



EIGENHEIMINDEX

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN
FRÜHLINGSAUSGABE 2025

BANK *avera*

Wir verstehen uns.

Bank Avera Eigenheimindex – Frühling 2025

Aktuelle Zahlen und Fakten zum Zürcher Immobilienmarkt

- Der Bank Avera Eigenheimindex zeigt die Preisentwicklung bei Wohneigentum im Kanton Zürich sowie im Besonderen in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich (siehe Fokusregion Bank Avera in Karte rechts).
- Neben dem Eigenheimmarkt beleuchtet der Index auch das Mietwohnungssegment sowie Wohnrenditeliegenschaften.
- Weiter geht die Kurzstudie auf Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Wohnungsleerstand ein.
- Der Bank Avera Eigenheimindex erscheint halbjährlich jeweils im Mai und November und wird gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI erstellt.



Bank Avera Eigenheimindex – Frühling 2025

Inhalt

1. Preisentwicklung Wohneigentum
2. Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
3. Mieten und Leerstand
4. Renditeliegenschaften Wohnen
5. Bevölkerung und Zuwanderung
6. Bautätigkeit



Preisentwicklung Wohneigentum

BANK avera

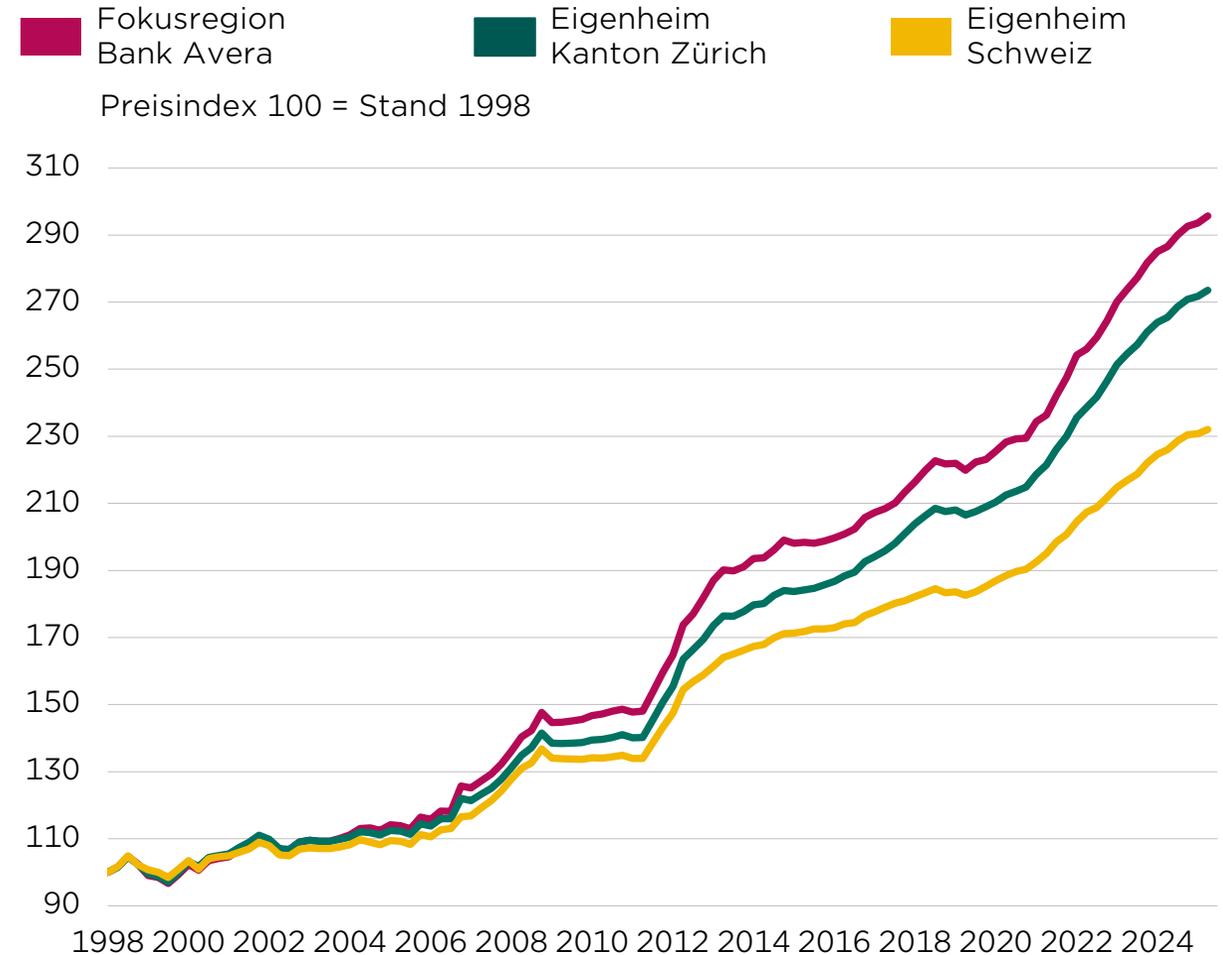
Wir verstehen uns.

Preisentwicklung Wohneigentum

1/2

Stabiles Wachstum trotz leichter Abschwächung

- Gestützt auf effektiven Markttransaktionen sind die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich im vergangenen Jahr um 3,1 Prozent gestiegen.
- Damit liegt die kantonale Preiszunahme knapp über dem schweizweiten Durchschnitt (+2,7 %).
- In der Fokusregion der Bank Avera ist das Wachstum der Zahlungsbereitschaft mit 3,2 Prozent etwas höher.
- 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.

