

# Die Top-3-Standorte in Zürich

Immobilien-Marktbericht 2025:  
Mieten und Wohneigentum im Kanton Zürich



# Alle Themen auf einen Blick

## Mieten

Seite 3 | Wohnungssuchende im Vorteil

## Beitrag

Seite 4 | Kaufen oder mieten

## Kaufen

Seite 5 | Hier erfüllen sich Wohnträume

Seite 6 | Haus mit viel Umschwung gesucht?

## Rekordpreise

Seite 7 | Ein Kanton der Extreme

## Spotlight

Seite 8 | Stadt Zürich im Fokus

## Verkaufen

Seite 9 | So verkaufen sich Immobilien

Seite 10 | Beträchtliche Wertsteigerungen

## Über Neho

Seite 11 | Neho im Kanton Zürich

# Wohnungssuchende im Vorteil



## Viel Wohnung für wenig Geld

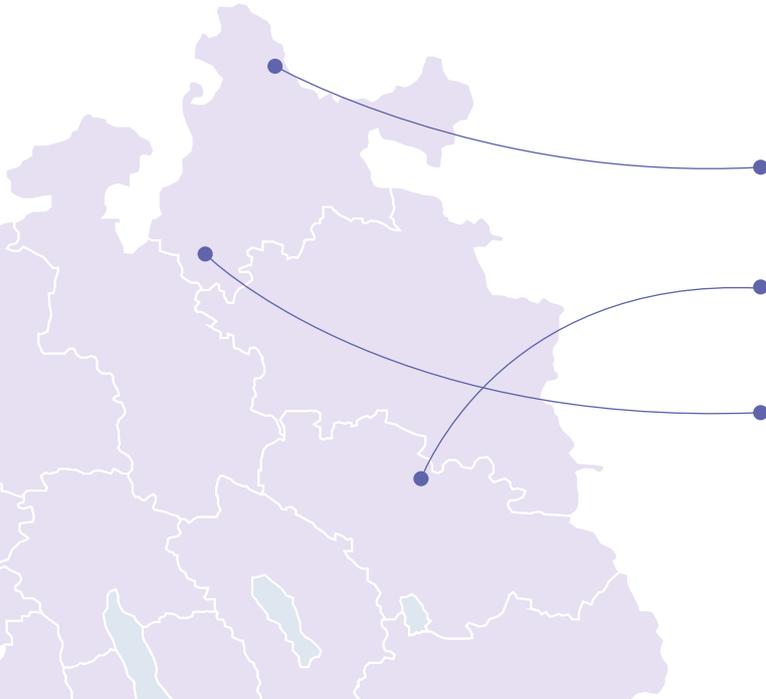
In diesen Gemeinden zahlt man am wenigsten Monatsmiete für eine 3,5-Zimmer-Wohnung.

- 1**  
**Rorbas**  
1471 Fr.
- 2**  
**Wald ZH**  
1536 Fr.
- 3**  
**Oetwil am See**  
1578 Fr.



**Lukas Speck**  
Immobilienmakler  
in Zürich

«Am wenigsten angespannt ist der Mietwohnungsmarkt in kleineren Gemeinden ausserhalb der Zentren. Diese Standorte punkten mit einem breiten Wohnungsangebot und tiefen Wohnkosten.»



## Wohnungssuche ohne Stress

- 1** **Feuerthalen**
- 2** **Weisslingen**
- 3** **Buch am Irchel**

In diesen Gemeinden sind im Verhältnis zu den inserierten Mietwohnungen am wenigsten Personen auf Wohnungssuche.

# Kaufen oder mieten

## Was ist die richtige Wahl für mich?

Ob Miete oder Wohneigentum die richtige Wahl ist, hängt von der persönlichen Situation und den eigenen Bedürfnissen ab. Hier sind die wichtigsten Vor- und Nachteile von Wohneigentum und Mieten im Überblick.



