

Linkes Zürichseeufer:

Wohnen entlang der Schweizer „Platinküste“

- *Immobilienkäufer mit internationalem Hintergrund machen circa 80 Prozent der Käuferschaft im Raum Zürich aus; die meisten stammen aus Deutschland, gefolgt von Italien, Frankreich, England und den USA*
- *Der Großteil der Nachfrage konzentriert sich dabei auf den Abschnitt Kilchberg – Rüslikon – Thalwil – Oberrieden – Horgen*
- *Internationale Kunden sind überproportional aktiv im Segment Eigentumswohnungen ab zwei bis fünf Millionen Schweizer Franken und im Segment Einfamilienhäuser und Villen mit See- oder Panoramablick ab vier bis acht Millionen Schweizer Franken*

Frankfurt am Main, 24. FEBRUAR 2026 – Der Bezirk Horgen liegt im Schweizer Kanton Zürich und erstreckt sich über das linke Ufer des Zürichsees – auch als „Platinküste“ bekannt. Er umfasst die Gemeinden Kilchberg, Rüslikon, Thalwil, Oberrieden, Horgen, Wädenswil, Richterswil, Langnau am Albis und Adliswil. Die Region überzeugt dabei mit einer einzigartigen Kombination aus hoher Lebensqualität, einer im kantonalen Vergleich moderaten Steuerbelastung, einer hervorragenden Verkehrsanbindung und unmittelbarer Seenähe. Nicht umsonst zählt die Zürichsee Platinküste zu den begehrtesten Wohnlagen der Schweiz. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) geben einen detaillierten Einblick in den Immobilienmarkt entlang des linken Zürichseeufers und erklären, worauf vor allem internationale Käufer achten sollten.

„Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Zimmerberg am linken Zürichseeufer zeigte sich auch 2025 robust. Während Premiumlagen am Zürichsee weiter zulegen, ist in klassischen Wohnlagen erstmals eine leichte Seitwärtsbewegung erkennbar – allerdings auf hohem Niveau“, weiß Dr. Steffi Buzziol-Labas, Lizenzpartnerin bei VON POLL REAL ESTATE Zürichsee Platinküste. Sie fügt hinzu: „Kilchberg bleibt der teuerste Standort der Region. In Rüslikon sind im Premiumsegment punktuell Konsolidierungen zu beobachten, was nach Jahren starken Wachstums nicht überrascht. Gleichzeitig holt Horgen spürbar auf. Insgesamt bleibt der Markt stabil, mit klarer Dynamik im oberen Segment und anhaltendem Nachfrageüberhang im Raum Zürich.“

Treiber der regionalen Preisentwicklung

Ein wichtiger Aspekt, der sich auf die Immobilienpreise auswirkt, ist die Zinsentwicklung. Die Schweizerische Nationalbank hat seit 2024 die Leitzinsen mehrfach gesenkt, was die Finanzierung deutlich günstiger machte. Gleichzeitig hat das Basel-III-Regime den Druck auf die Banken verschärft – dadurch bleiben die Anforderungen an Tragbarkeit und Eigenkapital für Käufer hoch und stellen für viele weiterhin eine Hürde dar. Ein weiterer, sehr wesentlicher Punkt ist das knappe

24. FEBRUAR 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Angebot. In der Region rund um das linke Zürichseeufer übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot deutlich. Das begrenzte Bauland in Kombination mit restriktiven Bauvorschriften verstärkt dieses Ungleichgewicht.

Darüber hinaus ist natürlich die Lagequalität essenziell: Die Sicherheit, die Nähe zum See, eine gute Erreichbarkeit sowie Infrastruktur und Aussicht wirken stark preisbildend. Ein wichtiger Faktor sind zudem Gemeinden mit niedrigen Steuersätzen – sie ziehen überdurchschnittlich viele vermögende Käufer an, was die Nachfrage und damit die Preise zusätzlich beeinflusst.

