

Immobilienbarometer

1. Quartal 2026

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | April 2026

Erleichterung bei den Altbestandesmieten und weiter Luft nach unten

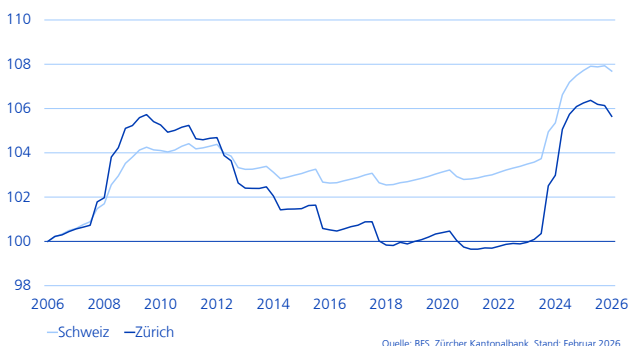
Nach zwei Referenzzinssatzsenkungen können wir beobachten, dass die Mieten für diejenigen, die nicht umgezogen sind, sinken. Doch viele haben die Möglichkeit, bei ihren Vermietern eine Mietzinssenkung zu verlangen, bisher nicht genutzt.

Nach dem Auf und Ab der letzten Jahre ist beim hypothekarischen Referenzzinssatz inzwischen Ruhe eingekehrt. Nachdem der für Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen relevante Zinssatz zweimal angestiegen war, kehrte er im Herbst des vergangenen Jahres wieder auf seinen Tiefstand von 1,25 Prozent zurück. Doch haben Mieter den erneuten Rückgang auch genutzt, um Mietzinssenkungen einzufordern? Antworten hierzu gibt [unser Altbestandesmietindex](#), der die Mietentwicklung von Wohnungen ohne Mieterwechsel aufzeigt. Die neusten Daten zeigen zum ersten Mal die Auswirkungen des letzten Rückgangs des Referenzzinssatzes auf. Mietpreisanpassungen erfolgen jeweils frühestens auf den nächsten Kündigungstermin.

Tatsächlich können wir eine leichte Entspannung bei den Altbestandesmieten beobachten. Gegenüber dem Vorquartal sanken sie schweizweit um 0,2 Prozent. Im Kanton Zürich war der Rückgang mit 0,5 Prozent etwas prononcierter.

Man könnte meinen, der Rückgang des Altbestandesmietindex deute darauf hin, dass sich ein Grossteil der berechtigten Miethaushalte nun mit einem Senkungsbegehren an ihren Vermieter gewandt hat. Schliesslich hatten sie zuvor ihrerseits nach dem zwischenzeitlichen Anstieg des Referenzzinssatzes

Altbestandesmieten sinken wieder Indexbasis (Index = 100) erstes Quartal 2006

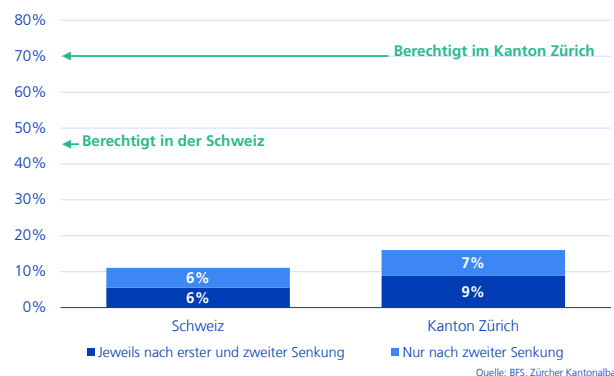


Mietzinserhöhungen erhalten. Überraschenderweise zeigt sich, dass die meisten bisher nicht aktiv geworden sind. Wir gehen davon aus, dass fast die Hälfte der Schweizer Mieter von der letzten Referenzzinssatzsenkung profitieren könnte. Bisher haben jedoch nur knapp 12 Prozent der Mieter die zweite Senkung eingefordert. Im Kanton Zürich, wo in der Vergangenheit mehr Mieter von Mietzinserhöhungen betroffen waren, dürften sogar 70 Prozent berechtigt sein. Jedoch haben erst 16 Prozent von ihrem Recht Gebrauch gemacht.

Ein möglicher Grund könnte die Unsicherheit vieler Mieter sein, ob, wenn man zur Tinte greift, am Ende aufgrund der aufgelaufenen Teuerung sowie allgemeiner Kostensteigerungen sogar eine Mieterhöhung droht. Solche Unsicherheiten könnten viele davon abhalten, aktiv zu werden. Andere wiederum scheuen den Aufwand, ein Senkungsbegehren zu stellen, oder wissen schlicht nicht, dass sie dazu berechtigt sind. Dies kann dazu führen, dass viele Mieter erst verzögert auf Referenzzinssatzsenkungen reagieren. Einen Hinweis hierzu geben die aktuellen Daten: Schweizweit hat die Hälfte der Mieter, die jüngst eine Senkung eingefordert haben, gleich die zweite Senkung geltend gemacht. Sie nutzten die Gelegenheit für einen einmaligen grösseren «Wurf». Gut möglich, dass dieses Verhalten in den nächsten Monaten noch Nachahmer finden wird. Schliesslich ist bei den Altbestandesmieten noch viel Luft nach unten.

