

Mai 2026

Immobilien aktuell

Verweilbonus –
auch Nachmieter
profitieren



Zürcher
Kantonalbank

Inhalt

Meinung und Prognose	04
Ein Hoch auf Eigenheime	
Zürcher Wohnschutz-Initiative	06
Worum geht es?	
Konjunktur und Zinsen	09
Die SNB kann es sich leisten, abzuwarten	
Verweilbonus	12
Vormieter mit Bonus gesucht	
Verdichten mit Weitblick	16
Was Hochhäuser leisten	
Arealentwicklung	
ZKB-Experte Severin Oswald im Interview	22
Neues aus dem ZKB-Angebot	
Nachweis zur Energieeffizienz	26

Verweilbonus – auch Nachmieter profitieren



Liebe Leserin, lieber Leser

Der Unterschied zwischen Bestandes- und Angebotsmieten – der Verweilbonus – ist aufgrund der höheren Angebotsmieten und einer damit verbundenen geringeren Umzugsbereitschaft weiter gestiegen. Wie gerne würden Wohnungssuchende doch mit den heutigen Mietenden tauschen! Doch was geschieht mit der Miete, wenn sich die heutigen Bewohner und Bewohnerinnen für einen Wegzug entscheiden? Verpufft damit ihr ganzer Verweilbonus? Für die Nachmietenden gibt es gute Nachrichten.

Derweil herrschen am Mietwohnungsmarkt bewegte Zeiten. Insbesondere Leerkündigungen stehen in einem anspruchsvollen Spannungsfeld. Auf der einen Seite stehen die von einer Leerkündigung betroffenen Mieterinnen und Mieter, auf der anderen Seite sind insbesondere Ersatzneubauten unter dem Gesichtspunkt der Innenverdichtung ein wirkungsvolles Instrument.

Hochhäuser gelten dabei als Sinnbild der Verdichtung und erleben in Zürich ein bemerkenswertes Comeback – oft in Form moderner, architektonisch anspruchsvoller Gebäude. Doch wie verhält es sich mit dem Flächenverbrauch beim Bauen in die Höhe? Sind Quartiere mit mittel- bis höhergeschossigen Immobilien möglicherweise die nachhaltigere und sozialverträglichere Lösung, um die Verdichtung nach innen voranzutreiben?

Ich hoffe, auch in dieser Publikation Ihren Blick auf die Entwicklungen am Immobilienmarkt zu schärfen und neue Erkenntnisse für Diskussionen und Entscheide zu bieten.

Ich wünsche eine spannende Lektüre.

Ihre Ursina Kubli
Immobilien-Research,
Zürcher Kantonalbank



Ein Hoch auf Eigenheime

Neue Trends, alte Gewissheit – die Preise und Mieten auf dem Zürcher Immobilienmarkt kennen weiterhin nur eine Richtung.

Von Ursina Kubli,
Analytics Immobilien

Über viele Jahre wurden die bereits sehr optimistischen Einschätzungen des Immobilien-Research für den Zürcher Immobilienmarkt regelmässig von noch stärkeren Preissteigerungen übertroffen. Doch 2025 war anders: Die Eigenheimpreise legten weniger zu als ursprünglich erwartet. Auch der Start ins neue Jahr zeigt ein solides, aber moderateres Preiswachstum. Eine gewisse Abkühlung macht sich unterschwellig bemerkbar. Dies spiegelt sich auch in den neu aktivierten Suchabonnements für Eigenheime wider. Das Interesse an

Prognosen zum Wohnungsmarkt

	2024	2025	2026*	2027*
Bautätigkeit Wohnungen CH ¹	40'100	38'200 *	45'000	47'000
Bautätigkeit Wohnungen ZH ¹	7'800	8'100 *	8'400	9'000
Nettozuwanderung CH ²	83'400	74'700	65'000	70'000
Leere Mietwohnungen CH	40'400	37'200	38'000	39'000
Leere Mietwohnungen ZH	3'500	2'900	2'900	3'000
Angebotsmieten CH ³	3,2%	2,3%	2,0%	1,5%
Angebotsmieten ZH ³	4,8%	2,6%	2,5%	2,0%
Preise Wohneigentum CH ⁴	3,8%	4,9%	3,5%	3,5%
Preise Wohneigentum ZH ⁴	3,3%	3,2%	3,5%	3,5%
Referenzzinssatz	1,75%	1,25%	1,25%	1,25%

* Prognose Zürcher Kantonalbank

¹ neue Wohnungen in Gebäudeneubau aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

² ohne Status S

³ Homegate-Angebotsmieten

⁴ für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX),
für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

den eigenen vier Wänden scheint seinen Höhepunkt vorerst überschritten zu haben. Mit dem aktuell hohen Preisniveau wird die Luft nach oben allmählich dünner. Zusätzlich wirkt sich ein Mix aus leicht gestiegenen langfristigen Hypothekarzinsen und einem Schweizer Arbeitsmarkt, der nach Jahren des Fachkräftemangels erste Anzeichen einer Entspannung zeigt, dämpfend auf die Nachfrage aus. Hinzu kommen die Nachwirkungen der kurzzeitigen Phase höherer Zinsen in den Jahren 2022 und 2023. Damals hatten sich viele Verkaufsprozesse verzögert, was zu einem aufgestauten Angebot führte, das trotz der hohen Zahl an Transaktionen bis heute nicht vollständig abgebaut worden ist.

Die hohe Zahl an Eigenheimtransaktionen wirft im Kanton Zürich Fragen auf. Könnte dies auf demografische Entwicklungen zurückzuführen sein? Die Personen des geburtenstarken Jahrgangs 1964, der das Ende der Babyboomer-Generation markiert, bereiten derzeit ihre Pensionierung vor oder haben diese frisch angetreten. Diese Lebensphase, geprägt von grossen persönlichen Veränderungen, könnte bei vielen auch eine Anpassung der Wohnsituation und damit den Verkauf des Eigenheims mit sich bringen. Die Analysen des Immobilien-Research zeigen jedoch, dass die Übergabe von Immobilien häufig erst in sehr hohem Alter erfolgt. Ein massiver Ausverkauf ist daher nicht zu erwarten, vielmehr wird er sich schrittweise vollziehen. Derzeit gleichen die Verkäufe älterer Liegenschaften die zaghafte Baupromotion gerade so aus. Von einem Überangebot an Eigenheimen ist der Zürcher Markt weit entfernt. Mit einem erwarteten Preiswachstum von 3,5 Prozent ist die Ära neuer Preisrekorde nicht vorbei.

Eigenheimsuchende wissen längst, dass Flexibilität der Schlüssel ist, um die Chancen auf die eigenen vier Wände

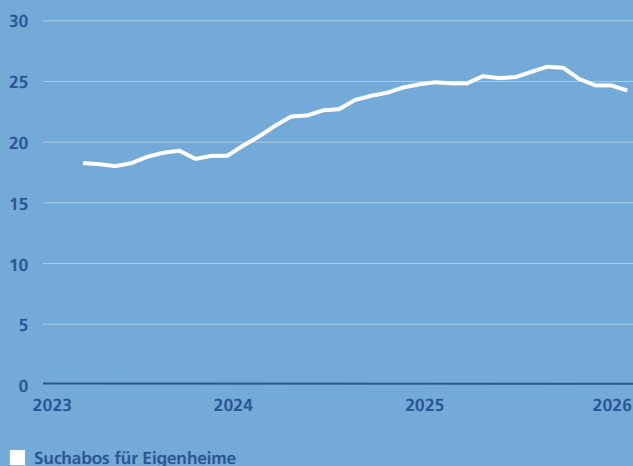
zu erhöhen. Nur etwa 30 Prozent von ihnen beschränken ihre Suche auf eine einzige Postleitzahl. Doch auch Mieterinnen und Mieter haben ihre Suche ausgeweitet. Mittlerweile suchen 45 Prozent der Mietinteressenten im Kanton Zürich in 10 oder mehr Postleitzahlgebieten. Die Knappheit am Mietwohnungsmarkt ist zu einem heiss diskutierten Thema geworden.

Eine neue Beobachtung sorgt jedoch für Aufsehen: In immer mehr Mietinseraten wurden die Mieten während der Insertion nach unten korrigiert. Besonders ausgeprägt ist dieses Phänomen im Kanton Zürich. Während es zwischenzeitlich den Anschein hatte, Vermieter könnten nahezu beliebige Mietpreise verlangen, zeigt sich nun, dass dem nicht so ist. Die Knappheit am Mietwohnungsmarkt scheint sich nicht weiter zuzuspitzen.

Doch reicht das aus, um von einer Entspannung zu sprechen? Die rückläufige Zuwanderung und eine besser ausgelastete Pipeline im Wohnungsbau geben Anlass zur Hoffnung. Allerdings steht diesem die aufgestaute Nachfrage entgegen: Wegen Knappheit am Mietwohnungsmarkt war die Wohnbevölkerung in den vergangenen Jahren nur wenig umzugsfreudig. Manche werden den bis anhin aufgeschobenen Umzug nachholen, sobald geeignete Wohnungen auf den Markt kommen. Insgesamt erwartet das Immobilien-Research daher eine stabile Entwicklung der Leerstände und einen moderaten Anstieg der Angebotsmieten, nicht zuletzt aufgrund steigender Nebenkosten, falls der Ölpreis länger auf hohem Niveau verharrt. Knappheit bleibt ein zentrales Thema auf dem Schweizer Immobilienmarkt.

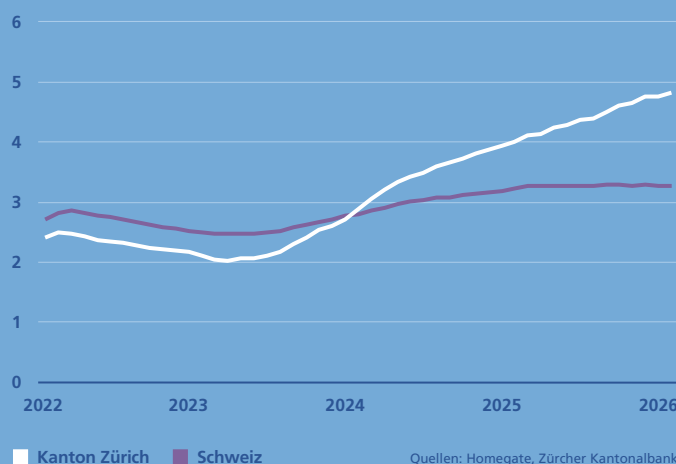
Eigenheimsuchaktivität lässt leicht nach

Anteil der Eigenheimabos an allen neuen Suchabos, Kanton Zürich, in Prozent



Ungewohntes Bild in Zürich

Mietinserate mit Mietpreissenkung während Insertion, in Prozent



Quellen: Homegate, Zürcher Kantonalbank

Zürcher Wohnschutz-Initiative

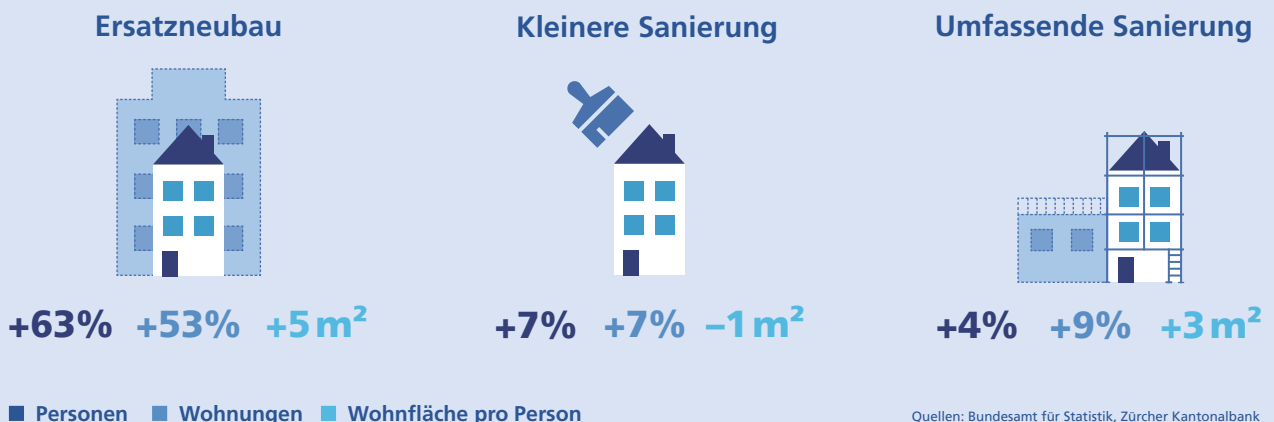
Drei Initiativen im Bereich Wohnen kommen im Juni im Kanton Zürich zur Abstimmung. Worum geht es, und was wären die Konsequenzen? Ein objektiver und datengestützter Annäherungsversuch.

