smzh

Ausblick Immobilienmarkt 4. Quartal 2026

Oktober 2026

Oktober 2026

massgeschneidert. umfassend. für Sie.

Vorwort

Der Schweizer Immobilienmarkt geht gut gestützt ins Schlussquartal 2026. Die Konjunktur hat sich besser gehalten als erwartet, die Teuerung ist leicht gestiegen, liegt aber im Zielbereich der Nationalbank. Am langen Ende haben die Zinsen seit Jahresbeginn angezogen, und die Festhypotheken sind mitgegangen. Das Umfeld bleibt für Immobilien dennoch attraktiv.

Unser erstes Thema ist der Rekordsommer 2026. Viele haben die Hitze vor allem in den eigenen vier Wänden gespürt, wenn die Wohnung auch nachts nicht mehr abkühlte. Solche Sommer dürften künftig häufiger werden. Wie stark eine Wohnung darunter leidet, hängt vom Quartier, vom Stockwerk und von der Bauweise ab. Wir zeigen, weshalb baulicher Schutz mehr bewirkt als eine Klimaanlage und warum sich die Hitze in den Preisen bisher kaum zeigt.

Das zweite Thema gilt dem Mietwohnungsmarkt. Freie Mietwohnungen sind so selten wie seit Jahren nicht mehr, und die Knappheit hat längst auch die Agglomerationen und das Land erreicht. Wir zeigen, wo es eng geworden ist, ob dort gebaut wird, wo Wohnungen fehlen, und weshalb der Leerstand seinen Tiefpunkt erreicht haben dürfte, die Knappheit aber bleibt.

Beide Themen hängen zusammen. Wer Wohneigentum kauft, kann auf Ausrichtung und Sonnenschutz achten. Mieter haben bei der heutigen Knappheit kaum eine Wahl. Für Eigentümer und Investoren lohnt es sich deshalb, den sommerlichen Wärmeschutz bei der nächsten Sanierung mitzudenken.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Freundliche Grüsse

Gzim Hasani
Chief Executive Officer

Burak Er, CFA
Head Research
& Advisory Solutions

Inhalt

01 Marktumfeld Wohneigentum
Marktumfeld Renditeimmobilien

02 Rekordsommer 2026:
Warum solche Sommer künftig häufiger werden dürften und worauf es bei Wohnungen ankommt

03 Leerstand 2026:
Die Talsohle ist erreicht,
die Wohnungsknappheit bleibt

Marktumfeld Wohneigentum

+2,3 %

BIP-Wachstum
2. Quartal 2026

3,0 %

Arbeitslosenquote
September 2026

+1,0 %

Inflation
September 2026

Wirtschaftsaussichten

Die Schweizer Konjunktur entwickelt sich bisher besser als erwartet. Im zweiten Quartal lag das Bruttoinlandprodukt 2,3 % über dem Vorjahr, und das SECO hat seine Prognose für 2026 im September von 0,9 % auf 1,7 % angehoben. Die Teuerung blieb im September mit 1,0 % im komfortablen Bereich, während die Arbeitslosenquote von 2,8 % im Vorjahr auf 3,0 % im September stieg. Für den Immobilienmarkt bleibt die Kombination günstig: Sie stützt die Einkommen, ohne die Nationalbank zu einer Straffung zu zwingen.

Finanzierungskonditionen

Die Nationalbank hat den Leitzins im September wie erwartet bei 0,0 % belassen. Angesichts der robusten Konjunktur und der leicht anziehenden Teuerung werden aber bereits Erhöhungen diskutiert. Wir erwarten einen einzigen Zinsschritt und diesen frühestens im März 2027. Der Markt rechnet mit mehr Erhöhungen und preist bis Mitte 2027 mindestens zwei Schritte ein. Während der SARON vorerst unverändert bleibt, sind die Renditen zehnjähriger Bundesobligationen mit den global höheren Zinsen seit Jahresbeginn von 0,30 % auf 0,60 % gestiegen, und die Festhypotheken sind mitgegangen. Im Durchschnitt kostet eine zehnjährige Laufzeit heute 2,10 %, eine fünfjährige 1,90 % und eine zweijährige 1,65 %. Eine SARON-Hypothek liegt bei rund 1,00 % und bleibt die günstigste Variante: Bis sie so teuer wäre wie eine fünfjährige Festhypothek, bräuchte es mehr als drei Zinsschritte. Eigentümer, die dennoch über einen Wechsel in eine Festhypothek nachdenken, sollten vor allem abwägen, wie viel ihnen Planungssicherheit wert ist.

Anhaltend hohe Nachfrage, die Tragbarkeit wird zum Engpass

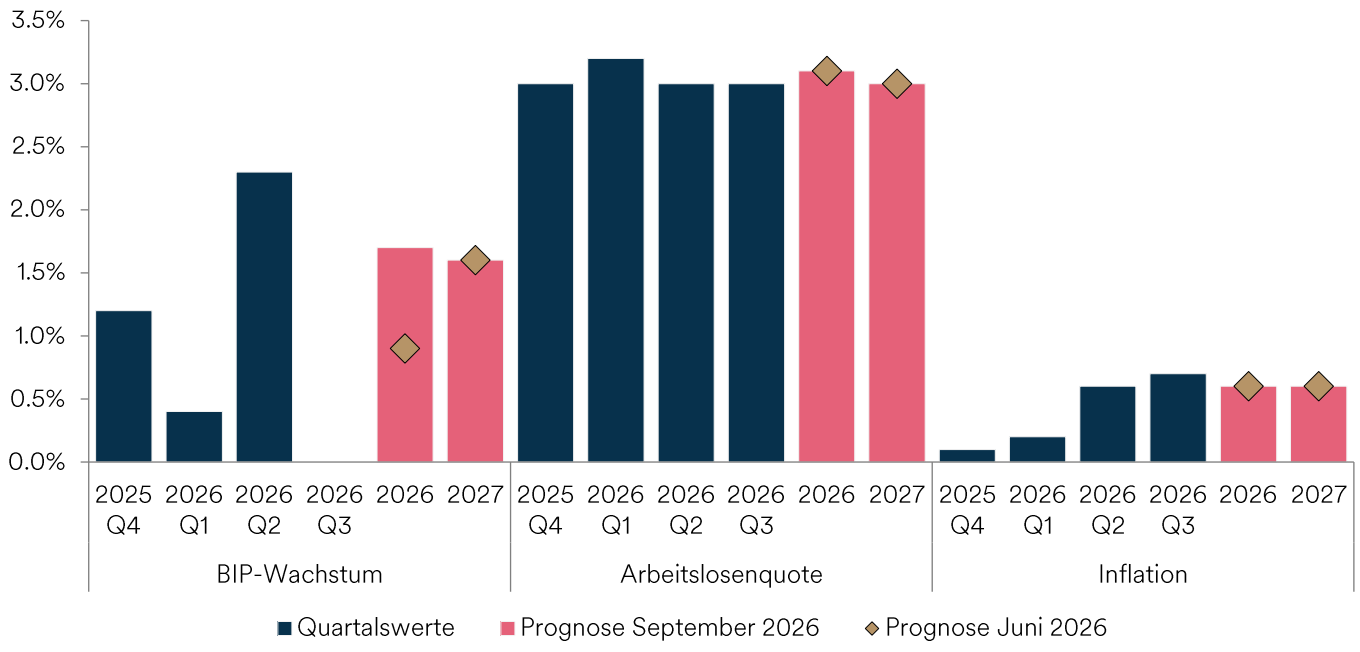
Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch. Gemäss dem Transaktionspool SRED, der rund 40 % des Marktes abdeckt, wechselten im ersten Quartal 2026 etwa gleich viele Objekte die Hand wie ein Jahr zuvor und deutlich mehr als Anfang 2023. Die Preise steigen weiter, die Löhne halten aber nicht Schritt. Seit 2020 ist Wohneigentum um rund ein Viertel teurer geworden, die Löhne sind um 7 % gestiegen, und auch für die nächsten zwei Jahre zeichnen sich nur moderate Lohnerhöhungen ab. Weil die Bank die Tragbarkeit am Einkommen misst, verkleinert jede weitere Preisrunde den Kreis der Käufer, die sich ein Eigenheim noch leisten können.

Ausblick

Der Markt differenziert stärker nach Lage, Objektqualität und Käuferprofil, und die Finanzierungsstruktur ist für viele Kaufvorhaben matchentscheidend. Die Nachfrage bleibt intakt, dürfte aber selektiver werden. Für die Schweiz erwarten wir 2026 ein durchschnittliches Preiswachstum von rund 3,5 %.

Solides Wachstum bei überschaubarer Teuerung

BIP und Teuerung gegenüber Vorjahr, Arbeitslosenquote als Niveau, in Prozent



Bemerkung: BIP real und sportevent-bereinigt, Quartale gegenüber Vorjahresquartal, 2026 und 2027 Jahreswachstum; 3. Quartal noch offen. Prognosen des Bundes: Rosa 17.9.2026, Raute 18.6.2026.
Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft, Bundesamt für Statistik, Schweizerische Nationalbank, smzh ag.

Marktumfeld Renditeimmobilien

1,25 %

Hypothekarischer Referenzzinssatz

+0,8 %

Angebotsmieten 1. Halbjahr 2026

0,60 %

Rendite zehnjähriger Bundesobligationen

Mietwohnungsmarkt

Am Mietwohnungsmarkt hat sich die Knappheit weiter verschärft. Per 1. Juni 2026 sank die Leerwohnungsziffer auf 0,93 %, so tief wie zuletzt 2010, und liegt damit unter der Schwelle von einem Prozent, ab der ein Markt als knapp gilt. Leer standen noch 34'690 Mietwohnungen, gut halb so viele wie 2020.

Bei den Angebotsmieten hat sich die Lage derweil etwas beruhigt. Nach 4,7 % im Jahr 2024 und 1,8 % im Jahr 2025 beträgt der Anstieg seit Ende 2025 noch 0,8 %, und der Referenzzinssatz bleibt bei 1,25 %. Dazu kommt die tiefere Zuwanderung: Im ersten Halbjahr zogen netto 29'884 Personen in die Schweiz, 12,5 % weniger als ein Jahr zuvor, was die Nachfrage nach Wohnungen dämpft.

Bauaktivität

Entlastung müsste vom Bau kommen, und dort haben die Bewilligungen angezogen. In den zwölf Monaten bis Juni 2026 wurden in der Schweiz rund 32'900 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern bewilligt, 13 % mehr als ein Jahr zuvor.