Ebenso hat der Zuzug internationaler Käufer mit hoher Kaufkraft Einfluss auf die Preisentwicklung im Premiumsegment: Immobilienkäufer mit internationalem Hintergrund machen circa 80 Prozent der Käuferschaft aus, da die Immobilienpreise für viele einheimische Haushalte kaum noch tragbar sind. Oftmals weichen Schweizer Familien auf das Umland aus, wo das Preis-Leistungs-Verhältnis interessanter ist. Im Raum Zürich stammen die meisten internationalen Käufer aus Deutschland, gefolgt von Italien, Frankreich, England und den USA. Tatsächlich sind die meisten dieser internationalen Käufer in der Schweiz wohnhaft. Grund dafür ist die starke Limitierung von Nicht-Residenten beim Immobilienkauf in der Schweiz durch das Lex-Koller-Gesetz.

„Hinzukommt, dass der Zürichsee nicht als Region für Ferienunterkünfte ausgewiesen ist. Der Anteil an internationalen Kaufinteressenten, bei denen es sich um den Erwerb einer Ferienimmobilie oder eines Zweitwohnsitzes handelt, ist daher eher gering und macht auf lokaler Ebene lediglich ein bis zwei Prozent des Gesamtmarktes aus“, erklärt Immobilienexpertin Dr. Buzziol-Labas. Und weiter: „Interessant ist, dass wir seit circa einem Jahr vermehrt Anfragen von deutschen Käufern verzeichnen, die einen festen Umzug in die Schweiz in Erwägung ziehen. Hier konnten wir schon viele Kunden erfolgreich unterstützen.“

Standortqualität und Top-Lagen

Die Schweiz liegt im Herzen Europas – Nachbarländer wie Deutschland, Frankreich, Österreich oder Italien sind schnell erreichbar. Das linke Zürichseeufer verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit direktem Autobahnanschluss an Zürich, Zug, Bern und Basel sowie einer schnellen Verbindung zum Flughafen Zürich. Auch die Nähe zu den Bergregionen, der hohe Freizeitwert und die saubere Umwelt machen die Gegend besonders reizvoll.

Darüber hinaus profitiert die Schweiz insgesamt von einer hohen wirtschaftlichen und politischen Stabilität. Der Standort steht für Planungssicherheit und stabilen Werterhalt – Faktoren, die für internationale Käufer von großer Bedeutung sind. Der Zürichsee bietet also eine einzigartige Kombination aus internationaler Erreichbarkeit, hoher Lebensqualität und stabilen Rahmenbedingungen.

„Der Großteil der Nachfrage konzentriert sich in unserer Region auf den Abschnitt Kilchberg – Rüschlikon – Thalwil – Oberrieden – Horgen. Diese Gemeinden bieten eine ideale Kombination aus See- und Stadtnähe sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Die direkte Anbindung an Zürich, den hiesigen Flughafen sowie internationale Schulen macht diese Lagen besonders attraktiv. Wer nach größeren Grundstücken, ruhigeren Quartieren und einem stärker schweizerisch geprägten Umfeld sucht, wird weiter südlich in den Gemeinden Wädenswil und Richterswil fündig“, sagt Dr. Steffi Buzziol-Labas von VON POLL REAL ESTATE Zürichsee Platinküste.

Auch Standorte in der Region Zimmerberg wie Schönenberg, Hirzel, Langnau am Albis und Adliswil gewinnen zunehmend an Attraktivität – vor allem Adliswil, das wie Wädenswil eine internationale Schule beherbergt. Was das Preis-Leistungs-Verhältnis betrifft, sind diese Gemeinden besonders interessant: Für eine Wohnung mit bis zu 140 Quadratmetern Wohnfläche zahlen Kaufinteressenten hier deutlich weniger als in den Lagen direkt am Zürichsee, bei gleichzeitig sehr guter Anbindung und Lebensqualität.

Internationale Kaufinteressenten am Zürichsee

Die Budgetfrage spielt natürlich auch bei internationalen Kaufinteressenten immer eine wesentliche Rolle: Wer über ein höheres Budget verfügt, sucht meist die zentrale Nähe zur Stadt und zum See – also im Raum Kilchberg bis Thalwil. Käufer mit geringerem Budget weichen häufig auf die südlicheren oder leicht zurückversetzten Gemeinden aus, müssen dort allerdings auch die teilweise höheren Gemeindesteuersätze berücksichtigen. Allerdings lassen sich bestimmte Tendenzen beim Kaufverhalten erkennen: Internationale Kunden sind überproportional aktiv im Segment Eigentumswohnungen ab zwei bis fünf Millionen Schweizer Franken und im Segment Einfamilienhäuser und Villen mit See- oder Panoramablick ab vier bis acht Millionen Schweizer Franken.

