

Immobilienbarometer

2. Quartal 2025

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | August 2025

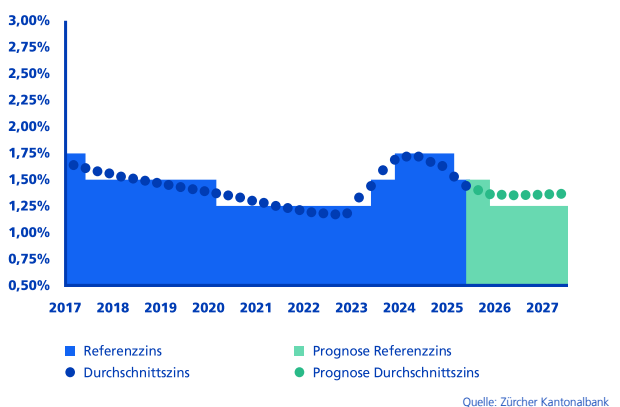
Weitere Referenzzinssatzsenkung vermutlich noch in diesem Jahr: Gute Nachrichten für Mieterinnen und Mieter

Nach einem vorübergehenden Anstieg kehrt das Schweizer Zinsniveau in den Bereich nahe null zurück. In der Folge erwarten wir, dass der hypothekarische Referenzzinssatz bis Ende des Jahres erneut sinken wird. Insgesamt dürfte dann knapp die Hälfte der Mieterschaft für ein Senkungsbegehren bereitstehen, da sie erst vor kurzem eine Mieterhöhung erhalten hat. Im Kanton Zürich sind es sogar 70 Prozent.

Was zunächst wie ein Déjà-vu wirkte, war tatsächlich ein Novum: Am 19. Juni 2025 senkte die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins erstmals auf exakt null Prozent. Zuvor hatte es stets entweder einen positiven oder negativen Leitzins gegeben. Vertraut hingegen ist die Rückkehr zu einem Umfeld niedriger Zinsen. Diese Entwicklung wirkt sich auch auf den Referenzzinssatz aus, der auf dem durchschnittlichen Zins aller ausstehenden Hypotheken basiert. Besonders SARON-Hypotheken, die direkt vom Leitzins abhängen, tragen dazu bei, dass der Referenzzinssatz nach seinem kurzen Höhenflug nun wieder nach unten tendiert. Bereits im März dieses Jahres fiel er nach zwei raschen Anstiegen wieder auf 1,5 Prozent. Bis Ende des Jahres erwarten wir einen weiteren Rückgang auf 1,25 Prozent. Danach dürfte der Referenzzinssatz erst einmal stabil bleiben, da die SNB ihren Leitzins bei den kommenden Lagebeurteilungen voraussichtlich unverändert lassen wird.

Der Referenzzinssatz dürfte erneut sinken

Referenzzinssatz und Durchschnittszins mit Prognose



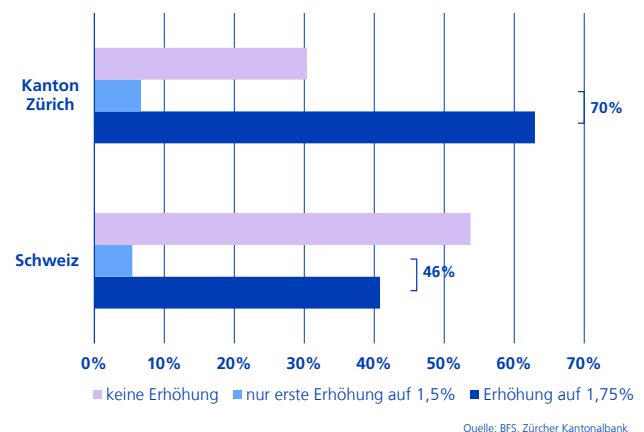
In den Jahren vor 2023 haben viele Mieterinnen und Mieter bei Senkungen des Referenzzinssatzes auf ein Mietreduktionsbegehren verzichtet. Dadurch hätten sie nun grundsätzlich Anspruch darauf. Jedoch würden dann wohl auch erhöhende Faktoren wie Teuerung miteingerechnet. Somit dürften vor allem Mieter, die zuletzt von einer Mietzinserhöhung betroffen waren, aktiv werden. Doch wie viele profitieren? Unsere Analyse auf Basis von Daten des Bundesamts für Statistik (BFS) zeigt: Nach der zweiten Erhöhung des Referenzzinssatzes hatten rund 40 Prozent der Schweizer Miethaushalte eine Mietzinserhöhung erhalten. Diese Mieter profitieren sowohl von der Senkung des Referenzzinssatzes im März auf 1,5 Prozent als auch von der voraussichtlichen Reduktion auf 1,25 Prozent bis Ende dieses Jahres.