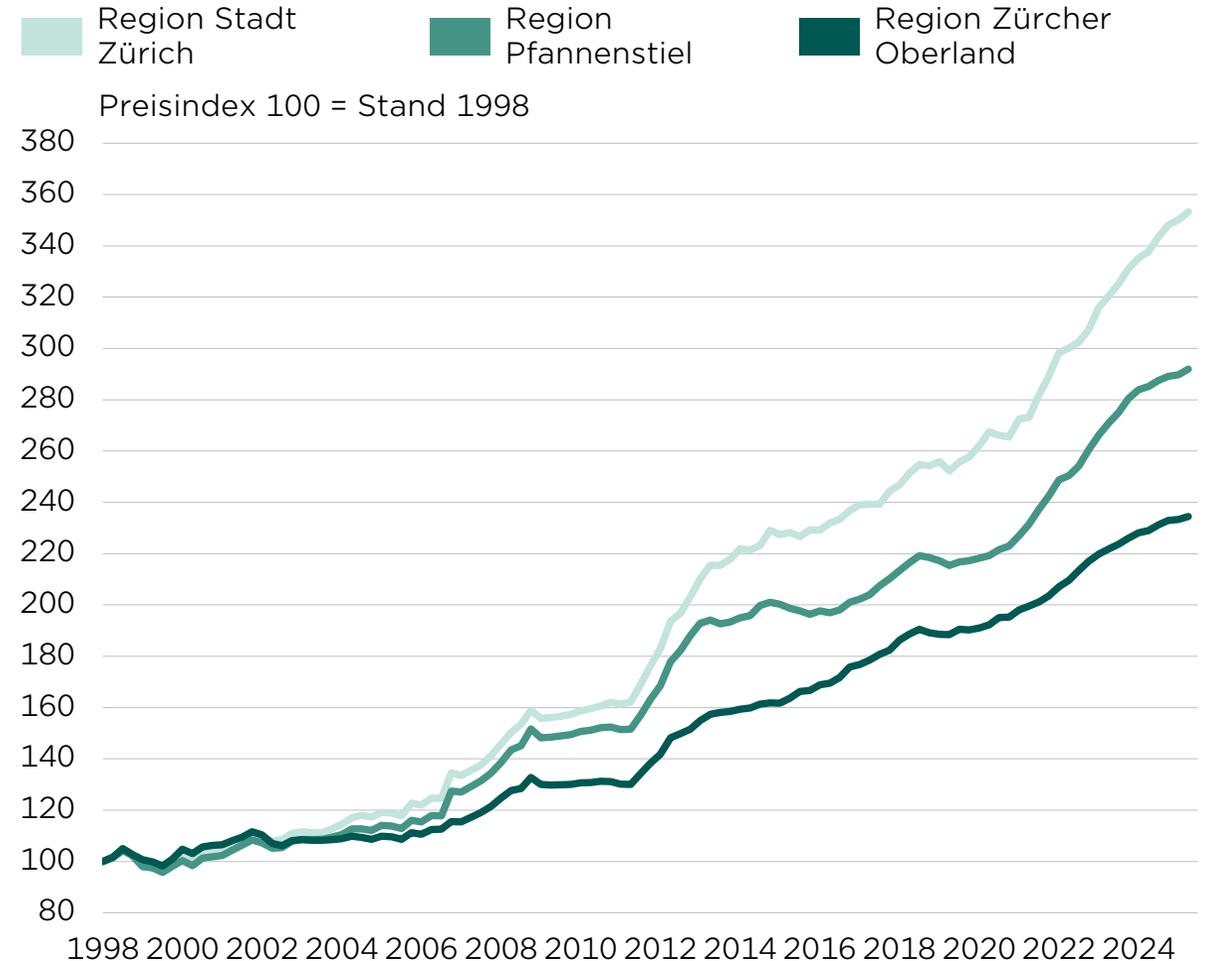


Preisentwicklung Wohneigentum

2/2

Preisdruck in der Stadt Zürich am höchsten

- Die Wertsteigerungen in der Fokusregion Bank Avera werden massgeblich durch die 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.
- Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise in allen Regionen weit mehr als verdoppelt.
- Sowohl in der Schweiz als auch im Kanton Zürich ist in naher Zukunft eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohneigentum zu erwarten.





Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

BANK avera

Wir verstehen uns.

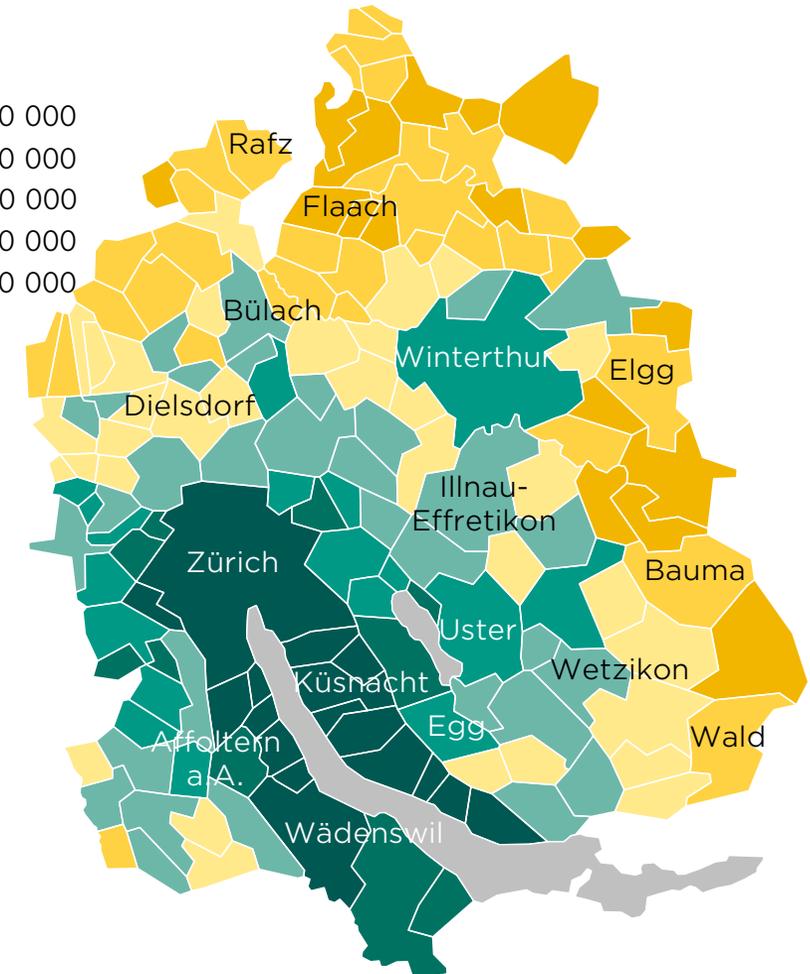
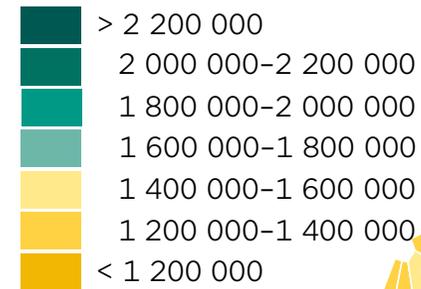
Preisniveau Einfamilienhäuser

1/2

Einfamilienhäuser im Kantonsgebiet sehr begehrt

- Einfamilienhäuser stellen weiterhin ein rares Gut dar – davon zeugen das geringe Angebot und die stagnierende Anzahl an Freihandtransaktionen.
- Die neuerlichen Wertsteigerungen erschweren den Hauskauf im Kanton zusätzlich.
- Für ein typisches EFH liegt der Durchschnittspreis aktuell bei rund CHF 1,7 Millionen.
- Zu deutlich geringeren Beträgen von teilweise unter CHF 1,3 Millionen kann das Musterobjekt im Zürcher Weinland oder im östlichen Tösstal erworben werden.
- 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.