Von Ursina Kubli
und Ingrid Rappl,
Analytics Immobilien

Die Abstimmungssagenda vom kommenden Juni zeigt: Der Schuh am Zürcher Wohnungsmarkt drückt sowohl bei Mietenden als auch bei Eigentümerinnen und Eigentümern. Während die «Wohnungsinitiative» die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaugesellschaft fordert und die «Wohneigentums-Initiative» für den Ausbau von selbstgenutztem Wohneigentum sorgen soll, setzt die «Wohnschutz-Initiative» den Fokus auf Leerkündigungen. Bei Letztgenannter könnten Abbrüche, Umbauten sowie Umwandlungen von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum zukünftig in gewissen Gemeinden bewilligungspflichtig werden. Bei der «Wohnschutz-Initiative» ist die Abschätzung der möglichen Auswirkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern aufgrund der vielschichtigen Hintergründe komplex. Die folgenden Analysen und Einordnungen sollen anhand von Daten und Fakten objektiv etwas Licht ins Dunkel bringen.

Welchen Beitrag leisten Leerkündigungen zur Verdichtung?

Ein Vergleich vorher-nachher



Im Zusammenhang mit Leerkündigungen ergibt sich folgendes Dilemma: Auf der einen Seite stehen die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die ihr vertrautes Umfeld nicht verlassen wollen und meist kaum eine vergleichbar günstige Wohnung in der Nähe finden. Auch ist die Rückkehr in die bisherige Wohnung oftmals keine Option, können sich doch gerade langjährige Mietende die Wohnung nach einer Sanierung häufig nicht mehr leisten und bei Abbruch und Neubau noch weniger. Auf der anderen Seite ist den Anliegen der Immobilienbesitzenden Rechnung zu tragen, umfangreiche Sanierungen vornehmen zu dürfen, die in bewohntem Zustand nicht erfolgen könnten. Zusätzlich tragen der mit der Revision des Raumplanungsgesetzes erfolgte Paradigmenwechsel und der daraus abgeleitete Druck zur Innenverdichtung zu diesem Dilemma bei. Gemäss der Revision des Raumplanungsgesetzes soll zukünftiges Bevölkerungswachstum nicht mehr durch Einzonen und Bauen auf grüner Wiese aufgefangen werden, sondern die Zersiedelung gestoppt und dort gebaut werden, wo bereits Infrastruktur besteht.

Leerkündigungen und Innenverdichtung

Eine häufig geäusserte Kritik: der Wohnflächenverbrauch der neuen Mietenden sei höher, da sich die neue Mieterschaft finanziell mehr leisten könne. Richtet sich das neue Wohnprojekt zudem an Single-Haushalte, sei ein höherer Wohnflächenverbrauch schon fast programmiert.

Dieser Punkt hat das Immobilien-Research zu einer Analyse veranlasst. In einem Vorher-nachher-Vergleich wurde die Wohnsituation in Zürcher Mehrfamilienhäusern ausgewertet, deren Mietende im Jahr 2020 ihre Wohnung in Folge einer Leerkündigung verlassen mussten. Wurde das Gebäude anschliessend durch einen Neubau ersetzt, stieg der Wohnflächenbedarf um 5 Quadratmeter pro Person. Jedoch erhöhte sich auch die Bewohneranzahl durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen um beachtliche 63 Prozent. In Mehrfamilienhäusern, die umfangreich saniert wurden, jedoch keinem Neubau gewichen sind, wohnen 4 Prozent mehr Personen als vor der Leerkündigung. Auch da zeigt sich ein Plus beim Wohnflächenverbrauch, was bei weniger umfangreichen Sanierungen nicht der Fall ist.

Zusammengefasst: Unter dem Gesichtspunkt der Innenverdichtung sind insbesondere Leerkündigungen mit Ersatzneubau ein wirkungsvolles Instrument, um mehr Bewohnerinnen und Bewohnern auf bestehenden Flächen Wohnraum zu bieten. Für Mietende, die ihre Wohnung aufgrund einer Leerkündigung verlassen mussten, ist dies jedoch kein Trost.

Wie häufig sind Umwandlungen in Stockwerkeigentum?

Der Gesamtwert aller Stockwerkeigentumswohnungen ist in der Regel höher als der Wert desselben Mehrfamilienhauses



Wohnschutz-Initiative – Worum geht es?

Um Mietwohnungen, die finanziell für breite Bevölkerungskreise tragbar sind, zu erhalten und zu sichern, soll in Gemeinden mit einem Leerstand von unter 1,5 Prozent, was derzeit auf über 90 Prozent der Zürcher Gemeinden zutrifft, zukünftig die Möglichkeit bestehen, kommunale Wohnschutzbestimmungen zu erlassen. In der Abstimmung zur kantonalen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die im November 2025 abgelehnt wurde, zeigte sich ein regional unterschiedliches Abstimmungsverhalten. Während die Mehrheit der Zürcher und Winterthurer Stimmbewölkerung damals durch ein Vorkaufsrecht weitere Eingriffe im Mietwohnungsmarkt befürwortete, waren insbesondere ländlichere Gemeinden klar dagegen. Entsprechend regional unterschiedlich dürfte der Spielraum für weitere kommunale Wohnschutzbestimmungen genutzt werden.

Die Wohnschutz-Initiative schlägt eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen und Zweckänderungen sowie Beschränkungen für Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen vor. Zudem sollen die Mietpreise nach den Sanierungsmassnahmen befristet begrenzt werden können.

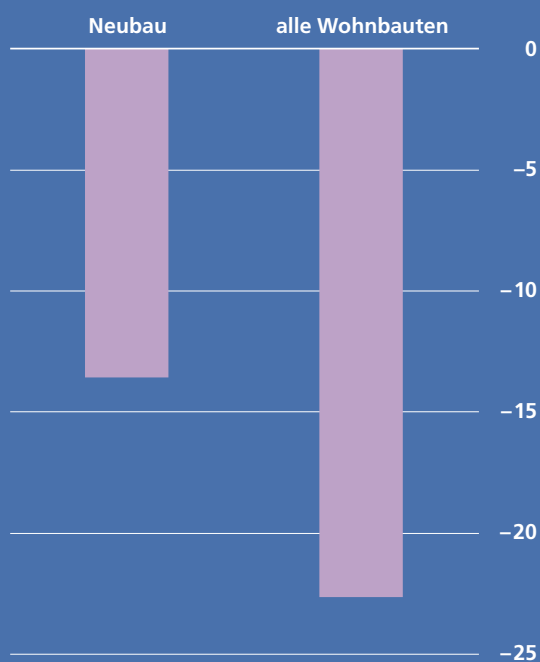
Die konkrete Ausgestaltung solcher Regelungen sowie der Zeitpunkt des Inkrafttretens sind offen. Zunächst müssten die neuen Vorschriften in den betroffenen Gemeinden in einem Gemeindeerlass umgesetzt werden. Erst ab diesem Zeitpunkt könnten die neuen Regeln in Kraft treten.

als Renditeliegenschaft. Insbesondere im aktuellen Tiefzinsumfeld sind jedoch die regelmässigen Mietzinseinnahmen der Mehrfamilienhäuser sehr beliebt. Zusätzlich profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer bei einer Vermietung von künftigen Aufwertungen durch wirtschaftliche Prosperität und zunehmend knappem Boden. So kommt es, dass Umwandlungen von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum bei Leerkündigungen eine untergeordnete Rolle spielen. In der Regel wird weiterhin vermietet. Gemäss unseren Auswertungen enthalten nur 8 Prozent der Ersatzneubauten von Mehrfamilienhäusern Stockwerkeigentum. Wird lediglich saniert, erfolgt die Umwandlung sogar noch seltener.

Umwandlungen erfolgen zwar nicht im grossen Stil, haben aber dennoch einen Einfluss auf die Wohneigentumsquote und damit die Situation am Eigenheimmarkt. Dies zeigen die Beispiele Genf und Lausanne, die bereits

8% der Ersatzneubauten von Mehrfamilienhäusern enthalten Stockwerkeigentum. Umwandlungen zu Stockwerkeigentum sind nicht der grosse Treiber von Leerkündigungen.

Kostenmieten liegen unter Bestandesmieten
Mietabschlag Kosten- zu Bestandesmieten, in Prozent



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

seit den 90er-Jahren eine Bewilligungspflicht für Umwandlungen kennen. Die beiden Städte bilden mit ihrer Wohneigentumsquote von 6,5 Prozent bzw. 8,4 Prozent das Schweizer Schlusslicht punkto Wohneigentum. Einschränkungen bei der Umwandlung verknappen das Angebot an Eigentumswohnungen – und stützen die Wohneigentumspreise.

Auswirkungen für Renditewohnliegenschaftsbesitzer
In erster Linie wären von der «Wohnschutz-Initiative» Eigentümerinnen und Eigentümer älterer Mehrfamilienhäuser betroffen, die vor einer grossen Sanierung stehen. Die neuen Vorschriften könnten in diesen Fällen die zukünftige Ertragskraft mindern. Eine denkbare Auflage wäre eine Mindestquote für sanierte Wohnungen in der Kostenmiete. Doch wie stark wird das die zukünftigen Mieten stützen? Welche Mietzinsabschläge resultieren bei einer Kostenmiete gegenüber dem marktüblichen Mietniveau bei einem Neubauprojekt? Unsere Analyse der Einzeldaten des Bundesamtes für Statistik zur Mietpreiserhebung zeigt, dass Kostenmieten – unter Berücksichtigung sämtlicher Qualitätsmerkmale – bei Neubauwohnungen rund 14 Prozent tiefer liegen als das übliche Mietpreisniveau. Das steckt den Rahmen für zukünftige Bewertungsverluste, müsste 100 Prozent des Neubaus in der Kostenmiete erfolgen. Die tatsächlichen Auswirkungen werden von der konkreten Ausgestaltung abhängen. Die geringeren finanziellen Anreize und die erhöhten Projektumsetzungsrisiken würden die Sanierungs- und Neubautätigkeit künftig dämpfen.

