



EIGENHEIMINDEX

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN
HERBSTAUSGABE 2025

BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Zürcher Immobilienmarkt auf Wachstumskurs

Bank Avera Eigenheimindex: Herbstausgabe 2025

Marktüberblick in Kürze

- Der Zürcher Immobilienmarkt präsentiert sich im Herbst 2025 trotz geopolitischer Spannungen und anhaltender Handelskonflikte mit den USA robust.
- Die Wohneigentumspreise im Kanton Zürich steigen weiterhin deutlich rascher als im Landesdurchschnitt. Das spiegelt das Spannungsfeld zwischen kräftiger Nachfrage und stagnierender Angebotsausweitung wider.
- Bei den Angebotsmieten zeichnet sich derzeit eine Verschnaufpause ab, während die Mietpreise auf nationaler Ebene erneut zulegen.
- Die kantonale Leerwohnungsziffer fällt auf 0,5 Prozent und signalisiert eine weiterhin angespannte Situation im Immobilienmarkt.

	Kanton Zürich	Schweiz
Eigenheimpreise	↗	↗
Angebotsmieten	→	↗
Wohnungsleerstand	↘	↘

Bank Avera Eigenheimindex – Herbst 2025

Inhalt

1. Preisentwicklung Wohneigentum
2. Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
3. Mieten und Leerstand
4. Renditeliegenschaften Wohnen
5. Bevölkerung und Zuwanderung
6. Wohnbautätigkeit
7. Über den Bank Avera Eigenheimindex



Preisentwicklung Wohneigentum

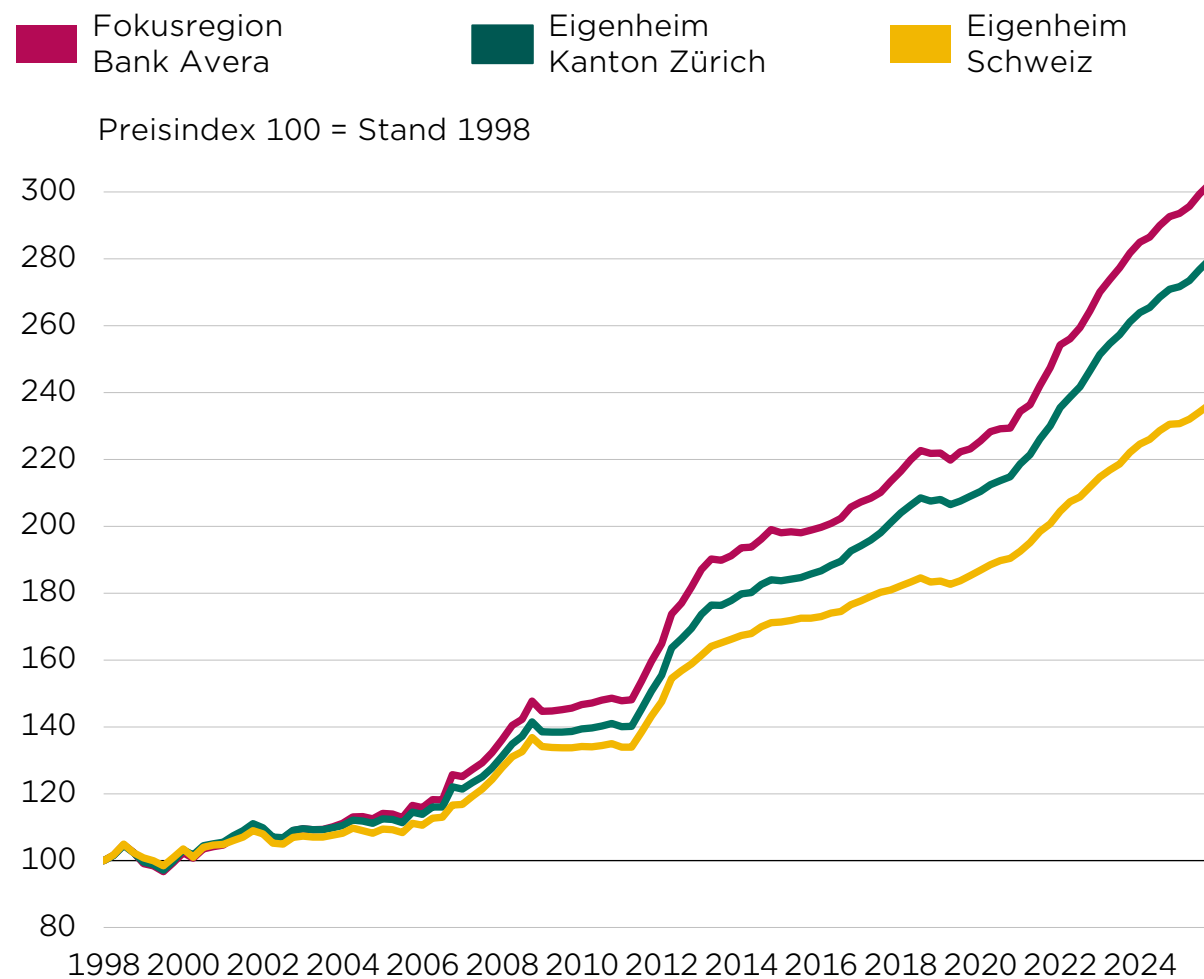
BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Preisentwicklung Wohneigentum (1/2)