Preise in CHF



Preisniveau Einfamilienhäuser

2/2

Schere der Transaktionspreise geht weiter auseinander

- Am teuersten Ende des Spektrums stehen die Stadt Zürich und die begehrten Seege-
meinden wie Kilchberg, Zollikon oder Küs-
nacht.
- Zentralität, die Nähe zum See und steuer-
liche Attraktivität treiben an diesen Stand-
orten den Preis für das Musterhaus auf über
CHF 3 Millionen.
- Mittlerweile haben jedoch auch die städtisch
geprägten Gemeinden Uster und Dübendorf
die Marke von CHF 2 Millionen erreicht.
- Die hohe Nachfrage nach Zentrumslagen
sorgt dafür, dass die Preisunterschiede inner-
halb des Kantons Zürich immer grösser wer-
den.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Küsnacht	3 416 000
Zürich	3 302 000
Uster	1 987 000
Wetzikon	1 713 000
Illnau-Effretikon	1 654 000
Rüti	1 507 000



Definition Musterhaus

Frei stehend, 5-jährig, gute Lage, Grundstück 500 m²,
Wohnfläche 140 m², 6 Zimmer, 2 Bäder

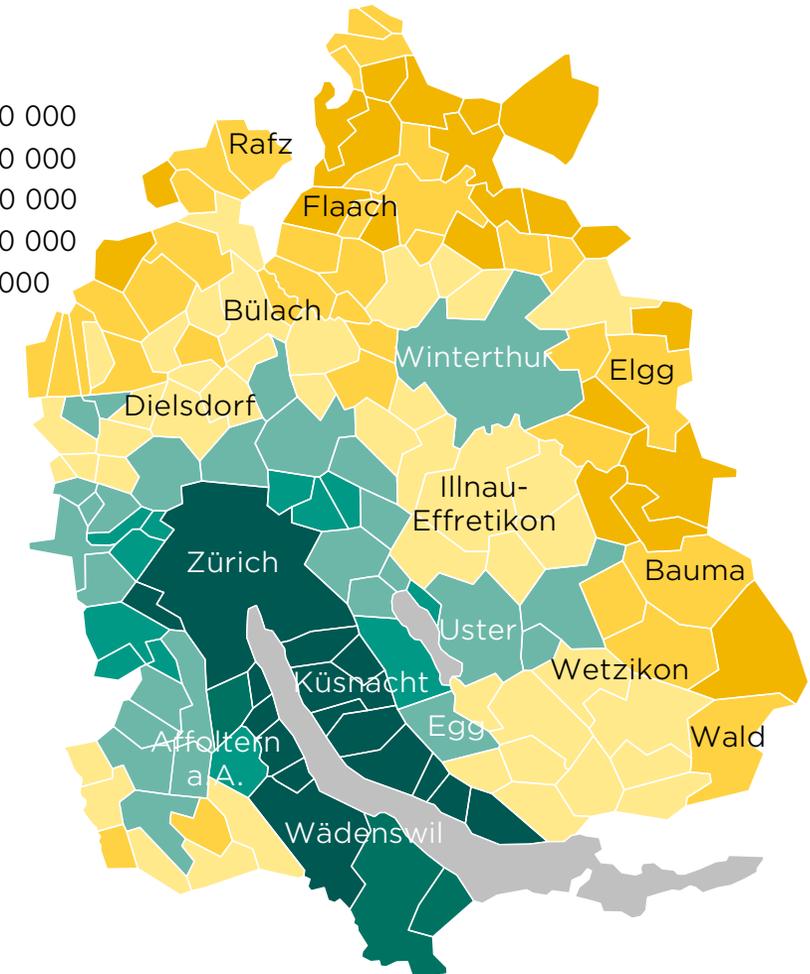
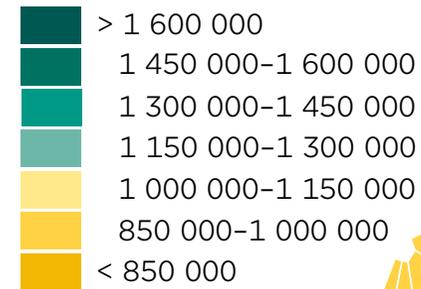
Preisniveau Eigentumswohnungen

1/2

Musterwohnung wechselt für über CHF 1,1 Millionen die Hand

- Im Segment der Eigentumswohnungen hat die Marktdynamik in den letzten Monaten wieder Fahrt aufgenommen.
- Kantonsweit finden im Vergleich zu den Einfamilienhäusern etwa doppelt so viele Handänderungen von Stockwerkeinheiten statt.
- Im Durchschnitt über alle Zürcher Gemeinden beträgt der Kaufpreis für eine typische Eigentumswohnung mehr als CHF 1,1 Millionen.
- Dies entspricht in etwa den beobachteten Transaktionspreisen in Wetzikon, Volketswil oder Bülach.
- Verglichen mit dem Rest der Schweiz liegt das mittlere Preisniveau lediglich im Kanton Genf sowie im Kanton Zug über demjenigen von Zürich.