Die SNB kann es sich leisten, abzuwarten

Von David Marmet,
Chefökonom Schweiz

Die Angst vor einem Energiepreisschock, der die globale Wirtschaft in eine Stagflation führt, nimmt zu. In der Schweiz wirken indes verschiedene ökonomische Kräfte dämpfend, vor allem auf die Inflation. Das Schreckgespenst «Negativzinsen» ist vom Tisch, es droht aber auch kein Zinsschock.

Gibt es ein Déjà-vu von 2022? Soll heissen: Kehrt das Inflationsgespenst zurück, das vor knapp vier Jahren die europäischen Märkte und Notenbanken vor sich hertrieb? Seit dem Beginn des Krieges im Nahen Osten am 28. Februar sind die Preise für Benzin, Energie, Transport und Düngemittel gestiegen. Dadurch drohen auch höhere Lebensmittelpreise. In der Vergangenheit hat ein Anstieg des Ölpreises um 10 Prozent die globale Inflation um rund 0,3 Prozentpunkte erhöht. Waren die Finanzmarktteilnehmer bis vor Kurzem geschlossen der Meinung, die wichtigsten Notenbanken der westlichen Hemisphäre würden ihre Leitzinsen in nächster Zeit senken oder zumindest unangetastet lassen, werden inzwischen wieder Zinserhöhungen erwartet.

Zweitrundeneffekte lassen auf sich warten

Die Inflation ist ein vielschichtiges Phänomen. Entsprechend lässt sich trefflich streiten, ob und wann Notenbanken auf steigende Inflationsraten reagieren sollten. Eine mögliche Kategorisierung von Inflation ist die Unterscheidung von geldpolitisch induzierter, kosteninduzierter und lohninduzierter Inflation. Bei der geldpolitisch induzierten Inflation, wenn also die angebotene Geldmenge das nachgefragte Geld übersteigt, sind die Notenbanken unmittelbar Urheber der Inflation.

Anders sieht es bei der seit dem 28. Februar vorherrschenden kosteninduzierten Inflation aus. Notenbanken reagieren typischerweise erst auf steigende Energiepreise, wenn es zu den gefürchteten

0,5%

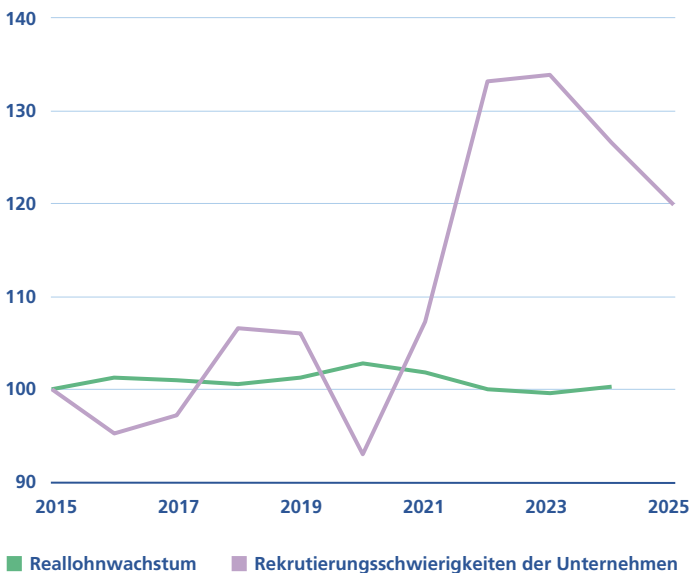
Inflation 2026

1,3%

BIP-Wachstum 2026

Zweitrundeneffekten kommt. So weit sind wir in der Schweiz noch nicht. Höhere Energiepreise belasten zwar zum einen die Konsumenten, vorerst an der Zapfsäule und beim Füllen des heimischen Öltanks; ab Januar 2027 wohl auch aufgrund höherer Strompreise. Zum anderen sehen sich die Unternehmen mit zunehmenden Produktionskosten konfrontiert. Dabei haben Unternehmen, die hohem Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind, zumindest einen Teil der gestiegenen Energiekosten selbst zu tragen. Ihre Gewinnmarge schrumpft folglich, was die Aktionäre ärgert und den Konsumenten freut – und Zweitrundeneffekte zumindest dämpft. Zudem hat die Schweiz einen vergleichsweise hohen Anteil an administrierten Preisen. Preiserhöhungen auf den Weltmärkten kommen mit grosser Verzögerung in der Schweiz an. Und zu guter Letzt wirkt der in unsicheren Zeiten starke Schweizer Franken inflationsdämpfend. Die Schweizer Inflation dürfte trotz geopolitischen Turbulenzen 2026 bei rund einem halben Prozent notieren.

Kaum Reallohnwachstum trotz Arbeitskräftemangel (Meldungen der Unternehmen); Indexiert (2015 = 100)



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

SNB: Politik der ruhigen Hand

Zweifelsohne haben diese Turbulenzen negative Auswirkungen auf die globale Konjunktur. Die Schweiz als kleine offene Volkswirtschaft kann sich diesen nicht entziehen. Aber wie bei der Inflation macht die Schweizer Konjunktur die globalen Auf und Abs gedämpft mit. Daher rechnen wir für dieses Jahr mit einem unterdurchschnittlichen, aber immer noch ansehnlichen Wirtschaftswachstum von 1,3 Prozent. Dies alles spricht dafür, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) insofern in einer komfortablen Lage ist, als dass sie nicht unmittelbar zinspolitisch auf die Auswirkungen des Irankrieges reagieren muss. In erster Linie ist sie bereit, am Devisenmarkt zu intervenieren, um eine rasche und übermässige Aufwertung des Frankens abzdämpfen.

Lohn-Preis-Spirale? Falsche Frage

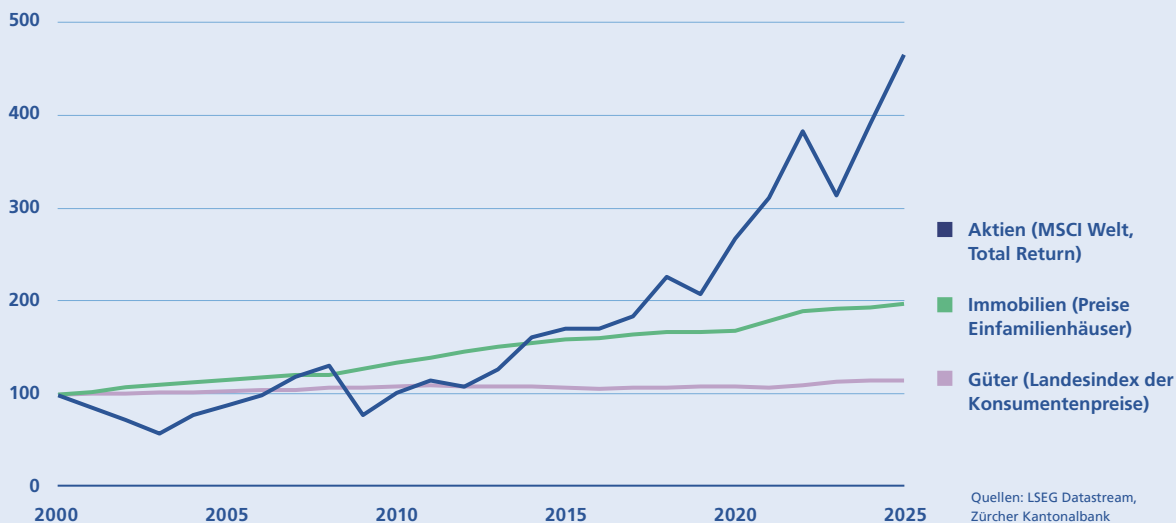
Bleibt noch der dritte Treiber, die lohninduzierte Inflation, wobei sich hier die Huhn-Ei-Frage stellt. In der Literatur wird oft vor der gefährlichen Lohn-Preis-Spirale gewarnt. Empirisch betrachtet gehört die Lohn-Preis-Spirale aber ins Reich der Mythen. Wenn schon, sollte von einer Preis-Lohn-Spirale die Rede sein. Arbeitnehmende, Gewerkschaften und Personalverbände fordern höhere Löhne, da sich die Kaufkraft aufgrund gestiegener Preise verringert hat. Die vermeintliche Lohn-Preis-Spirale ist also eine Anpassungsreaktion von Haushalten und Unternehmen auf inflationäre Entwicklungen. Dies erklärt teilweise, weshalb die Löhne in der Schweiz in den letzten Jahren trotz weitverbreiteter Klage über den Arbeits- und Fachkräftemangel kaum angestiegen sind (s. Grafik links): Die Inflationsraten waren vergleichsweise moderat.

Zuwanderung – die wahre Inflation?

Unter Ökonomen herrscht seltene Einigkeit darüber, dass das Reallohnwachstum mit der Steigerung der Arbeitsproduktivität Hand in Hand zu gehen hat. Aber während die Reallöhne in den letzten 10 Jahren praktisch nicht gewachsen sind, ist die Arbeitsproduktivität (gemessen anhand der tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden) im gleichen Zeitraum um knapp 13 Prozent gestiegen. Wieso hinken in der Schweiz die Löhne der Produktivitätsentwicklung hinterher? Eine These, die in letzter Zeit medial aufgefrischt wurde, lautet, dass die wahre Schweizer Inflation die Zuwanderung sei. Aufgrund der Personenfreizügigkeit mit der EU haben Schweizer Unternehmen Zugang zu einem Pool von gut 200 Millionen Arbeitskräften. Das

Hohe Vermögenspreisinflation, gedämpfte Güterpreisinflation

verschiedene Inflationsmasse indexiert (2000 = 100)



Arbeitsangebot ist daher kaum beschränkt. Offene Stellen in der Schweiz werden von Zuwanderern besetzt, die sich meistens glücklich schätzen, am Schweizer Lohnniveau zu partizipieren. Die Folge: Nur sehr schwer durchsetzbare Lohnforderungen seitens der Arbeitnehmenden und Gewerkschaften.

Hohe Vermögenspreisinflation

Ist bei der Inflation also auf breiter Front Entwarnung angesagt? Nein, denn wir haben zwar nur eine geringe Güterpreis-, hingegen eine hohe Vermögenspreisinflation. So kennen die Aktien- und Immo-

bilienpreise seit Jahren nur einen Richtungstrend: nach oben (s. Grafik oben). Für diejenigen Personen und Haushalte, die auf eine eigene Immobilie hoffen und warten, ist diese Inflationskonstellation wenig erfreulich. Das Lohnwachstum und damit die lohninduzierte Inflation dürften bescheiden bleiben, solange die Nettozuwanderung in die Schweiz politisch nicht eingeschränkt wird. Das Niedrigzinsumfeld (bzw. die oben erwähnte geldpolitisch induzierte Inflation) schafft aber die Voraussetzungen für weiter steigende Vermögenspreise. Zurzeit spricht wenig dafür, dass sich diese Trends rasch ändern werden.

0,0%

Geldmarktsatz Ende 2026

Fazit

Trotz turbulentem Jahresstart hat sich an unserer Einschätzung vom Herbst 2025 wenig geändert: Die Nullzinspolitik ist gekommen, um zu bleiben. Die Güterpreis-inflation wird auf absehbare Zeit innerhalb des Zielbandes der SNB von 0 bis 2 Prozent verharren, obwohl aufgrund des Irankrieges zunächst mit einem Anstieg zu rechnen ist. Somit ist das Schreckgespenst «Negativzinsen» vom Tisch – mehr nicht. Das Wirtschaftswachstum bleibt zwar positiv, aber gedämpft. Dies spricht dafür, dass auch die Kapitalmarktzinsen auf niedrigem Niveau verharren werden.

