

[Startseite](#) | [Zürich & Region](#) | Bauboom Zürich: Firmen planen so viele Wohnungen wie nie

Abo **Bauboom in Zürich**

Immobranche plant so viele Wohnungen wie nie – aus Furcht vor neuen Regeln

Selten zuvor wurden in Zürich so viele Wohnungen bewilligt und alte abgerissen wie Anfang 2026. Hinter den Rekordzahlen steckt auch die wachsende Nervosität von Investoren.



Malte Aeberli, Mathias Lutz

Publiziert heute um 05:42 Uhr



Baustellen überall: In der Stadt Zürich wird seit Jahren konstant viel gebaut.

Archivfoto: Urs Jaudas

In Kürze:

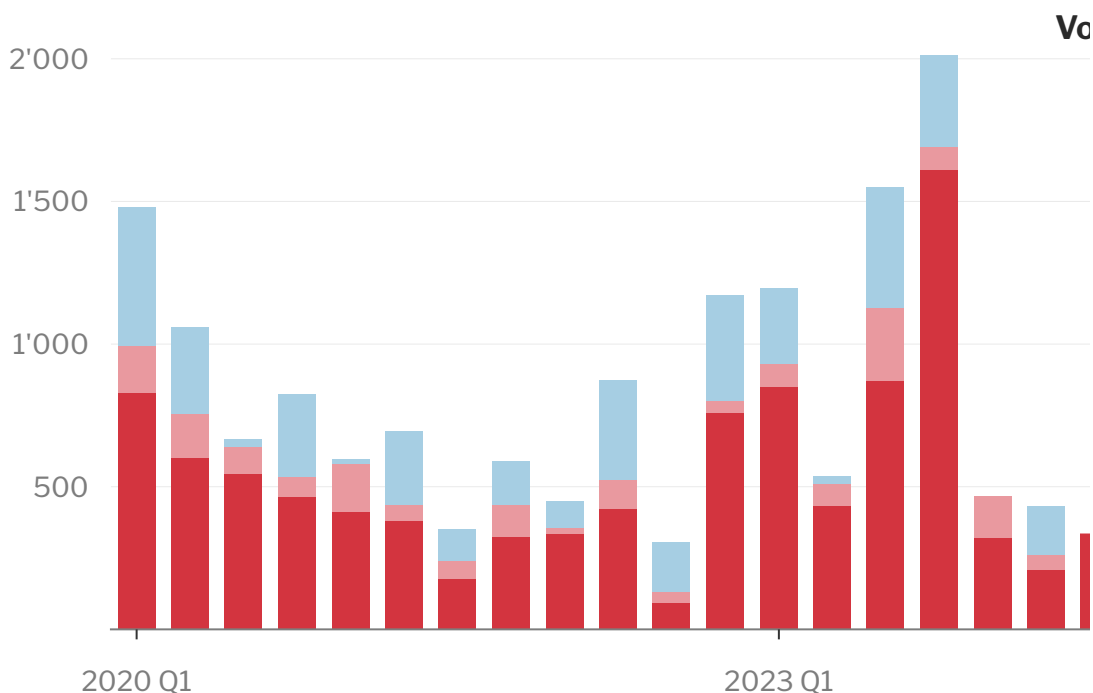
- In Zürich sind seit Jahren konstant rund 7000 Wohnungen im Bau.
- Immobilienentwickler und Pensionskassen treiben den Bauboom voran.
- Neue Gesetze motivieren Bauherren, Projekte rasch voranzubringen.

Das rhythmische Hämmern der Baumaschinen ist zum Sound der Stadt Zürich geworden. In fast allen Quartieren entstehen tiefe Baugruben, Bagger zertrümmern alte Fassaden.

Neue Zahlen von [Statistik Stadt Zürich](#) [↗] für die ersten drei Monate 2026 zeigen: Noch nie wurden in einem Quartal so viele Wohnungen auf einmal abgerissen (610) und gleichzeitig so viele neue von der Stadt bewilligt (2104). «Zürich ist für Bauherren weiterhin sehr attraktiv», sagt Robert Weinert, Leiter Research beim Beratungsunternehmen Wüest Partner.

Neu bewilligte Wohnungen in Zürich

Firmen wie Immobilienfonds, Entwickler oder Pensionskassen planen **3 von 4 neuen Wohnungen**. Der Anteil von **Privatpersonen** und **Gemeinnützigen** ist deutlich kleiner.



Gemeinnützig: Öffentliche Hand und Genossenschaften zusammengefasst.