Preise in CHF



Preisniveau Eigentumswohnungen

2/2

Preise für eine typische Wohnung steigen fast überall

- Wer das Musterobjekt in Gemeinden wie Stäfa oder Horgen erwerben will, sieht sich mit Kaufpreisen von rund CHF 1,6 Millionen konfrontiert.
- In den meisten Zürcher Stadtquartieren und einigen stadtnahen Ortschaften wird die identische Wohnung gar für weit über CHF 2 Millionen gehandelt.
- In Anlehnung an die definierten Eigenschaften der Musterwohnung entspricht dies Werten von rund CHF 20 000 pro Quadratmeter Nettowohnfläche.
- Deutlich preiswerter zeigt sich die Marktsituation im Zürcher Oberland, wobei auch in Gossau oder Bubikon die Millionengrenze überschritten wird.
- Die günstigsten Wohnungen befinden sich mehrheitlich im Bezirk Andelfingen.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Küsnacht	2 166 000
Zürich	2 121 000
Uster	1 297 000
Illnau-Effretikon	1 122 000
Wetzikon	1 096 000
Rüti	1 009 000



Definition Musterwohnung

Etagenwohnung, 5-jährig, gute Bauqualität, Wohnfläche 110 m², 4,5 Zimmer, 2 Bäder



Mieten und Leerstand

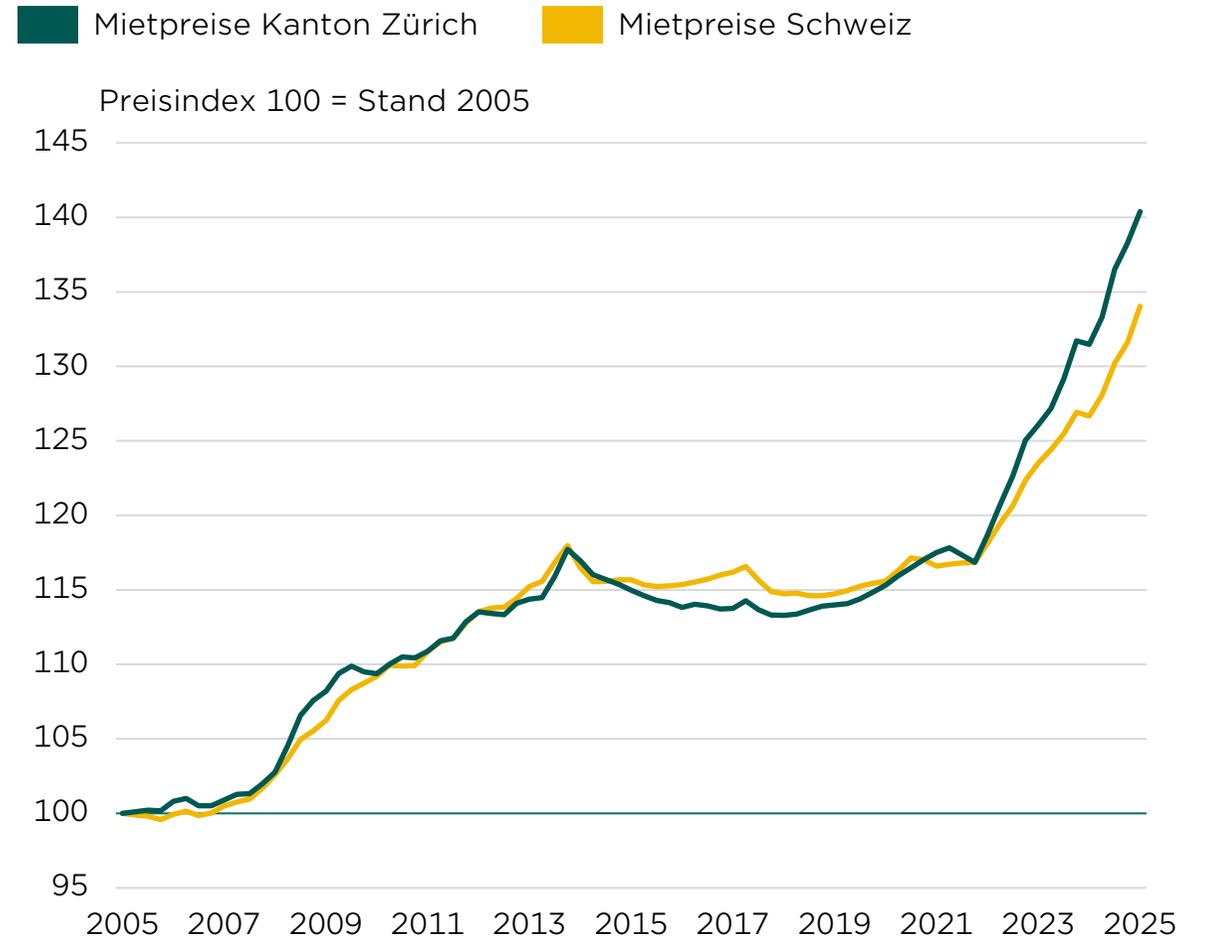
BANK a vera

Wir verstehen uns.

Preisentwicklung Angebotsmieten

Angebotsmieten steigen erneut, bei Bestandsmieten Verschnaufpause

- 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 Mieter in bestehenden Mietverhältnissen zeichnet sich mit der Anfang März 2025 erfolgten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes hingegen eine Beruhigung ab.