Vormieter mit Bonus gesucht

Von **Benedikt Lennartz**,
Analytics Immobilien

Der Verweilbonus – der Unterschied zwischen Bestandes- und Angebotsmieten – bleibt ein prägendes Merkmal des Schweizer Mietwohnungsmarktes. Jüngst ist er sogar noch weiter gestiegen. Doch bauen Vermieterinnen und Vermieter den Verweilbonus bei einem Mieterwechsel durch Mietanpassungen vollständig ab? Die Daten zeigen: Selbst nach einem Wechsel bleibt ein erheblicher Verweilbonus bestehen, insbesondere nach langjährigen Mietverhältnissen.



Wer eine Wohnung sucht, ist aufgrund der Knappheit mit langen Schlangen bei Besichtigungen und hohen Mieten konfrontiert. Im Kanton Zürich sind die Angebotsmieten allein in den vergangenen fünf Jahren um fast 25 Prozent gestiegen. Unser Altbestandesmietindex, der die Mietentwicklung in Wohnungen ohne Mieterwechsel aufzeigt, ist im selben Zeitraum um lediglich 7 Prozent gestiegen. Die Folge dieses Auseinanderklaffens ist der vieldiskutierte Verweilbonus: Wer lange in seiner Mietwohnung wohnt, müsste bei einem Umzug in eine vergleichbare Wohnung deutlich mehr zahlen.

Verweilbonus zeigt eindeutigen Trend

Bereits 2023 haben wir anhand der Mietpreisindexdaten des Bundesamts für Statistik errechnet, wie gross der Unterschied zwischen Bestandes- und Angebotsmieten ist. Eine aktualisierte Analyse mit Daten aus dem Jahr 2025 verdeutlicht, dass der durchschnittliche Verweilbonus seitdem noch einmal gestiegen ist. Dazu beigetragen haben einerseits die anhaltend teureren Angebotsmieten, andererseits die Tatsache, dass weniger umgezogen wird als noch vor einigen Jahren. Schweizweit liegt der Verweilbonus damit aktuell bei 21 Prozent der durchschnittlichen Nettomiete. In der Stadt Zürich müssen Miethaushalte, die in eine vergleichbare Wohnung umziehen, sogar ein Drittel mehr zahlen. Spitzenreiter beim Verweilbonus bleibt die Stadt Genf. Ein Umzug kommt Mieter hier mit einem Aufpreis von 58 Prozent auf die bisherige Nettomiete besonders teuer zu stehen. Der hohe Verweilbonus dürfte die Lebensentscheide vieler Mieter beeinflussen. So manche Familie sieht trotz beengten Verhältnissen von einem Umzug ab, während anderen der finanzielle Anreiz fehlt, in kleinere Wohnungen zu ziehen.

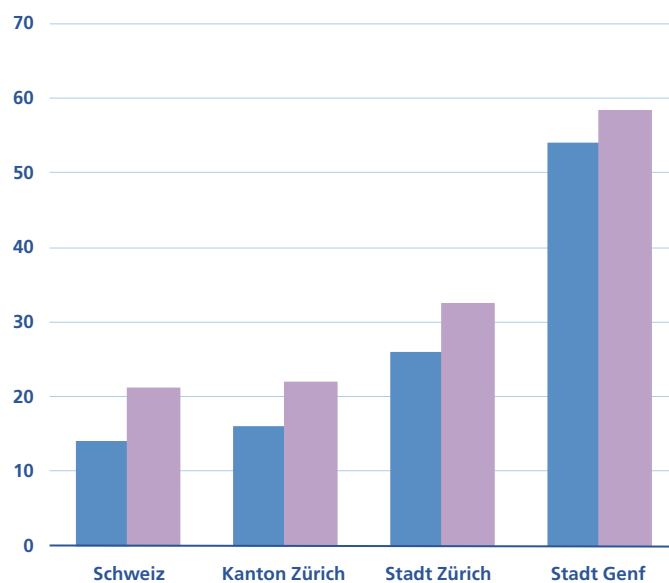
Der Verweilbonus steigt mit der Mietdauer

Je länger Mieter in ihrer Wohnung bleiben, desto grösser werden die Fehlanreize, da der Preisvorteil gegenüber einem Umzug über die Zeit wächst. Bereits nach wenigen Jahren steigt der Unterschied zwischen der tatsächlich bezahlten Miete und der Miete einer vergleichbaren neu ausgeschriebenen Wohnung. Nach ungefähr zehn

Jahren Mietdauer liegt der Verweilbonus im Durchschnitt bereits bei rund einem Viertel der Nettomiete (s. Grafik S. 14). Bei Mietverhältnissen von mehreren Jahrzehnten erreicht der Preisvorteil teilweise sogar knapp 90 Prozent. Mit anderen Worten: Wer seit sehr vielen Jahren in derselben Wohnung lebt, bezahlt unter Umständen nur noch etwas mehr als die Hälfte dessen, was für eine vergleichbare Wohnung auf dem heutigen Inseratemarkt verlangt wird. Der Blick auf das Mietwohnungsangebot der Onlineplattformen dürfte somit bei so manchem Langzeitmieter Erstaunen hervorrufen. Ein Verbleib in den aktuellen vier Wänden erscheint umso lukrativer.

Der Verweilbonus ist weiter gestiegen

Unterschied zwischen Angebots- und Bestandesmiete relativ zur durchschnittlichen Nettomiete im Bestand, in Prozent

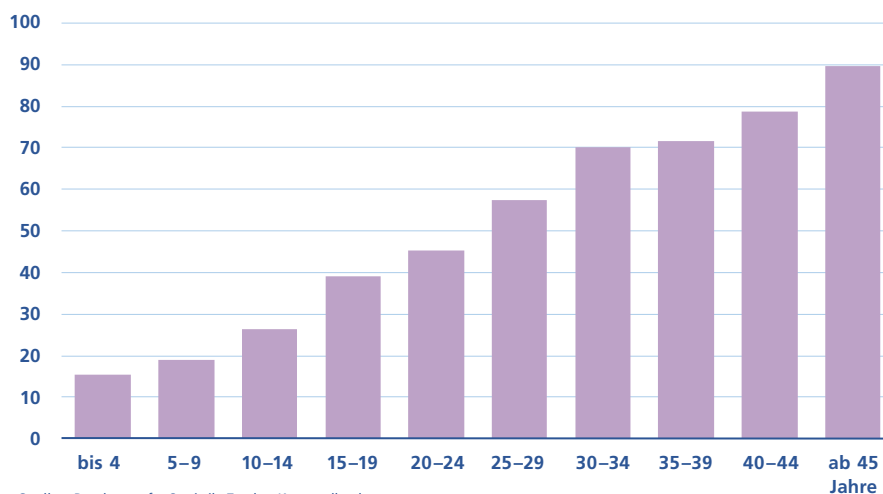


Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

■ 2023 ■ 2025

Langzeitmieter haben den grössten Verweilbonus

Durchschnittlicher Verweilbonus nach Mietdauer in Prozent



Was geschieht beim Umzug?

Wohnungssuchende würden sicherlich gern mit denen tauschen, die sich einen stattlichen Verweilbonus «ersessen» haben. Doch wie viel vom Verweilbonus eines Langzeitmieters bleibt nach einem Mieterwechsel übrig? Um diese Frage zu beantworten, haben wir die Mietanpassungen bei Neubezug analysiert. Wenig überraschend zeigt sich: Je länger der Vormieter in der Wohnung gewohnt hat, desto grösser ist im Schnitt der Anstieg der Miete bei einem Wechsel.

Nach kurzen Mietdauern von bis zu einem Jahr bleibt der Mietzins in der grossen Mehrheit der Fälle unverändert. Auch bei Mietverhältnissen zwischen einem und drei Jahren bleibt die Miete bei mehr als der Hälfte der Mieterwechsel gleich. Priorität dürfte ein schneller und reibungsloser Mieterwechsel haben. Erst bei längeren Mietdauern steigt die Wahrscheinlichkeit grösserer Anpassungen deutlich an. Nach Vormietdauern von drei bis sieben Jahren wird bei knapp der Hälfte der Mieterwechsel die Miete erhöht. Nach mehr als sieben Jahren ist dies bereits bei der Mehrheit der Umzüge der Fall. Die Gründe

hierfür können zum einen darin bestehen, dass eine teilweise Anpassung an ein inzwischen gebräuchlicheres Mietniveau stattfindet. Es ist aber zudem anzunehmen, dass umfassende Sanierungen gerade nach langen Mietverhältnissen durchgeführt werden.¹ Überraschenderweise ist selbst bei Vormietern, die sieben Jahre oder länger in der Wohnung geblieben sind, ein beträchtlicher Teil der Mietanpassungen weiterhin moderat. Bei über 40 Prozent der Mieterwechsel wird die Miete nicht erhöht.

Der Verweilbonus wird teilweise «vererbt»

Der Verweilbonus wird folglich zum Teil an neue Mieter weitergegeben, sodass viele Neumieter bereits am Tag null mit einem Verweilbonus starten. Konkret bedeutet dies, dass ihre Miete unter dem Niveau der aktuellen Inserate liegt. Obwohl die Mieterhöhung mit der Wohndauer des Vormieters steigt, bleibt für den Neumieter

¹ Die Datengrundlage umfasst lediglich Mietwohnungen, in denen innerhalb eines Quartals ein neuer Miethaushalt eingezogen ist. Wohnungen, bei denen längere Sanierungsmassnahmen durchgeführt wurden, wie z.B. Kernsanierungen, sind somit nicht in der Auswertung enthalten.

ein höherer Vorteil bestehen. Vergleicht man den Verweilbonus von Neumieter mit dem der Vormieter, so zeigt sich: Waren die Vormieter höchstens drei Jahre in der Wohnung, bleibt der verhältnismässig geringe Verweilbonus zum Grossteil weiter bestehen. Dieser Befund deckt sich mit der Tatsache, dass die Miete nach kurzen Mietverhältnissen häufig nicht angepasst wird. Doch auch wenn die Vormieter schon länger in der Wohnung gelebt haben, zeigt sich ein ähnlicher Effekt. Die langjährigen Mieter können sich häufig über einen stattlichen Verweilbonus freuen. Kommt es schliesslich zu einem Mieterwechsel, profitieren auch die Neumieter vom Sitzfleisch ihrer Vorgänger. Im Schnitt bleiben sogar mehr als zwei Drittel des Verweilbonus bestehen.