Die Zunahme verteilt sich ungleich. Die Zahl der Baugesuche stieg innert eines Jahres vor allem in den Regionen Bern und Innerschweiz, jeweils von einem tiefen Niveau aus. In den Regionen Zürich, Genfersee und Nordwestschweiz war die Entwicklung schwächer. Zudem ersetzen rund 15 % der neuen Wohnungen bestehende, netto kommt also weniger hinzu. Bis aus einer Bewilligung eine bewohnbare Wohnung wird, vergehen Jahre. Für die nächsten Quartale ändert die Bautätigkeit deshalb wenig.

Nachfrage

Auffällig ist, wie wenig das steigende Zinsumfeld den Anlagemarkt bisher berührt. Die US-Notenbank hat ihren Leitzins im September erstmals seit 2023 angehoben, auf 3,75 bis 4,00 %, die EZB in zwei Schritten auf 2,50 %. Die SNB hält ihren Leitzins dagegen unverändert bei 0,0 %. Auch die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen haben seit Jahresbeginn überall zugelegt: in den USA von 4,2 % auf 5,3 %, in Deutschland von 2,9 % auf 3,5 % und in der Schweiz von 0,30 % auf 0,60 %.

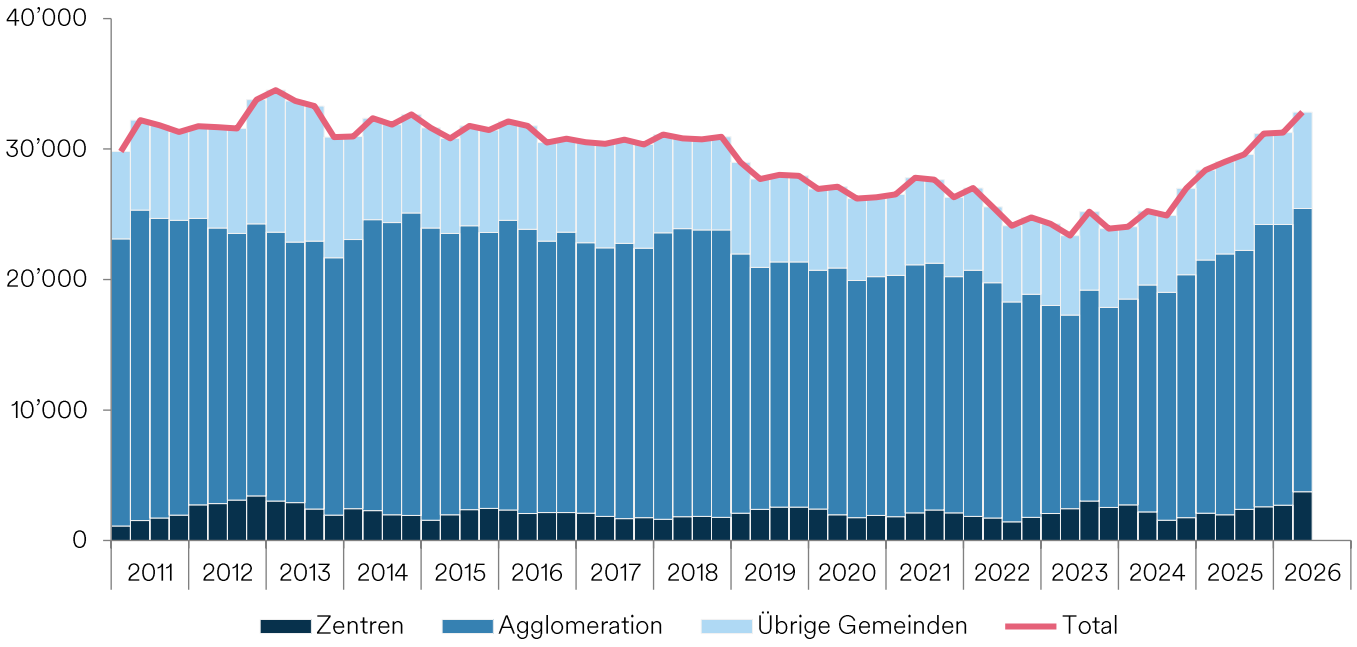
Trotzdem fliesst weiter sehr viel Kapital in Schweizer Immobilienanlagen. Immobilienfonds und Anlagestiftungen haben bis Ende September rund 4,5 Mrd. Franken aufgenommen oder angekündigt, für das vierte Quartal stehen weitere 1,5 Mrd. an. Das Agio der kotierten Fonds liegt bei rund 29 %. Institutionelle Investoren beurteilen Schweizer Immobilien als Anlageklasse auch im aktuellen globalen Umfeld positiv.

Ausblick

Die Bautätigkeit bleibt bescheiden, und viel Kapital wartet darauf, investiert zu werden. Gute Objekte an guten Lagen bleiben entsprechend rar. Steigen die Zinsen weiter, gehen die Bewertungen von Käufern und Verkäufern stärker auseinander, was bei wenig attraktiven Objekten mehr Verhandlungsspielraum schafft, aber auch mehr Unsicherheit bei Planung, Vermarktungsdauer und Finanzierung.

Die Zahl bewilligter Neubauwohnungen steigt weiter

Bewilligte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern, Summe der letzten vier Quartale



Bemerkung: Baubewilligungen für Neubauten mit Mehrfamilienhausnutzung, Summe der letzten vier Quartale, bis Q2 2026. Zentren: Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Agglomeration: übrige Gemeinden einer Agglomeration.
Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik, smzh ag.

Wohnensemble, Obermumpf AG

Ersatz des historischen Wohn- und Geschäftshauses von 1913 und des Stalls durch drei Häuser mit insgesamt 8 Wohnungen am Fischingerbach, neu gebaut in der ursprünglichen Formensprache.

Ganzheitlich begleitet durch smzh ag – von Planung und Finanzierung über das Bewilligungsverfahren bis hin zur Umsetzung.

Fertiggestellt und bezogen seit 2025.

Rekordsommer 2026: Warum solche Sommer künftig häufiger werden dürften und worauf es bei Wohnungen ankommt

Was, wenn der Rekordsommer zur Normalität wird

An acht Tagen kletterte das Thermometer in Zürich diesen Sommer auf 35 Grad oder mehr. In den gesamten dreissig Jahren von 1991 bis 2020 war das lediglich zweimal vorgekommen. Seit Beginn der Messungen war kein Sommer heisser. Und die Hitze blieb nicht auf einzelne Tage beschränkt, sondern hielt sich über Wochen, vom Tessin bis in die Ostschweiz.

Besonders spürbar wurde sie dort, wo man ihr eigentlich entkommen möchte: in der eigenen Wohnung. Tagsüber hielten geschlossene Storen einen Teil der Sonne draussen, nachts kühlten viele Räume dennoch kaum mehr ab. Das galt selbst für Quartiere, die sonst als vergleichsweise kühl gelten. Die Folgen reichen über fehlenden Komfort hinaus. In einer Umfrage von «20 Minuten» und Tamedia empfand die grosse Mehrheit den Sommer als belastend, und viele berichteten von Schlafstörungen und Kreislaufproblemen.

Aussergewöhnlich war dieser Sommer allerdings nur gemessen am heutigen Klima. Nach den Klimaszenarien des Bundes dürfte ein Sommer dieser Grössenordnung in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts zur Regel werden. Wer heute kauft, baut oder saniert, sollte diese Entwicklung bereits berücksichtigen.

Wie gut schützt eine Wohnung vor Hitze?

Wie stark sich eine Wohnung im Sommer aufheizt, hängt nicht nur von der Aussentemperatur ab. Auch die Lage innerhalb des Gebäudes, die Ausrichtung der Fenster und die unmittelbare Umgebung spielen eine Rolle. Entsprechend unterschiedlich kann die Wärmebelastung selbst zwischen Wohnungen im gleichen Gebäude ausfallen. Hinzu kommt die Bauweise, denn nicht jedes Gebäude ist gleich gut auf längere Hitzeperioden vorbereitet.

Beim Kauf von Wohneigentum achten viele bereits auf die Ausrichtung und Sonneneinstrahlung. Auf dem Mietwohnungsmarkt spielt der sommerliche Wärmeschutz dagegen bislang eine untergeordnete Rolle. Angesichts der Wohnungsknappheit stehen für viele Mieter zunächst Preis, Lage und Verfügbarkeit im Vordergrund. Dabei dürfte gerade bei längeren Hitzeperioden zunehmend entscheidend werden, wie angenehm eine Wohnung auch ohne zusätzliche Kühlung bleibt.

Ob sich die Wärmebelastung bereits in den Immobilienpreisen widerspiegelt, wurde für die Schweiz bislang kaum untersucht. Wir erwarten jedoch, dass sie mit zunehmend heissen Sommern stärker in die Bewertung von Wohnungen einfliessen wird. Welche Unterschiede heute bestehen, welche Massnahmen helfen und was dies für den Immobilienmarkt bedeutet, zeigen wir im Folgenden.

Die Hitzesommer häufen sich seit Jahrzehnten

Seit Beginn der systematischen Temperaturmessungen im Jahr 1864 hat sich die Schweiz um rund drei Grad erwärmt. Im Mittelland stieg die Zahl der Hitzetage von durchschnittlich drei pro Jahr zwischen 1961 und 1990 auf neun zwischen 1991 und 2020. Besonders seit der Jahrtausendwende häufen sich aussergewöhnlich heisse Sommer.

Mit mehr als 40 Hitzetagen im Mittelland übertraf der Sommer 2026 die bisherigen Rekorde deutlich. Was heute aussergewöhnlich erscheint, dürfte künftig häufiger vorkommen. Die Schweiz erwärmt sich rund doppelt so schnell wie der globale Durchschnitt. Nach den Klimaszenarien des Bundes wären bei drei Grad globaler Erwärmung im Mittelland rund 30 Hitzetage pro Jahr zu erwarten, im Wallis und auf der Alpensüdseite deutlich mehr. Ein Sommer wie 2026 läge damit wesentlich näher am künftigen Durchschnitt.

Neben dem Heizen gewinnt das Kühlen an Bedeutung

Die zunehmende Zahl heisser Tage verändert auch die Anforderungen an Wohngebäude. Das Bundesamt für Energie misst den wetterbedingten Heiz- und Kühlbedarf anhand sogenannter Gradtage. Seit den 1980er-Jahren ist der Kühlbedarf auf das Zweieinhalbfache gestiegen, während der Heizbedarf um rund ein Sechstel gesunken ist.

Viele Wohnungen wurden jedoch für ein Klima gebaut, in dem der Schutz vor Kälte im Vordergrund stand. Grosse Fenster bringen im Winter Sonnenwärme ins Gebäude, während die Dämmung sie im Inneren hält. Im Sommer kann dies zum Nachteil werden, wenn ausreichender Sonnenschutz fehlt.