Nachfrage nach Eigenheimen wächst weiterhin

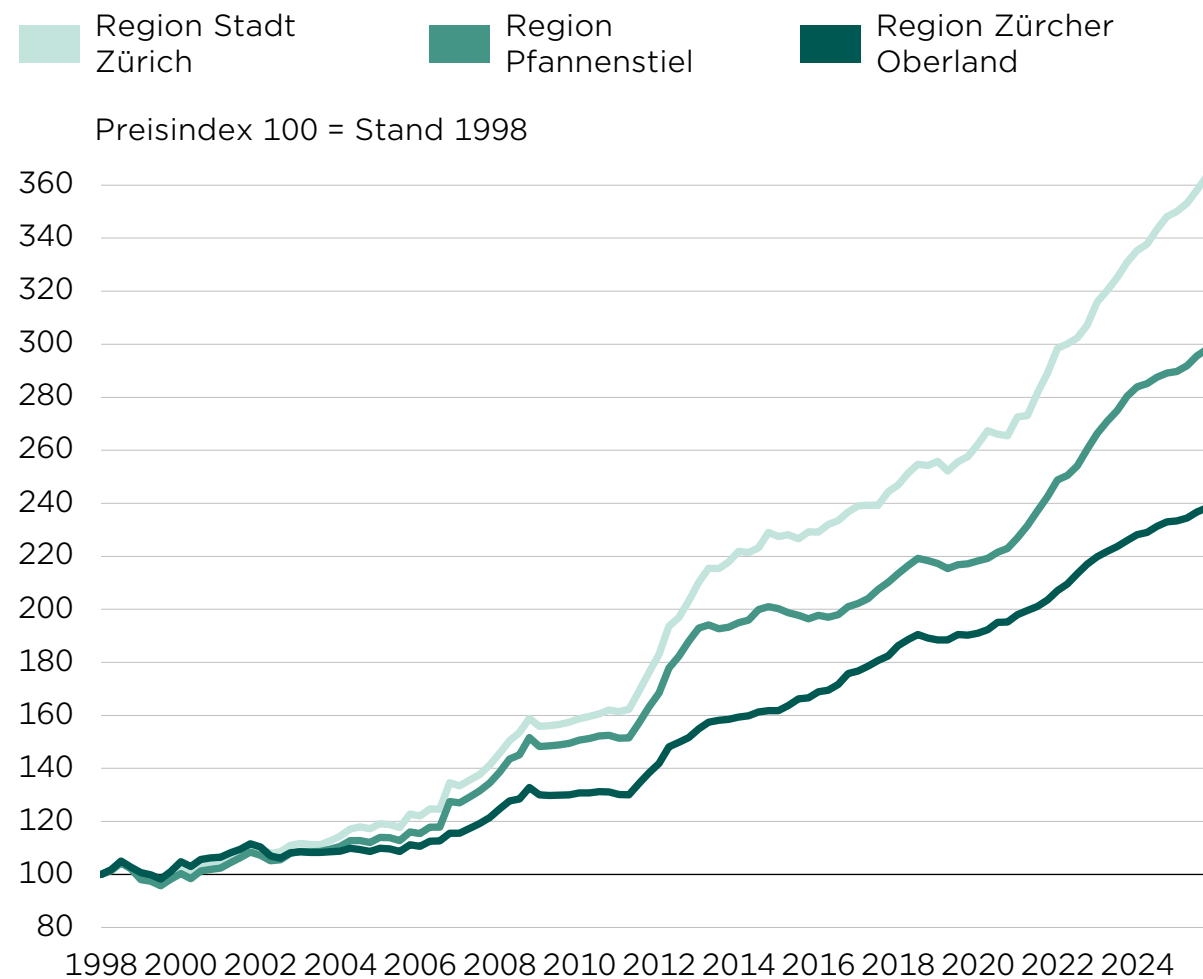
- Die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum ist im Kanton Zürich auf Jahresbasis um 3,3 Prozent gestiegen, wie die Auswertung der effektiven Markttransaktionen zeigt.
- In der Fokusregion der Bank Avera wurde ebenfalls ein Preiswachstum von 3,3 Prozent registriert.
- Damit liegt die regionale Preisdynamik deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von +2,6 Prozent.
- Tiefe Zinsen, kontinuierliches Bevölkerungswachstum und geringe Wohnbautätigkeit wirken weiterhin als Preistreiber.
- Ob und wie sich die US-Zölle auf Wirtschaft und Immobilienmarkt auswirken, bleibt abzuwarten.



Preisentwicklung Wohneigentum (2/2)

Städtischer Markt zieht an, moderate Entwicklung im Zürcher Oberland

- Der Preisindex der Fokusregion Bank Avera fasst die Entwicklung der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen.
- Der Stadtzürcher Eigenheimmarkt bleibt Zugpferd: Er weist erneut ein überdurchschnittliches Preiswachstum von 4,4 Prozent innert Jahresfrist auf.
- In der Region Pfannenstiel liegt das Plus bei 3,1 Prozent und damit im Bereich des kantonalen Mittels von 3,3 Prozent.
- Eine etwas moderatere Marktentwicklung ist mit einer Preiszunahme von 2,3 Prozent im Zürcher Oberland zu beobachten – dies deckt sich auch mit der langfristigen Tendenz seit 1998.





Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

BANK avera

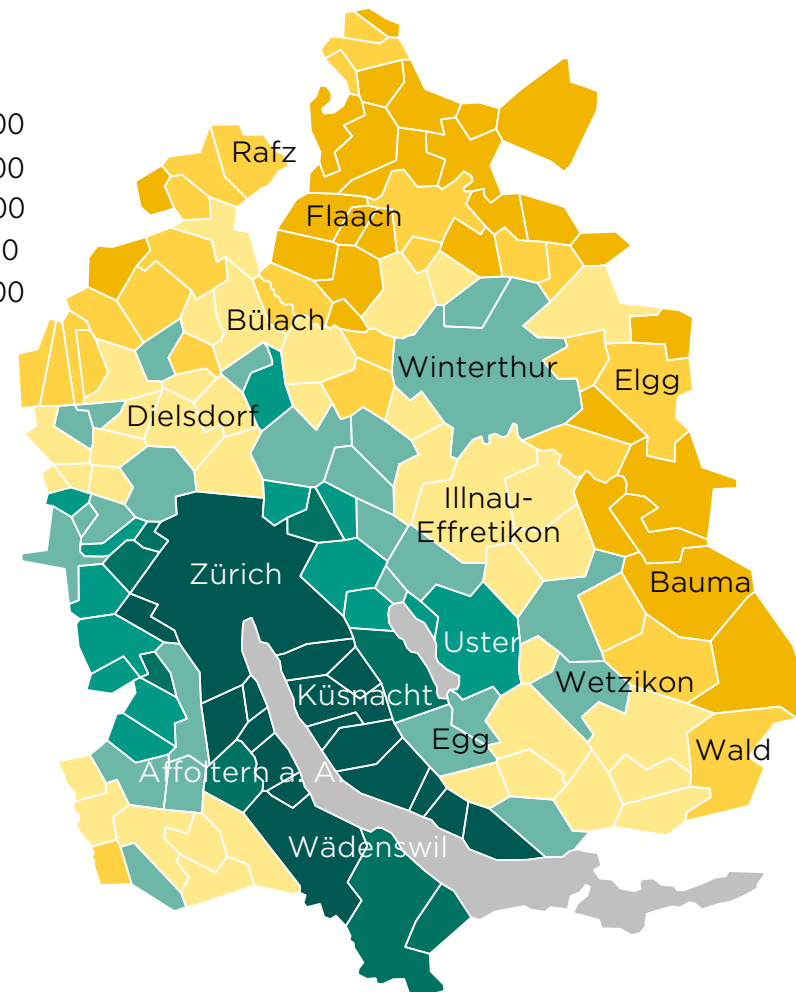
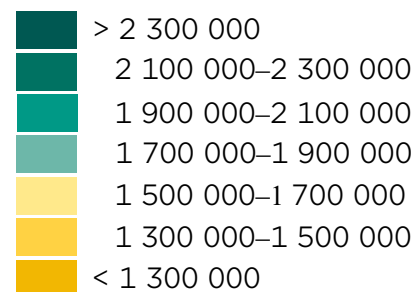
Wir verstehen uns.