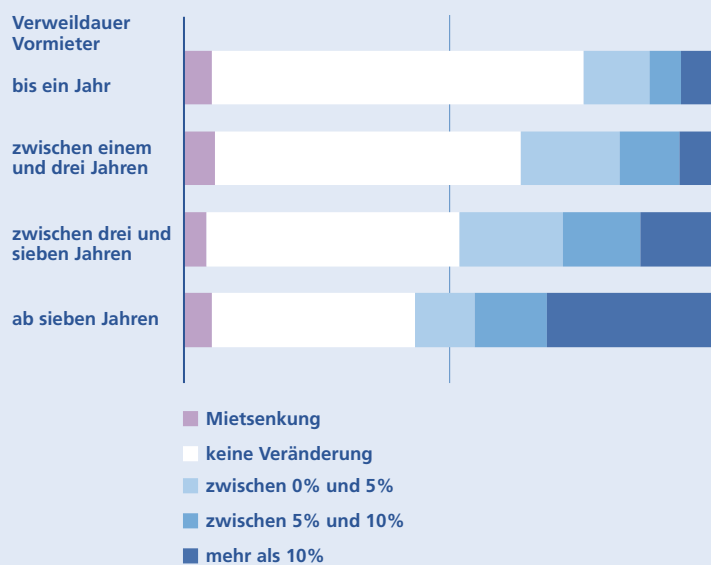
Wir sehen dafür zwei Erklärungen. Nicht alle Mieter finden ihre Wohnung auf einer Immobilienplattform, sondern halten Augen und Ohren offen im Freundes- und Bekanntenkreis. Das zahlt sich offenbar aus. Zusätzlich darf bei der Mietpreissetzung aufgrund der Ausgestaltung des Mietrechts nicht die maximale Zahlungsbereitschaft abgeschöpft werden. Bereits nach einigen Jahren Mietdauer erschwert dies eine Anpassung an das aktuelle Angebotsniveau. Vielmehr orientieren sich die Mieten am Niveau des Vormieters. Regere Mieterwechsel in der Vergangenheit begünstigen ein Herantasten an die heutigen Angebotsmieten.

Vormieter mit Bonus gesucht

Für Wohnungssuchende ergibt sich daraus eine interessante Konsequenz: Die Suche nach einer Wohnung mit langjährigem Vermieter kann sich lohnen. Denn es besteht die Chance, von seinem Verweilbonus zu profitieren. Ein Patentrezept für die Suche gibt es jedoch nicht, denn oftmals dürften das persönliche Netzwerk und Kontakte erst dabei helfen, einen «Vormieter mit Bonus» ausfindig zu machen. Perspektivisch deuten diese Erkenntnisse darauf hin, dass der Verweilbonus wohl so schnell nicht abgebaut wird. Er dürfte auf absehbare Zeit ein hartnäckiges Merkmal des Schweizer Mietmarktes bleiben.

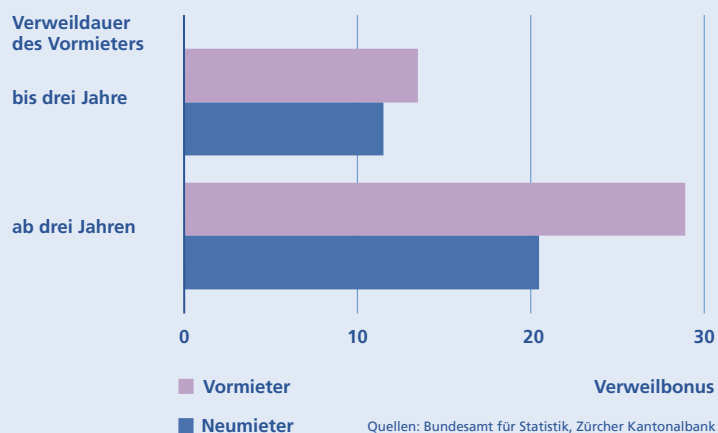
Je länger der Vormieter geblieben ist, desto grösser die Mieterhöhung

Verteilung der Mietanpassungen bei Mieterwechsel nach Verweildauer des Vormieters



Ein grosser Teil des Verweilbonus bleibt bei Mieterwechsel bestehen

Durchschnittlicher Verweilbonus vor und nach Mieterwechsel nach Verweildauer des Vormieters, in Prozent





Bau des Zürcher Locherguts im Jahr 1965

Verdichten mit Weitblick: Was Hochhäuser leisten

Hochhäuser feiern in Zürich ein Comeback. Doch wie effizient ist das Bauen in die Höhe wirklich – und warum sind mittel- bis höhergeschossige Quartiere oft der bessere Weg zur Verdichtung nach innen?

**Von Jörn Schellenberg,
Analytics Immobilien**

Das Hochhaus ist wieder da – und diesmal kommt es zu-
meist im Designeranzug. Glas, Panoramasicht, hohe
Quadratmeterpreise. Wer heute an Wohntürme denkt,
hat selten die Geschichte im Kopf, die diese Bauform
hierzulande eigentlich geprägt hat.

Im Hochhausboom der 1960er- und 70er-Jahre war das Hoch-
haus eine Art bauliches Notprogramm: Es sollte rasch und
effizient modernen Wohnraum schaffen, auch für Menschen
mit kleinem Budget. Das Zürcher Lochergut (1966, 22 Ge-
schosse) und die Siedlung Hardau (1976, 33 Geschosse) mit
ihren Hunderten von Wohnungen zur Kostenmiete stehen
exemplarisch für diesen ersten Hochhausboom, der sich noch
stärker auf Familienwohnungen konzentrierte als heute.
Gegen Ende der 1970er-Jahre kippte jedoch die Stimmung.
Die grossen Wohnsiedlungen galten zunehmend als anony-
m, die Hochhäuser als städtebauliche Fremdkörper. 1984
setzte schliesslich eine vom Stimmvolk angenommene Initia-
tive dem Hochhausbau in der Zürcher Innenstadt faktisch ein

Verdichtung gelingt, wenn wir auf der erschlossenen Fläche möglichst vielen Personen ausreichend Wohnraum bieten können.

Ende. Dahinter standen die Angst vor windigen, verschatteten Strassenräumen und die Abwehr weiterer als seelenlos empfundener Grossbauten. Die 1980er- und 90er-Jahre wurden in der gesamten Schweiz zur Phase weitgehender Hochhausabstinenz, die in den meisten Gemeinden fernab der Limmatstadt bis heute anhält.

Zürcher Hochhausboom im Spannungsfeld

In Zürich kehrt das Hochhaus jedoch nach einer Lockerung der Bau- und Zonenordnung seit den 2000er-Jahren zurück. Besonders in den Quartieren Altstetten, Seebach, Escher-Wyss und Affoltern schiessen wieder Türme in die Höhe. Auch Nachbargemeinden wie Dübendorf oder Regensdorf setzen auf das Hochhaus, allerdings mit verändertem Image. Wo früher vom «sozialen Wohnungsbau» die Rede war, dominieren heute Markt-, aber auch Architekturpreise. Und doch bleibt das Argument für das Bauen in die Höhe ähnlich wie damals: Die Stadt braucht dringend mehr Wohnungen, und das Hochhaus verspricht, auf wenig Boden viele Menschen unterzubringen.

Genau in dieser Spannung zwischen historischem Versprechen von günstigem Wohnraum und heutiger Realität hochpreisiger Türme entzündet sich die aktuelle Zürcher Debatte: Wie viel Hochhaus verträgt die Stadt, und welchen Beitrag leistet es tatsächlich zur Lösung der Wohnungsfrage und zur Verdichtung nach innen?

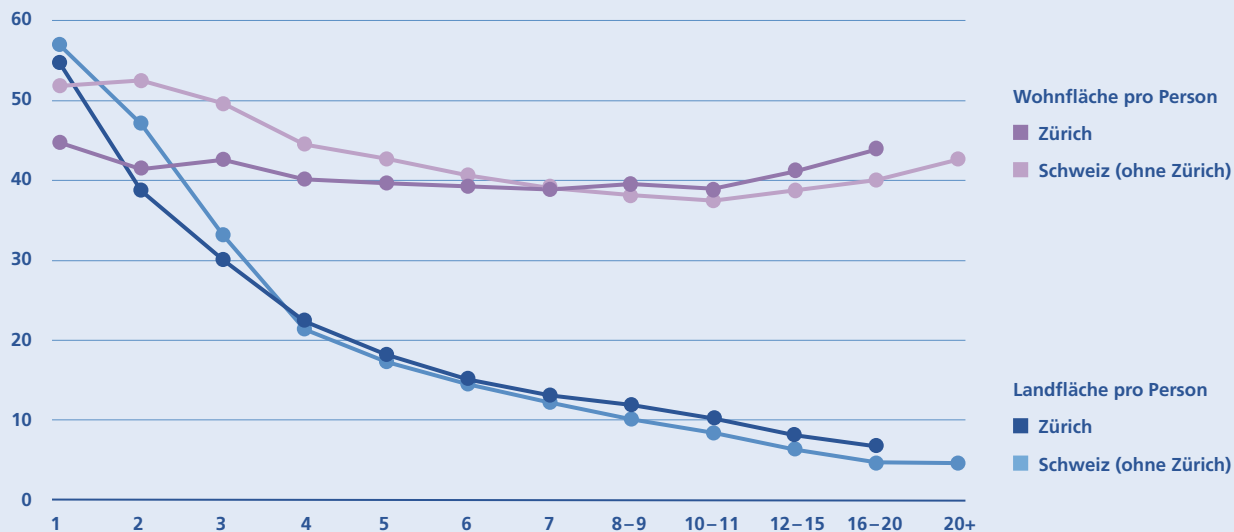
Flächenverbrauch beim Bauen in die Höhe

Verdichtung gelingt, wenn wir auf der erschlossenen Fläche möglichst vielen Personen ausreichend Wohnraum bieten können. Es liegt auf der Hand, dass Personen in höheren Gebäuden

weniger Landfläche verbrauchen. Auswertungen schweizweiter anonymisierter Registerdaten zeigen, dass sich der Bodenverbrauch pro Person besonders auf den ersten vier Stockwerken mit jeder zusätzlichen Etage deutlich reduziert: In einem vierstöckigen Gebäude benötigt ein Bewohner der Schweiz im Durchschnitt nur noch 38 Prozent der Landfläche, die ein Bewohner eines eingeschossigen Hauses beansprucht. Mit jeder zusätzlichen Etage nimmt die Flächeneffizienz weiter zu, allerdings nicht mehr im