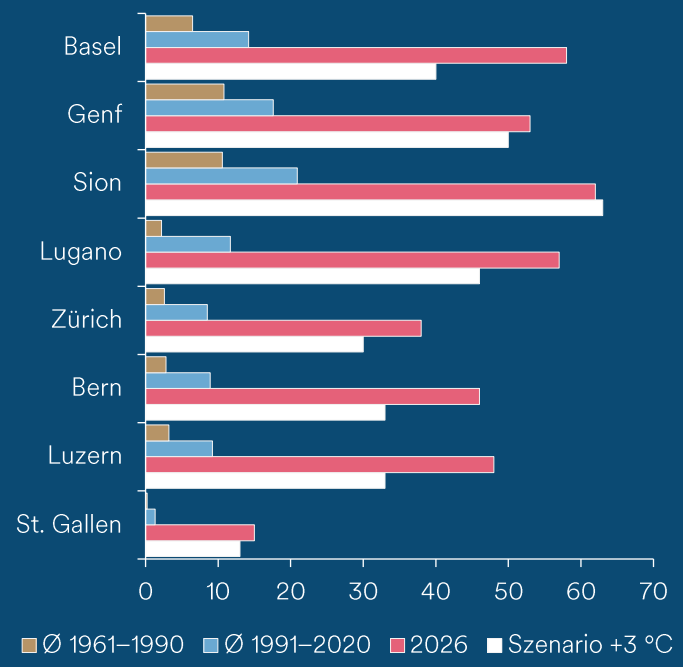
In heissen Nächten kühlt die Wohnung kaum ab

Besonders belastend wird Hitze, wenn die nächtliche Abkühlung ausbleibt. Sinkt die Temperatur nicht unter 20 Grad, spricht man von einer Tropennacht. Wände und Decken können die tagsüber gespeicherte Wärme dann kaum abgeben, sodass sich die Wohnung über mehrere Tage zunehmend aufheizt.

Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in dicht bebauten Städten. Asphalt und Gebäude speichern tagsüber Wärme und geben sie nachts wieder ab. In der Zürcher Innenstadt sank die Temperatur im Sommer 2026 in 38 Nächten nicht unter 20 Grad. Im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2020 waren es rund acht. Bei drei Grad globaler Erwärmung rechnen die Klimaszenarien des Bundes dort mit rund 40 Tropennächten pro Jahr. Wie unterschiedlich sich diese Belastung bereits innerhalb einer Stadt verteilt, zeigt die folgende Seite.

2026 brachte Hitzetage wie sonst erst bei +3 °C

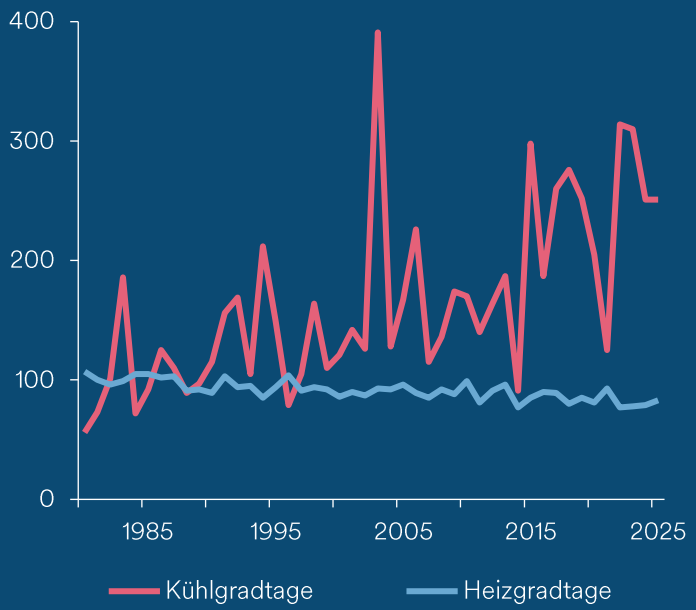
Hitzetage pro Jahr, Messung und Szenario +3 °C



Hitzetag = Tageshöchsttemperatur ab 30 °C. Szenario: Median CH2025, +3 °C.
Quelle: MeteoSchweiz, ETH Zürich, smzh ag.

Der Kühlbedarf hat sich mehr als verdoppelt

Kühl- und Heizgradtage, Index Ø 1980–1989 = 100



Gradtage messen den wetterbedingten Heiz- und Kühlbedarf. Schweiz, nach Bevölkerung gewichtet.
Quelle: Bundesamt für Energie, MeteoSchweiz, smzh ag.

Schon im Quartier beginnen die Unterschiede

Wie stark die nächtliche Wärmebelastung innerhalb einer Stadt variiert, zeigen die Messungen der Stadt Zürich. Während im Sommer 2026 beim Kasernenareal im Kreis 4 insgesamt 38 Tropennächte registriert wurden, waren es an der Grünmattstrasse in Friesenberg, nur 2,7 Kilometer entfernt, lediglich 14. An den Messstandorten der Stadt wurden zwischen neun und 44 Tropennächte gemessen.

Verantwortlich dafür ist vor allem die unmittelbare Umgebung. Dicht bebaute Strassenzüge und versiegelte Flächen speichern tagsüber Wärme und geben sie nachts wieder ab. Grünflächen und Wälder kühlen dagegen schneller aus. Zusätzlich strömt von den Hängen nachts kühlere Luft in die Quartiere, sofern die Bebauung den Luftaustausch nicht behindert.

Mit dem Klima breiten sich die heissen Lagen aus

Die Klimakarten des Kantons Zürich zeigen, wie sich die Gebiete mit häufigen Tropennächten in den kommenden Jahrzehnten ausdehnen dürften. Zwischen 1961 und 1990 konzentrierte sich die Belastung weitgehend auf die dicht bebaute Innenstadt. Künftig werden zunehmend auch angrenzende Quartiere betroffen sein. Vergleichsweise kühl bleiben vor allem Hanglagen und Waldränder.

Damit werden heisse Nächte von einem lokal begrenzten Phänomen zu einer Belastung für weite Teile der Stadt. Im gesamten Kanton dürften zwischen 2041 und 2070 mehr als die Hälfte aller Wohnungen an Standorten mit mindestens 13 Tropennächten pro Jahr liegen. Umso wichtiger wird die Frage, wie gut einzelne Gebäude und Wohnungen darauf vorbereitet sind.

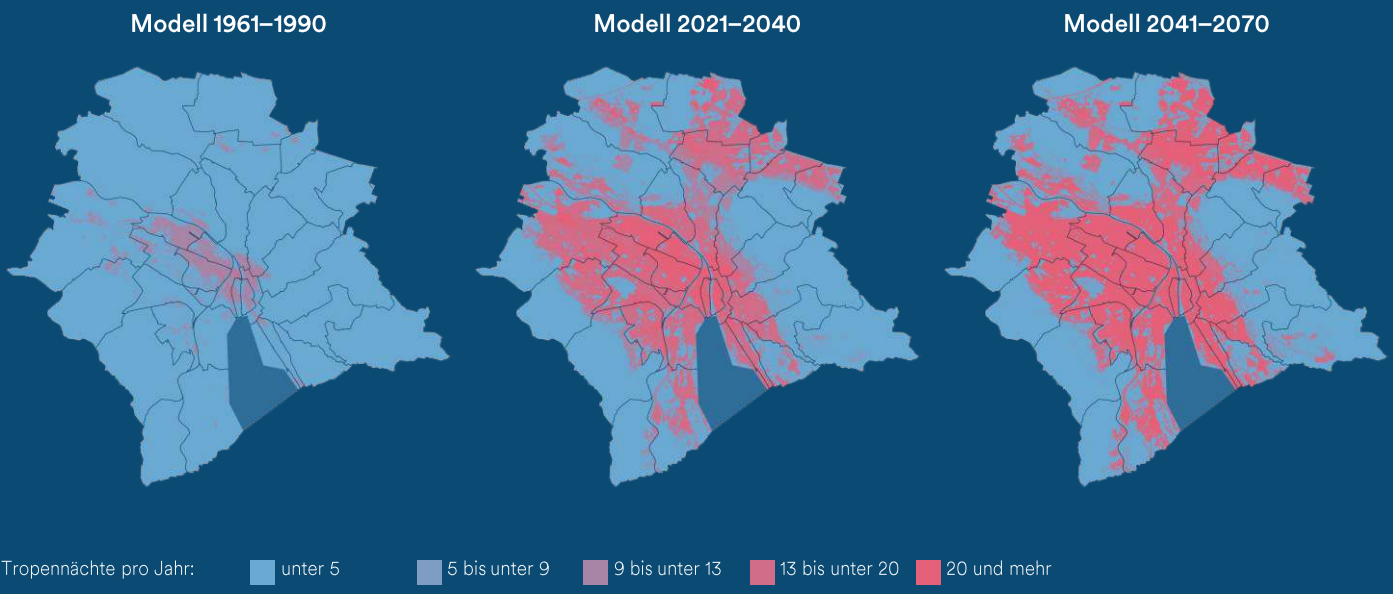
Das Klimamodell rechnet mit Durchschnitten

Das Klimamodell FITNAH-3D des Kantons Zürich unterteilt das Gebiet in Felder von 25 auf 25 Metern. Anhand von Gelände, Bodennutzung und Bebauung berechnet es, wie stark sich die Luft tagsüber erwärmt und nachts abkühlt. Die Karten zeigen die durchschnittlich zu erwartenden Tropennächte für verschiedene Klimaperioden und sind im GIS-Browser des Kantons für jede Adresse abrufbar.

Ein besonders heisser Sommer wie 2026 kann deutlich über diesen Durchschnittswerten liegen, ein kühlerer darunter. Die im Text genannten Messwerte stammen dagegen von tatsächlichen Messstationen der Stadt Zürich und sind nicht direkt mit den Modellwerten vergleichbar. Für die langfristige Beurteilung einer Lage eignen sich deshalb die Klimakarten, für einzelne Sommer die Messungen.

Tropennächte breiten sich über die ganze Stadt aus

Tropennächte pro Jahr in der Stadt Zürich, Klimamodell des Kantons



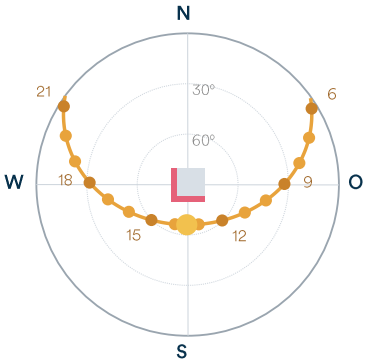
Tropennacht = die Temperatur sinkt nachts nicht unter 20 °C. Klimamodell, Durchschnitt über 30 Jahre je 25-Meter-Feld.
Quelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich, smzh ag.

Wo trifft die Sonne ein Haus am stärksten?