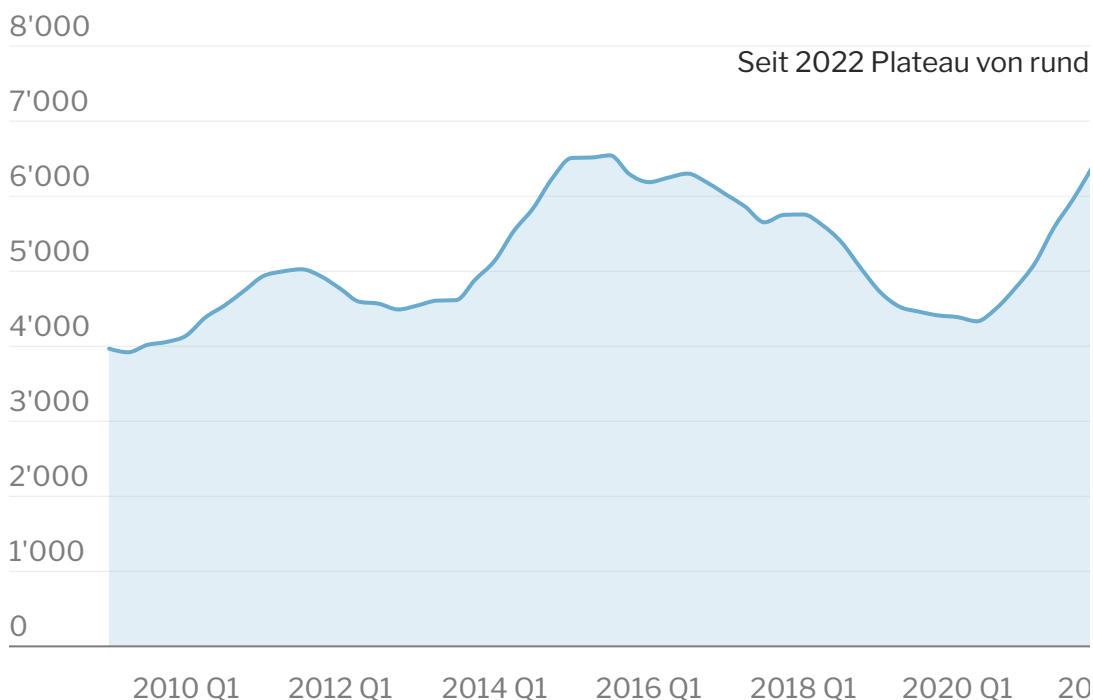
Stockwerkeigentum: Kategorie entfällt, weil Wohnungen erst bei Fertigstellung ins

Insbesondere institutionelle Anleger hätten gegenwärtig grosses Interesse daran, in der Stadt Zürich zu bauen. Drei von vier neu bewilligten Wohnungen in den letzten beiden Quartalen wurden von Firmen geplant. Der Bauboom kommt also aus der Privatwirtschaft: von Immobilienfonds, Entwicklern, Pensionskassen und anderen Kapitalgesellschaften.

Seit rund fünf Jahren befinden sich zudem auf dem Stadtgebiet konstant rund 7000 Wohnungen im Bau. Ebenfalls ein Höchststand.

Bautätigkeit in Zürich

Anzahl Wohnungen im Bau, rollend über die letzten 4 Quartale in der Stadt Zürich.



Furcht vor Wohnschutzgesetz

Wie ist das möglich, wenn dieselben Akteure regelmässig [zu lange und komplizierte Verfahren](#) beklagen? Für Donato Scognamiglio, Immobilienexperte, Verwaltungsratspräsident des Beratungsunternehmens Iazi und neuerdings [Regierungsratskandidat](#), scheint der Fall klar: «Hier haben viele Akteure versucht, ihre Projekte unter den bestehenden Rahmenbedingungen noch zu realisieren.» Ein klassischer Vorzieheffekt.

Dass derzeit viele Investoren tatsächlich diesen Weg einschlagen, zeigen verschiedene Gespräche dieser Redaktion mit Vertretern der Branche, die aus geschäftlichen Gründen nicht namentlich genannt werden wollten.

Als Treiber nennt Scognamiglio zwei politische Entwicklungen: [das Wohnschutzgesetz](#), über das der Kanton Zürich am 14. Juni abstimmt, und die Stadtzürcher [Bau- und Zonenordnung \(BZO\)](#). Das Wohnschutzgesetz soll [Leerkündigungen](#) erschweren, während die

neue BZO in gewissen Fällen künftig einen höheren Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreibt. Scognamiglio sagt: «Es war sinnvoll, die Vorhaben abzuschliessen, bevor neue Vorschriften in Kraft treten.»