Darüber hinaus wird ein weiterer Teil der Mieterschaft erst nach der zweiten Senkung berechtigt sein, eine Mietzinsreduktion zu verlangen. Diese Haushalte hatten lediglich die erste Referenzzinserhöhung im Juni 2023 weitergeleitet bekommen, nicht aber die zweite im Dezember 2023. Einige Vermieter scheuten möglicherweise eine zweite Erhöhung innert kurzer Zeit oder verzichteten angesichts der Aussicht auf einen wieder sinkenden Referenzzinssatz auf eine Weitergabe. Insgesamt können nach der zweiten Senkung bis zu 46 Prozent der Schweizer Haushalte eine Mietzinsreduktion beantragen. Im Kanton Zürich, wo Referenzzinssatzerhöhungen häufiger weitergegeben wurden, sind es mit 70 Prozent sogar eine deutliche Mehrheit.

044 292 45 74, benedikt.lennartz@zkb.ch

Im Kanton Zürich können bald 70% der Miethaushalte eine Mietzinssenkung verlangen

Anteil der Miethaushalte, deren Mietzins nach der ersten oder zweiten Referenzzinssatzerhöhung angehoben wurde



Zürcher Eigenheimpreise steigen weiter

Die günstigen Finanzierungskosten haben die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Zürich weiter angekurbelt. Dies spiegelt sich in den anhaltend steigenden Immobilienpreisen wider. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verteuerten sich Eigenheime im Kanton Zürich um 4,0 Prozent. In den exklusiven Seege- meinden fiel der Anstieg sogar noch etwas höher aus. Auch in der Region «Regio», die die Zürcher Agglomerationsgemeinden sowie die Stadt Winterthur umfasst, kletterten die Preise mit einem Plus von 4,3 Prozent deutlich nach oben. Angesichts des anhaltenden Nachfrageüberschusses rechnen wir auch in den nächsten beiden Jahren mit deutlichen Preissteigerungen im Kanton Zürich.

Wachstum der Angebotsmieten geht zurück

Nach dem starken Anstieg der Angebotsmieten in den Vorjah- ren zeigt der Mietmarkt im ersten Halbjahr 2025 Anzeichen einer Entspannung. Besonders deutlich wird dies in der Stadt Zü- rich: Während die Angebotsmieten in den letzten beiden Jah- ren teils Wachstumsraten von über 10 Prozent verzeichneten, liegt der Anstieg inzwischen bei weniger als 4 Prozent. Auch in der Schweiz und im Kanton Zürich insgesamt ist eine spürbare Beruhigung des Mietmarktes erkennbar. Dennoch bleibt das Wachstum der Angebotsmieten weiterhin deutlich höher als in den Jahren vor der Pandemie. Trotz rückläufigen Bevölkerungs- wachstums reicht die aktuelle Bautätigkeit nach wie vor nicht aus, um genügend Wohnraum bereitzustellen.

Rückgang der Planungstätigkeit bremst Neubau

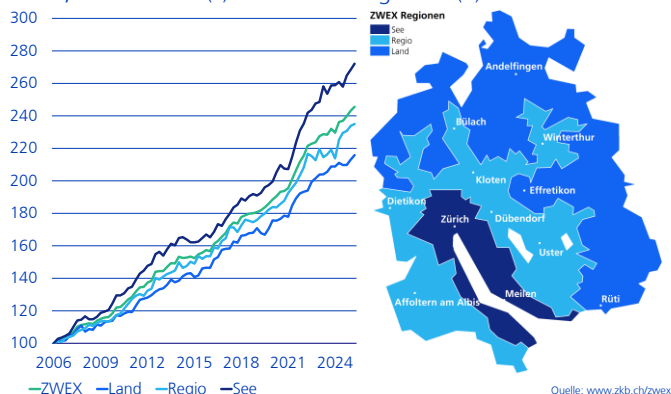
Während der Pandemie war die Planungstätigkeit für neue Wohnbauprojekte stark zurückgegangen. Erst im Jahr 2024 setzte eine deutliche Erholung ein – die Projektpipelines füllten sich wieder. Doch dieses Zwischenhoch hielt nicht lange an: Be- reits im ersten Halbjahr 2025 ging die Zahl der Baugesuche er- neut zurück. Die Gründe dafür sind vielfältig. Bauland ist nach wie vor Mangelware und verschärfte Regulierungen erschweren insbesondere innerstädtische Verdichtungen erheblich. Da ein Baugesuch bis zur Umsetzung etwa drei Jahre benötigt, wird sich der Rückgang etwa 2028 auf dem Wohnungsmarkt be- merkbar machen. Bis dahin dürften Wohnungssuchende noch vom Zwischenhoch aus dem Jahr 2024 profitieren.