Wie stark ein Gebäude der Sonne ausgesetzt ist, hängt nicht nur von der Ausrichtung, sondern auch von der Umgebung und dem Stockwerk ab. Um diese Unterschiede zu veranschaulichen, haben wir die direkte Sonneneinstrahlung am 21. Juni für drei identische fünfgeschossige Gebäude berechnet: freistehend ohne Schatten, an einem begrünten Hof und zwischen zwei Nachbarhäusern. Die Ergebnisse zeigen, wie stark sich die Beschattung zwischen den Geschossen unterscheiden kann.

Abends steht die Sonne tief im Westen

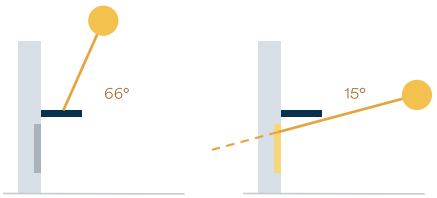
Sonnenbahn am 21. Juni in Zürich, im Grundriss



Im Juni geht die Sonne im Nordosten auf, steht mittags hoch im Süden und sinkt abends tief im Westen. Die Zahlen entlang der Sonnenbahn geben die Uhrzeit an, die Kreise die Sonnenhöhe. Gerade die tief stehende Abendsonne kann weit in westorientierte Räume eindringen.

Warum ein Balkon nicht immer vor der Sonne schützt

Schnitt durch die Fassade, 21. Juni, Winkel = Sonnenhöhe



Südfassade, 13.30 Uhr

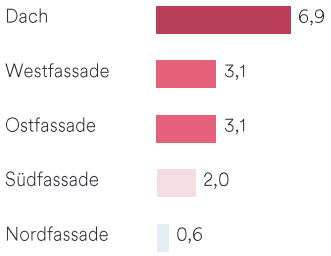
Die hoch stehende Mittagssonne wird durch den Balkon vollständig vom Fenster abgeschirmt.

Westfassade, 19.40 Uhr

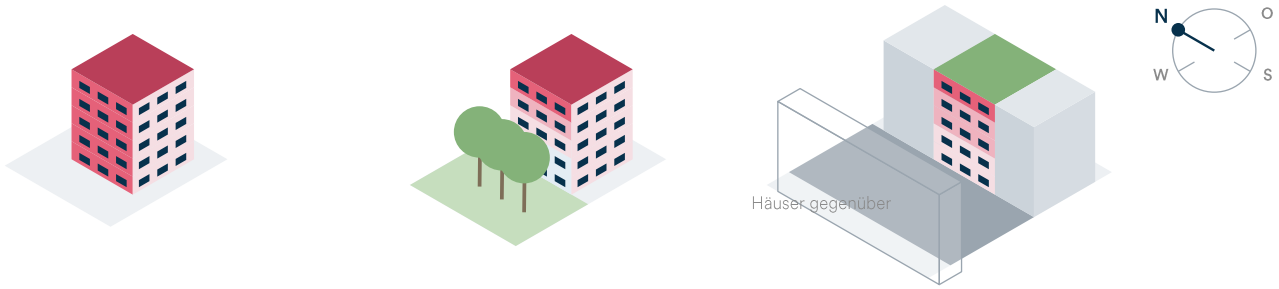
Die tief stehende Abendsonne scheint unter dem Balkon hindurch und dringt weit in den Raum ein.

Das Dach erhält am meisten Sonne

Direkte Einstrahlung auf freie Flächen am 21. Juni, in kWh/m² und Tag



Am 21. Juni erhält die unverschattete Dachfläche die höchste direkte Einstrahlung. West- und Ostfassaden sind stärker betroffen als die Südseite, da die Sonne im Hochsommer mittags sehr hoch steht. Im Winter kehrt sich dieses Verhältnis um.



Ohne Schatten

Ohne benachbarte Gebäude oder Bäume erhalten die Geschosse über die Westfassade ähnlich viel direkte Sonne bis in den Abend. Das oberste Geschoss ist zusätzlich über das Dach exponiert. Aussenliegende Storen schützen die Fenster, während eine Dachbegrünung die Erwärmung des Dachs reduzieren kann.

Freistehend am begrünten Hof

Die Bäume verschatten im Modell einen grossen Teil der Westfassade der drei unteren Geschosse. Das oberste Geschoss liegt hingegen über den Baumkronen und bleibt der Abendsonne ausgesetzt. Hier ist zusätzlicher Sonnenschutz besonders wichtig.

Zwischen zwei Nachbarn

In diesem Beispiel beschatten die gegenüberliegenden Häuser das Erdgeschoss ab 17 Uhr. Das oberste Geschoss erhält dagegen bis 20.45 Uhr direkte Sonne. Das begrünte Dach kann die Wärmebelastung des obersten Geschosses reduzieren, schützt jedoch nicht vor der tief stehenden Abendsonne. Dafür sind weiterhin Storen erforderlich.

Modellannahmen: Standort Zürich, 21. Juni, klarer Himmel, direkte Sonneneinstrahlung; drei identische fünfgeschossige Gebäude mit unterschiedlicher Umgebungsbeschattung. Die Farbskala zeigt die berechnete Einstrahlung auf die Westfassade je Geschoss. Dachbegrünung ist als bauliche Massnahme dargestellt, nicht als Reduktion der Einstrahlung.
Quelle: Berechnung smzh ag.

Die Klimaanlage ist vor allem eine Frage des Eigentums

Wer seine Wohnung mit einer Klimaanlage kühlen möchte, kann dies nicht immer selbst entscheiden. Mieter benötigen für fest installierte Anlagen die Zustimmung der Vermieterschaft, im Stockwerkeigentum jene der Eigentümergemeinschaft. Den grössten Spielraum haben Eigentümer von Einfamilienhäusern, die beispielsweise mit einer Erdsonden-Wärmepumpe auch kühlen können.

Hinzu kommen die Bewilligungsverfahren. Fest installierte Klimaanlagen benötigen in allen Kantonen aufgrund von Lärm und Energieverbrauch ein Baugesuch mit entsprechenden Nachweisen. In Zürich werden solche Gesuche zwar selten abgelehnt, doch Aufwand und Zustimmungspflichten bleiben Hürden. 2025 bewilligte die Stadt lediglich 162 Anlagen, weniger als eine pro 1'000 Wohnungen.

Die Politik diskutiert deshalb Vereinfachungen. Bern will leise Anlagen mit eigenem Solarstrom nur noch einer Meldepflicht unterstellen, Zürich prüft ein vereinfachtes Verfahren für kleinere Anlagen im Bestand. Auf nationaler Ebene fordert die SVP bewilligungsfreie Geräte.

Klimaanlagen haben jedoch einen Nachteil: Die entzogene Wärme wird nach aussen abgegeben und kann die Umgebung zusätzlich aufheizen. In Paris erhöht diese Abwärme die nächtliche Temperatur der Innenstadt bereits um bis zu zwei Grad. Damit können Klimaanlagen die städtische Hitze verstärken.

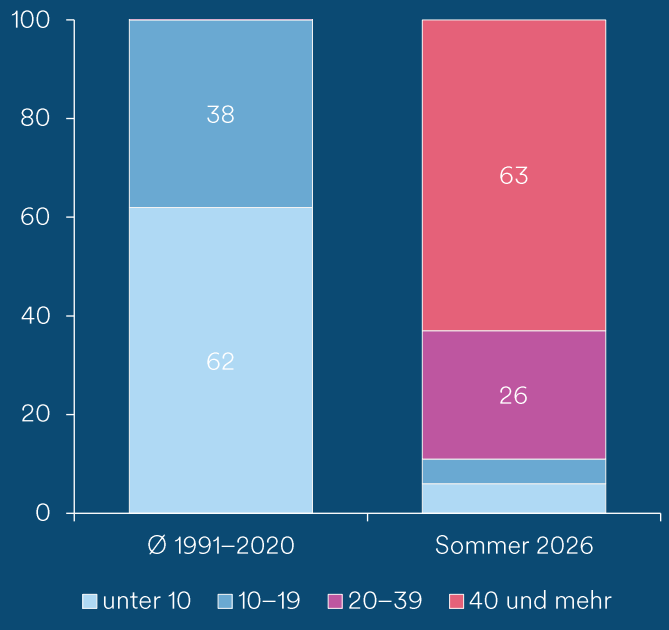
Wirksamer Hitzeschutz beginnt bei der Bauweise

Am wirksamsten lässt sich Überhitzung vermeiden, wenn die Sonnenwärme gar nicht erst ins Gebäude gelangt. Aussenliegende, bewegliche Storen halten rund 90 % der Sonnenwärme ab, während begrünte Dächer die obersten Geschosse entlasten. Massive Decken und Wände können Wärme tagsüber aufnehmen und nachts bei tieferen Aussentemperaturen wieder abgeben. Erst wenn diese Massnahmen nicht ausreichen, sollte aktiv gekühlt werden. Diese Reihenfolge gilt auch für die eigenen Gebäude der Stadt Zürich.

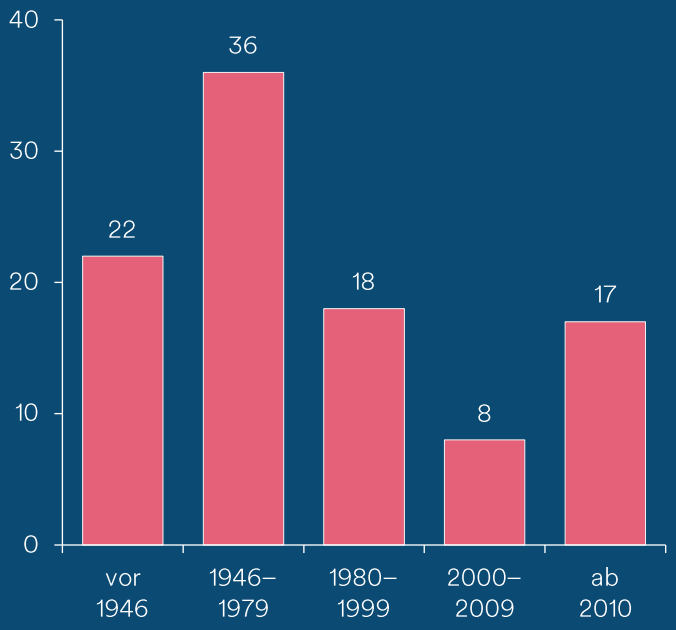
Entscheidend ist, dass der sommerliche Wärmeschutz bereits bei der Planung berücksichtigt wird. Neubauten bieten dafür grundsätzlich bessere Voraussetzungen als ältere Gebäude. Doch selbst gut gedämmte Minergie-Wohnungen können sich bei grossen Fensterflächen ohne Aussenstoren stark aufheizen, wie der Mieterverband festhält. Bei älteren Gebäuden ist dagegen häufig ein nachträglicher Hitzeschutz erforderlich.