Genau diesen Effekt habe man bereits vor dem neuen Wohnschutzgesetz in Basel beobachten können. Auch dort seien Projekte teilweise vorgezogen worden, um nicht unter die neuen Regeln zu fallen.



Immobilienexperte und EVP-Regierungsratskandidat Donato Scognamiglio sagt, dass der aktuelle Bauboom teilweise auf die Sorge vor neuen Regeln zurückzuführen ist.

Archivfoto: Urs Jaudas

Er beobachte zudem, dass zuletzt mehr Grundstücke den Besitzer gewechselt hätten als in den Vorjahren. Die Unsicherheit über neue Vorgaben habe bei gewissen Eigentümern eher zu Verkäufen geführt, während andere weiterhin an die Attraktivität des Standorts Zürich glaubten und gezielt investierten. «Zürich bleibt mit oder ohne neue Regeln ein sehr attraktiver Markt», sagt Scognamiglio.

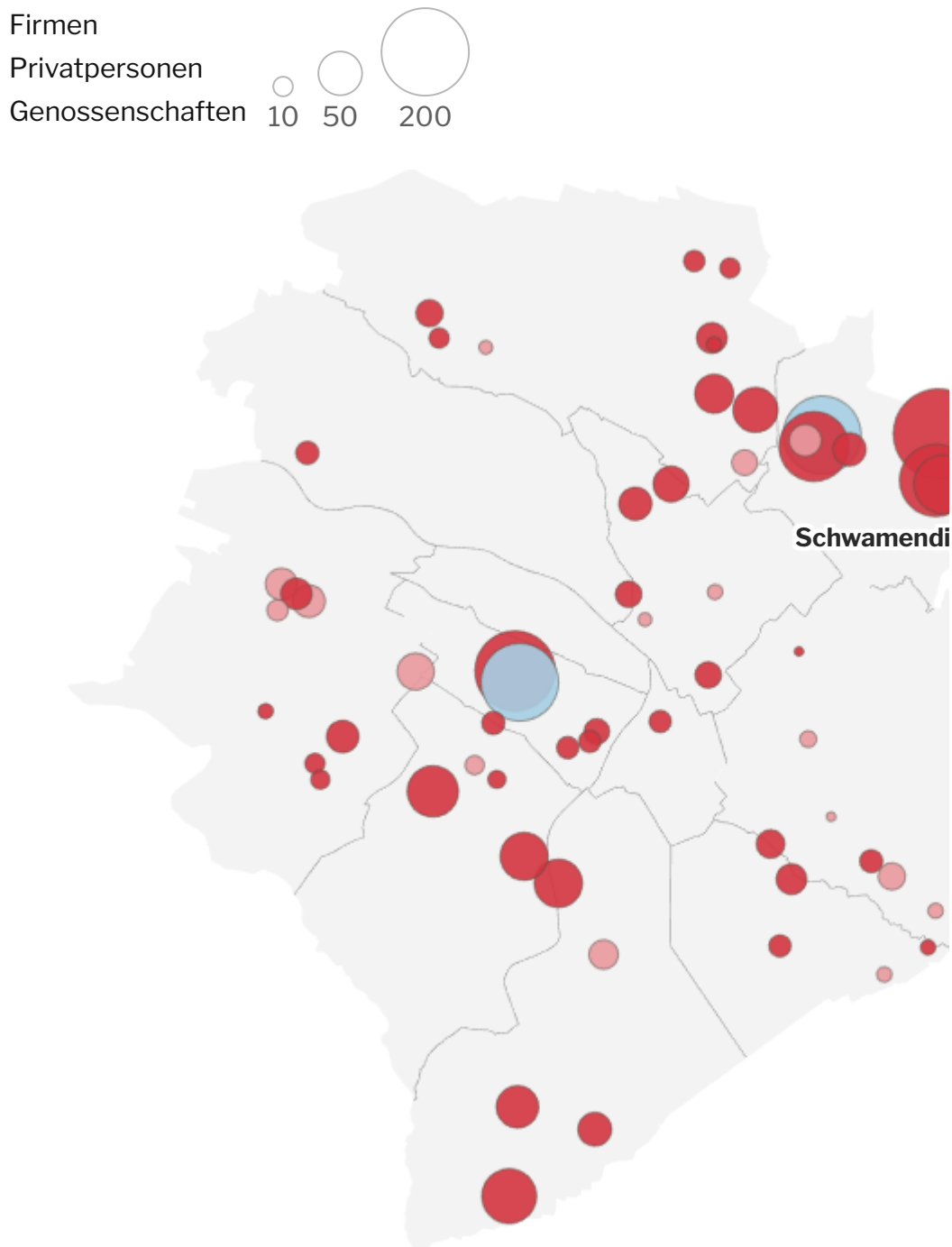
Robert Weinert von Wüest Partner sagt, dass er zusätzlich gewisse Nachholeffekte beobachte. In der Tiefzinsphase bis Ende 2022 hätten viele ihre Projekte umgesetzt. Als die Zinsen stark gestiegen seien, sei die Projektpipeline nach 2023 dünner geworden. «Jetzt werden vermehrt Projekte bewilligt, die nach dieser Zeit auf den Weg gebracht wurden», sagt Weinert.