Preisniveau Einfamilienhäuser (1/2)

Marktwert eines typischen Objekts übertrifft CHF 1,7 Millionen

- Innert Jahresfrist verzeichnete der kantonale Markt für Einfamilienhäuser einen Preisanstieg von 2,8 Prozent (Schweiz: +2,2 %).
- Zwar hat sich die Liquidität etwas verbessert: Über die letzten zwölf Monate wurden am freien Markt etwas mehr Objekte gehandelt als im Vorjahr.
- Trotzdem bleibt das Angebot knapp, wie sich anhand der Bautätigkeit zeigt: 2024 wurden lediglich rund 340 neue Einfamilienhäuser realisiert – ein historischer Tiefstwert.
- Effektiv wuchs das Angebot kaum noch, da zugleich viele Einfamilienhäuser abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden.

Preise in CHF



Preisniveau Einfamilienhäuser (2/2)

Grosse Preisunterschiede aufgrund der Lage

- Die Lage bleibt der wichtigste Werttreiber, wie sich anhand eines Musterhauses mit 140 m² Wohnfläche und Umschwung illustrieren lässt.
- Der mittlere Preis für das Musterobjekt liegt im Kanton bei rund CHF 1,7 Millionen – dies entspricht etwa dem Preisniveau in Wetzikon oder Illnau-Effretikon.
- Im Tösstal und im Zürcher Weinland liegen die Werte hingegen wesentlich tiefer: In einigen Gemeinden wird das Musterhaus unter CHF 1,3 Millionen gehandelt.
- In der Stadt Zürich und am See werden dagegen über CHF 3 Millionen bezahlt.

Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	3 400 000
Uster	2 027 000
Wetzikon	1 728 000
Illnau-Effretikon	1 686 000
Küsnacht	3 542 000
Rüti	1 538 000



Definition Musterhaus

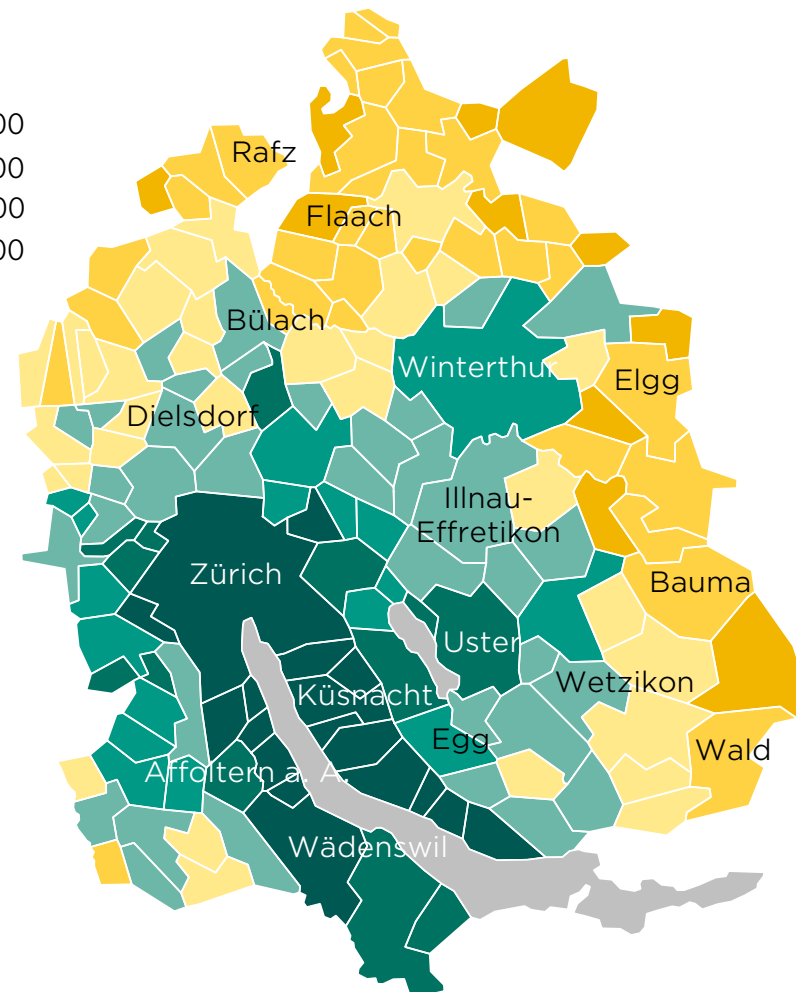
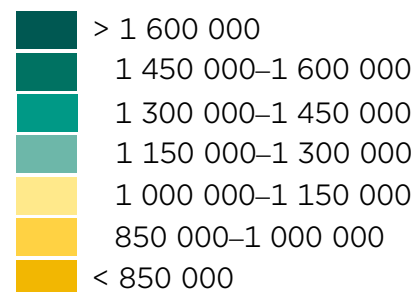
Frei stehend, 5-jährig, gute Lage, Grundstück 500 m², Wohnfläche 140 m², 6 Zimmer, 2 Bäder

Preisniveau Eigentumswohnungen (1/2)

Durchschnittspreis tendiert gegen CHF 1,2 Millionen

- Die am Markt bezahlten Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Zürich legten im Jahresvergleich um kräftige 3,9 Prozent zu (Schweiz +3,0 %).
- Die Marktaktivität hat auch im Wohnungsmarkt spürbar zugenommen: Im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 15 Prozent mehr Transaktionen registriert.
- Trotz lebhafter Handelstätigkeit ist auch bei Stockwerkeigentum ein sich verknappendes Angebot zu beobachten.
- Die bessere Erschwinglichkeit von Stockwerkeigentum treibt die Nachfrage an – es ist deshalb weiterhin mit einer steigenden Preistendenz zu rechnen.

Preise in CHF

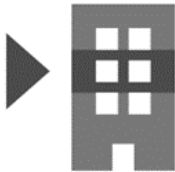


Preisniveau Eigentumswohnungen (2/2)

Moderatere Preise in der Peripherie

- Eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110 m² Wohnfläche kostet im kantonalen Durchschnitt rund CHF 1,2 Millionen.
- Die Preisspanne innerhalb des Kantons ist gross: In Flaach im Zürcher Weinland liegt der Wert bei rund CHF 800 000, während in Meilen am Zürichsee für eine identische Wohnung über CHF 2 Millionen bezahlt werden.
- Ein nach wie vor attraktives Preisniveau weisen aufstrebende Gemeinden wie Rüti oder Fehraltorf auf, wo die Musterwohnung zu Preisen um CHF 1 Million die Hand wechselt.

Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 174 000
Uster	1 324 000
Wetzikon	1 107 000
Illnau-Effretikon	1 152 000
Küsnacht	2 223 000
Rüti	1 020 000



Definition Musterwohnung

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



Mieten und Leerstand

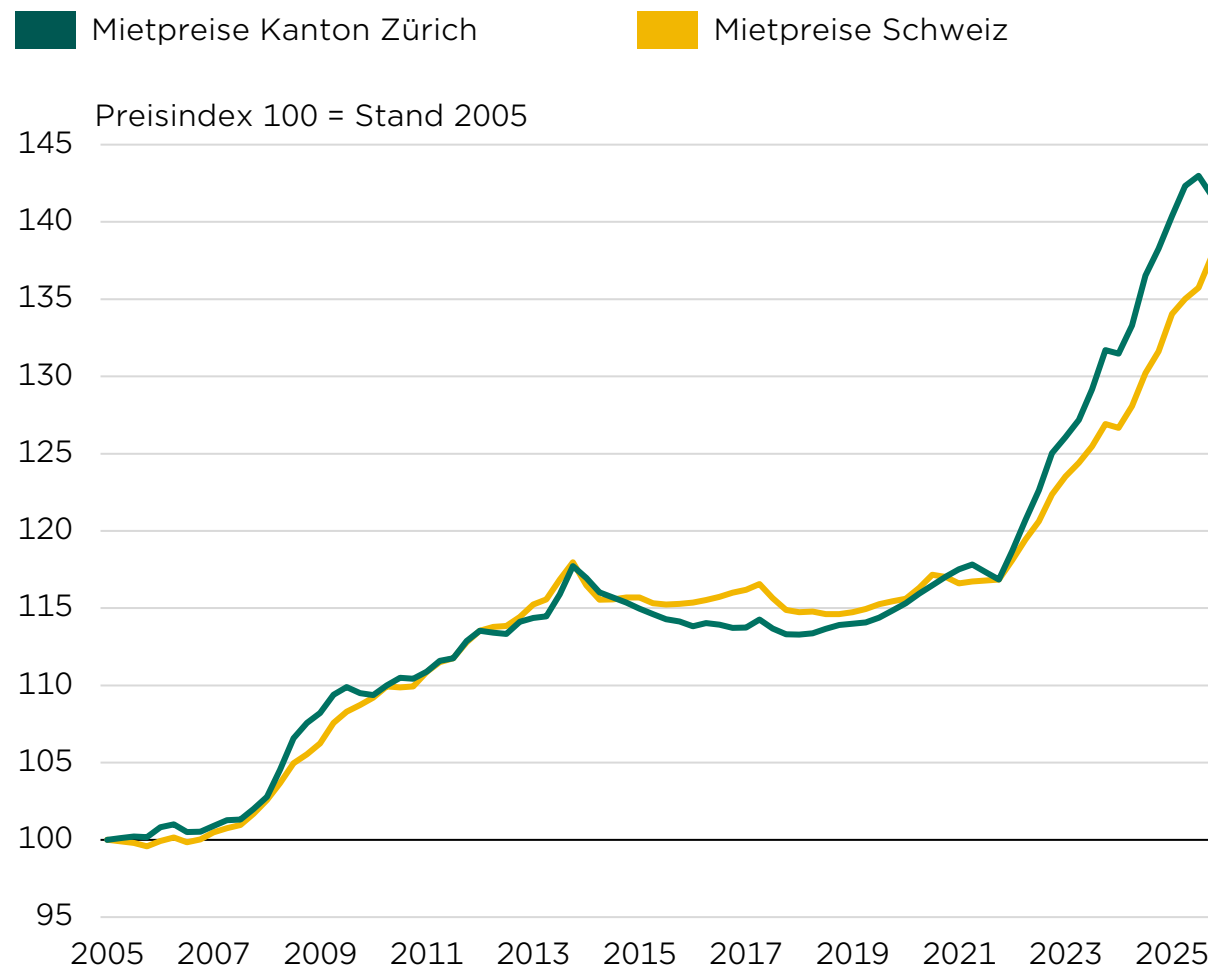
BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Preisentwicklung Angebotsmieten

Kurzfristige Abschwächung des Anstiegs bei kantonalen Angebotsmieten

- Mieterinnen und Mieter auf Wohnungssuche sind sowohl im Kanton Zürich als auch schweizweit weiterhin mit steigenden Angebotsmieten konfrontiert.
- Innert Jahresfrist wurden im Kanton 2,5 Prozent höhere Neumieten verzeichnet, in den letzten sechs Monaten sind diese gar leicht gesunken.
- Während sich der jährliche Mietpreisanstieg in Zürich abschwächte, zeigte sich schweizweit mit 4,7 Prozent erneut ein kräftiger Anstieg.
- Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen können aufgrund der Senkungen des Referenzzinssatzes 2025 je nach Ausgangslage mit einer Entlastung rechnen.