Wie gross die Herausforderung ist, zeigt ein Blick auf den Wohnungsbestand. Im Sommer 2026 lagen 63 % der Schweizer Wohnungen an Standorten mit mindestens 40 Hitzetagen, während es im langjährigen Durchschnitt keine waren. Das bedeutet nicht, dass sich all diese Wohnungen tatsächlich überhitzt haben. Wie stark die Wärme ins Innere gelangt, hängt von der Bauweise und dem vorhandenen Sonnenschutz ab.

63 % der Wohnungen an besonders heissen Standorten
Anteil der Wohnungen nach Hitzetagen am Standort, in %



Über die Hälfte dieser Wohnungen vor 1980 gebaut
Bauperiode der Wohnungen an Standorten mit mindestens 40 Hitzetagen 2026, in %



Hitzetag = Tageshöchsttemperatur ab 30 °C. Messraster MeteoSchweiz (1 km). 1991–2020 pro Jahr, 2026 Juni bis August. Heutiger Bestand.
Quelle: Bundesamt für Statistik, MeteoSchweiz, smzh ag.

Von den Wohnungen an besonders heissen Standorten stammt mehr als die Hälfte aus der Zeit vor 1980. Anstehende Sanierungen und Ersatzneubauten bieten die Gelegenheit, den sommerlichen Wärmeschutz zu verbessern. Da jährlich jedoch nur rund ein Prozent des Gebäudebestands erneuert wird, dürfte die Zahl der Klimageräte vorerst weiter steigen.

Wie beeinflusst die Hitze die Immobilienpreise?

Wie sich sommerliche Wärmebelastung auf Immobilienpreise auswirkt, wurde für die Schweiz bislang kaum untersucht. Die Knappheit am Wohnungsmarkt dürfte mögliche Preiseffekte derzeit begrenzen. Hinzu kommt, dass besonders begehrte Lagen häufig auch stärker von Hitze betroffen sind. In Zürich bleiben beispielsweise zentrale und seenahe Standorte nachts überdurchschnittlich warm. Der Lagevorteil dürfte diesen Nachteil bislang häufig überwiegen.

Erste internationale Studien zeigen jedoch einen messbaren Zusammenhang. Eine 2026 veröffentlichte Untersuchung für vier französische Städte kommt zum Ergebnis, dass eine um ein Grad höhere lokale Oberflächentemperatur mit rund 2,2 % tieferen Immobilienpreisen verbunden ist.[1] Entscheidend sind dabei die Temperaturunterschiede innerhalb einer Stadt. Die Ergebnisse lassen sich nicht unmittelbar auf die Schweiz übertragen, zeigen aber, dass sommerliche Hitze bereits heute ein preisrelevantes Standortmerkmal sein kann.

Wir erwarten eine schrittweise Differenzierung

Kurzfristig rechnen wir in der Schweiz nicht mit breiten Preisabschlägen. Mittelfristig dürfte die Wärmebelastung jedoch stärker in Kauf- und Mietentscheidungen einfliessen. Erste Hinweise liefert das Suchverhalten: Auf dem deutschen Portal Kleinanzeigen haben sich die Suchanfragen nach Mietwohnungen mit Klimaanlage im Juni und Juli 2026 gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht. Wir erwarten deshalb zunächst eine stärkere Differenzierung zwischen Quartieren, Stockwerken und Ausrichtungen. Besonders Dachwohnungen und Wohnungen mit grossen westorientierten Fensterflächen dürften zunehmend kritisch beurteilt werden. Im Wohneigentum könnte sich dies früher in den Preisen zeigen als im Mietmarkt.

Die Grundlagen für eine Bewertung entstehen

Voraussetzung für eine systematische Berücksichtigung der Hitze sind vergleichbare Daten. Kantonale Klimakarten liefern bereits detaillierte Informationen zur Wärmebelastung einzelner Standorte. Auch institutionelle Investoren erfassen zunehmend physische Klimarisiken auf Liegenschaftsebene.

Mit GRESB besteht zudem ein international verbreiteter Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios, der unter anderem die Erfassung und Steuerung solcher Risiken berücksichtigt. Mit zunehmender Datenqualität dürften diese Informationen langfristig auch in Immobilienbewertungen einfliessen.

Folgen für Mieter, Eigentümer, Käufer und Investoren

Mieter: Übermässige Hitze kann einen Mietmangel darstellen. Das Bundesgericht bestätigte 2017 in einem Einzelfall eine Mietzinsreduktion von 7,5 % und die Pflicht zur Montage von Sonnenschutz. Allgemeine Temperaturgrenzwerte bestehen jedoch nicht. Umso wichtiger ist die Prüfung des Hitzeschutzes bereits bei der Besichtigung.

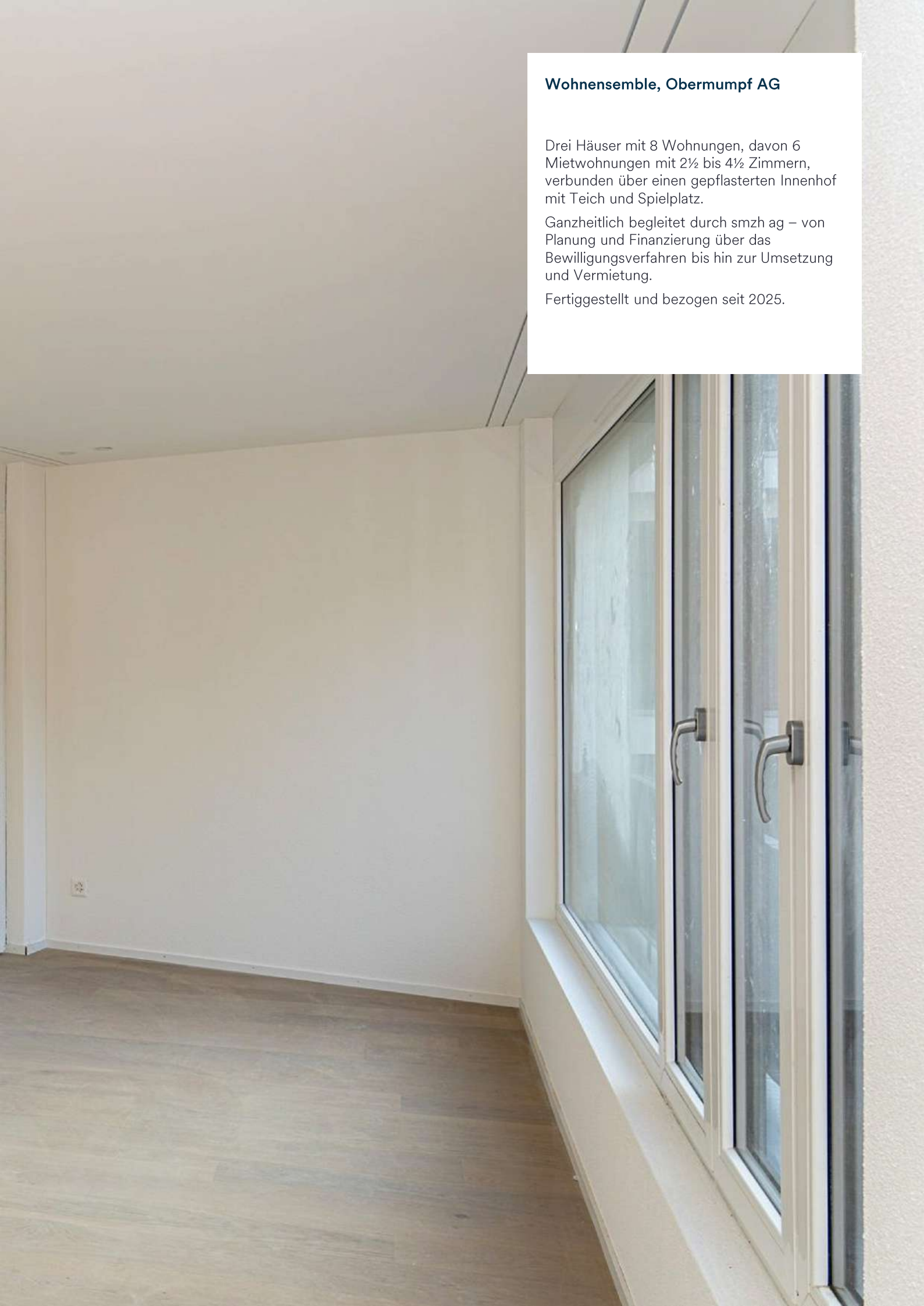
Eigentümer: Sie können durch Storen, Beschattung oder Begrünung die Wärmebelastung reduzieren. Im Stockwerkeigentum können dafür Beschlüsse der Gemeinschaft erforderlich sein. Die Stadt Zürich fördert bestimmte Begrünungsmassnahmen mit bis zur Hälfte der Kosten.

Käufer: Neben Lage, Preis und Ausstattung sollten auch Stockwerk, Ausrichtung, Fensterflächen und Sonnenschutz berücksichtigt werden. Die kantonalen Klimakarten ermöglichen eine zusätzliche Beurteilung des Standorts.

Investoren: Ob guter Hitzeschutz höhere Mieterträge ermöglicht, bleibt offen. Er kann jedoch hitzebedingte Mietmängel und künftigen Anpassungsbedarf reduzieren. Besonders bei älteren Liegenschaften sollten exponierte Wohnungen identifiziert und Verbesserungen im Rahmen anstehender Sanierungen eingeplant werden.

> **Wer heute eine Immobilie kauft, baut oder saniert, sollte den sommerlichen Wärmeschutz gezielt prüfen und frühzeitig einplanen. Denn was heute vor allem den Wohnkomfort beeinflusst, könnte künftig auch über die Attraktivität und den Wert einer Immobilie entscheiden.**

[1] Vincent, P. (2026): Does urban overheating affect neighborhood attractiveness? Evidence from the French housing market. Journal of Housing Economics 71, 102111.



Wohnensemble, Obermumpf AG

Drei Häuser mit 8 Wohnungen, davon 6 Mietwohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern, verbunden über einen gepflasterten Innenhof mit Teich und Spielplatz.

Ganzheitlich begleitet durch smzh ag – von Planung und Finanzierung über das Bewilligungsverfahren bis hin zur Umsetzung und Vermietung.

Fertiggestellt und bezogen seit 2025.

Leerstand 2026: Die Talsohle ist erreicht, die Wohnungsknappheit bleibt

Freie Mietwohnungen sind so selten wie seit Jahren nicht mehr

Am 1. Juni 2026 standen in der Schweiz noch 34’690 Mietwohnungen leer, rund halb so viele wie 2020. Die gesamtschweizerische Leerwohnungsziffer sank auf 0,93 % und damit auf den tiefsten Stand seit 2010. Erfasst werden dabei Wohnungen, die am Stichtag leer standen und zur Miete oder zum Kauf angeboten wurden.