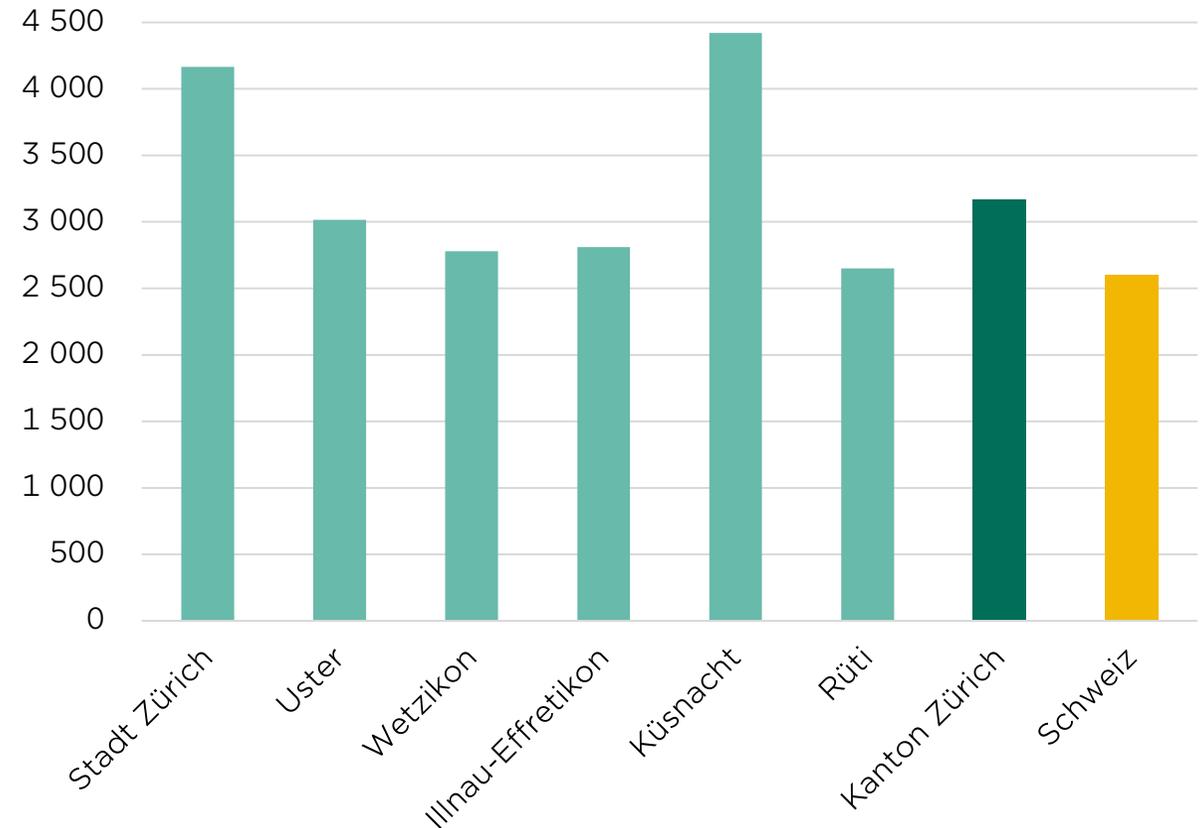


Preisniveau Angebotsmieten

Mietkosten für Musterwohnung im Mittel bei brutto CHF 3 165 pro Monat

- Für eine repräsentative Wohnung mit 110 m² Wohnfläche beläuft sich die durchschnittliche Miete inklusive Nebenkosten im Kanton auf rund CHF 3 165 monatlich.
- Etwas geringer sind die Mietkosten im Zürcher Oberland, wobei sich die Monatsmiete in Rüti mit CHF 2 650 im Bereich des schweizweiten Mittelwertes 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 die identische Mietwohnung in Küsnacht und Zollikon sowie den stadtnahen Gemeinden am linken Zürichseeufer zu veranschlagen.

Monatliche Angebotsmiete in CHF inklusive Nebenkosten für ein Musterobjekt mit 110 m² Wohnfläche

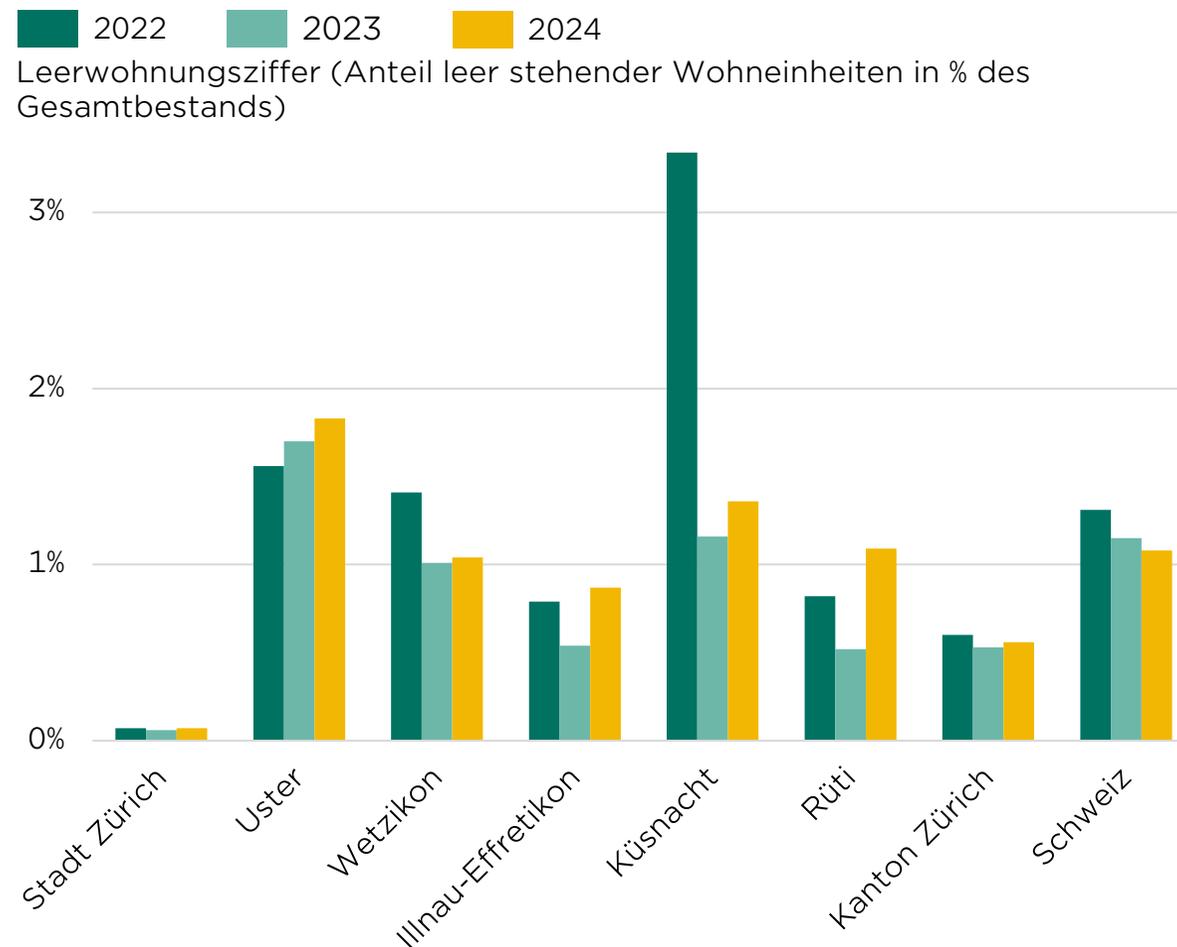


Wohnungsleerstand

Leerstände im Kanton nahe am historischen Tiefstwert

1/2

- Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich verbleibt mit 0,6 Prozent (Stand 1. Juni 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 den Städten wie Zürich und Winterthur praktisch keine ungenutzten Wohnungen gibt respektive 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.



