

Wetzikon, 8. Mai 2025

Medienmitteilung

Zürcher Immobilienpreise wachsen weiter – Dynamik leicht gebremst

Die Preise für Wohneigentum steigen im Kanton Zürich weiter, wenn auch leicht abgeschwächt: innert Jahresfrist nochmals um 3,1 Prozent. Damit liegt die kantonale Preiszunahme knapp über dem schweizweiten Durchschnitt (+2,7 %). Im letzten Halbjahr hat die Aufwärtsdynamik national wie regional leicht nachgelassen. Wohneigentum gilt in unsicheren Zeiten als gesuchte Anlage – tiefe Zinsen und stabile Werte machen Immobilien besonders attraktiv.

Im Kanton Zürich wird Wohneigentum innert Jahresfrist zu 3,1 Prozent höheren Preisen gehandelt. Innerhalb der Bank Avera Fokusregion Stadt Zürich, Pfannenstiel und Zürcher Oberland ist das Wachstum der Zahlungsbereitschaft mit 3,2 Prozent etwas höher. Es zeigen sich jedoch beachtliche Unterschiede bei der Entwicklung der Wohneigentumspreise. Die Wertsteigerungen in der Fokusregion Bank Avera werden massgeblich von der Entwicklung in der Stadt Zürich geprägt (+4,6 % in den letzten zwölf Monaten). Sowohl in der Region Pfannenstiel als auch im Zürcher Oberland hat sich das Wachstum auf 2,4 Prozent abgeschwächt. Damit sind in diesen beiden Regionen nun solide Preissteigerungen im Rahmen des landesweiten Anstiegs zu verzeichnen.

Im Durchschnitt aller Zürcher Gemeinden kostet ein typisches Einfamilienhaus aktuell rund CHF 1,7 Millionen, so beispielsweise auch in Wetzikon, dessen Preisniveau im Bereich des kantonalen Durchschnitts liegt. Rund doppelt soviel muss in der Stadt Zürich und den stadtnahen Seegemeinden aufgebracht werden. Günstigere Musterhäuser finden sich nur im Zürcher Weinland oder im östlichen Tösstal (teilweise unter CHF 1,3 Mio.). Ein ähnliches Preisniveau ist in Wald zu beobachten, während in Gemeinden wie Hinwil, Dürnten oder Rüti mehr als CHF 1,5 Millionen zu budgetieren sind.

Im Segment der Eigentumswohnungen hat die Marktdynamik in den letzten Monaten wieder Fahrt aufgenommen. Kantonsweit finden im Vergleich zu den Einfamilienhäusern ungefähr doppelt so viele Handänderungen von Stockwerkeinheiten statt. Eine typische Eigentumswohnung kostet im kantonalen Durchschnitt um die CHF 1,1 Millionen. Wer das Musterobjekt in Gemeinden wie Stäfa oder Horgen erwerben will, sieht sich allerdings mit Kaufpreisen von rund CHF 1,6 Millionen konfrontiert. In den meisten Zürcher Stadtquartieren und einigen stadtnahen Ortschaften wird eine identische Wohnung gar für weit über CHF 2 Millionen gehandelt.

Zuwanderung aus dem Ausland bleibt wichtiger Impulsgeber für den Immobilienmarkt

Wohneigentum ist begehrt und das dürfte auch in nächster Zeit so bleiben. Zwar sind die Preise für Eigenheime auf einem sehr hohen Niveau angelangt, doch mit dem Überschreiten des vorläufigen Zinsgipfels haben sich wieder günstigere Finanzierungsbedingungen etabliert. Die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich ist in den letzten zehn Jahren um rund 140 000 Personen gewachsen. Mit etwas mehr als 16 000 Personen fiel die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton Zürich auch 2024 hoch aus. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die Rekrutierung von Arbeitskräften, insbesondere im Dienstleistungssektor. Auch im laufenden Jahr ist mit einer weiterhin hohen internationalen Zuwanderung zu rechnen. Dafür sorgt die starke Anziehungskraft der Schweiz und der Wirtschaftsmetropole Zürich dank der konjunkturellen Stabilität und des hohen Lebensstandards.

Der interkantonale Wanderungssaldo ist hingegen seit 2020 negativ – jährlich wandern mehrere tausend Personen in umliegende Kantone ab. Das ausgeprägte Immobilienpreisniveau in Zürich ist vermutlich ein entscheidender Faktor für die verstärkte Abwanderung in andere Kantone. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen weist Zürich auch einen Geburtenüberschuss auf, wobei die Geburtenrate jüngst deutlich tiefer ausgefallen ist. Damit liegt das jährliche Wachstum des Kantons Zürich mit 0,9 Prozent leicht über der schweizweiten Bevölkerungsentwicklung von 0,8 Prozent.