Für Wohnungssuchende ist die Knappheit längst spürbar. Wer umzieht, muss für eine vergleichbare Wohnung häufig deutlich mehr bezahlen als im bisherigen Mietverhältnis. Viele bleiben deshalb länger in ihrer Wohnung, selbst wenn diese nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passt. Entsprechend ist die Umzugsaktivität in der Schweiz auf den tiefsten Stand seit über zehn Jahren gesunken. Besonders schwierig ist die Situation für Haushalte, die nach einer Kündigung oder wegen Familienzuwachs eine neue Wohnung benötigen.

Die entscheidende Frage ist deshalb nicht nur, wie tief der Leerstand heute liegt, sondern wo sich die Knappheit in den vergangenen Jahren verschärft hat und ob sich eine Entspannung abzeichnet.

Die Knappheit hat sich weit über die Zentren ausgebreitet

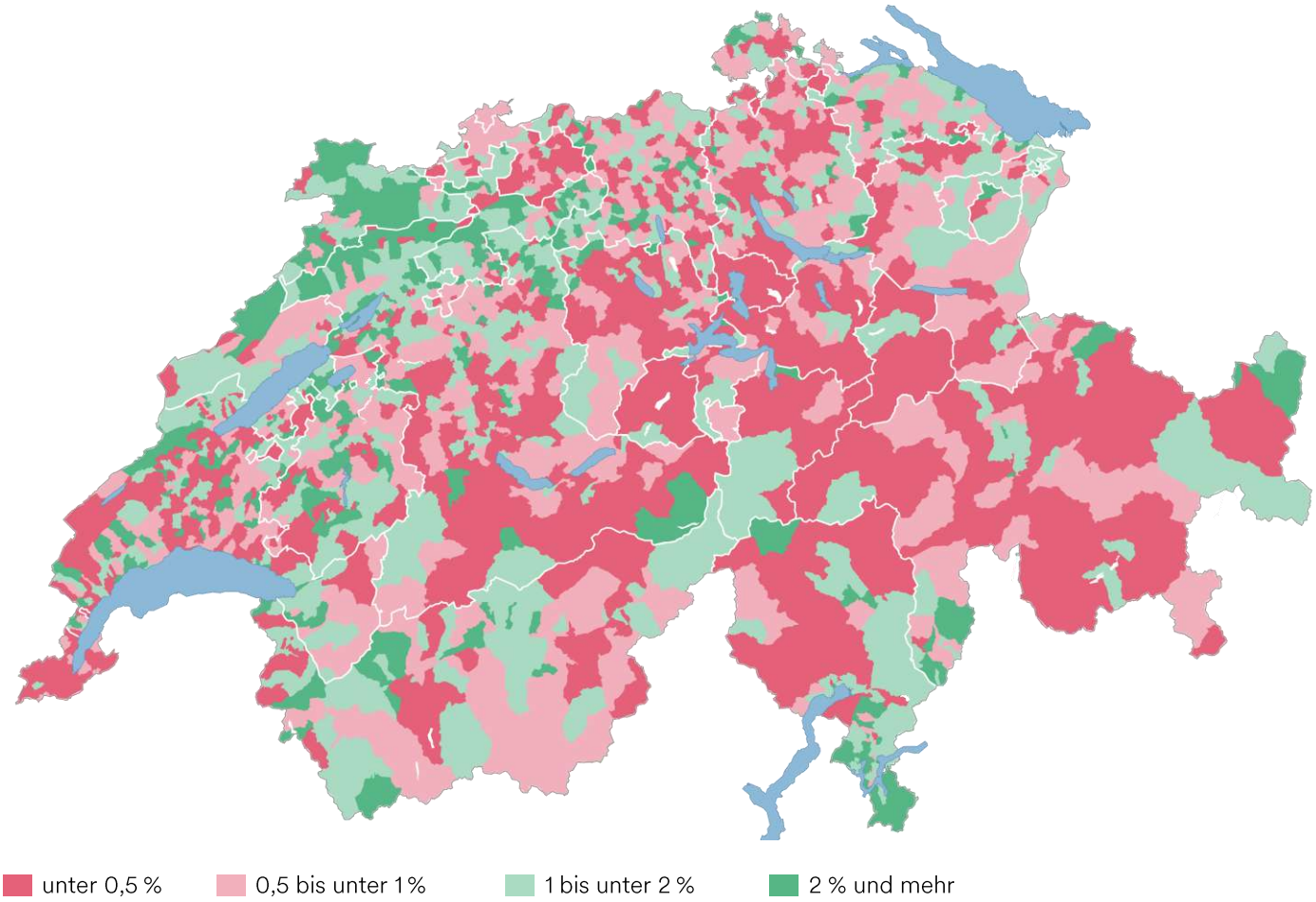
Der Rückgang des Leerstands begann bereits 2021 und hält seither an. Innerhalb von sechs Jahren sank die Leerwohnungsziffer von 1,72 % auf 0,93 %. Damit stehen heute rund 33’000 Wohnungen weniger leer als 2020.

Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung im Mietwohnungsmarkt. Die Zahl leer stehender Mietwohnungen hat sich nahezu halbiert. Eine Mietwohnung ist schweizweit im Durchschnitt nach 24 Tagen vergeben, in der Stadt Zürich bereits nach zwölf Tagen. Auch Neubauten sind häufig schon vor der Fertigstellung vermietet.

Der stärkste Rückgang fand jedoch ausserhalb der grossen Zentren statt. In den fünf grössten Städten lag die Leerwohnungsziffer bereits 2020 unter einem halben Prozent und liegt heute bei 0,38 %. In den Agglomerationen und ländlichen Gemeinden hat sie sich dagegen nahezu halbiert. Die Wohnungsreserven, auf die Haushalte früher ausserhalb der Städte ausweichen konnten, sind damit vielerorts aufgebraucht.

Der Wohnungsmangel beschränkt sich heute nicht mehr auf die grossen Städte. Wie weit er sich ausgebreitet hat, zeigt die Schweizerkarte auf der nächsten Seite.

In 57 % der Gemeinden liegt der Leerstand unter 1 %
Leerwohnungsziffer nach Gemeinde, 1. Juni 2026



Leerwohnungsziffer = leer stehende Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestands. Gemeindestand 2026.
Quelle: Bundesamt für Statistik, swisstopo, smzh ag.

Die Wohnungsknappheit konzentriert sich rund um die Zentren

In 57 % der Schweizer Gemeinden liegt die Leerwohnungsziffer inzwischen unter einem Prozent. In diesen Gemeinden leben rund zwei Drittel der Bevölkerung. Besonders angespannt ist die Situation rund um die grossen Wirtschaftszentren, wo sich Bevölkerung und Arbeitsplätze konzentrieren. Am tiefsten ist der Leerstand in der Zentralschweiz, in Genf und rund um Zürich. Im Kanton Zug standen am Stichtag gerade einmal 126 Wohnungen leer.

Besonders stark zurückgegangen ist der Leerstand in Regionen, die 2020 noch über grössere Reserven verfügten. In der Zentralschweiz, der Ostschweiz und der Nordwestschweiz hat sich die Zahl leer stehender Wohnungen seitdem mehr als halbiert. Allein im Aargau stehen heute rund 5'000 Wohnungen weniger leer. Zugenommen hat der Leerstand 2026 nur in wenigen Kantonen und meist geringfügig.

Reserven gibt es im Jurabogen und im Tessin

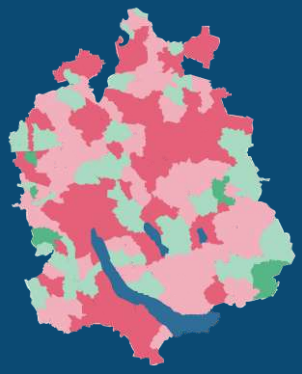
Höhere Leerstände finden sich vor allem im Jurabogen und im Tessin. Im Kanton Jura stehen mehr als 3 % der Wohnungen leer, in Solothurn, Neuenburg und im Tessin zwischen 1,5 und 2 %.

Auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung. Während die Bevölkerung im Tessin, in Neuenburg und im Jura seit 2019 nur um rund 2 % wuchs, lag der Anstieg schweizweit bei 6 %. Gleichzeitig entstanden im Jura mehr Wohnungen, als zusätzlich benötigt wurden. Der Kanton Jura ist deshalb der einzige Kanton, dessen Leerwohnungsziffer heute höher liegt als 2020.

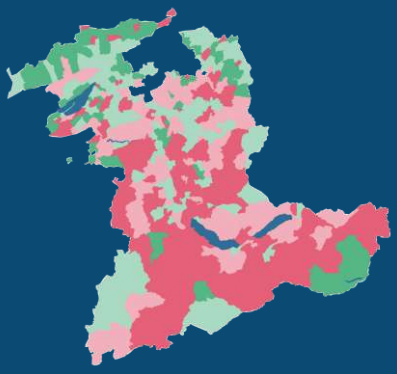
Diese Reserven befinden sich jedoch überwiegend ausserhalb der Pendlerregionen der grossen Wirtschaftszentren. Sie können die Wohnungsmärkte dort, wo die Nachfrage am höchsten ist, deshalb kaum entlasten.

In Zürich, Bern und Basel hat sich die Knappheit ausgebreitet

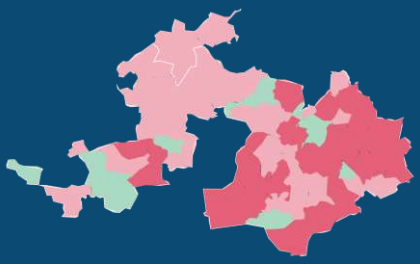
Kanton Zürich



Kanton Bern



Beide Basel



unter 0,5 % | 0,5 bis unter 1 % | 1 bis unter 2 % | 2 % und mehr

Dargestellt sind die Kantone Zürich und Bern sowie Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Die Karten verwenden unterschiedliche Massstäbe.
Quelle: Bundesamt für Statistik, swisstopo, smzh ag.