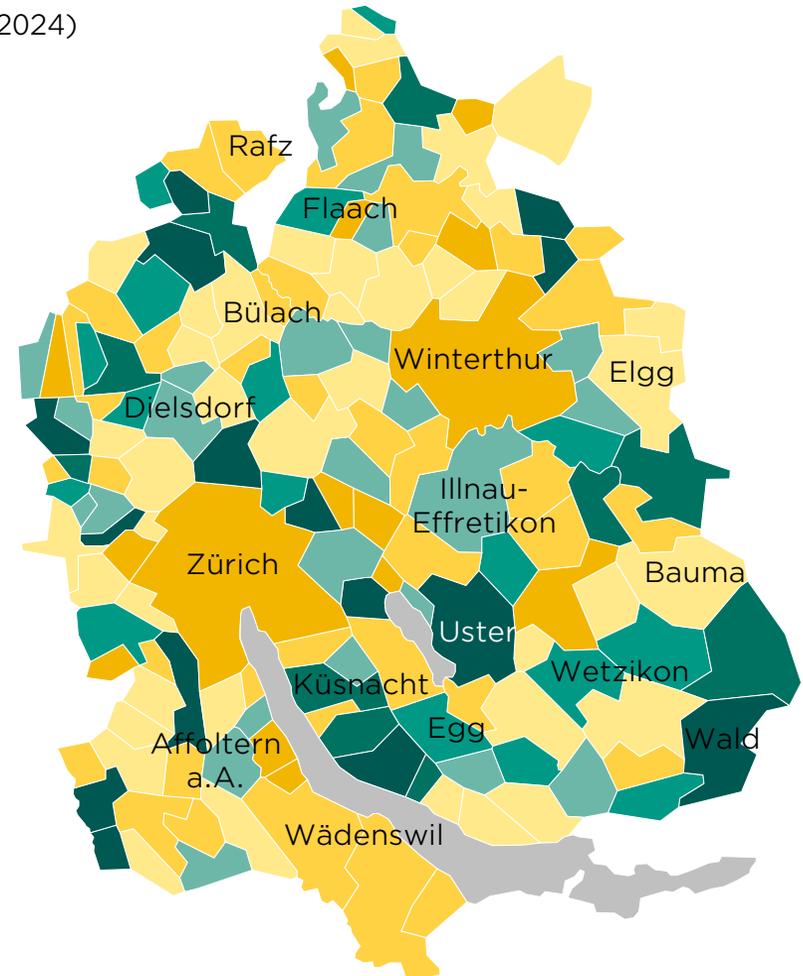
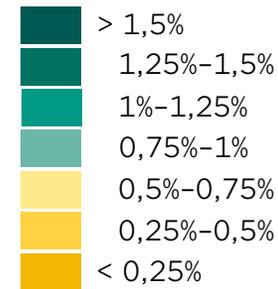
Wohnungsleerstand

2/2

Grössere Leerstandsquoten auch in einzelnen Gemeinden mit günstigeren Mieten

- Ebenfalls eine vergleichsweise 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 und der Bauaktivitäten kurzfristig nicht in Sicht.

Leerwohnungsziffer (2024)





Renditeliegenschaft- ten Wohnen

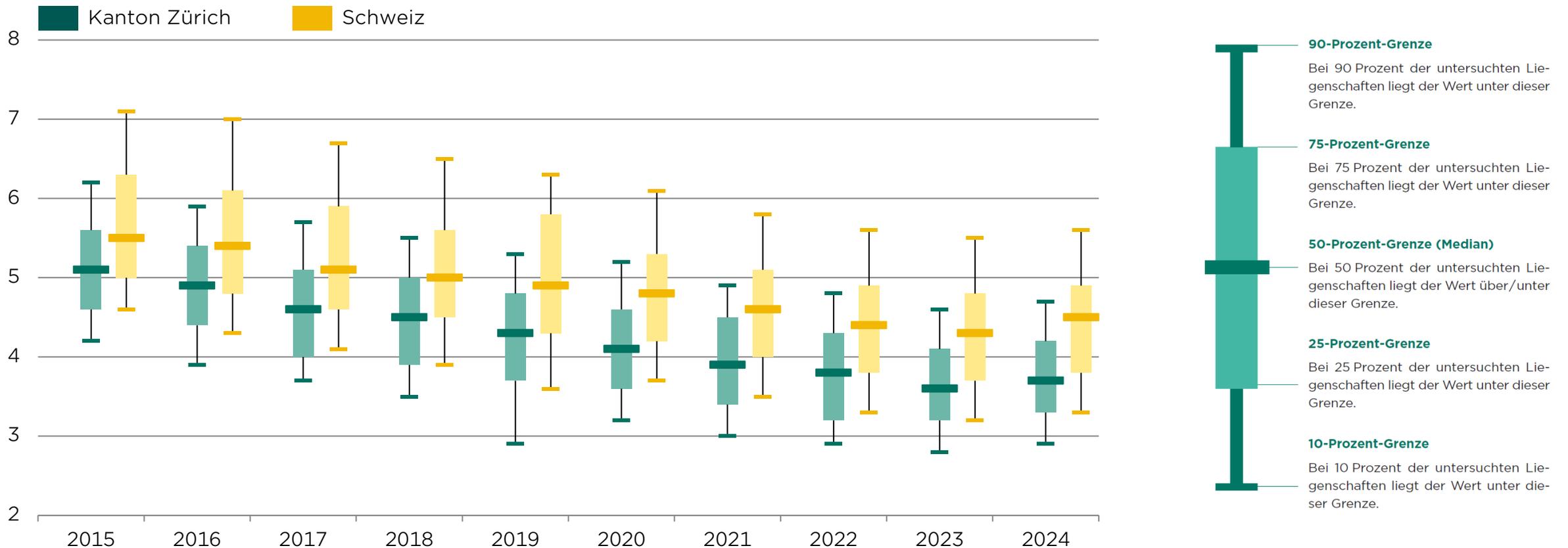
BANK *avera*

Wir verstehen uns.

Renditeliegenschaften Wohnen

Renditen von Mehrfamilienhäusern steigen erstmals wieder

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz (in %)



Renditeliegenschaften Wohnen

Immobilienanlagen bleiben begehrt

- Getrieben durch starke Wertsteigerungen sind die Bruttorenditen von Mehrfamilienhäusern in den letzten 20 Jahren stetig zurückgegangen.
- Aufgrund der steigenden Mietpreise ist im vergangenen Jahr nun erstmalig wieder eine minimale Renditezunahme zu beobachten.
- Schweizweit liegt die Median-Bruttorendite für Wohnliegenschaften bei 4,5 Prozent.
- Im Kanton Zürich (3,7 %) und in der Stadt Zürich (3,2 %) müssen sich die Investoren mit deutlich tieferen Renditen zufrieden geben.
- Das aktuelle Zinsumfeld und die Turbulenzen an den globalen Finanzmärkten wirken sich stützend auf die Anlageklasse Immobilien aus, was verhalten positive Aussichten bewirkt.

