

Immobilienbarometer

3. Quartal 2025

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Oktober 2025

Altbestandesmietindex – neu lanciert auf zkb.ch

Nach den zwei jüngsten Referenzzinssatzsenkungen haben es die Mieterinnen und Mieter in der Hand. Werden die Wohnkosten in bestehenden Mietverhältnissen sinken? Der neu regelmässig von der ZKB publizierte Altbestandesmietindex liefert erste Antworten.

Mieter schauten in den letzten Monaten gebannt auf den hypothekarischen Referenzzinssatz – die Basis für Mietveränderungen in bestehenden Mietverhältnissen. Dieser sank zuletzt gleich zweimal, was einen grossen Teil von ihnen berechtigt, eine Mietzinssenkung einzufordern. Doch wie waren die Auswirkungen auf die Mieten im Bestand? Antworten liefert der im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) von uns konzipierte Altbestandesmietindex, welcher erstmals im April 2024 publiziert wurde. Der Index berücksichtigt die Mietpreisentwicklung für Wohnungen, in denen es keine Mieterwechsel gab, und schliesst damit eine Lücke in der Indexlandschaft zum Schweizer Mietwohnungsmarkt. Neu publizieren wir die aktuellen Indexstände quartalsweise auf zkb.ch.

Da Mietzinsanpassungen nach Referenzzinssatzveränderungen erst verzögert erfolgen, sollten sich im dritten Quartal erstmals die Auswirkungen der ersten Senkung des Referenzzinssatzes im März dieses Jahres zeigen. Der Altbestandesmietindex blieb aber schweizweit praktisch unverändert und sank im Kanton Zürich lediglich leicht im Vergleich zum Vorquartal (-0,2 Prozent). War der Index nach vergangenen Referenzzinssatzsenkungen noch teils kräftig gesunken, sieht die dämpfende Wirkung nun verhaltener aus.

Altbestandesmietindex sinkt nur leicht Indexbasis (Index = 100) erstes Quartal 2006



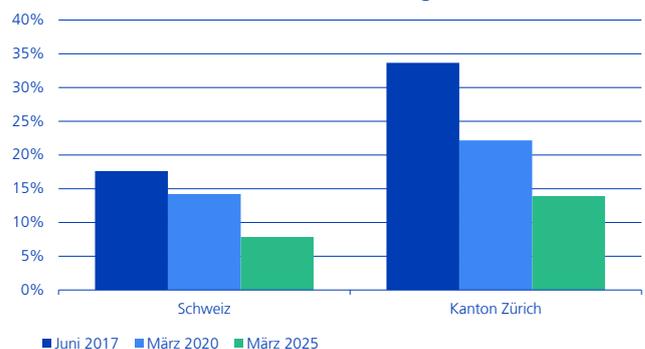
Tatsächlich erscheint es zunächst so, als nutzten Mieter die neuerliche Gelegenheit zum Senkungsbegehren weniger rege als früher. Wie die dem Altbestandesmietindex zugrundeliegenden Mietpreisindexdaten des Bundesamts für Statistik (BFS) zeigen, haben bisher lediglich 8 Prozent der Schweizer Miethaushalte eine Mietzinssenkung erhalten, im Kanton Zürich waren es 14 Prozent. Nach früheren Referenzzinssatzsenkungen wie zuletzt im März 2020 oder Juni 2017 konnte man jeweils deutlich mehr Mietzinssenkungen beobachten.

