

Wetzikon, 05. November 2025

Medienmitteilung

Zürcher Immobilienpreise steigen weiter – Stadt Zürich bleibt Preistreiberin

Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich steigen auch im Herbst 2025 weiter – wenn auch leicht abgeschwächt. Innert Jahresfrist beträgt das Plus 3,3 Prozent. Damit liegt die kantonale Preisdynamik erneut über dem schweizweiten Durchschnitt von 2,6 Prozent. Besonders ausgeprägt ist die Entwicklung in der Stadt Zürich mit einem Zuwachs von 4,4 Prozent.

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch. Tiefe Zinsen, kontinuierliches Bevölkerungswachstum und eine stagnierende Bautätigkeit treiben die Preise weiter an. In der Fokusregion der Bank Avera - Zürcher Oberland, Pfaffenstiel und Stadt Zürich – zeigt sich ein differenzierteres Bild: Während die Stadt Zürich mit 4,4 Prozent schweizweit erneut das stärkste Wachstum verzeichnet, liegt die Preissteigerung in der Region Pfaffenstiel bei soliden 3,1 Prozent. Im Zürcher Oberland fällt der Zuwachs mit 2,3 Prozent moderater aus.

Wohneigentum im Zürcher Oberland: Preissteigerung unter dem kantonalen Durchschnitt

Der mittlere Marktwert eines typischen Einfamilienhauses mit 140 m² Wohnfläche liegt im Kanton Zürich bei rund CHF 1,7 Millionen, was etwa dem Niveau von Wetzikon oder Illnau-Effretikon entspricht. In der Stadt Zürich und in Seegemeinden wie Küsnacht werden hingegen über CHF 3 Millionen bezahlt. Günstigere Objekte finden sich im Zürcher Weinland oder im Tösstal, wo Preise unter CHF 1,3 Millionen möglich sind. Auch die Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter: Im Jahresvergleich beträgt der Zuwachs 3,9 Prozent. Eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110 m² Wohnfläche kostet im kantonalen Durchschnitt rund CHF 1,2 Millionen. In Meilen oder der Stadt Zürich werden für vergleichbare Objekte über CHF 2 Millionen bezahlt, während in Flaach oder Rüti Preise um CHF 1 Million üblich sind.

Verschnaufpause für Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich

Die Angebotsmieten im Kanton Zürich sind innert Jahresfrist um 2,5 Prozent gestiegen – ein deutlich geringerer Zuwachs als im Vorjahr. In den letzten sechs Monaten sind die Neumieten sogar leicht gesunken. Die monatliche Bruttomiete für eine Musterwohnung (Merkmale siehe im obigen Abschnitt) liegt im kantonalen Mittel bei CHF 3 200, in Zürich bei CHF 4 200 und in Wetzikon bei CHF 2 800. Während sich der Mietpreisanstieg in Zürich abschwächte, zeigte sich schweizweit mit 4,7 Prozent erneut ein kräftiger Anstieg.

Rekordtiefer Leerstand im Kanton Zürich – Wohnungsknappheit verschärft sich

Die Leerwohnungsquote im Kanton Zürich betrug per 1. Juni 2025 nur noch 0,5 Prozent. In Zürich und Winterthur lag sie sogar bei nur 0,1 bzw. 0,2 Prozent. Einzelne Städte wie Uster oder Illnau-Effretikon weisen dank einer regen Bautätigkeit Leerstände von deutlich über 1 Prozent aus.

Attraktive Perspektiven für Anleger – Wohnrenditeliegenschaften wieder im Aufwind

Die Bruttorenditen von Mehrfamilienhäusern haben sich nach mehreren Jahren des Rückgangs stabilisiert. Im Kanton Zürich liegt die Medianrendite bei 3,7 Prozent, schweizweit bei 4,5 Prozent. Die Rückkehr zur Nullzinspolitik macht Immobilienanlagen wieder attraktiver.

BANK avera

Zürcher Wohnraumbedarf wächst – Bautätigkeit hinkt hinterher

Die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich wächst weiter und dürfte 2025 rund 1,63 Millionen Personen erreichen. Dies kommt einem Plus von 11,4 Prozent seit 2015 gleich. Währenddessen ist die Wohnbautätigkeit rückläufig: 2024 wurden nur rund 7 600 neue Wohnungen erstellt, was dem Tiefstwert der letzten zehn Jahre entspricht. Bei der separaten Betrachtung der Umzugsbewegungen innerhalb der Schweiz sowie zwischen der Schweiz und dem Ausland zeigen sich bemerkenswerte Muster. So weist der Kanton seit 2020 per Saldo eine Binnenabwanderung auf. Das bedeutet, dass mehr Menschen von Zürich in andere Kantone ziehen als umgekehrt. Besonders beliebt sind dabei die Kantone Aargau, St. Gallen und Thurgau – Regionen mit deutlich tieferem Preisniveau. Im Gegensatz dazu war der Zuwanderungssaldo aus dem Ausland in den letzten zehn Jahren stets positiv: Nach dem Rekordjahr 2023 hat sich dieser 2024 wieder normalisiert und dürfte im laufenden Jahr erneut leicht sinken.

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 an im Retail Banking, Private Banking und für Firmenkunden. Mehr Informationen auf: bank-avera.ch