### Wohneigentum

- + Gestaltungsfreiheit
- + Sicherheit
- + Steuervorteile
- + Mögliche Wertsteigerung
- Mehr Verantwortung und Aufwand
- Weniger Flexibilität
- Viel Kapital nötig
- Risiko bei Scheidung, Arbeitslosigkeit und Invalidität



### Mieten

- + Mehr freies Kapital
- + Flexibilität bei Wohnortwechsel
- + Weniger Verantwortung und Aufwand
- Kündungsrisiko
- Weniger Gestaltungsmöglichkeiten
- Abhängigkeit vom Vermieter
- Meistens Standardimmobilien



## Kaufen kommt hier besonders günstig

In diesen Gemeinden ist kaufen im Verhältnis zu mieten am günstigsten.

2

Oberweningen

1

Höri

3

Hittnau

# Hier erfüllen sich Wohnträume



## Häuser

Erschwingliche Preise



In diesen Gemeinden sind die Hauspreise pro Quadratmeter am tiefsten.

Am meisten ausgeschrieben



In diesen Gemeinden sind die meisten Einfamilienhäuser pro Kopf ausgeschrieben.

## Wohnungen

Erschwingliche Preise



In diesen Gemeinden sind die Wohnungspreise pro Quadratmeter am tiefsten.

Am meisten ausgeschrieben



In diesen Gemeinden sind die meisten Eigentumswohnungen pro Kopf ausgeschrieben.

# Haus mit viel Umschwung gesucht?



## Grosser Garten für wenig Geld

In diesen Gemeinden bekommt man am meisten Grundstücksfläche pro 100 000 Franken Kaufpreis für sein Einfamilienhaus.

<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Wil ZH</b>	<b>Laufen-Uhwiesen</b>	<b>Weiach</b>
<b>73 m<sup>2</sup></b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>

# Ein Kanton der Extreme

## Albtraum der Mieter

In diesen Gemeinden zahlt man am meisten Monatsmiete für eine 3.5-Zimmer-Wohnung.



## Hotspots für Häuser



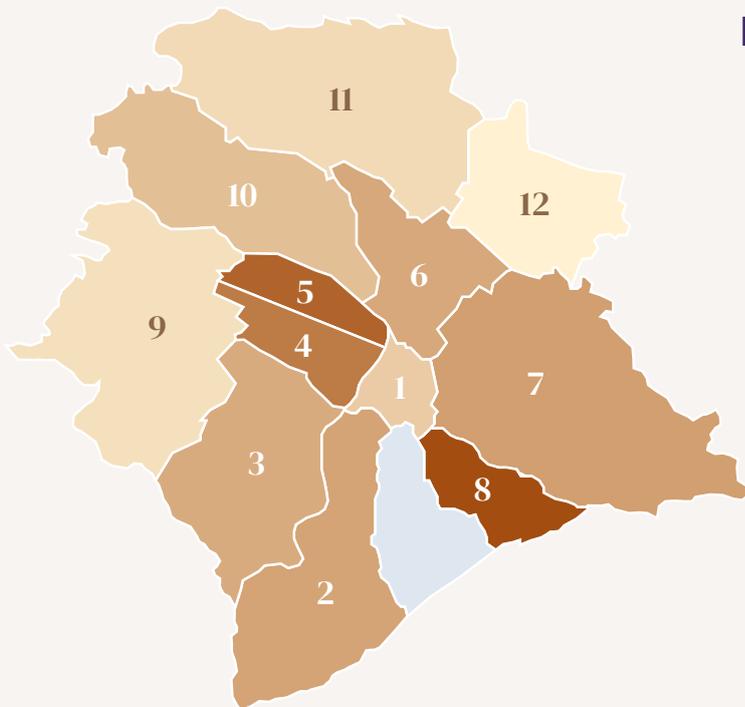
Diese Gemeinden haben die höchsten Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser.

## Hotspots für Wohnungen



Diese Gemeinden haben die höchsten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen.