Bruttorendite Wohnliegenschaften (in %)

Median	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Schweiz	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3	4,5
Kanton Zürich	4,6	4,5	4,3	4,1	3,9	3,8	3,6	3,7
Stadt Zürich	4,2	4,0	3,9	3,6	3,5	3,2	3,1	3,2

Berechnung Bruttorendite

Die Bruttorendite berechnet sich aus der Soll-Miete dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres. Die Soll-Miete entspricht den Mieteinnahmen, die bei Vollvermietung erzielt werden. Die Auswertungen basieren auf dem IAZI Swiss Property Benchmark, dem schweizweit grössten Datenpool für Renditeliegenschaften.



Bevölkerung und Zuwanderung

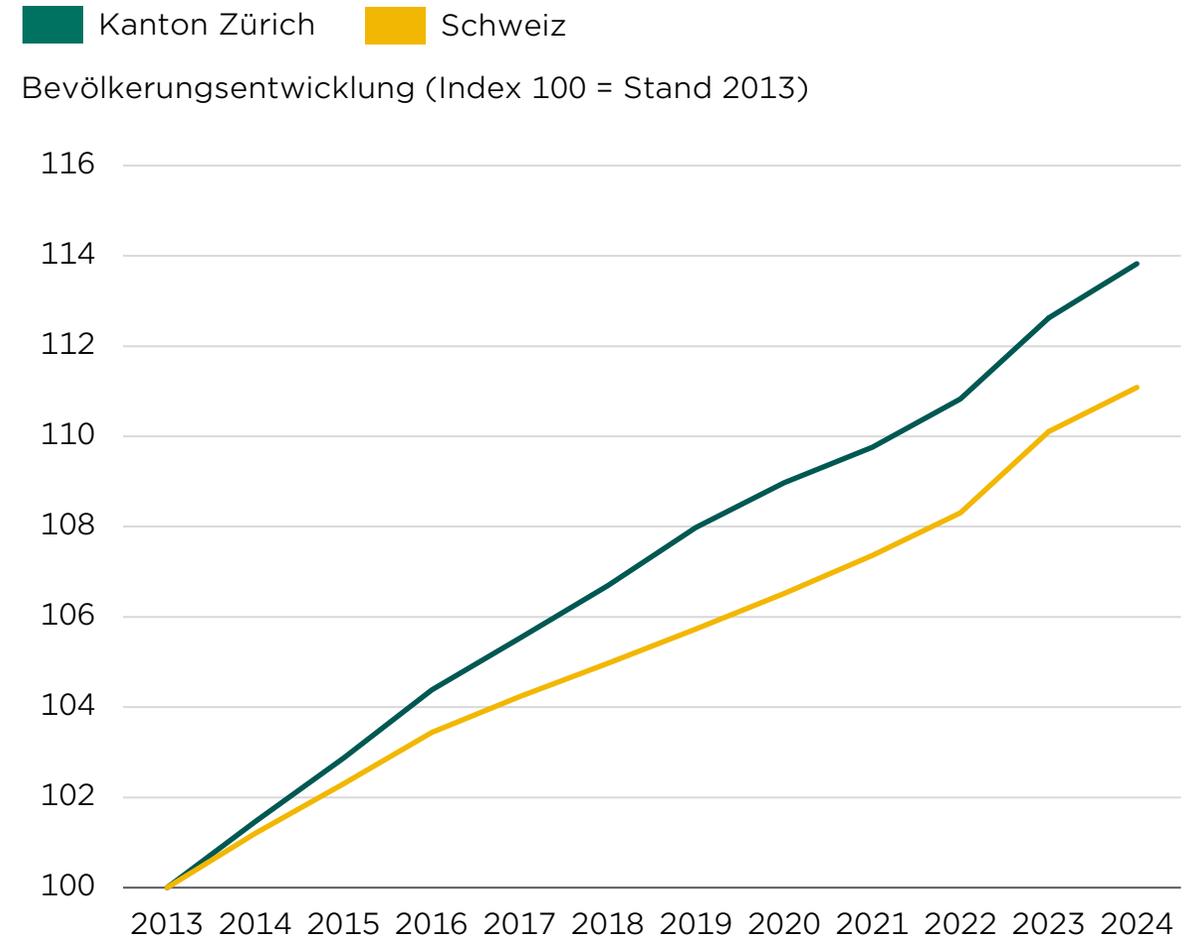
BANK avera

Wir verstehen uns.