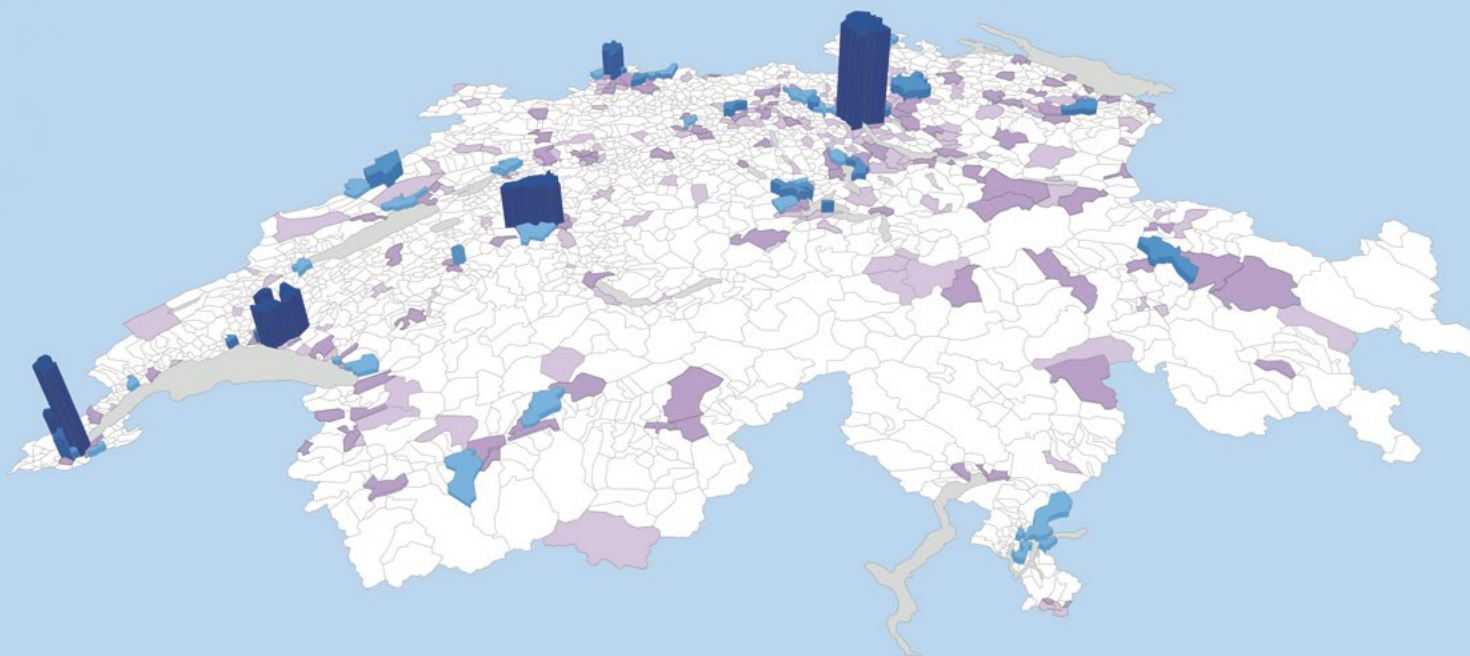
Effizienz trifft auf Grosszügigkeit

Land-¹ und Wohnfläche pro Person in m² nach Etagenanzahl der Gebäude



¹ durch das Gebäude versiegelte Fläche

Hochhaus – eine urbane Wohnform

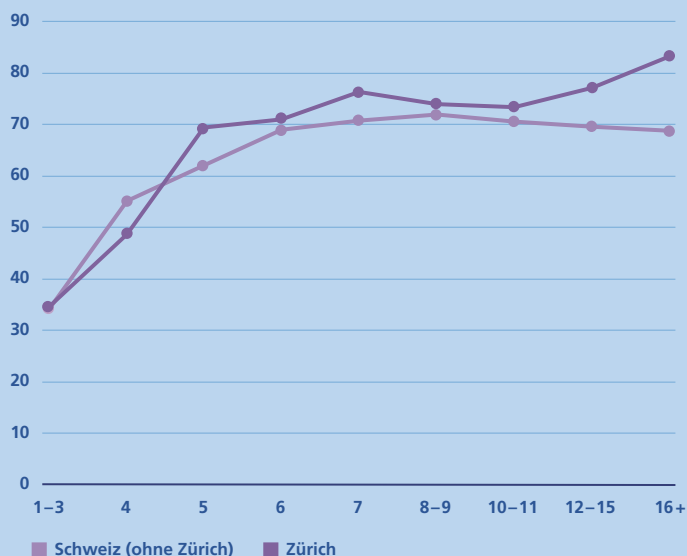


Anzahl Wohnungen in Hochhäusern

0 1-50 51-500 501-1'000 1'001-2'500 2'501- 5'000 5'001-15'500

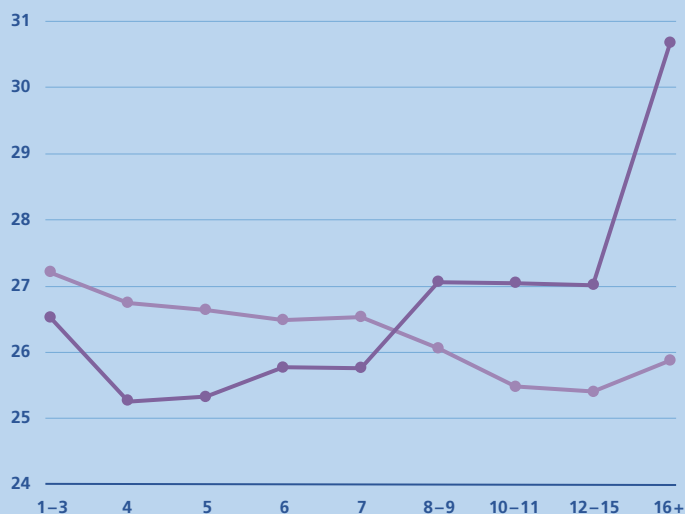
In Hochhäusern dominieren Wohnungen für Singles und DINKs

Anteil 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen nach Etagenanzahl der Gebäude, in Prozent



Zürchs Hochhäuser: Wohnraum mit überdurchschnittlichen Zimmergrößen

Median Zimmergrösse in m² nach Etagenanzahl der Gebäude



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

gleichen Ausmass. Ab einer Gebäudehöhe von rund 20 Etagen ist bei Hochhäusern in der Schweiz keine nennenswerte zusätzliche Einsparung mehr festzustellen. Wer in einem 20-geschossigen Hochhaus wohnt, verbraucht mit 4,8 Quadratmetern pro Kopf immerhin nur noch rund ein Zwölftel der Landfläche, die ein Bewohner eines einstöckigen Hauses beansprucht. Der Flächenverbrauch in der Stadt Zürich liegt bei Gebäuden ab vier Etagen durchschnittlich sogar leicht höher als im Rest der Schweiz (s. Grafik S. 17).

Auch die Wohnfläche pro Person sinkt tendenziell mit zunehmender Etagenanzahl – das gilt zumindest bis etwa zu zehnstöckigen Gebäuden. Ab da passiert etwas Spannendes: In Gebäuden ab zehn Stockwerken, also der Geschosshöhe, ab der man für gewöhnlich von Hochhäusern spricht, kehrt sich der Trend um. Die Wohnfläche pro Person nimmt wieder zu. In der Stadt Zürich sogar etwas stärker als im übrigen Land.

Das ist erstaunlich. Wohnen über den Dächern ist teuer: Aussicht und Tageslicht sind begehrt, und das Bauen in die Höhe verursacht höhere Kosten, etwa für Tragstruktur, Haustechnik, Lifte und zusätzliche Sicherheitsanforderungen. Trotzdem zeigt sich: Wer ganz oben wohnt, gönnt sich häufig auch mehr Platz. Besonders deutlich wird das in der Stadt Zürich: Angesichts der hohen Wohnkosten leben die Menschen hier im Vergleich zur übrigen Schweiz eher auf engem Raum. Doch bereits ab achtsstöckigen Gebäuden übertrifft der Wohnflächenverbrauch der Stadtzürcher den aller anderen mit zunehmender Etagenanzahl immer deutlicher.

Eine erste Erklärung liefert der Blick auf den Wohnungsspiegel. Er zeigt, dass der Anteil an Kleinwohnungen mit ein bis drei Zimmern, die sich in erster Linie für Singles und kinderlose Paare eignen, mit zunehmender Anzahl der Etagen steigt. In der Stadt Zürich beträgt er bei den höchsten Gebäuden sogar über 80 Prozent (s. Grafik links). Da in Kleinwohnungen jedoch kaum Familien leben, verteilen sich die notwendigen Mindestflächen für Küche, Bad und Flure auf weniger Personen, weshalb der Wohnflächenverbrauch pro Kopf höher ausfällt als in grösseren Familienwohnungen. Offenbar werden die hohen Gebäude von den Erstellern weniger als Wohnraum der Familien gesehen, sondern eher als Wohnoase für Singles und Doppelverdienerhaushalte ohne Kinder (DINKs), die eher bereit und in der Lage sein dürften, für Aussicht und Grosszügigkeit extra zu zahlen.

Zürcher Skyline mit luftigen Räumen

Diese Grosszügigkeit zeigt sich eindrücklich in der durchschnittlichen Zimmergrösse der Wohnungen in den Zürcher Hochhäusern, dem zweiten Grund für den höheren Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Während die durchschnittliche Zimmergrösse in der Limmatstadt in Gebäuden mit bis zu sieben Etagen unter dem Wert der restlichen Schweiz liegt, was angesichts der vergleichbar hohen Quadratmetermieten und -preise zu erwarten ist, übersteigen die Zimmergrössen der Stadt in noch höheren Gebäuden die der übrigen Schweiz deutlich. In Hochhäusern mit mehr als 15 Etagen liegt die mittlere Zimmergrösse mit annähernd 31 m² beinahe 5 m² höher als in der restlichen Schweiz. Eine 3-Zimmer-Wohnung ist hier somit durchschnittlich 15 m² grösser als anderswo. «Kleinwohnung» bedeutet folglich in den Zürcher Hochhäusern alles andere als kleine Fläche. In der sonstigen Schweiz haben Hochhäuser dagegen kleinere Zimmer als Gebäude mit weniger Stockwerken. Dies liegt in erster Linie daran, dass die Hochhäuser ausserhalb der Stadt zu höheren Anteilen noch aus der Boomphase der 1960er- und 70er-Jahre stammen. Selbst das eingangs erwähnte Zürcher Hochhaus Lochergut war zwar für damalige Verhältnisse üppig geplant. Die 102 m² für eine 4-Zimmer-Wohnung – 25,5 m² pro Zimmer – sind aber für heutige Massstäbe eher klein. Das grosszügige Bauen ist vor allem ein Phänomen der aktuellen Boomphase des Hochhausbaus.

Damit entsteht ein paradox anmutendes Bild: Ausgerechnet dort, wo die Verdichtung in der Stadt am sichtbarsten ist, in den Hochhäusern, stehen den Bewohnenden meist besonders grosse Zimmer zur Verfügung. Offenbar wird in Zürich die Gebäudehöhe ab einer gewissen Anzahl Stockwerke eher dazu genutzt, loftartige Wohnungen zu realisieren als dazu, mehr Wohnraum für eine grössere Anzahl Personen zu schaffen.

Wie hoch sollten wir bauen?

Hochhäuser sind kein Allheilmittel für die Verdichtung. Zwar sparen sie pro Person viel Landfläche, ab etwa zehn Geschossen werden sie aber oft zum Luxusprodukt: mit eher wenigen Zimmern in überdurchschnittlich grosszügigen Wohnungen und entsprechend hohem Flächenverbrauch pro Kopf.

Die grössten Effizienzgewinne entstehen auf den ersten Etagen: Mittel- bis höhergeschossige Quartiere mit vier bis acht Stockwerken verbinden eine hohe Dichte mit alltagsnaher Wohnqualität – auch für Familien. Sie bieten überschaubare Gebäudehöhen und ermöglichen kurze Wege, höhere soziale Durchmischung und Raum für Grünflächen.

Hochhäuser sollten deshalb nicht zur Standardlösung für Wachstumsfragen werden, sondern gezielt und punktuell dort eingesetzt werden, wo sie städtebaulich und durch eine gute Verkehrserschliessung und Sozialverträglichkeit überzeugen.

Aktuelle Hochhausprojekte in der Stadt Zürich

01 Ensemble Grossprojekt rund ums neue Fussballstadion. Kombiniert Stadion mit zwei Hochhäusern (137 m), einer Genossenschaftssiedlung, Gewerbe und öffentlichen Freiräumen.

- Lage: Hardturm-Areal, Escher-Wyss
- Nutzung: Mietwohnungen (770, davon 174 Genossenschaftswohnungen), Sport und Gewerbe
- Status: Rekurs gegen privaten Gestaltungsplan vor dem Bundesgericht

02 Genossenschaftstower Koch-Quartier Ersatzneubauprojekt (85 m) für genossenschaftliches Wohnen. Integriert in Quartier mit weiteren Genossenschaftsprojekten.