	Kanton Zürich	Kanton Bern	Beide Basel
Leerwohnungsziffer 2026	0,52 %	1,04 %	0,70 %
Veränderung der Leerwohnungsziffer seit 2020, in Prozentpunkten	−0,39	−0,79	−0,36
Zunahme des Wohnungsbestands seit 2020	+7,7 %	+4,1 %	+6,1 %
Bevölkerungswachstum seit 2020	+6,8 %	+3,9 %	+5,6 %
Veränderung bewilligter Neubauwohnungen 2024–2026 gegenüber 2022–2024	+19,2 %	+9,3 %	−19,9 %
Veränderung der Wohnungen in Neubaugesuchen 2024–2026 gegenüber 2022–2024	+5,2 %	+7,4 %	−33,6 %

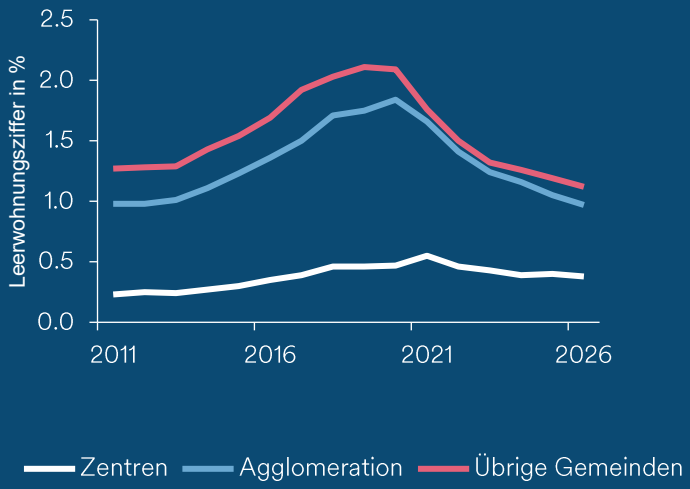
Wohnungsbestand und Bevölkerung: Veränderung 2020 bis 2026, Werte für 2025/26 teilweise geschätzt. Bewilligungen und Baugesuche: Neubauwohnungen von September 2024 bis August 2026 gegenüber der Vorperiode.
Quelle: Bundesamt für Statistik, Wüest Partner, smzh ag.

Im Kanton Zürich ist die Knappheit am grössten, obwohl am meisten gebaut wurde. Ausserhalb der Stadt hat sich die Ziffer seit 2020 fast halbiert. Bewilligt wird wieder deutlich mehr, doch im übrigen Kanton fällt auf vier neue Wohnungen eine abgebrochene. Im Juni lehnten die Stimmberechtigten drei Wohninitiativen ab und nahmen die Gegenvorschläge zu Wohnschutz und gemeinnützigem Wohnungsbau an. Investoren dürften aufatmen, doch weitere Vorstösse sind zu erwarten.

Im Kanton Bern gibt es noch die meisten Reserven, doch auch hier sinkt der Leerstand. In der Agglomeration hat sich die Ziffer seit 2020 halbiert, im übrigen Kanton ist sie um rund ein Drittel gesunken. Der Bestand wuchs etwa im gleichen Takt wie die Bevölkerung, und Bewilligungen und Gesuche ziehen leicht an. Politisch bewegt sich vor allem die Stadt Bern mit Wohnschutz und einer geplanten Mietzinskontrolle. Mehr Wohnungen schafft das nicht.

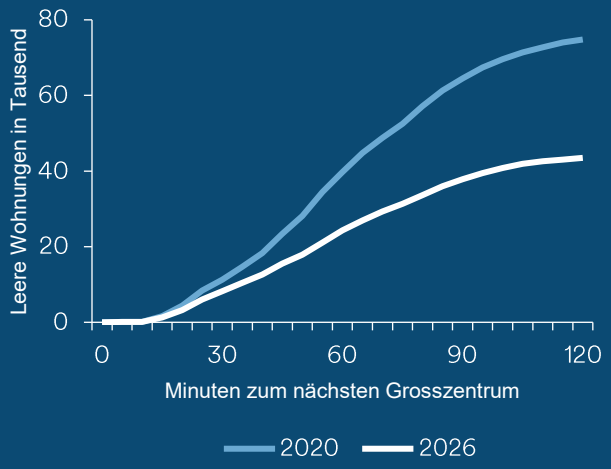
In beiden Basel ist der Leerstand seit 2020 deutlich gesunken. Basel-Stadt hat die strengsten Regeln der drei Gebiete. Abbruch und Sanierung brauchen eine Bewilligung, danach gilt eine fünfjährige Mietzinskontrolle. Bewilligt und eingereicht wurde zuletzt deutlich weniger. Basel zeigt, wie Eingriffe in den Bestand den Neubau bremsen können.

Der Leerstand im Umland hat sich nahezu halbiert
Leerwohnungsziffer nach Raumtyp, in %



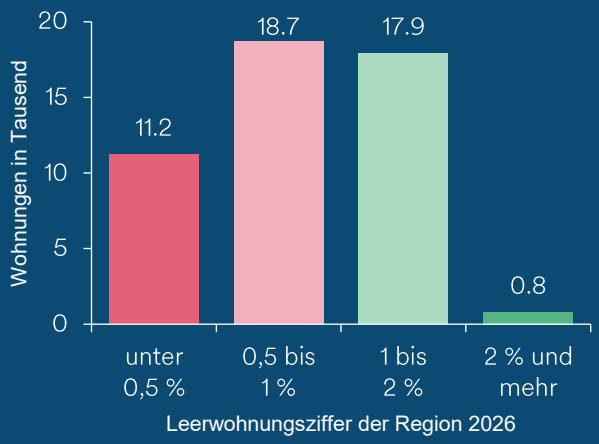
Zentren: Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne.
Quelle: Bundesamt für Statistik, smzh ag.

Die Reserven schwanden ausserhalb der Zentren
Leere Wohnungen kumuliert nach ÖV-Fahrzeit, in Tausend



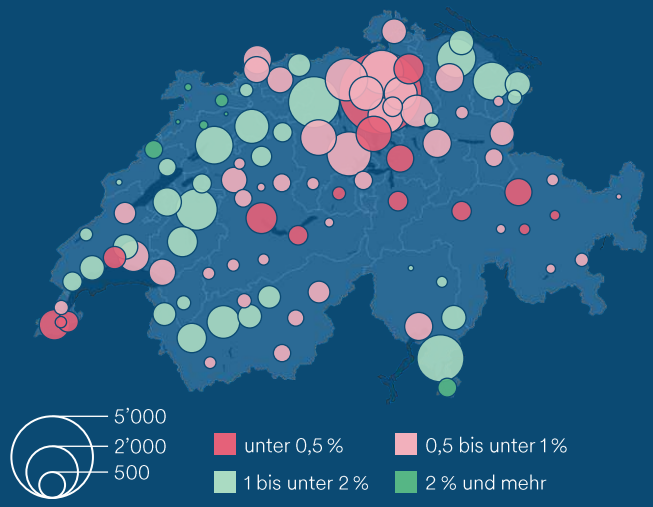
ÖV-Fahrzeit zum nächsten der fünf Grosszentren (Modell).
Quelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, smzh ag.

Die Gesuche folgen der Knappheit nur teilweise
Wohnungen in Neubaugesuchen, in Tausend



Arbeitsmarktregionen, Neubaugesuche 9.2025–8.2026.
Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik, smzh ag.

Gebaut werden soll vor allem um Zürich
Wohnungen in Neubaugesuchen je Arbeitsmarktregion



Kreis: Gesuchswohnungen 9.2025–8.2026, Farbe: Leerwohnungsziffer 2026.
Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik, swisstopo, smzh ag.

Entsteht neuer Wohnraum dort, wo er fehlt?

Die Neubaugesuche zeigen, wo in den kommenden Jahren zusätzlicher Wohnraum entstehen könnte. Gemessen am Wohnungsbestand folgen sie der Knappheit jedoch nur teilweise. In Regionen mit weniger als einem Prozent Leerstand befinden sich rund zwei Drittel aller Wohnungen, auf sie entfallen aber nur rund 60 % der geplanten Neubauwohnungen. Eine Ausnahme bildet Zürich, wo im Verhältnis zum Bestand mehr als doppelt so viele Wohnungen eingereicht werden wie im Landesdurchschnitt. In den ebenfalls angespannten Märkten Bern, Basel und Genf fällt die geplante Bautätigkeit deutlich geringer aus.

Hinzu kommt, dass Neubaugesuche und Bewilligungen den tatsächlichen Wohnungszuwachs überschätzen können. Gerade in den Zentren entsteht ein grosser Teil der Neubauten als Ersatz für bestehende Gebäude, in der Stadt Zürich rund die Hälfte. Der Nettozuwachs fällt damit deutlich geringer aus, als die Neubauzahlen vermuten lassen. Selbst bei steigenden Gesuchs- und Bewilligungszahlen dürfte sich das Wohnungsangebot deshalb nur langsam erholen.

Seit 2022 übersteigt die Nachfrage das Angebot

Die Entwicklung des Leerstands hängt davon ab, wie viele zusätzliche Haushalte entstehen und wie stark das Wohnungsangebot wächst. In den 2010er-Jahren wurden jährlich zwischen 43'000 und 53'000 Wohnungen erstellt. Gleichzeitig ging die Nettozuwanderung ab 2017 auf rund 40'000 Personen pro Jahr zurück. Das Wohnungsangebot wuchs schneller als die Nachfrage, sodass der Leerstand bis 2020 auf fast 79'000 Wohnungen stieg. Auch die Angebotsmieten gingen zwischen 2016 und 2021 zurück.

Ab 2022 kehrte sich diese Entwicklung um. Die Nettozuwanderung erreichte 2023 mit rund 139'000 Personen den höchsten Stand seit Beginn der Datenreihe 1991. Ein Teil davon entfiel auf Schutzsuchende aus der Ukraine, die nach zwölf Monaten zur ständigen Wohnbevölkerung zählen. Gleichzeitig schwächte sich die Bautätigkeit ab. Im Jahr 2024 wurden knapp 40'000 Wohnungen erstellt, so wenige wie zuletzt 2005.

Hinzu kommen zwei strukturelle Faktoren: Rund 15 % der neu erstellten Wohnungen entstehen als Ersatz für bestehende Wohnungen und erhöhen den Bestand deshalb nicht im gleichen Umfang. Zudem sinkt langfristig die durchschnittliche Haushaltsgrösse, wodurch selbst bei unveränderter Bevölkerungszahl mehr Wohnungen benötigt werden.