Mehr Wohnungen in Schwamendingen

Der Sound von Zürich wird sich in den kommenden Jahren also kaum verändern. «Der Umbau der Stadt geht ungehindert weiter», sagt Scognamiglio.

Neue Wohnprojekte in Zürich

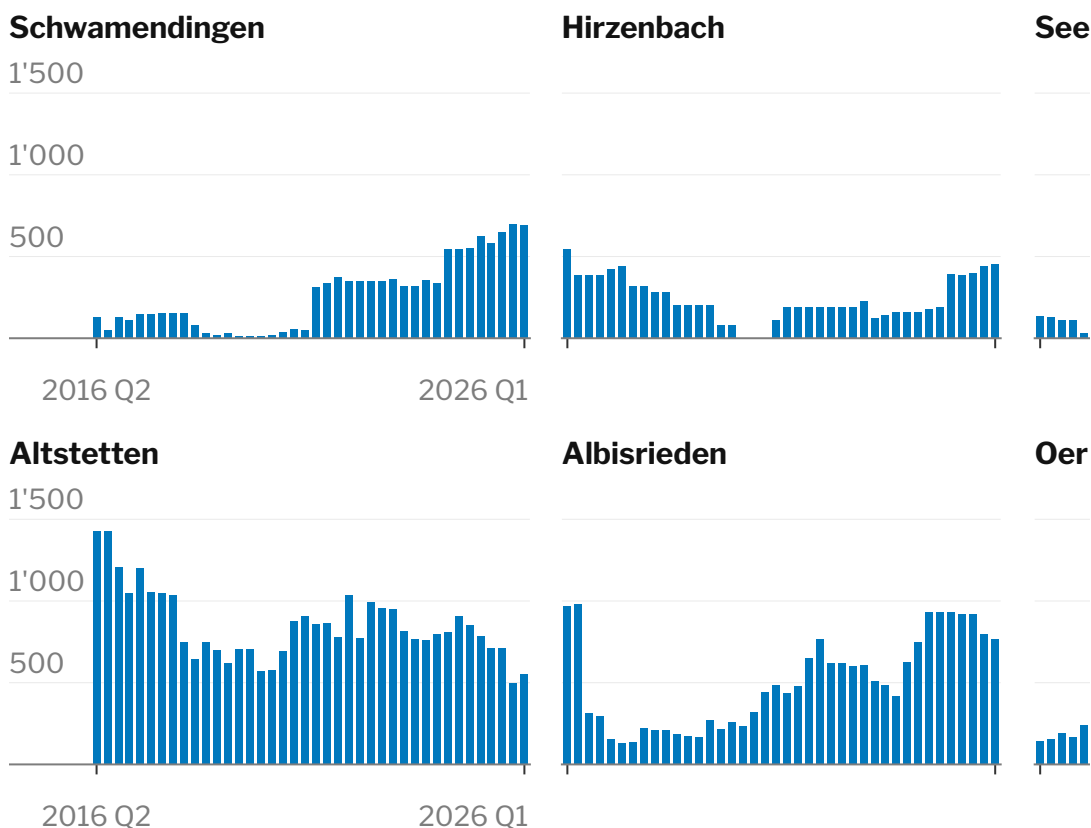
Stadt bewilligt über 2100 Wohnungen im 1. Quartal 2026: Neue Projekte sortiert nach Grösse und Eigentümer.



«Durch den rekordhohen Abriss und Neubau entstehen dringend benötigte Wohnungen, aber gezwungenermassen in einem höheren Preissegment.» Das zeige sich immer stärker in [ehemals günstigen Quartieren wie Seebach](#), Affoltern oder Altstetten, die in den letzten Jahren einen extremen Bauboom erlebt hätten.