- Lage: Flurstrasse im Koch-Areal, Altstetten
- Nutzung: Mietwohnungen (204 Genossenschaftswohnungen) und Gewerbe
- Status: im Bau, Erstbezug 2027

03 Letzigarten Ersatzneubauprojekt zweistöckiger Wohnhäuser aus den 1970er- und 1980er-Jahren u.a. durch ein Hochhaus (60 m).

- Lage: BFG-Areal, Altstetten
- Nutzung: Mietwohnungen (376 auf gesamtem Areal)
- Status: in Planung, Erstbezug voraussichtlich 2028

04 Maaglive Projekt (50 m) inklusive neuem Kulturhaus und denkmalgeschütztem Gebäude. 80 hochstämmige Bäume und Grünflächen sollen das Mikroklima verbessern.

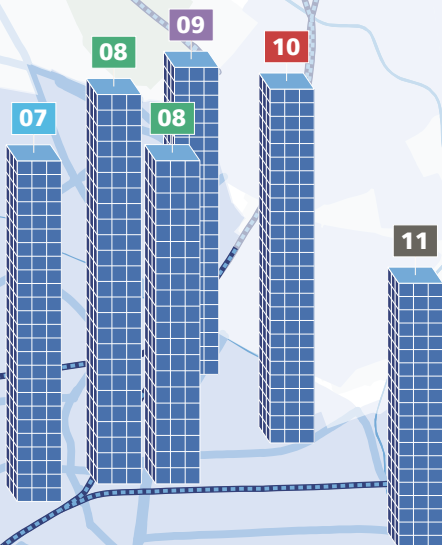
- Lage: Maag-Areal, Escher-Wyss
- Nutzung: Mietwohnungen (ca. 100), Kultur- & Eventflächen, Gastronomie, Büro- und Geschäftsfächen
- Status: Baustart 2028, Erstbezug 2030

05 Hochhaus Hohlstrasse Projekt (40 m) mit überwiegend Kleinwohnungen.

- Lage: Hohlstrasse 190/192, Hardbrücke
- Nutzung: Mietwohnungen (166) und Geschäftsfächen
- Status: in Planung, Erstbezug 2030

06 Hochhaus Uetlibergstrasse Ersatzneubau von Geschäftsgebäude durch Wohnhochhaus (40 m).

- Lage: Uetlibergstrasse 65/67, Wiedikon
- Nutzung: Eigentumswohnungen (56)
- Status: in Planung, Erstbezug voraussichtlich 2030



07 Hochhaus Bahnhof Oerlikon

Ehemaliges Industrieareal und Parkhaus.
Überbauung inklusive Hochhaus (77 m).

- Lage: Entwicklungsgebiet Bahnhof Oerlikon
- Nutzung: Mietwohnungen (500 auf gesamtem Areal) und Geschäftsflächen
- Status: in Planung, frühester Baubeginn 2029

08 Quadro Towers

Teilweise Umnutzung des ehemaligen Bürogebäudes (88 m und 73 m) der Credit Suisse zu Wohnungen in den Etagen 7–25.

- Lage: Zürich Oerlikon
- Nutzung: Mietwohnungen (260 Mikroapartments) und Geschäftsflächen
- Status: in Planung, Umbau bis 2028

09 Hochhaus Thurgauerstrasse

Projekt (70 m) im grössten Entwicklungsgebiet der Stadt Zürich, in dem verschiedene Wohnformen für ältere Personen gefördert werden sollen.

- Lage: Zürich Seebach
- Nutzung: Alters- und Pflegewohnungen (126)
- Status: in Planung, Baubeginn 2029

10 Ried Tower

Projekt (80 m) im ehemaligen Gewerbegebiet Leutschenbach.

- Lage: Leutschenbach, Zürich Seebach
- Nutzung: Mietwohnungen (224) und Geschäftsflächen
- Status: im Bau, Erstbezug frühestens 2026

11 Hochhaus Top12

Erneuerung der bereits bestehenden Genossenschaftssiedlung. Bau eines neuen Hochhauses (60 m).

- Lage: Dreispitz-Areal, Schwamendingen
- Nutzung: Mietwohnungen (80), Gästezimmer und Co-Working
- Status: in Planung, Erstbezug frühestens 2028

12 Waldhaus Dolder

Umbau des ehemaligen Hotels Dolder Waldhaus (35 m) in Wohnungen und Gastronomie.

- Lage: Adlisberg
- Nutzung: Mietwohnungen (91) und Gastronomie
- Status: in Planung, Erstbezug frühestens 2030

Quelle: Zürcher Kantonalbank

«Der erste Schritt ist immer die Eigentümerstrategie»

Markttrends, Baurecht, Nachhaltigkeit, Baukultur, menschliche Bedürfnisse und ethische Wertvorstellungen greifen bei Arealentwicklungen ineinander. Gerade Eigentümerschaften, die seit Jahrzehnten dieselbe Liegenschaft halten, stehen irgendwann vor der Frage: sanieren, erweitern oder neu bauen?

Interview: Simone Wyder
Bilder: Simon Baumann

Severin Oswald, Teamleiter Immobilien-Bautreuhand bei der Zürcher Kantonalbank, erklärt im Interview, woran man den richtigen Zeitpunkt für strategische Überlegungen erkennt, welche Potenziale im Bestand oft unterschätzt werden – und warum eine saubere Strategiearbeit vor dem Gang zum Architekturbüro die beste Investition in die Zukunft eines Areals ist.

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer halten eine Liegenschaft seit Jahrzehnten. Woran erkennen sie, dass der richtige Zeitpunkt gekommen ist, um sich strategisch Gedanken zur Weiterentwicklung zu machen?

Der Auslöser kann sehr unterschiedlich sein. Oft sind es persönliche Themen – etwa eine Erbteilung in einer Erbengemeinschaft oder eine Firmenübergabe –, bei denen man sich fragt: Wie gehen wir mit dem Areal und den Hallen, die wir heute nutzen, in Zukunft um? Der Anstoss kann aber genauso gut vom Gebäude selbst kommen: wenn Leitungen lecken, sich Wasserschäden häufen, Flachdächer undicht werden oder der Unterhalt immer teurer wird. Solche Symptome machen sichtbar, dass Handlungsbedarf besteht, um sich über eine Vision Gedanken zu machen.

Welches Entwicklungspotenzial bleibt bei bestehenden Mehrfamilienhäusern und Arealen am häufigsten ungenutzt?

Am häufigsten unterschätzt wird der Wert des Bestands. Denn Bestandsbauten geniessen in der Regel Bestandsschutz und damit häufig Bestandsprivilegien. Ein Beispiel: Ein bestehendes Haus steht an einer Position auf der Parzelle, an der es nach heutigem Baurecht nicht möglich wäre, weil beispielsweise der Verlauf der Baulinien über die Jahre verändert wurde. Die Position des Gebäudes darf aufgrund der Besitzstandsgarantie beibehalten werden. Heute baurechtswidrige Aspekte können in manchen Fällen Bebauungsstrategien ermöglichen, die auch einen konkreten finanziellen Wert schaffen. Wer zu schnell auf Abriss und Neu-



«Dieses Netzwerk und die laufende Auseinandersetzung mit komplexen Rahmenbedingungen sind für Einzelpersonen kaum nachzubilden.»

Severin Oswald, ZKB Immobilien-Bautreuhand

bau setzt, riskiert, diesen Wert zu vernichten. Das genaue Erfassen der Bestandsqualitäten – baulich, rechtlich, ökologisch und wirtschaftlich – ist deshalb zentral.

Wie verändern regulatorische Anforderungen und Nachhaltigkeit die strategischen Entscheidungen von Immobilieneigentümern?

Wir erleben im Alltag viele Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich nicht nur über die energetische Situation im Betrieb des Gebäudes Gedanken machen – also Wärmeerzeugung, Isolierung, Strommix, Herkunft der Energie –, sondern zunehmend auch über graue Emissionen: Energiebedarf für Herstellung, Transport, Rückbau und Entsorgung. Parallel dazu rücken soziale Fragen stärker in den Fokus. Konkret sehen wir, dass Bauen im Bestand wieder salonfähiger geworden ist – nicht nur aus ökonomischen, sondern auch aus ökologischen Gründen. Aufstockungen, Anbauten und umfassende Sanierungen senken Emissionen und Baukosten und können wirtschaftlich sehr attrak-

tiv sein. Verdichtetes Bauen im Bestand ist die Königsdisziplin im Bauen.

Gerade in Städten werden Projekte durch Rahmenbedingungen immer komplexer. Wie lassen sich trotzdem gute Lösungen entwickeln?

Es wirken sehr viele Parameter gleichzeitig: Baurecht, vielleicht eine laufende Revision der Bau- und Zonenordnung, Hinweise aus der Bewirtschaftung zu steigenden Unterhaltskosten, neue Nachhaltigkeitsauflagen, strengere Lärmschutzvorgaben oder Denkmalschutz. Die Kunst besteht darin, innerhalb dieses dichten Korsetts an Vorgaben noch Potenziale zu finden. Wir begleiten laufend viele grössere Projekte und stehen permanent im Dialog mit Behörden, Planungsunternehmen und anderen Marktakteuren. Dieses Netzwerk und die laufende Auseinandersetzung mit komplexen Rahmenbedingungen sind für Einzelpersonen kaum nachzubilden. Wer eine Bauherrenvertretung bezieht, holt sich dieses Wissen und das Netzwerk mit an den Tisch.

Wie geht man vor, wenn man für ein grösseres Areal oder mehrere Gebäude eine langfristige Entwicklungsvision erarbeiten möchte?

Der erste Schritt ist immer die Eigentümerstrategie. Sie beantwortet Fragen wie: Wie sieht das Gesamtvermögen aus? Ist es sehr stark in Immobilien konzentriert? Soll die Liegenschaft weiter im Portfolio bleiben, oder wäre ein Verkauf sinnvoll – etwa zugunsten einer breiteren Diversifikation mit anderen Anlageklassen?

Die Zürcher Kantonalbank unterstützt ihre Kundinnen und Kunden aktiv dabei, die optimale Vermögensallokation zu entwickeln, indem wir sie eng bei der Klärung aller relevanten Fragestellungen begleiten. Sollte sich die Eigentümerschaft dazu entschliessen, eine Liegenschaft eher zu verkaufen als weiterzuentwickeln, bieten wir die Möglichkeit, den Verkauf direkt und effizient über die Zürcher Kantonalbank abzuwickeln. Wenn hingegen klar ist, dass die Liegenschaft behalten werden soll, starten wir in unserem Team Bautreuhand eine umfassende Beratung, um gemeinsam eine optimale Objektstrategie zu erarbeiten. Wir gehen dann folgenden Fragen nach: Ist eine Sanierung sinnvoll, eine Aufstockung, ein Anbau – oder doch ein Ersatzneubau? Besteht die Möglichkeit, ein optimaleres Projekt zu entwickeln, wenn dies par-

zellenübergreifend mit der Nachbarschaft erfolgt? Welche persönlichen Wertvorstellungen sind der Eigentümerschaft wichtig ins Projekt einzubringen? Beim Entwickeln und Bauen geht es nicht nur um Zahlen, sondern auch um Emotionen, Werte und Kultur.

Wie viel Zeit sollte man für diese Strategiephase mit Vorstudien einplanen?