Die Mieten steigen langsamer, der Leerstand bleibt tief

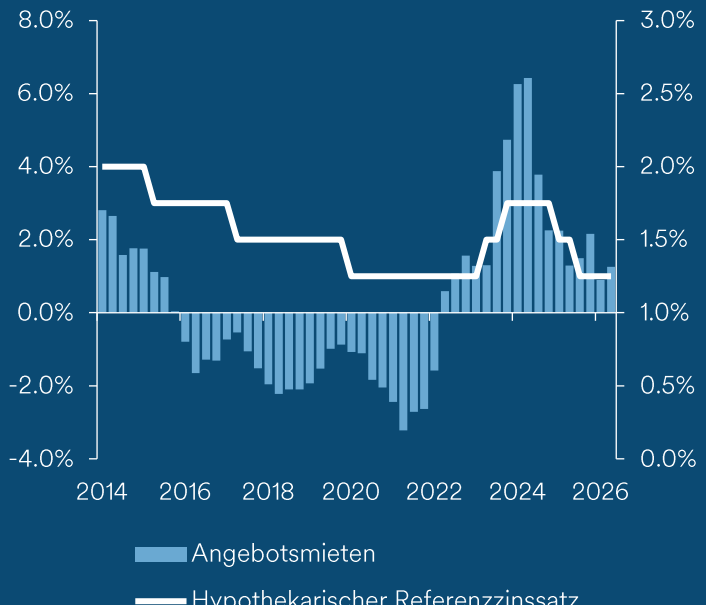
Die Angebotsmieten reagieren mit Verzögerung auf die Wohnungsknappheit. Nach Anstiegen von 2,8 % im Jahr 2023 und 4,7 % im Jahr 2024 verlangsamte sich das Wachstum 2025 auf 1,8 %. Seit Ende 2025 stiegen die Angebotsmieten nur noch um 0,8 %. Regional bestehen grosse Unterschiede: In der Region Zürich lagen sie rund 14 % über dem Niveau von 2020, in der Südschweiz dagegen nur 4 %.

Auch die Bestandsmieten sind gestiegen. Der Mietpreisindex des Bundes lag im August 2026 rund 12 % über dem Niveau von 2020, unter anderem infolge früherer Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Seit September 2025 liegt dieser wieder bei 1,25 %. Von dieser Seite ist vorerst kein zusätzlicher Aufwärtsdruck zu erwarten.

Trotz der nachlassenden Mietpreisdynamik bleibt das Angebot knapp. Die Leerwohnungsziffer sank 2026 weiter auf 0,93 %. Zwar nehmen Baubewilligungen wieder zu, doch bis aus bewilligten Projekten bezugsbereite Wohnungen werden, vergehen häufig mehrere Jahre.

Die Angebotsmieten steigen seit 2022

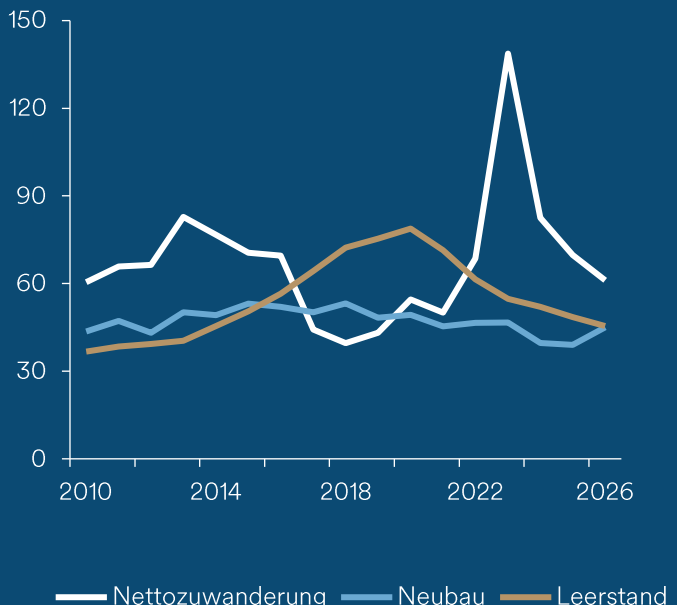
Entwicklung der Angebotsmieten und des hypothekarischen Referenzzinssatzes



Quartalswerte. Mietpreisveränderung gegenüber dem Vorjahresquartal; Referenzzinssatz am Quartalsende.
Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Wüest Partner, smzh ag.

Die Zuwanderung nimmt weiter ab

Nettozuwanderung (Personen), Neubau und Leerstand (Wohnungen), in Tausend



Nettozuwanderung 2026, Neubau 2025 und 2026 gemäss Prognose Wüest Partner.
Quelle: Bundesamt für Statistik, Staatssekretariat für Migration, Wüest Partner, smzh ag.

Der Tiefpunkt ist erreicht, eine spürbare Entspannung noch nicht in Sicht

Die Nachfrage nach Wohnraum schwächt sich etwas ab. Im ersten Halbjahr 2026 lag die Nettozuwanderung 12,5 % unter dem Vorjahr, während die Angebotsmieten seit Ende 2025 nur noch um 0,8 % stiegen. Gleichzeitig zieht die Bautätigkeit langsam wieder an. Wüest Partner rechnet für 2027 mit rund 50’000 neuen Wohnungen. Nach Abzug der Ersatzneubauten dürfte der tatsächliche Wohnungszuwachs jedoch weiterhin kaum ausreichen, um die Nachfrage nachhaltig zu decken.

Wir gehen deshalb davon aus, dass die Leerwohnungsziffer mit 0,93 % ihren Tiefpunkt erreicht hat. Eine Trendwende bedeutet das aber nicht. Selbst wenn der Leerstand in den kommenden Jahren wieder leicht steigt, bleiben die Reserven insbesondere in den Wirtschaftszentren und ihren Agglomerationen gering. Hinzu kommt, dass steigende Baugesuche und Bewilligungen nicht unmittelbar zu zusätzlichen Wohnungen führen. Bis zur Fertigstellung vergehen mehrere Jahre, und Einsprachen und langwierige Verfahren können Projekte zusätzlich verzögern.

Gleichzeitig nimmt der politische Druck zu. In Zürich, Bern und Basel werden weitere wohnpolitische Massnahmen diskutiert oder umgesetzt. Diese können bestehende Mietverhältnisse besser schützen, schaffen jedoch nicht unmittelbar zusätzlichen Wohnraum. Je nach Ausgestaltung können zusätzliche Auflagen Sanierungen und Ersatzneubauten erschweren. Die Erfahrungen aus Basel zeigen, dass regulatorische Eingriffe mit einer rückläufigen Bautätigkeit einhergehen können, auch wenn sich der Einfluss einzelner Massnahmen nicht eindeutig isolieren lässt.

> **Der Leerstand dürfte seinen Tiefpunkt erreicht haben. Für eine nachhaltige Entspannung braucht es jedoch mehr zusätzlichen Wohnraum, als derzeit absehbar ist.**

8 Mietwohnungen mit Einstellhalle, Grenchen SO

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Mietwohnungen von 2½ bis 4½ Zimmern, Einstellhalle und grosszügigen Aussenflächen an der Simplonstrasse.

Ganzheitlich begleitet durch smzh ag – von Planung und Bewilligungsverfahren über die Umsetzung bis hin zur Erstvermietung.

Fertiggestellt im Frühjahr 2026, Erstvermietung läuft.

Handlungsempfehlungen

Für Mieter

Gut vorbereitet sein und den Hitzeschutz mitprüfen

Bei einer durchschnittlichen Vermarktungsdauer von zwölf Tagen in der Stadt Zürich bleibt Wohnungssuchenden wenig Zeit. Wer die erforderlichen Unterlagen bereitgelegt und sein Budget und die wichtigsten Wohnkriterien bereits vor der Besichtigung geklärt hat, kann bei einem passenden Angebot schneller entscheiden.

Neben Lage, Preis und Ausstattung lohnt sich auch ein Blick auf den sommerlichen Wärmeschutz. Besonders Stockwerk, Ausrichtung der Schlafzimmer und aussenliegende Storen geben Hinweise auf mögliche Wärmebelastungen. Bei übermässiger Hitze kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Mietmangel vorliegen, der eine Mietzinsreduktion rechtfertigt.

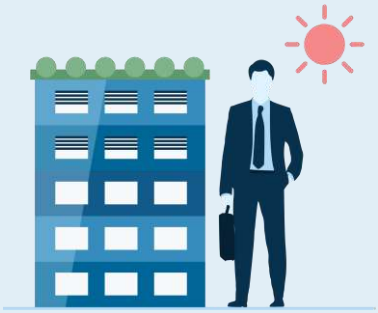
Für alle, die ein Eigenheim erwerben wollen

Wohnqualität und Finanzierung gemeinsam beurteilen

Das Angebot an Kaufwohnungen ist weniger stark zurückgegangen als jenes an Mietwohnungen. Günstiger ist Wohneigentum dadurch nicht geworden. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Objektprüfung. Neben Lage und Zustand sollten auch Sonneneinstrahlung, Stockwerk und vorhandener Hitzeschutz berücksichtigt werden. Kantonale Klimakarten liefern zusätzliche Informationen zum Standort.

Ebenso entscheidend ist die Finanzierung. Mit den gestiegenen langfristigen Zinsen sind Festhypotheken teurer geworden. Laufzeiten, Eigenmittel und Reserven sollten so abgestimmt sein, dass die Finanzierung auch bei höheren Zinsen oder unerwarteten Unterhaltskosten tragbar bleibt.

Für Eigentümer und Investoren



Hitzeschutz und Standortrisiken frühzeitig berücksichtigen

Bei Dach- und Fassadensanierungen sollte der sommerliche Wärmeschutz mitgeplant werden. Aussenliegende Storen halten einen grossen Teil der Sonnenwärme ab, begrünte Dächer entlasten die oberen Geschosse. Die Kombination mit ohnehin anstehenden Erneuerungen kann zusätzliche Kosten vermeiden.

In gefragten Lagen bleibt das Leerstandsrisiko gering. Mietzinsregulierungen und die Zahlungsbereitschaft der Haushalte begrenzen jedoch das Ertragspotenzial. Bei Kauf-, Entwicklungs- und Sanierungsentscheiden gewinnen deshalb regulatorische Risiken und der künftige Investitionsbedarf an Bedeutung.

Wir denken zuerst in Lebenssituationen. Nicht in Produkten.

Isolierte Entscheidungen sind selten die besten. Die richtigen entstehen auf Basis der Gesamtsicht. Ob Eigenheim, Hypothek, Vorsorge, Budgetplanung, Anlage oder Steuern – jede Entscheidung beeinflusst die anderen. Wer isoliert betrachtet, übersieht die entscheidenden Wechselwirkungen.

Ihre finanzielle Realität entsteht im Zusammenspiel dieser acht Hebel. Wir bringen sie in Einklang und übersetzen sie in klare Entscheidungen.

Unser 360°-Check-up schafft Klarheit über Ihre finanzielle Situation. Wir definieren die nächsten Schritte und begleiten Sie bei der Umsetzung, damit aus Ihren finanziellen Zielen sichtbare Ergebnisse werden.

Ihr persönlicher Berater

Erfahren Sie mehr zum 360°-Check-up

smzh.ch/de/360checkup
+41 43 355 16 59
contact@smzh.ch

Disclaimer: Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tätigung einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung noch eine Zusicherung dar, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihr verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2026 smzh ag.

Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in
Aarau • Arosa • Baden • Basel • Bern • Buchs SG • Chur • Frauenfeld • Luzern • Pfäffikon SZ • St. Gallen • Sursee • Zürich

smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch

smzh