Sind Mieter in diesem Jahr besonders zögerlich? Zwar könnten viele verunsichert sein, ob aufgrund der Teuerung aus einem Senkungsbegehren letztlich eine Mieterhöhung resultieren könnte. Der wichtigste Grund für den verhaltenen Anteil der Mietzinssenkungen dürfte allerdings der historische Verlauf des Referenzzinssatzes sein. Im Jahr 2020 hätten beispielsweise praktisch alle Mieter von der Referenzzinssatzsenkung profitieren können, da ihr mietvertraglich festgehaltener Referenzzinssatz den neu geltenden übertraf. Aktuell sind es jedoch lediglich diejenigen, die zuvor auch eine Erhöhung erhalten haben. Gemäss unserer Analyse dürften gut 40 Prozent der Mieter schweizweit und knapp 63 Prozent im Kanton Zürich für ein solches Begehren berechtigt sein. Vor diesem Hintergrund zeigt sich ein ähnliches Einforderungsverhalten wie bei vorangegangenen Senkungen.

Zürcher Kantonalbank, Analytics Immobilien,
044 292 45 74, benedikt.lennartz@zkb.ch

Nach vergangenen Referenzzinssatzsenkungen gab es mehr Mietreduktionen

Anteil der Miethaushalte, deren Mietzins gesenkt wurde



Weiter steigende Zürcher Eigenheimpreise

Im Vergleich zum Vorjahresquartal verteuerten sich die Zürcher Eigenheime um rund 4,1 Prozent. Mit 3,0 bzw. 3,6 Prozent blieb die Preisentwicklung auf Jahresbasis in den Zürcher Agglomerationsgemeinden (Region «Regio») und den ländlichen Gemeinden dabei zwar leicht unter dem Schnitt, setzte sich mit einem Wachstum von 0,6 respektive 0,7 Prozent jedoch auch gegenüber dem Vorquartal fort. Dahingegen scheinen die Preise in den Seegemeinden trotz des deutlichen Jahreswachstums von 5,6 Prozent aktuell ein wenig zu plafonieren. Sie weisen nur noch ein Quartalswachstum von 0,1 Prozent auf. Infolge des tiefen Zinsniveaus rechnen wir aber auch künftig mit einer starken Nachfrage und weiter steigenden Preisen.

Deutlich geringere Nettozuwanderung als im Vorjahr

Die Nettozuwanderung fiel 2025 schweizweit bisher um 17 Prozent niedriger aus als im Vorjahr. Insgesamt sind bis August 2025 netto rund 41'400 Personen eingewandert. Zu diesem Zeitpunkt waren es 2024 bereits knapp 50'000 Personen. Ein Hauptgrund für diesen deutlichen Rückgang der Nettozuwanderung ist die steigende Abwanderung. Mit über 68'000 ausgewanderten Personen seit Jahresbeginn liegt sie so hoch wie nie in den letzten 10 Jahren. Die niedrigere Nettozuwanderung, die vor allem den Mietwohnungsmarkt in grossen Städten betrifft, sollte zumindest dazu beitragen, dass sich die Wohnraumknappheit dort nicht weiter verschärft.

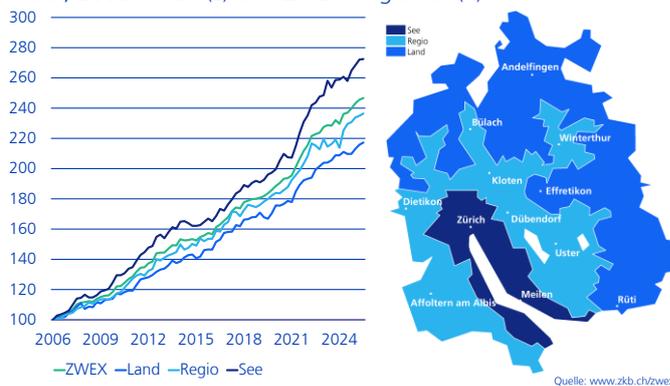
Leerwohnungsbestand bald auf langjährigem Tiefststand

In der Agglomeration und ländlichen Gebieten hat der Leerwohnungsbestand nach einer gewissen Erholung um 2020 nun wieder seinen langjährigen Minimalwert von rund 1 Prozent erreicht. Auch in den Kernstädten liegt die Leerstandsquote mit 0,5 Prozent wieder beim langjährigen Minimum, wobei sich da die Situation über die vergangenen Jahre kaum je entspannt hatte. Auch bei sehr ausgeprägter Knappheit wird stets ein gewisser Bestand an Leerwohnungen bestehen bleiben. Diese Untergrenze reflektiert etwa Verzögerungen bei Neuvermietungen oder ein Bestand an schwer zu vermittelnden Objekten – die Ladenhüter im Wohnungsangebot.