# Stadt Zürich im Fokus



## Eigentumswohnung kaufen

<b>Kreis 1</b>	16406 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 2</b>	18175 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 3</b>	17857 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 4</b>	20000 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 5</b>	21058 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 6</b>	18000 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 7</b>	18403 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 8</b>	22076 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 9</b>	15490 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 10</b>	16964 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 11</b>	15753 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 12</b>	14713 Fr. / m <sup>2</sup>

## Wohnung mieten

<b>Kreis 1</b>	513 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 2</b>	429 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 3</b>	510 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 4</b>	480 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 5</b>	466 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 6</b>	450 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 7</b>	447 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 8</b>	524 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 9</b>	432 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 10</b>	411 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 11</b>	431 Fr. / m <sup>2</sup>
<b>Kreis 12</b>	337 Fr. / m <sup>2</sup>



Mietpreise pro m<sup>2</sup> / Monat

# So verkaufen sich Immobilien



## Verkäufer im Vorteil

In diesen Gemeinden sind am meisten Kaufinteressenten auf der Suche im Verhältnis zu den inserierten Eigentumswohnungen.

- 1 Greifensee  
Uster
- 2 Oberrieden  
Horgen
- 3 Kilchberg ZH  
Horgen



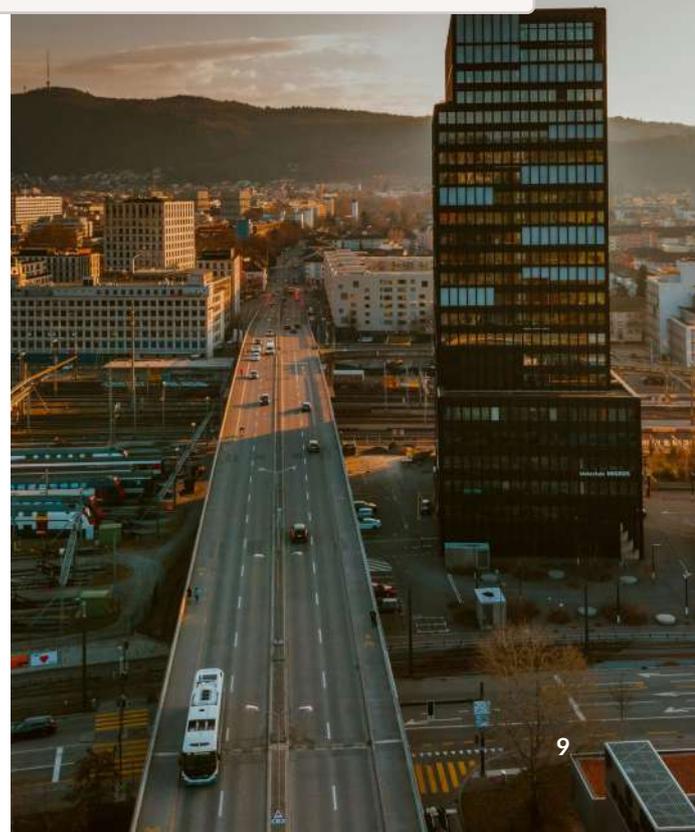
**Lukas Speck**  
Immobilienmakler  
in Zürich

«Am meisten Kaufinteressenten pro Eigentumswohnung sind in Greifensee, Oberrieden und Kilchberg auf der Suche. Eigentümer, die in einer dieser Gemeinden eine Immobilie auf den Markt bringen, können mit viel Interesse rechnen. Gerne beraten wir Sie persönlich zur richtigen Verkaufsstrategie abhängig von der Nachfrage an Ihrem Standort.»

## Schneller Verkauf garantiert

- 1 Greifensee - Uster
- 2 Hettlingen - Winterthur
- 3 Otelfingen - Dielsdorf

In diesen Gemeinden sind Eigentumswohnungen am kürzesten ausgeschrieben.