Angebotsmieten steigen erneut – Verschnaufpause bei Bestandsmieten

Die Wohnungsknappheit treibt die Angebotsmieten, insbesondere in den Städten und urbanen Zentren, weiter in die Höhe. Im Kanton Zürich sind die inserierten Mieten in den letzten zwölf Monaten um 6,8 Prozent angestiegen. Landesweit ist innert Jahresfrist ein ebenfalls starker Zuwachs von 5,8 Prozent zu verzeichnen. Wer auf der Suche nach einer neuen Mietwohnung ist, muss somit mit steigenden Wohnkosten rechnen. Für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen zeichnet sich dank der Anfang März 2025 erfolgten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes hingegen eine Beruhigung ab.

Für eine repräsentative Wohnung mit 110 m² Wohnfläche beläuft sich die durchschnittliche Miete inklusive Nebenkosten im Kanton auf rund CHF 3 165 monatlich. Leicht geringer sind die Mietkosten im Zürcher Oberland, wobei sich die Monatsmiete in Rüti mit CHF 2 650 im Bereich des schweizerischen Mittelwerts bewegt. Im Vergleich dazu liegt die Mietpreisbelastung in Wetzikon, Pfäffikon oder Illnau-Effretikon rund 5 bis 10 Prozent höher. Weit über CHF 4 000 pro Monat ist für eine identische Mietwohnung in Küsnacht und Zollikon sowie den stadtnahen Gemeinden am linken Zürichseeufer zu veranschlagen.

Leerstände im Kanton nahe am historischen Tiefstwert

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich verbleibt mit 0,6 Prozent (Stand 01.06.2024) nahe am langjährigen Tiefstwert des Vorjahres. Gesamtschweizerisch ist die Quote weiterhin rückläufig, liegt aber mit 1,1 Prozent über dem Kantonswert. Bei Betrachtung der ortsspezifischen Leerstände wird klar, dass es in Städten wie Zürich und Winterthur praktisch keine ungenutzten Wohnungen gibt, da die meisten Objekte nahtlos weitervermietet werden. Im Vergleich dazu ist die Situation im Zürcher Oberland etwas weniger angespannt. So liegt der Anteil leerer Wohnungen beispielsweise in Uster und Wald mit 1,8 Prozent deutlich über dem kantonalen Mittel.

Eine intakte Verfügbarkeit an Wohnraum ist in Dielsdorf und weiten Teilen des Bezirks Meilen auszumachen. In den Bezirken Zimmerberg und Affoltern herrscht hingegen praktisch flächendeckend Wohnungsknappheit. Insbesondere bei Mietwohnungen mit drei bis vier Zimmern hat sich der Engpass in den letzten Jahren kantonsweit verschärft. Doch auch bei grossen und kleinen Wohnungen ist das verfügbare Angebot weiter zurückgegangen. Eine Entspannung ist aufgrund der demografischen Entwicklung kurzfristig nicht in Sicht.

Bautätigkeit verzeichnet Wachstum

Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich entwickelt sich seit der Talsohle im Jahr 2021 wieder dynamischer. Mit fast 10 000 neuen Wohneinheiten wurde einer der höchsten Werte in den letzten 20 Jahren erreicht. Bei der Mehrheit der Objekte handelt es sich um Wohnungen – nur ungefähr 5 Prozent sind neu gebaute Einfamilienhäuser. Weitere 1 300 Wohnungen sind im Zug von Umbauten entstanden, während rund 2 000 Wohnungen für Abbrüche weichen mussten. Der Zürcher Wohnungspark ist damit um über 9 000 Einheiten gewachsen. Ein Wert der deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre liegt.

BANK **avera**

Die Studie: der Bank Avera Eigenheimindex

Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung bei Immobilien der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI AG ermittelt die Bank Avera halbjährlich die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietwohnungen und untersucht die Marktsituation und Ertragslage von Renditeobjekten.

Für weitere Auskünfte

Bank Avera, Kommunikation, Spitalstrasse 2, 8620 Wetzikon
Claudia Spörri, 044 933 52 87, claudia.spoerri@bank-avera.ch
bank-avera.ch/medien

Über die Bank Avera

Die Bank Avera ist die grösste Regionalbank im Kanton Zürich. Sie ist mit zwölf Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich präsent. Ihre Stärke sind ihre Integrität und die Verbundenheit mit der Region: Sie ist als Genossenschaft stark mit ihren Kundinnen und Kunden verbunden und schüttet jedes Jahr einen Teil ihres Gewinns an gemeinnützige Institutionen der Region aus. Die Bank bietet Dienstleistungen im Retail Banking, Private Banking und für Firmenkunden an. Mehr Informationen auf: bank-avera.ch