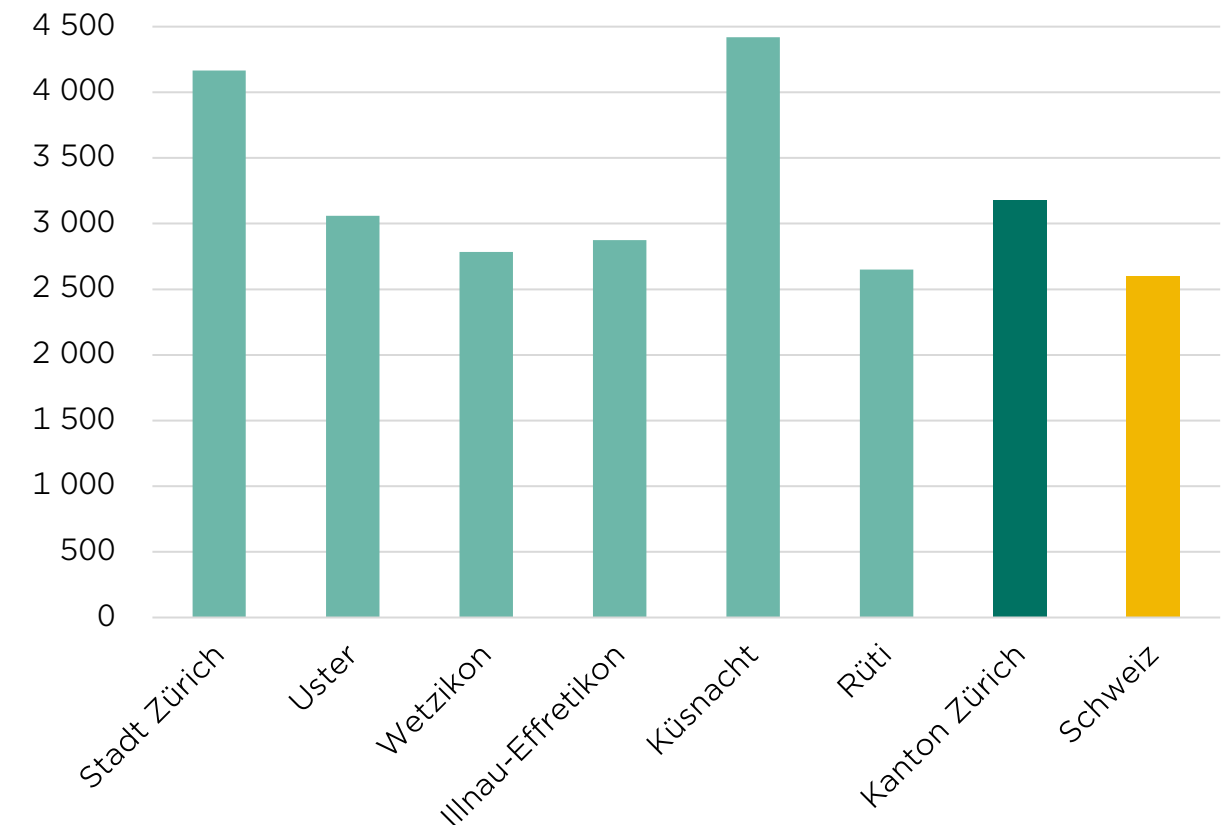


Preisniveau Angebotsmieten

Typische Mietwohnung kostet im Schnitt brutto CHF 3 200 pro Monat

- Die monatliche Bruttomiete für eine grosszügige Musterwohnung mit 110 m² Wohnfläche liegt im kantonalen Mittel bei rund CHF 3 200 brutto.
- Im Landesmittel müssen Wohnungssuchende für ein gleiches Objekt mit einer Neumiete von CHF 2 600 pro Monat rechnen.
- In der Stadt Zürich liegen die Mietkosten für eine identische Wohnung mit rund CHF 4 200 inklusive Nebenkosten somit mehr als 30 Prozent höher.
- Im Zürcher Oberland ist das Musterobjekt deutlich preiswerter verfügbar, so etwa in Wetzikon mit einer monatlichen Miete von rund CHF 2 800.

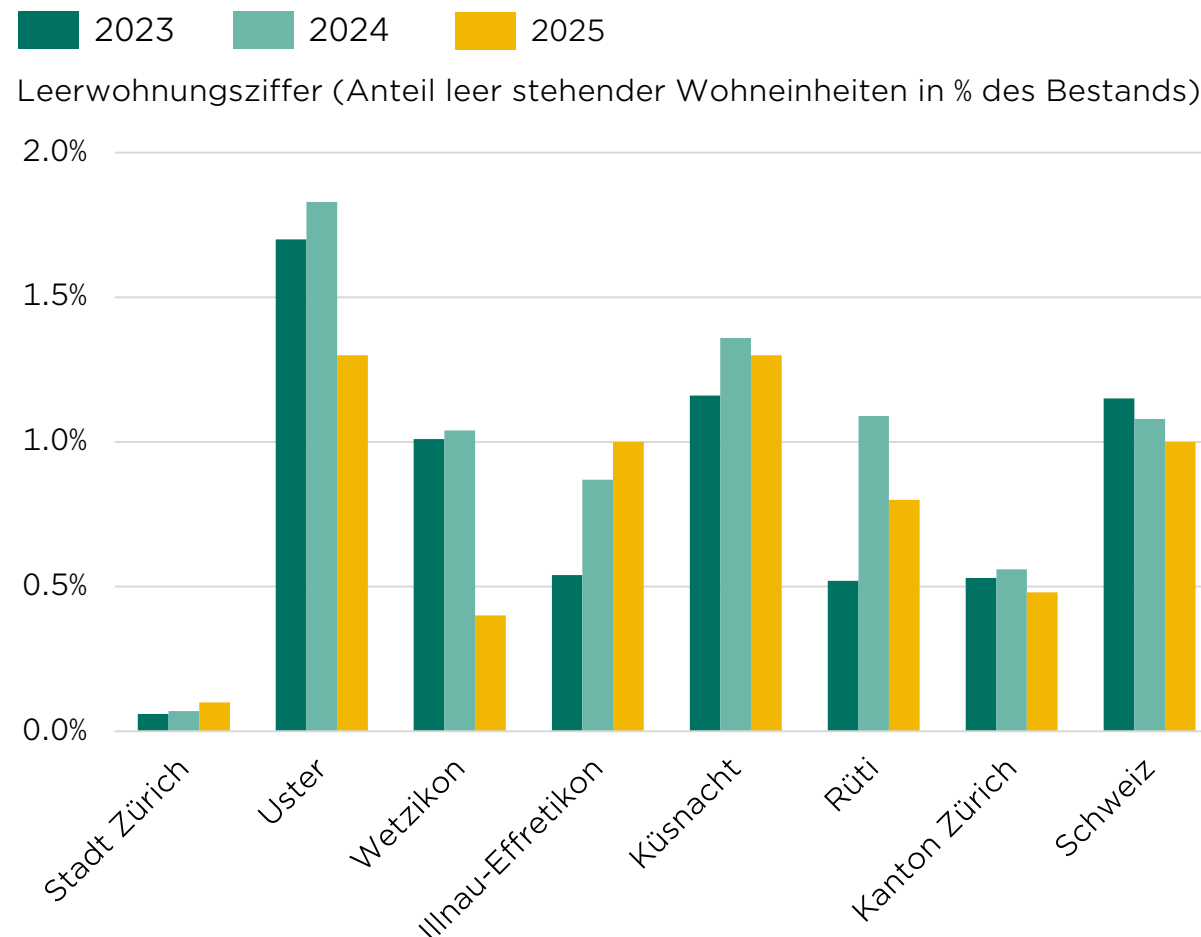
Monatliche Angebotsmiete in CHF inklusive Nebenkosten für ein Musterobjekt mit 110 m² Wohnfläche



Wohnungsleerstand (1/2)

Kantonale Leerstände mit 0,5 Prozent weiterhin sehr tief

- Rund 3 800 Wohneinheiten wurden im Kanton Zürich am Stichtag 1. Juni 2025 als leer gezählt.
- Dies entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 0,5 Prozent und signalisiert eine ausgeprägte Wohnungsknappheit, wie sie zuletzt in den frühen 2000er-Jahren beobachtet worden ist.
- Schweizweit ist die Leerwohnungsziffer ebenfalls leicht gesunken, liegt mit 1,0 Prozent jedoch doppelt so hoch.
- Bei rund drei Viertel der ungenutzten Einheiten handelt es sich um Mietobjekte, bei den übrigen um Wohneigentum.