# Beträchtliche Wertsteigerung

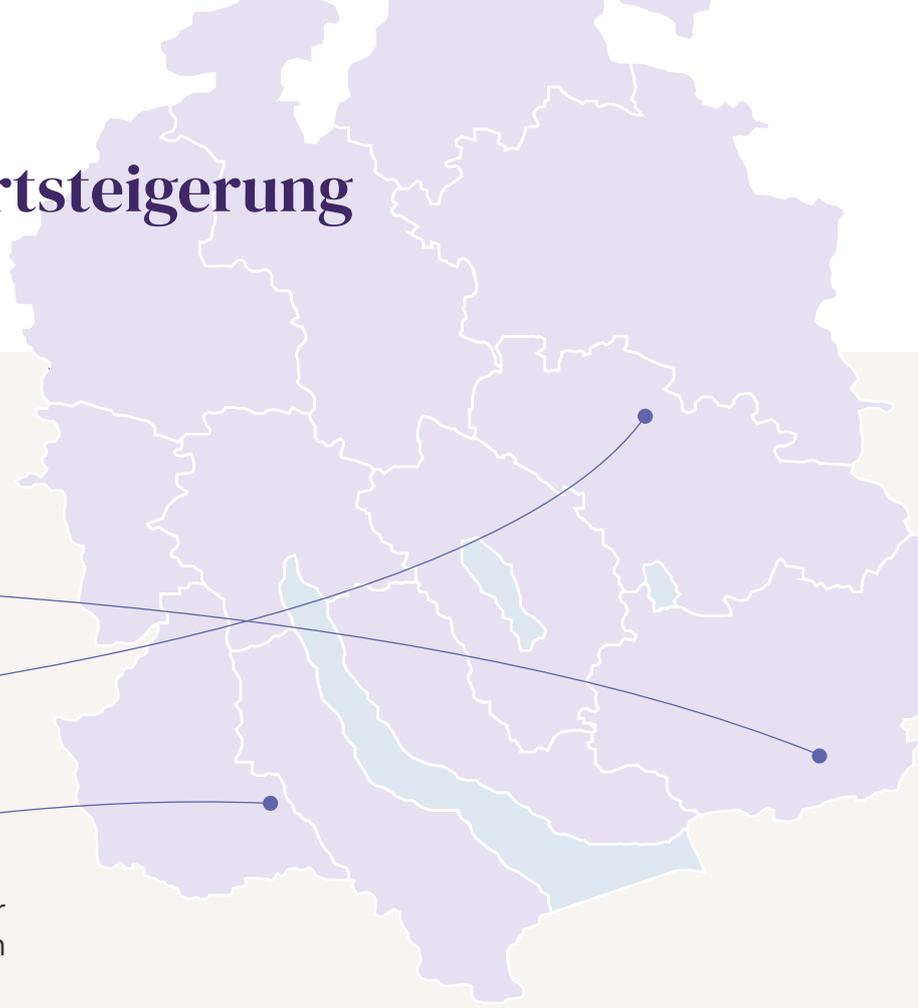
## Grösster Anstieg der Immobilienpreise

1 Wald ZH

2 Weisslingen

3 Hausen am Albis

In diesen Gemeinden sind die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten 3 Jahren am stärksten angestiegen.



## § Aufgepasst vor der Grundstückgewinnsteuer

### Was ist die Grundstückgewinnsteuer?

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Sondersteuer, die beim Verkauf einer Liegenschaft anfällt. Sie wird auf dem steuerbaren Grundstücksgewinn erhoben. Der steuerbare Grundstücksgewinn entspricht dem Mehrwert, der mit dem Verkaufserlös gegenüber den Anschaffungskosten erzielt wird. Der Steuersatz ist in Zürich progressiv je nach der Höhe des Gewinns (10-40 %). Der Steuersatz verringert sich, wenn die veräusserte Immobilie mehr als 5 Jahre im Besitz des Eigentümers war. Hat man eine Immobilie vor dem Verkauf weniger als 2 Jahre besessen, zahlt man einen Zuschlag.