SNB-Nullzinsen zeigen starke Auswirkungen

Das Nullzinsumfeld prägt derzeit den Immobilienmarkt. Beson- ders stark sind die Auswirkungen im Eigenheimbereich. In den Jahren 2025 und 2026 erwarten wir in der Schweiz ein Preis- wachstum von jeweils 4,0 Prozent, für den Kanton Zürich rech- nen wir mit 4,5 Prozent. Die gesunkenen Hypothekarzinsen dürften zudem bis Ende 2025 auch zu einem weiteren Rück- gang des Referenzzinssatzes führen. Bei den Angebotsmieten gehen wir aufgrund der rückläufigen Nettozuwanderung und einer leicht steigenden Bautätigkeit von einem verlangsamten Wachstum aus. Trotzdem wird die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen den Neubau übersteigen, was zu einer weiteren Reduktion der Leerstände führen dürfte.

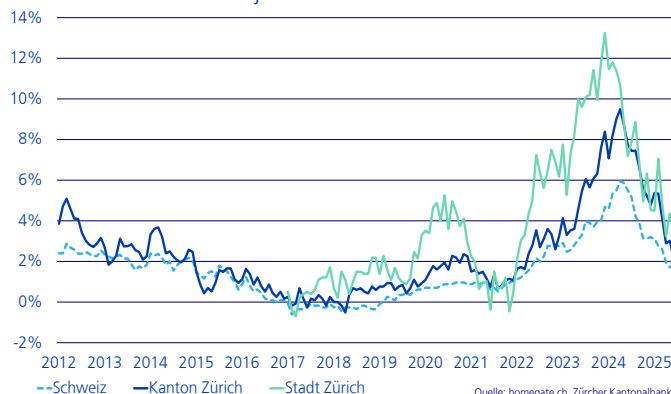
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Index, 2006 = 100 (L) und ZWEX-Regionen (R)



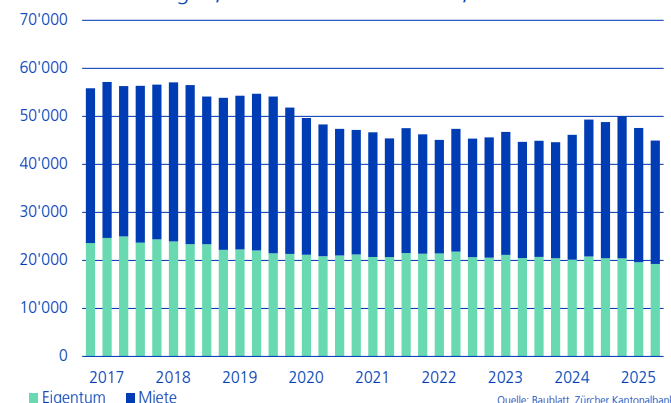
Homegate Angebotsmietindex

Wachstum seit dem Vorjahresmonat in %



Wohnungen in Baugesuchen

Anzahl Wohnungen, laufende Jahressumme, Schweiz



ZKB Immobilienprognosen

Mai 2025

		2024	2025	2026
Bautätigkeit	CH	42'000	43'000	46'000
	Kt. ZH	8'000	9'000	8'500
Nettozuwanderung¹	CH	83'400	80'000	75'000
Leere Mietwohnungen	CH	40'400	39'000	38'000
	Kt. ZH	3'500	3'300	3'200
Angebotsmieten²	CH	3.2%	2.0%	1.5%
	Kt. ZH	4.8%	2.5%	2.0%
Preise Wohneigentum³	CH	3.8%	4.0%	4.0%
	Kt. ZH	3.3%	4.5%	4.5%
Referenzzins	CH	1.75%	1.25%	1.25%

blau: Prognosen, ¹ Ohne Status S, ² homegate.ch Angebotsmieten,

³ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)