Wohnungen im Bau

Anzahl Wohnungen im Bau pro Quartal und Quartier. In den Aussenquartieren entstehen am meisten neue Wohnungen.



Grafik: mae; Quelle: Stadt Zürich

«Bauherren bauen vor allem dort, wo sich noch zu vernünftigen Konditionen verdichten lässt», sagt Robert Weinert von Wüest Partner. Das sei zunehmend in den Quartieren am Stadtrand der Fall. In der Stadt Zürich entstehe substanziell zusätzlicher Wohnraum heute fast nur noch über Ersatzneubauten. Gerade deshalb seien sie ein wichtiger Hebel, um die Wohnungsknappheit zu entschärfen.

Neu bewilligte Wohnungen

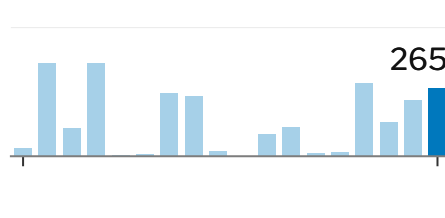
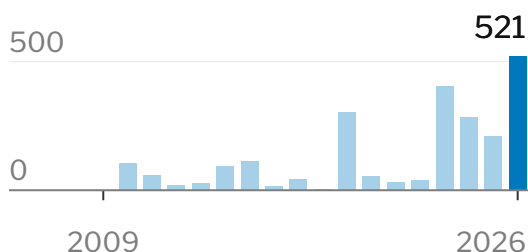
In **Schwamendingen** und **Hirzenbach** sind im 1. Quartal 2026 mehr Wohnungen bewilligt worden als im gesamten Vorjahr.

Schwamendingen

Hirzenbach

See

1'000

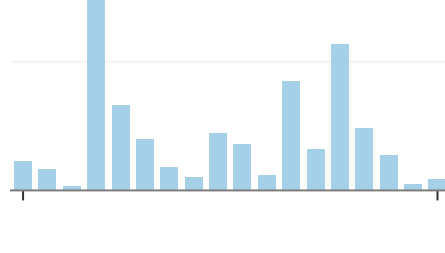
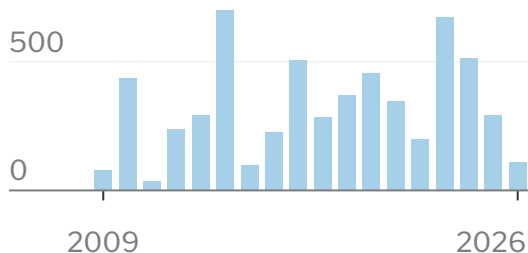


Altstetten

Albisrieden

Oer

1'000



2026 ist nur das 1. Quartal in den Jahreszahlen enthalten.

Grafik: mae; Quelle: Stadt Zürich

Im 1. Quartal 2026 wurden nun am meisten Projekte im Kreis 12 genehmigt. Über 750 der rund 2100 neu bewilligten Wohnungen sollen in Schwamendingen und Hirzenbach entstehen. Der Bauboom in Zürich hat nun auch die Tiefpreisinsel Schwamendingen erfasst.

Transparenzhinweis: Das Immobilienberatungsunternehmen lazi ist Teil der Swiss Marketplace Group (SMG). Die TX Group als Herausgeberin dieser Zeitung ist an der SMG beteiligt.

Wie wars?

Wie informativ war der Beitrag?



Wie gefällt Ihnen die Gestaltung?



[Bewerten](#)

Haben Sie Anmerkungen? Schreiben Sie uns:
interaktiv@tamedia.ch

Weitere visuelle Arbeiten finden Sie [hier](#).

NEWSLETTER

Zürich heute

Erhalten Sie ausgewählte Neuigkeiten und Hintergründe aus Stadt und Region.

[Weitere Newsletter](#)

[Einloggen](#)

Malte Aeberli ist Redaktor im Interaktiv-Team des Tages-Anzeigers und berichtet schwerpunktmässig über den Kanton und die Stadt Zürich. [Mehr Infos](#)

Mathias Lutz ist Interaction Designer und Entwickler. Er ist Teil des Teams «Daten & Interaktiv» und kümmert sich um grafische Gestaltung, Datenvisualisierung und Interaktionselemente. [Mehr Infos](#)
✕ [@mathiaslutz](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden](#).

13 Kommentare