### Grundstückgewinnsteuer optimieren

Den steuerbaren Grundstücksgewinn kann man vermindern, wenn man wertvermehrende Investitionen sowie Kauf- und Verkaufsnebenkosten wie Maklerprovisionen oder Notariatsgebühren nachweisen kann. Daher ist es wichtig, alle Belege zu

archivieren, auch wenn ein Liegenschaftsverkauf aktuell noch kein Thema ist. Ebenfalls optimiert werden kann die Halte-dauer, da im Kanton Zürich der Zuschlag und die Ermässigung nach vollen Jahren berechnet werden. Wenn man kurz davor steht, ein Besitzjahr zu vollenden, rutscht man je nach Besitzdauer in eine tiefere Steuerklasse, wenn man mit dem Verkauf bis zum nächsten vollendeten Besitzjahr wartet.

### Grundstückgewinnsteuer auch bei geschäftlichen Verkäufen

Im Kanton Zürich gilt das monistische Steuersystem: Sämtliche Immobilienverkäufe unterliegen der Grundstückgewinnsteuer, unabhängig davon, ob die Liegenschaft im Privat- oder Geschäftsvermögen gehalten wird. Der Gewinn aus einem Immobilienverkauf wird in beiden Fällen ausschliesslich von der Grundstückgewinnsteuer erfasst und unterliegt keiner weiteren Besteuerung (z.B. Einkommens- oder Gewinnsteuer).

# Neho im Kanton Zürich

## Wer ist Neho

Neho ist der marktführende Schweizer Immobilienmakler mit Festpreis. Für seine konsequente Servicequalität und das innovative Geschäftsmodell wurde das Unternehmen 2023 mit dem renommierten Swiss Economic Award ausgezeichnet. Neho beschäftigt über 100 Mitarbeitende sowie lokale Makler in jeder Region der Schweiz.

Mehr erfahren unter: [www.neho.ch](http://www.neho.ch)

## Ausgewählte Objekte zum Verkauf



Charmante 4.5-Zimmer-Wohnung  
im Herzen von Zürich  
**8005 Zürich**



Gemütliche 5.5-Zimmer-Garten-  
wohnung in Hombrechtikon  
**8634 Hombrechtikon**



Attraktives 6.5-Zimmer-Reihen-  
eckhaus  
**8953 Dietikon**



## Unsere lokalen Experten



**Fabio Frei**  
Leiter Maklerdienste  
Deutschschweiz  
043 508 68 14



Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen?  
Kontaktieren Sie uns jederzeit für einen  
kostenlosen Bewertungstermin.

## Impressum

Dieser Marktbericht wurde vom Maklerunternehmen Neho (PropTech Partners) verfasst. Er wurde auf der Grundlage der folgenden Daten erstellt: Statistik und Daten Kanton Zürich (Wohnbevölkerung), Wüest Partner (Inserate Mietwohnungen, Inserate Eigentumswohnungen, Inserate Einfamilienhäuser, Transaktionen Einfamilienhäuser).

## Immobilieninserate

Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch. Jede Immobilienanzeige, die in den Printmedien und im Internet erschienen ist, wird in ihrer Datenbank der Angebotspreise erfasst.

## Immobilientransaktionen

Wüest Partner erfasst alle Transaktionen von Wohneigentum (Freihandverkäufe) ab 2005 in einer anonymisierten Datenbank. Pro Jahr kommen etwa 20 000 neue Transaktionen hinzu, hauptsächlich durch Finanzinstitute, die Hypotheken für diese Objekte vergeben.

## Rechtliche Hinweise

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen und basierend auf vertrauenswürdigen Quellen erstellt. Dennoch kann keine Gewähr für die Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen übernommen werden. Insbesondere stellt dieser Marktbericht keine Handlungsempfehlung für Immobilieneigentümer oder -käufer dar. Jegliche Haftung diesbezüglich wird abgelehnt.

**neho**

PropTech Partners AG  
Baslerstrasse 60  
8048 Zürich

[www.neho.ch](http://www.neho.ch)