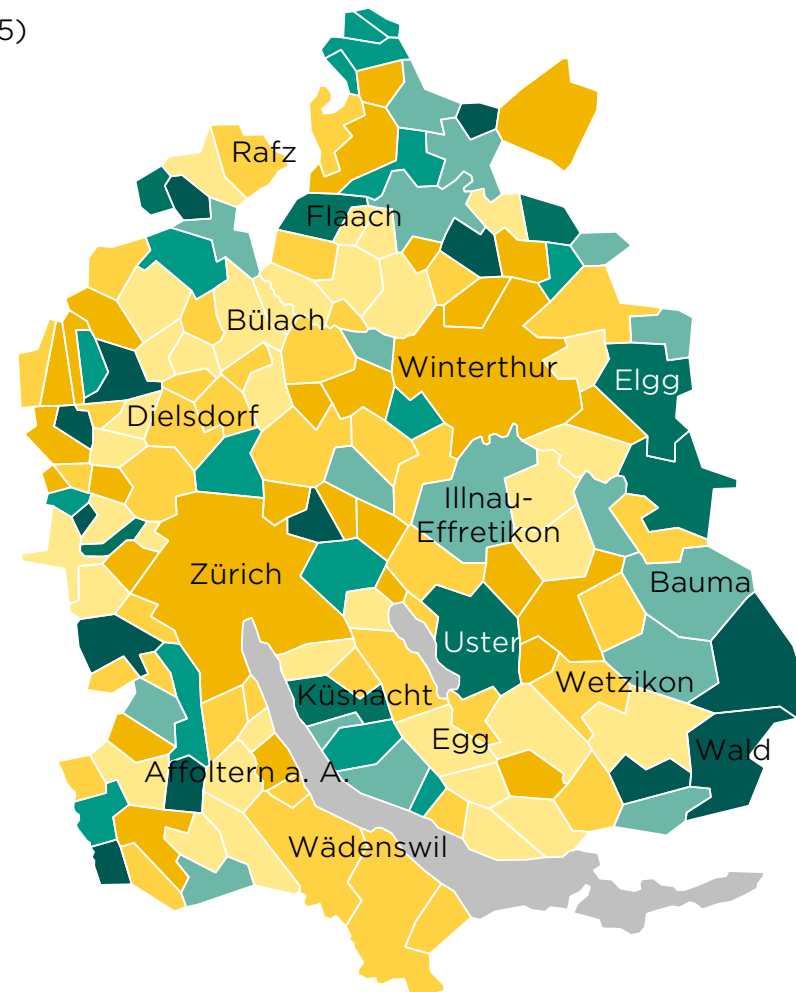
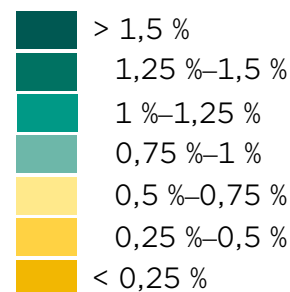


Wohnungsleerstand (2/2)

Höhere Leerstände im Norden und Osten des Kantons

- Regional zeigt sich mit Blick auf die Leerwohnungsziffer ein gemischtes Bild: Nicht überall ist die Angebotsknappheit gleich ausgeprägt.
- Einzelne Städte wie Uster oder Illnau-Effretikon weisen dank einer regen Bautätigkeit Leerstände von deutlich über 1 Prozent aus.
- In gewissen Gemeinden entlang der östlichen und nördlichen Kantonsgrenze zeigt sich die Marktlage ebenfalls vergleichsweise entspannt.
- Obwohl die Leerstandsquote der beiden grössten Städte Zürich (0,1 %) und Winterthur (0,2 %) fast bei null liegt, vermelden diese eine leichte gestiegene Anzahl leerer Wohnungen.

Leerwohnungsziffer (2025)





Renditeliegenschaft- ten Wohnen

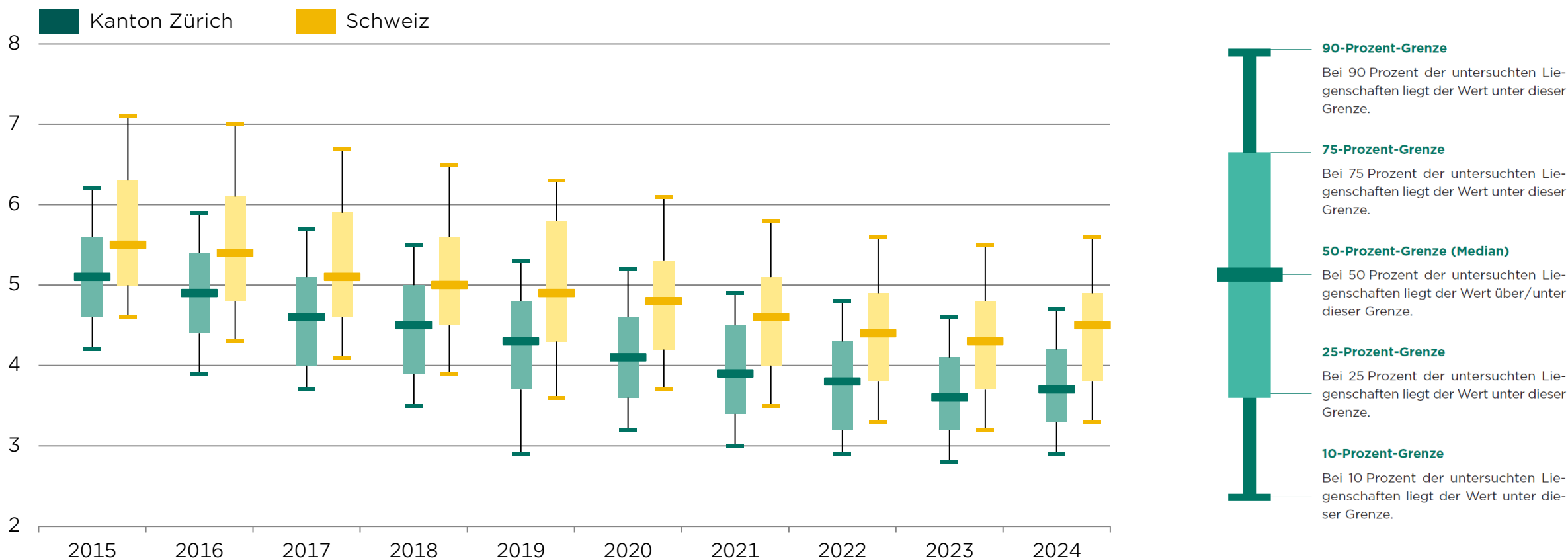
BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Renditeliegenschaften Wohnen (1/2)

Renditen von Mehrfamilienhäusern auf tiefem Niveau

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz (in %)



Renditeliegenschaften Wohnen (2/2)

Markt gewinnt an Dynamik

- Nach mehreren Jahren des Rückgangs stabilisierten sich die Bruttorenditen von Mehrfamilienhäusern im Jahr 2024, aus dem die aktuellsten verfügbaren Daten stammen.
- Die Rückkehr zur Nullzinspolitik durch die Schweizerische Nationalbank macht Immobilien-Direktanlagen gegenüber risikoarmen Alternativen wie Staatsanleihen wieder attraktiver.
- Wirtschaftliche und geopolitische Spannungen führen zu verstärkter Nachfrage der Anleger nach Wohnrenditeliegenschaften.
- Die jüngsten Transaktionszahlen zeigen denn auch eine zunehmende Zahlungsbereitschaft für Mehrfamilienhäuser.