Entwicklung der Wohnbevölkerung

Jährliches Wachstum von 0,9 Prozent

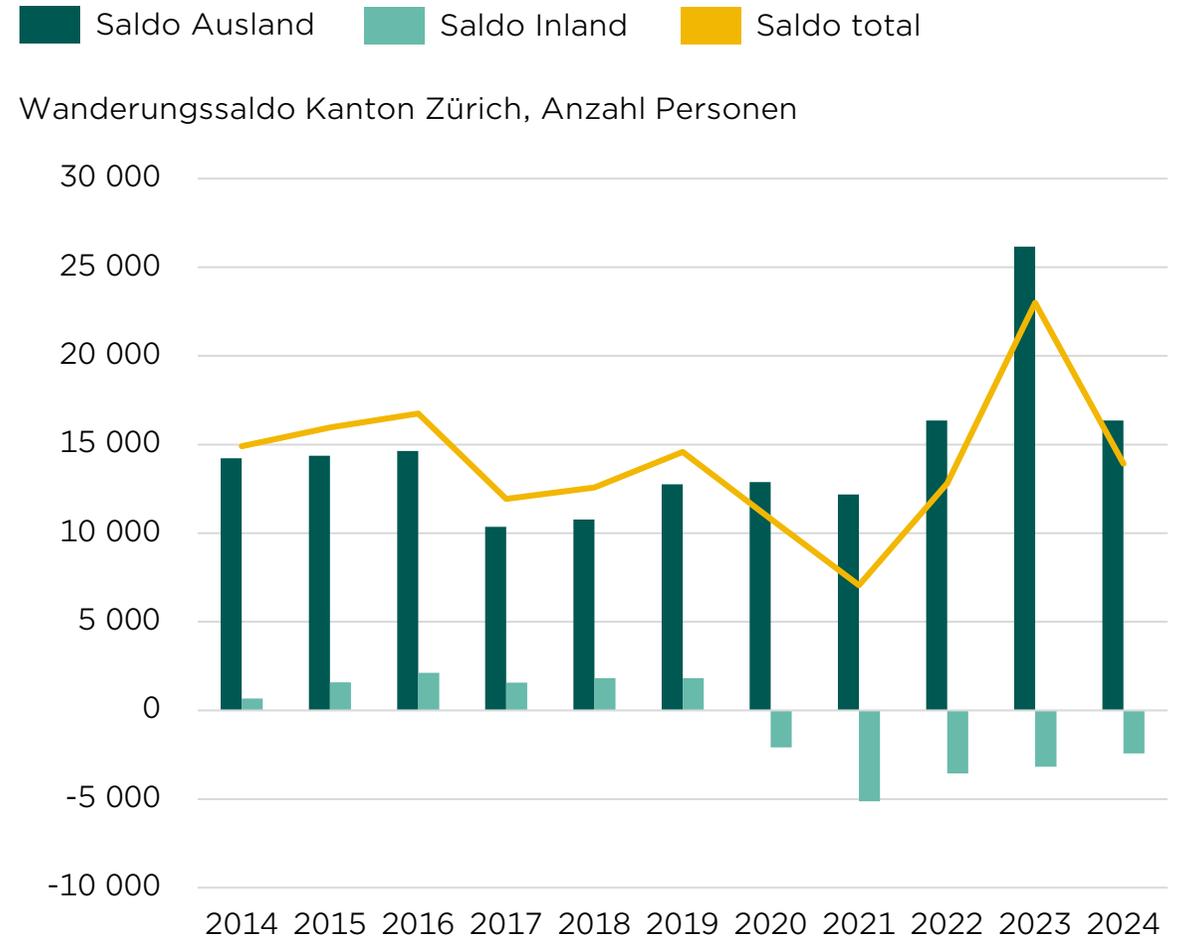
- Die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich ist in den letzten zehn Jahren um rund 140 000 Personen gewachsen.
- Haupttreiber für diese Entwicklung ist die Zuwanderung aus dem Ausland.
- Der interkantonale Wanderungssaldo ist hingegen seit 2020 negativ – jährlich wandern netto mehrere tausend Personen in umliegende Kantone ab.
- 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.



Migration international und interkantonal

Wachstum bei Zuzügerinnen und Zuzügern aus dem Ausland weiterhin stark

- 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 stellt die Rekrutierung von Arbeitskräften – insbesondere im Dienstleistungssektor – dar.
- Auch im laufenden Jahr ist mit einer weiterhin hohen internationalen Zuwanderung zu rechnen.
- Dafür sorgt die starke Anziehungskraft der Schweiz und der Wirtschaftsmetropole Zürich aufgrund der konjunkturellen Stabilität und des hohen Lebensstandards.
- Das ausgeprägte Immobilienpreisniveau in Zürich stellt vermutlich einen entscheidenden Faktor für die verstärkte Abwanderung in andere Kantone dar.





Bautätigkeit

BANK *avera*

Wir verstehen uns.

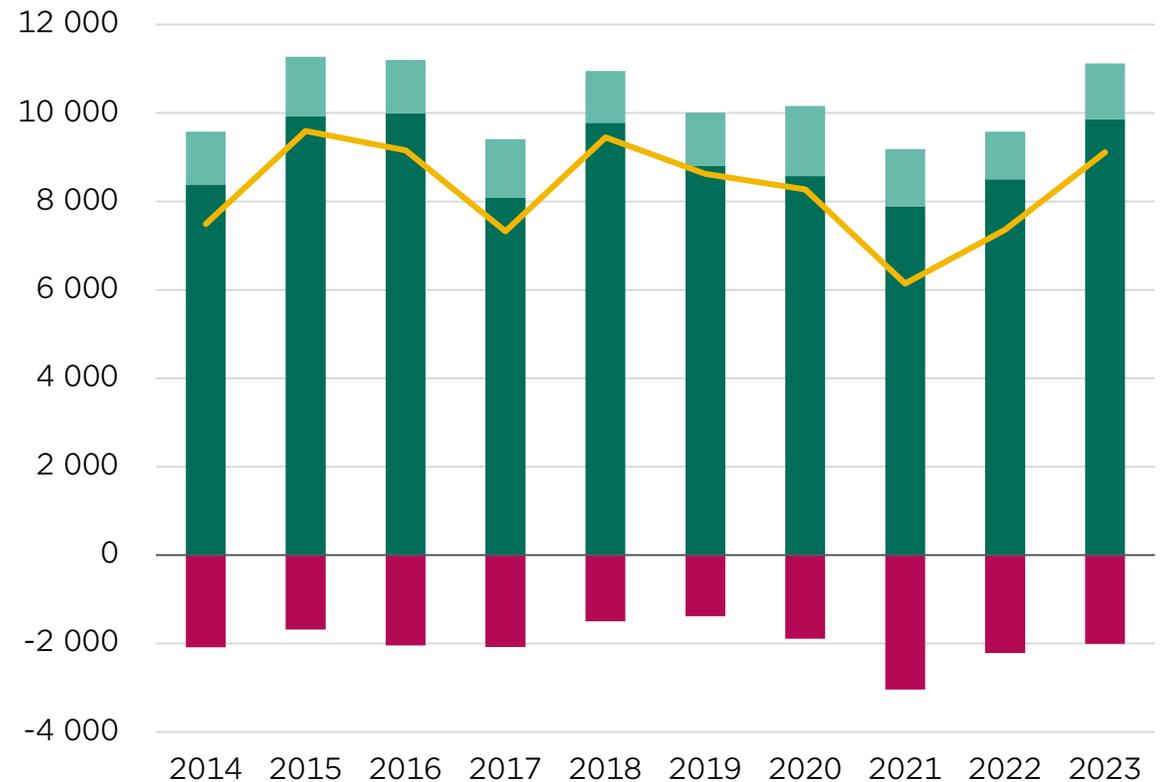
Bautätigkeit

Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich nimmt etwas Fahrt auf

- Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich entwickelt sich seit der Talsohle im Jahr 2021 wieder zunehmend dynamischer.
- Mit fast 10 000 neuen Wohneinheiten wurde einer der höchsten Werte in den letzten 20 Jahren erreicht.
- Bei der Mehrheit 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.

■ Neubau ■ Umbausaldo ■ Abbruch ■ Nettowohnungsproduktion

Wohnungsbilanz Kanton Zürich, Anzahl Einheiten





BANK *avera*

Wir verstehen uns.