Diese Phase dauert bei einem Areal mit Mehrfamilienhäusern mindestens ein halbes Jahr, bei grösseren Arealen ein bis zwei Jahre, je nach Planungsinstrumenten. Zu Beginn der Strategiephase braucht es vor allem Analysen und präzise Kalkulationen für unterschiedliche Bebauungsszenarien. Diese Arbeit übernehmen Fachpersonen für Projektentwicklung, die begleitet werden von einfachen Planungsleistungen. Diese Szenarienanalyse sollte die drei wesentlichen Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales auf den Entscheidungstisch bringen. Ein Bauprojekt wird im Kern über die baupherrnseitige Bestellung zu diesen Dimensionen definiert. Gute Baukultur lässt sich mit guten Architektinnen und Architekten aus jeder Strategie machen. Das heisst: Strategie kommt vor Architektur. Erst wenn die «Bestellung» weitgehend klar ist, sollte ein Architekturbüro mit einer Projektierung beauftragt werden.



Severin Oswald ist Immobilienprojektentwickler und verfügt über 17 Jahre Erfahrung in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Sein Fokus liegt darauf, ökonomische, ökologische und soziale Kriterien in Einklang zu bringen und nachhaltigen Mehrwert zu schaffen. Seit Juni 2025 leitet er bei der Zürcher Kantonalbank den Bereich Immobilien-Bautreuhand und berät mit seinem fünfköpfigen Expertenteam Investorinnen und Investoren. Zudem ist er Dozent für Immobilienprojektentwicklung an der Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Welche typischen Fehler beobachten Sie bei der Weiterentwicklung von Liegenschaften?

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer möchten möglichst schnell «ins Doing» kommen und in die Planung einsteigen. Sie möchten bildhaft sehen, wie ihre Liegenschaften aussehen werden. Das ist nachvollziehbar, aber riskant. Wer die strategische Phase zu schnell durchläuft, entscheidet aus dem Bauch heraus und prüft Szenarien zu wenig präzise. Damit verschenkt man Optionen – oder läuft in teure oder unrentable Sackgassen.

Welchen Rat geben Sie Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Immobilien langfristig erfolgreich weiterentwickeln wollen?

Gebäude werden heute für eine Lebensdauer von mindestens 60 Jahren geplant. Wer jetzt ein Projekt startet, trifft Entscheidungen, die bis in die 2080er-Jahre wirken. Demografische Entwicklungen, Bevölkerungswachstum und Marktdaten liefern klare Hinweise, die in die Planung einfließen sollten.

Gleichzeitig gilt: Entwickeln und bauen bietet grosse Chancen für die Eigentümerschaft, bringt aber auch die Verantwortung mit sich, Lebensräume zu schaffen, in denen sich Menschen wohlfühlen. Und trotz aller Herausforderungen: Behalten Sie den Spass an der Gestaltung Ihrer Vision!

Immobiliendienstleistungen der Zürcher Kantonalbank

Mit über 50 Expertinnen und Experten gehört die ZKB zu den grössten Immobiliendienstleistern im Wirtschaftsraum Zürich. Hierzu zählen Dienstleistungen für Immobilienbewertung, -verkauf und -bautreuhand. Die Immobilien-Bautreuhand der Zürcher Kantonalbank unterstützt Sie dabei, Chancen frühzeitig zu erkennen, Risiken gezielt zu steuern und nachhaltigen Mehrwert zu schaffen. Ob Projektentwicklung, Bauherrenvertretung oder Beratung – wir begleiten Sie flexibel und kompetent bei Bauprojekten und strategischen Entscheidungen.



Mehr erfahren:
zkb.ch/immobilien-dienstleistungen

Fünf Praxistipps für Eigentümerinnen und Eigentümer

1 Eigentümerstrategie klären
Welche Rolle spielt die Immobilie im persönlichen Vermögen, und wozu soll ein allfälliges Bauprojekt der Eigentümerschaft dienen?

2 Immobilienexperten einbeziehen
Bauherrenvertretung oder -beratung bereits in der Strategiephase hinzuziehen, um eine unabhängige und professionelle Sicht auf die Immobilie in den Entscheidungsprozess einzubringen.

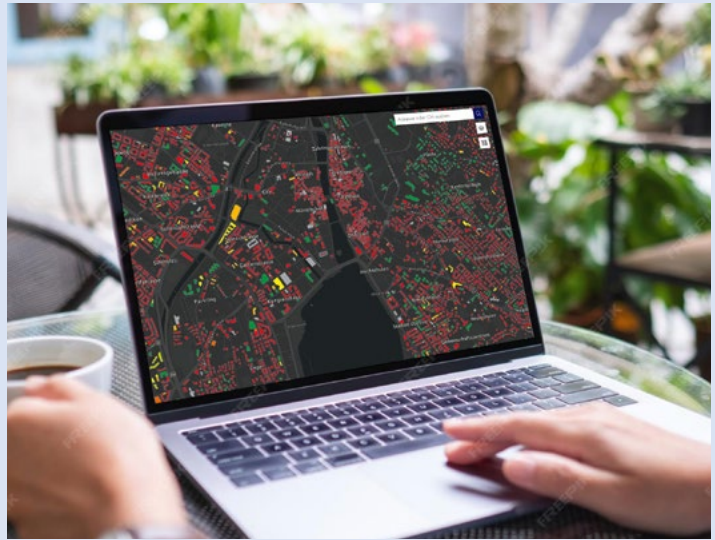
3 Chancen und Risiken des Bestands prüfen
Bestandsprivilegien auf Potenzial überprüfen und mit der Bewilligungspraxis zum Weiterbauen mit den Behörden abstimmen. Bestehende Gebäudekonstruktion phasengerecht auf Risiken überprüfen.

4 Objektstrategie kommt vor architektonischer Planung
Analyse und Kalkulation zu unterschiedlichen Bebauungsszenarien mit Fokus auf den drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Szenarienvergleich zum Beispiel zwischen Sanierung, Aufstockung und Neubau durchführen.

5 Planungsunternehmen aufgabenspezifisch wählen
Planungsunternehmen entsprechend den strategischen Zielsetzungen wählen und nicht umgekehrt. Übersetzung der Objektstrategie durch Architekturbüros in lebenswerte Baukultur.

Wie nachhaltig ist Ihre Immobilie?

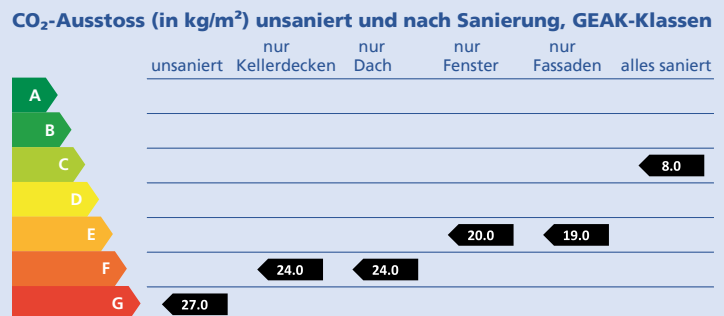
Möchten Sie erfahren, wie gut Ihre Immobilie in Bezug auf Nachhaltigkeit abschneidet und welche Möglichkeiten Sie haben, Ihre Immobilie nachhaltiger zu gestalten? Der Nachweis zur Energieeffizienz liefert Ihnen für jede Wohnadresse diverse Informationen rund um den CO₂-Ausstoss inklusive möglicher CO₂-Einsparungen durch Sanierungen, Heizungersatz und das Solarpotenzial Ihrer Liegenschaft.



Und so funktioniert's:

- Starten Sie die interaktive Kartenapplikation
- Suchen Sie nach Ihrer Wohnadresse
- Erkunden Sie drei verschiedene Karten zu den Nachhaltigkeitsthemen
- Laden Sie sich für Adressen im Kanton Zürich den Nachhaltigkeitsbericht als PDF herunter

Beispielübersicht über mögliche CO₂-Einsparungen durch Sanierung einzelner oder aller Bauteile:



Heiz- und Stromkosten sparen – berechnen Sie Ihr Potenzial

Sie möchten Ihre Heizung erneuern und überlegen, auf eine Wärmepumpe umzusteigen? Oder planen Sie, mit einer Solaranlage selbst Strom zu produzieren? Mit dem Wärmepumpen- und dem Solaranlagenrechner auf der Website der Zürcher Kantonalbank können Sie sich als Zürcher Eigenheimbesitzerin oder -besitzer einfach einen Überblick verschaffen. Ermitteln Sie kostenlos, wie hoch das Einsparpotenzial bei Ihren Strom- und Heizkosten ist und welche Anschaffungskosten Sie erwarten können.



Weitere Informationen zum Nachweis der Energieeffizienz sowie zu den Wärmepumpen- und Solaranlagenrechnern finden Sie auf: zkb.ch/rechner-hilfsmittel

Impressum

Herausgeberin

Analytics Immobilien
Zürcher Kantonalbank

Redaktion

Othmar Köchle

Art Direction

Marke & Kreation
Zürcher Kantonalbank

Gestaltung

JoosWolfangel, Winterthur

Druck

Zürcher Kantonalbank

Coverbild

Getty Images

Illustrationen

S. 4, 12
JoosWolfangel /
Johannes Joos

Fotos

S. 7
Keystone SDA

S. 16
Baugeschichtliches Archiv
Friedrich Engesser

S. 23/25
Simon Baumann

S. 26
Symbolbild Fotomontage

S. 27
Getty Images

Auflage

7'250 Exemplare

Erscheint

½-jährlich

Kontakt

medien@zkb.ch

Abonnement

zkb.ch/immobilienpublikationen
oder 0844 843 823

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken. Alle Informationen und Daten in diesem Dokument stammen aus Quellen, die die Zürcher Kantonalbank zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments für zuverlässig hielt. Alle Berechnungen wurden mit grösster Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für ihre Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit übernommen werden – weder ausdrücklich noch stillschweigend.

Die Zürcher Kantonalbank lehnt diesbezüglich jegliche Haftungsansprüche ab.



Webcast

Immobilien, Hypotheken, Renovationen – Trends und Chancen

Ausblick Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt bleibt in Bewegung: Welche Rolle spielt die Demografie bei der Preisentwicklung? Und wie wirken sich wirtschaftliche und geopolitische Veränderungen auf den Markt aus?

Hypothekarfälligkeit

Die Zinsen sind aktuell wieder stärker in Bewegung, und viele Immobilienbesitzerinnen und -besitzer fragen sich: Welche Überlegungen sind bei der Verlängerung meiner Hypothek wichtig? Lohnt sich nach der Abschaffung des Eigenmietwerts eine Amortisation – oder gibt es bessere Alternativen?

Renovationen und energetische Sanierungen

Ob Heizung, Fenster oder Dach – Renovationen sind eine Investition in die Zukunft Ihrer Immobilie. Dabei lassen sich die Energiekosten senken, während die Umwelt geschont wird. Doch welche Massnahmen lohnen sich wirklich?

Ursina Kubli, Leiterin Immobilien-Research, und Corinne L'Eplattenier, Filialeiterin bei der Zürcher Kantonalbank, geben im Gespräch mit dem Moderator Thomas Bühler Orientierung und Antworten auf die drängendsten Fragen.



Erstausstrahlung am 20. Mai 2026, danach ist der Webcast hier als Aufzeichnung abrufbar:
immo-finanz.events.zkb.ch/