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

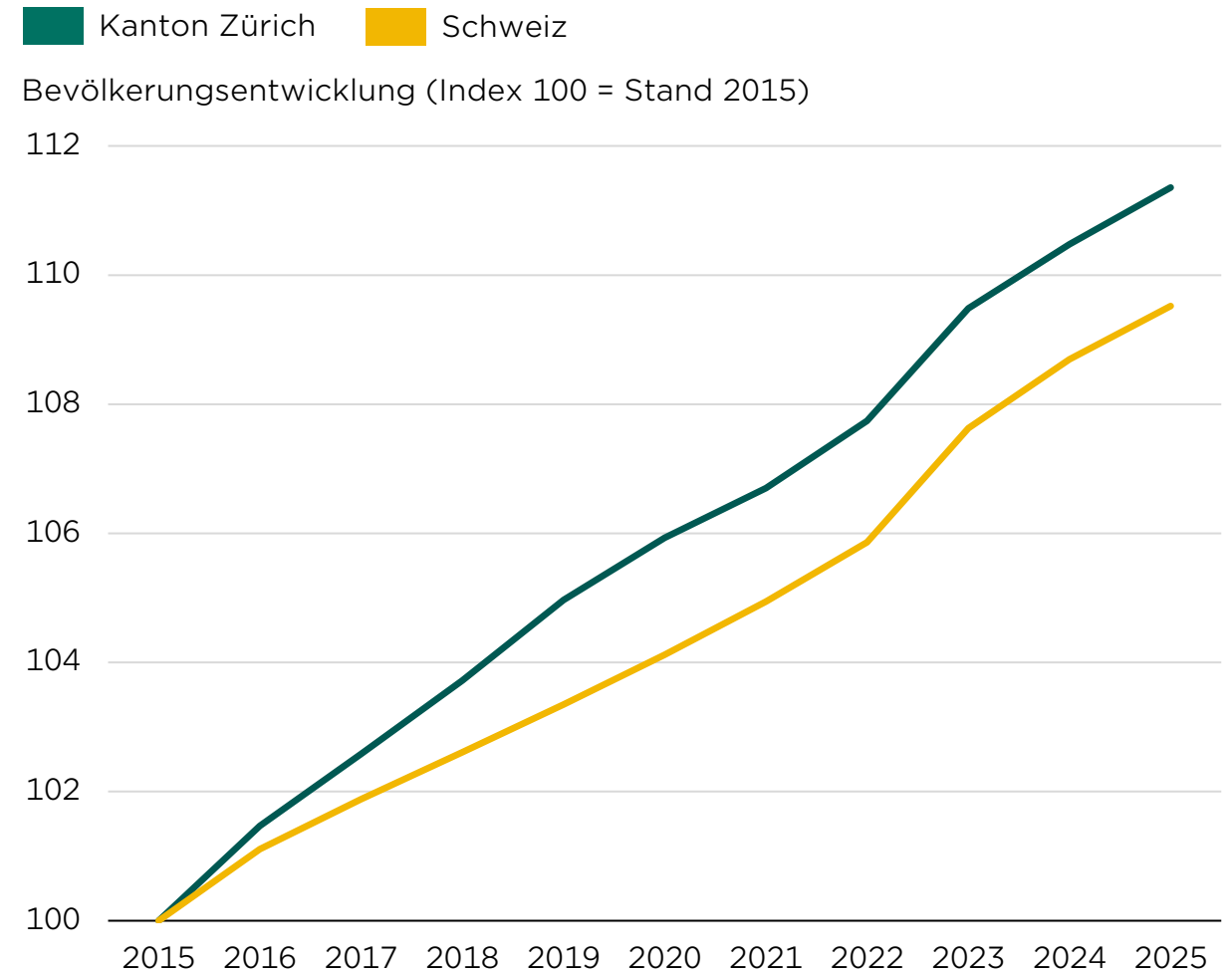
BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Entwicklung der Wohnbevölkerung

Wachsende Wohnraumnachfrage

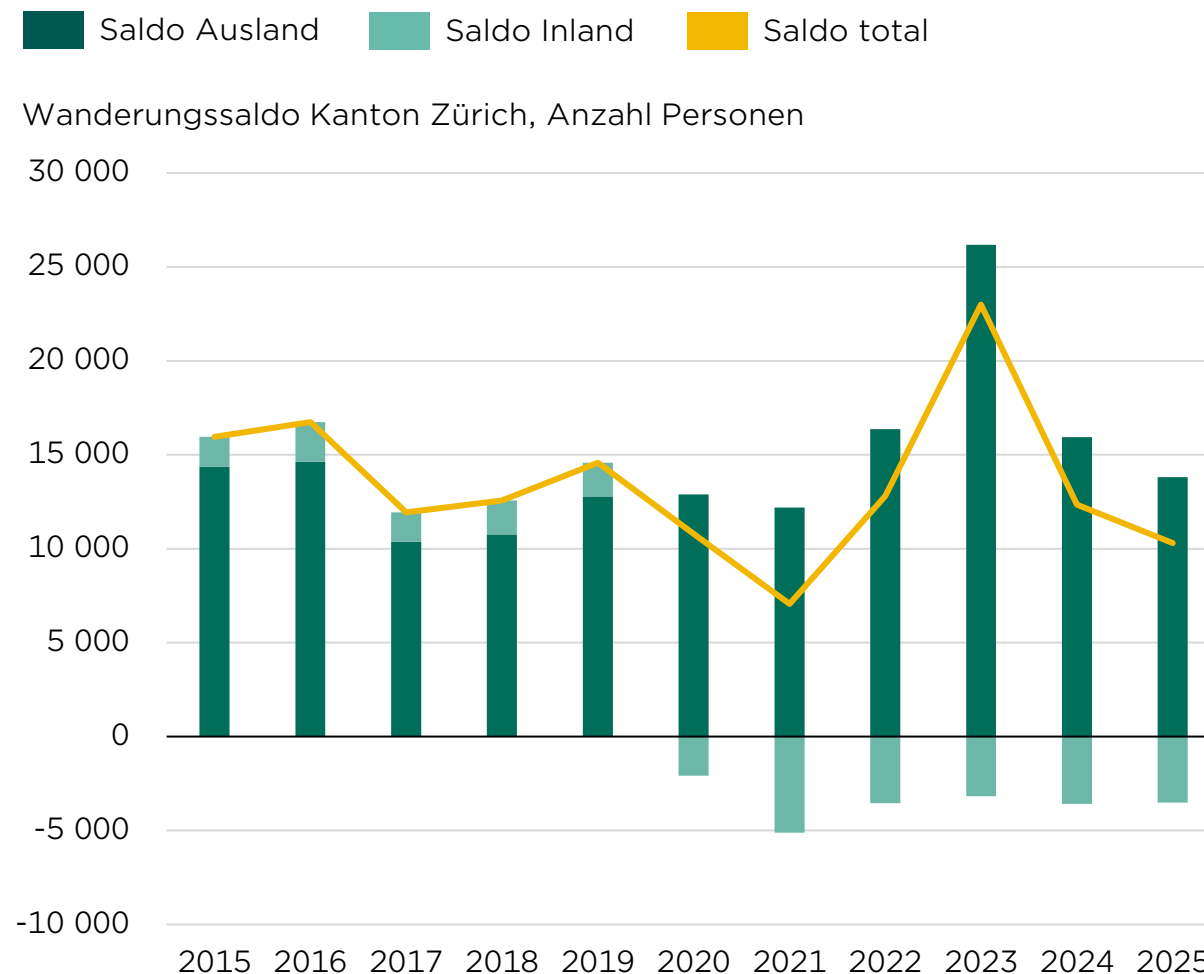
- Das starke Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich wie auch schweizweit ist ein wesentlicher Treiber der Wohnraumnachfrage und damit der Immobilienpreise.
- Im Jahr 2025 dürfte die kantonale Wohnbevölkerung auf rund 1 633 000 Personen wachsen – dies entspricht einer Zunahme von 11,4 Prozent seit 2015.
- Die schweizweite Bevölkerungszunahme liegt im gleichen Zeitraum mit +9,5 Prozent ebenfalls sehr hoch.
- Das Wachstum geht in erster Linie auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurück, während der Geburtensaldo 2025 einen neuen Tiefstwert erreichen dürfte.



