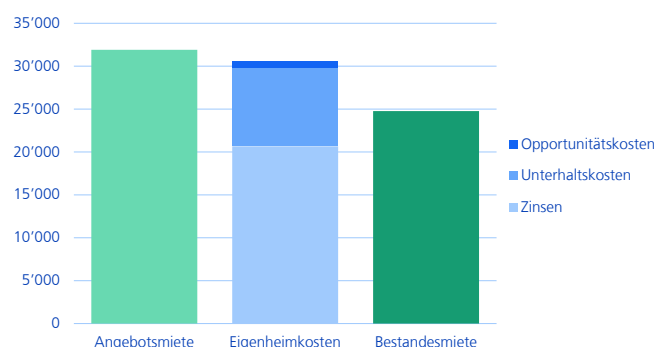


Durchschnittliche 4-Zimmer Wohnung, 80% Belehnung, 10-jährige Festhypothek

Quelle: Zürcher Kantonalbank
Stand: Q1 2026

Angebotsmieten sind aktuell teurer und Bestandesmieten günstiger als die Eigenheimkosten

Jährliche Aufwendungen ohne Nebenkosten im Kanton Zürich in CHF



Durchschnittliche 4-Zimmer Wohnung, 80% Belehnung, 10-jährige Festhypothek

Quelle: Zürcher Kantonalbank
Stand: Q1 2026

Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) steigt

Die Zürcher Wohneigentumspreise legten im 2. Quartal um 0,4 Prozent zu und erreichten gegenüber dem Vorjahrsquartal ein Plus von 2,2 Prozent. Ein 20-Jahresvergleich zeigt: Unter Berücksichtigung der Qualitätsunterschiede kosten die heutigen Eigenheimpreise im Kanton Zürich rund 2,5-mal so viel wie damals. Ein ungebrochener Aufwärtstrend, dem weder die grosse Finanzkrise noch die Euro-Schuldenkrise oder die Pandemie etwas antun konnten, setzt sich fort. Am ausgeprägtesten war die Preissteigerung mit einem Faktor von 2,8 in den teuersten Gemeinden um den Zürichsee sowie der Stadt Zürich (Region ZWEX See). Das Preiswachstum lag in dieser Region im 2. Quartal mit 1,8 Prozent erneut über dem kantonalen Durchschnitt.

Altbestandesmieten gehen weiter zurück

Im zweiten Quartal gingen die Mieten der Haushalte, die nicht umgezogen sind, nochmals zurück. Der Altbestandesmietindex der Zürcher Kantonalbank sank schweizweit um 0,2 Prozent. Im Kanton Zürich war der Rückgang mit 0,4 Prozent noch deutlicher. Hintergrund ist die letzte Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im September 2025. Nachdem bereits zu Jahresbeginn einige Mieter eine entsprechende Mietzinssenkung erhalten hatten, profitierten im zweiten Quartal schweizweit nochmals 7 Prozent der Miethaushalte von tieferen Mieten. Im Kanton Zürich waren es sogar 15 Prozent. Hier waren allerdings auch deutlich mehr Mieter als im landesweiten Durchschnitt zu einer Mietzinssenkung berechtigt.

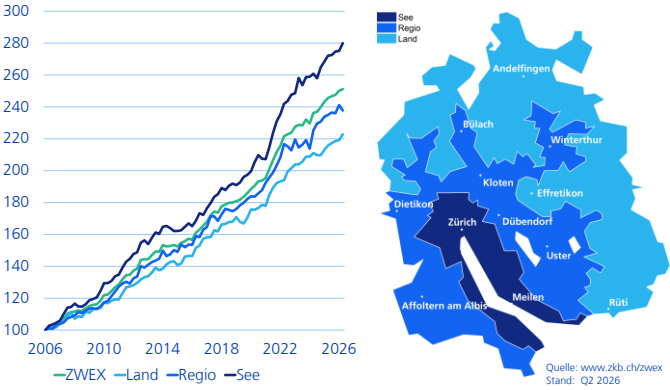
Jeder 20. tritt nach Reservationszahlung zurück

Wird einem die Traumwohnung direkt vor der Nase weggeschnappt, mag mancher hoffen, dass es sich der Interessent doch noch anders überlegt. Unsere Analysen zeigen jedoch: Ist die Reservationsgebühr einmal bezahlt, stehen die Chancen für einen Rückzieher schlecht. Nur gerade jeder 20. Kaufvertrag kommt trotz erfolgter Reservationszahlung nicht zustande. Der bisherige Höchststand wurde Ende 2023 erreicht und dürfte mit dem überraschenden Zinsanstieg infolge höherer Inflationsraten zusammenhängen. Mit der Beruhigung an der Zinsfront haben sich auch die Rücktritte wieder auf tieferem Niveau eingependelt. Insofern eignet sich die Rücktrittquote als Frühwarnindikator, der signalisiert, ob der Wind am Eigenheimmarkt dreht. Aktuell senden die Rücktritte keine Warnsignale aus.