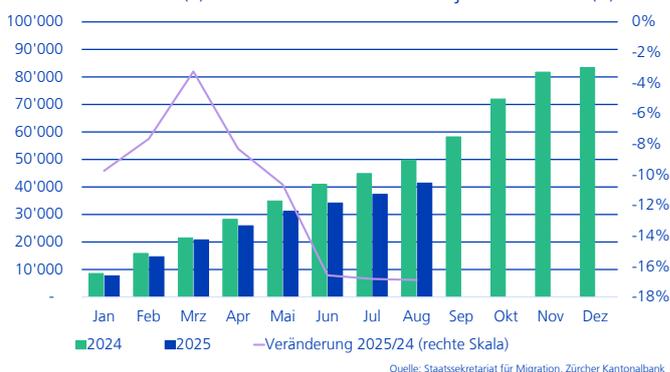
Angespannte Situation auf dem Mietmarkt trotz weniger Nettozuwanderung

Die Nettozuwanderung dürfte sich 2025 und 2026 aufgrund des geringeren Beschäftigungswachstums gegenüber den Vorjahren deutlich abschwächen. Eine Erhöhung der Anzahl leerstehenden Mietwohnungen und damit verbunden eine Entspannung auf dem Mietmarkt ist kurzfristig jedoch noch nicht zu erwarten. Entsprechend gehen wir auch weiterhin von einem leichten Wachstum der Angebotsmieten aus. Dem Eigenheimmarkt verleihen die günstigen Finanzierungsbedingungen weiter Rückenwind. Schweizweit und im Kanton Zürich erwarten wir für dieses und nächstes Jahr ein Wachstum von 4,5 Prozent.

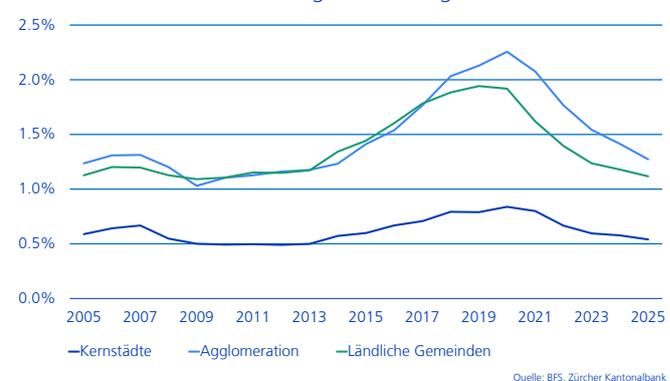
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)



Nettozuwanderung in die Schweiz



Entwicklung Leerwohnungsziffer



ZKB Immobilienprognosen		2024	2025	2026	
Oktober 2025					
Bautätigkeit	CH	40'300	40'000	47'000	
	Kt. ZH	7'800	8'800	8'400	
Nettozuwanderung¹		CH	83'400	75'000	68'000
Leere Mietwohnungen		CH	40'400	37'000	37'000
		Kt. ZH	3'500	2'900	2'700
Angebotsmieten²		CH	3.2%	2.0%	1.5%
		Kt. ZH	4.8%	2.5%	2.0%
Preise Wohneigentum³		CH	3.8%	4.5%	4.5%
		Kt. ZH	3.3%	4.5%	4.5%
Referenzzins		CH	1.75%	1.25%	1.25%

blau: Prognosen, ¹Ohne Status S, ² homegate.ch Angebotsmieten, ³ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)