Migration international und interkantonal

Weniger Zuzüger aus dem Ausland, mehr Abwanderung Ansässiger

- 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 heisst, es ziehen mehr Menschen von Zürich in andere Kantone als umgekehrt.
- Bei denjenigen, die wegziehen, sind besonders die Kantone Aargau, St. Gallen und Thurgau beliebt – Regionen mit deutlich tieferem Preisniveau.
- Der Zuwanderungssaldo aus dem Ausland war 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.





Wohnbautätigkeit

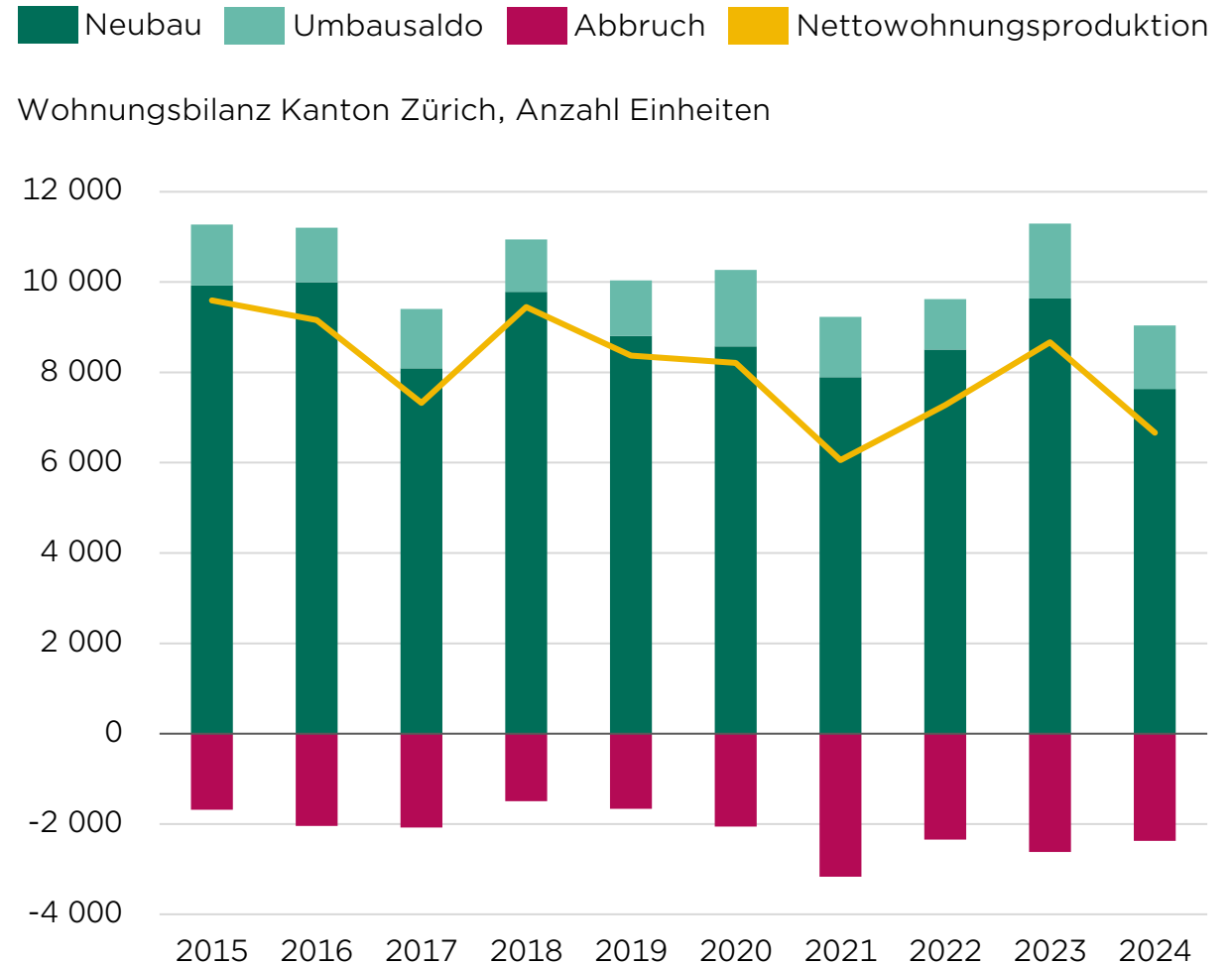
BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Wohnbautätigkeit

Angebotsausweitung erneut rückläufig

- Während die Wohnraumnachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums zunimmt, zeigt sich die Angebotsausweitung wieder rückläufig.
- Im Jahr 2024, aus dem die aktuellsten, provisorischen Daten stammen, ist die Zahl neu erstellter Wohneinheiten im Kanton Zürich mit rund 7 600 auf den tiefsten Stand in den vergangenen zehn Jahren gefallen.
- Unter Berücksichtigung von Umbau- und Abbruchsaldo ergibt sich eine Nettowohnungsproduktion von rund 6 700 Einheiten.
- Über die vergangenen zehn Jahre hielt der Wohnungsbau nicht mit dem Zuwachs der Haushaltszahl Schritt – mit Preisanstieg und Wohnungsknappheit als Folgen.





BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Über den Bank Avera Eigenheimindex

Aktuelle Zahlen und Fakten zum Zürcher Immobilienmarkt

- Der Bank Avera Eigenheimindex zeigt die Preisentwicklung bei Wohneigentum im Kanton Zürich sowie in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich (siehe Fokusregion Bank Avera in der 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 Immobilien-dienstleister IAZI erstellt.