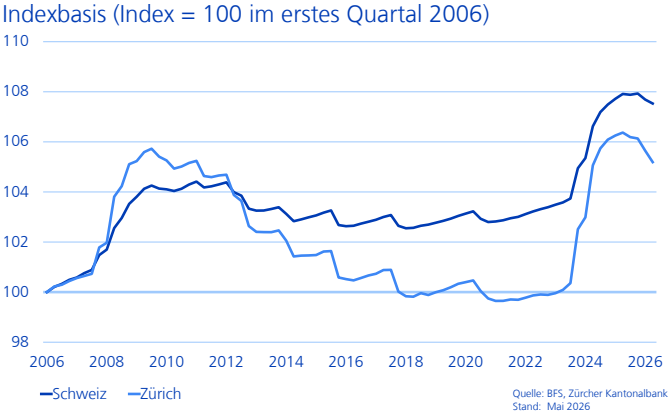
Knappheit bleibt ein zentraler Faktor

Zahlreiche wohnpolitische Vorstösse offenbaren die Druckstellen am Schweizer Immobilienmarkt. Weder der prognostizierte Rückgang der Nettozuwanderung noch der leichte Anstieg der Wohnbautätigkeit dürften kurzfristig für eine spürbare Entspannung sorgen. Die Angebotsmieten werden weiter steigen, ebenso die Preise für Wohneigentum – wenn auch mit gebremstem Wachstum. Ein Wechsel ins eigene Heim drängt sich aus Kostengründen nicht mehr für alle Mietenden auf, zudem rückt der Traum vom Eigenheim angesichts der hohen Immobilienpreise für viele Mieter in weite Ferne. Dennoch reicht die Nachfrage aus, das knappe Eigenheimangebot zu absorbieren.

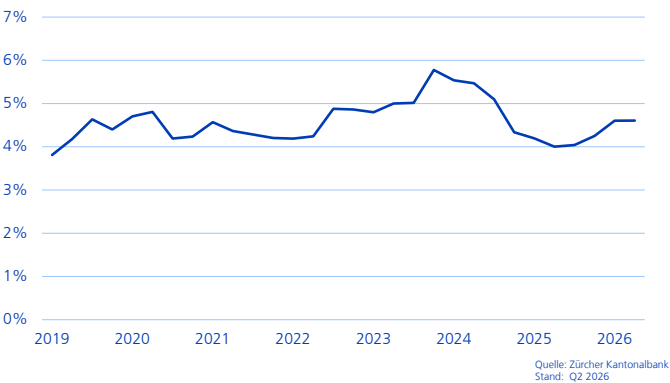
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)
Index, 2006 = 100 (L) und ZWEX-Regionen (R)



Altbestandesmietindex



Rückzahlungen der Reservationsgebühr
In Prozent der Eigenheimreservationsen



ZKB Immobilienprognosen

Stand: Juli 2026		2025	2026	2027
Bautätigkeit Neu erstellte Wohnungen ¹	Schweiz	38'000	45'000	47'000
	Kanton Zürich	8'100	8'400	9'000
Nettozuwanderung²	Schweiz	74'700	65'000	70'000
Leere Mietwohnungen	Schweiz	37'200	38'000	39'000
	Kanton Zürich	2'900	2'900	3'000
Angebotsmieten Wohnen³	Schweiz	2.3%	2.0%	1.5%
	Kanton Zürich	2.6%	2.5%	2.0%
Preise Wohneigentum⁴	Schweiz	4.9%	3.5%	3.5%
	Kanton Zürich	3.2%	3.5%	3.5%
Referenzzinssatz	Schweiz	1.25%	1.25%	1.25%

¹ Prognosewerte
² Neue Wohnungen in Gebäudeneubau aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
³ Ohne Statuswechsel von 5
⁴ homegate.ch Angebotsmieten
⁵ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)