„Grundsätzlich gilt: Internationale Käufer benötigen für den Immobilienerwerb in der Schweiz eine Aufenthaltsbewilligung. Nach der Lex-Koller-Regelung dürfen Nicht-Residenten nur mit kantonaler Bewilligung eine Liegenschaft erwerben. Zudem gibt es am Zürichsee kein klassisches Ferienunterkunftskontingent – reine Zweitwohnsitze sind in unserer Region also faktisch nicht üblich“, erläutert die Immobilienexpertin von VON POLL REAL ESTATE Zürichsee Platinküste.

Einige unterschätzen zudem die regulatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen. Viele sind überrascht von der Höhe der Immobilienpreise und den Finanzierungsvorgaben, die sich deutlich von anderen Ländern unterscheiden. Schweizer Banken rechnen mit einem Tragbarkeitszins von rund fünf Prozent und verlangen mindestens 20 Prozent Eigenkapital.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass Käufer zu wenig Vorlaufzeit für die Finanzierungsbestätigung einplanen oder die kantonalen und kommunalen Bau- und Quartiersvorschriften unterschätzen. Bei internationalen Käufern können je nach Aufenthaltsstatus zusätzliche Dokumentationspflichten hinzukommen, was den Prozess verlängert. Umso entscheidender ist eine frühzeitige und vollständige Vorbereitung – denn bei der aktuellen Nachfrage muss bei attraktiven Objekten schnell entschieden werden.

Unterstützung durch kompetente Immobilienexperten

„Bei VON POLL REAL ESTATE Zürichsee Platinküste bieten wir unseren internationalen Kunden einen vollumfassenden Service, um sie bestens beim Immobilienerwerb zu unterstützen. Wir helfen bei der Lex-Koller-Prüfung, unterstützen mit Übersetzungsdiensten, vermitteln Finanzierungspartner, übernehmen die Koordination mit dem Notariat, Anwälten sowie Banken und stellen die entsprechenden Kontakte her“, bestätigt die Schweizer Immobilienexpertin vom Zürichsee.

Außerdem unterstützen die Experten bei der Einholung von Bau- und Umbauangeboten für Renovations- oder Sanierungsarbeiten. Gerade internationale Käufer verfügen häufig nicht über ein lokales Handwerkernetzwerk. Deshalb arbeiten die VON POLL REAL ESTATE Experten mit bewährten Partnern zusammen und koordinieren die Abläufe aus einer Hand – so müssen sich Kunden nicht selbst um die Abstimmung mit einzelnen Handwerksbetrieben kümmern. Selbstverständlich stehen Dr. Buzziol-Labas und ihr Team auch nach der Transaktion noch an der Seite ihrer Kunden, unterstützen bei Übergabe-Checklisten und vermitteln bei Bedarf den Kontakt zu spezialisierten Versicherungspartnern.

„Unser lokales Expertennetzwerk, das wir durch unsere langjährige Expertise und Transaktionspraxis erfolgreich aufgebaut haben, ist also essenziell für eine optimale Betreuung. Insgesamt gilt: Wer sich Zeit nimmt, sich gut vorbereitet und sich frühzeitig von erfahrenen lokalen Experten begleiten lässt, vermeidet Fehler und findet in der Region Zürichsee Platinküste eine langfristig stabile, wertbeständige Wohnlage“, resümiert Dr. Steffi Buzziol-Labas von VON POLL REAL ESTATE Zürichsee Platinküste.

Weitere Informationen zum Team um Dr. Steffi Buzziol-Labas von VON POLL REAL ESTATE Zürichsee Platinküste sowie das aktuelle Immobilienangebot vor Ort, Kontaktdaten und vieles mehr gibt es unter <https://www.von-poll.com/de/immobilienmakler/zuerichsee-thalwil>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen

Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.