Ursina Kubli und Benedikt Lennartz, Analytics Immobilien,
+41 44 292 46 05

Erst ein Bruchteil der Mieter hat ihre Chance ergriffen Anteil der Miethaushalte mit Mietzinsrückgang nach der zweiten Referenzzinssatzsenkung



Zürcher Eigenheimpreise klettern weiter nach oben

Zürcher Eigenheime sind mit einem Plus von 1 Prozent robust ins neue Jahr gestartet. Damit erreicht das Preiswachstum gegenüber dem Vorjahr +2,8 Prozent. Die Region "Regio" zeichnete sich mit einem kräftigen Wachstum von +2,2 Prozent aus, während sich die Preise in den Regionen "ZWEX See" sowie "ZWEX Land" seitwärts bewegten. Damit nähert sich die Preisentwicklung der mittelpreisigen Region "Regio" dem kantonalen Durchschnitt. Insbesondere während der Pandemie schwang das Wachstum der Eigenheimpreise in der Stadt Zürich sowie den Seegemeinden regelrecht oben aus. Dieser Preisvorsprung wurde jüngst nicht weiter ausgebaut.

2025 war ein transaktionsreiches Jahr

Während es in den Jahren 2022 und 2023 deutlich weniger Freihandtransaktionen gab, hat sich 2024 eine Erholung abgezeichnet. Im vergangenen Jahr erreichten sie ein 14-Jahreshoch. Bei Mehrfamilienhäusern im Kanton Zürich gab es seit Beginn dieser Beobachtungsreihe noch nie so viele Transaktionen wie 2025. Der unerwartete Zinsanstieg nach Pandemieende hatte zwischenzeitlich zu einer spürbaren Entschleunigung am Immobilienmarkt geführt. Die Verkaufsprozesse zogen sich in die Länge, es staute sich ein gewisses Angebot auf. Viele dieser Objekte fanden im vergangenen Jahr einen Käufer. Das aufgestaute Angebot ist jedoch noch nicht vollständig abgebaut.

Entspannung beim Wachstum der Angebotsmieten

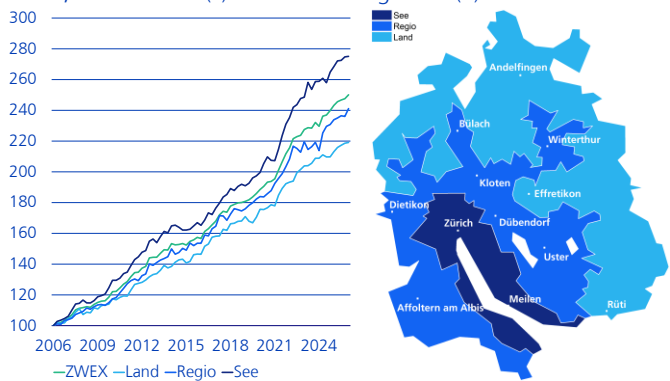
Das Wachstum der Angebotsmieten hat sich schweizweit auf einem Niveau von 2 Prozent eingependelt. Selbst in der Stadt Zürich liegt das Mietpreiswachstum in diesem Rahmen, nachdem es zwischenzeitlich sogar im zweistelligen Bereich lag. Die angespannte Situation am Mietwohnungsmarkt dürfte sich vorerst nicht weiter verschärfen. So ist die Nettozuwanderung im vergangenen Jahr gesunken und dürfte in diesem Jahr weiter zurückgehen. Schaut man auf die Bautätigkeit, sind nun wieder mehr Projekte in der Pipeline, was vor allem schweizweit in diesem Jahr zu einem Anstieg des Wohnungsbaus führen sollte. Ein anhaltend hoher Ölpreis könnte jedoch die Nebenkosten erhöhen und zu einem Anstieg der Bruttomieten führen.

Schwächeres Preiswachstum

Die Schweizer Eigenheime kennen schon seit über zwanzig Jahren nur eine Richtung. Nach oben. Daran dürfte sich vorerst kaum etwas ändern. Die Angebotsknappheit prägt den Schweizer Eigenheimmarkt weiterhin. Wenige Verkaufsobjekte stehen einer Vielzahl an Interessenten gegenüber. Dennoch erwarten wir ein moderateres Preiswachstum als auch schon. Der Anteil neu aktivierter Suchabonnements für Eigenheime hat jüngst nachgelassen und bestätigt unsere Einschätzung, dass der Mix aus etwas höheren langfristigen Hypothekarzinsen, gedämpften Aussichten am Schweizer Arbeitsmarkt sowie des leicht aufgestauten Angebots dafür sorgen, dass die Preisentwicklung am Eigenheimmarkt moderater wird.

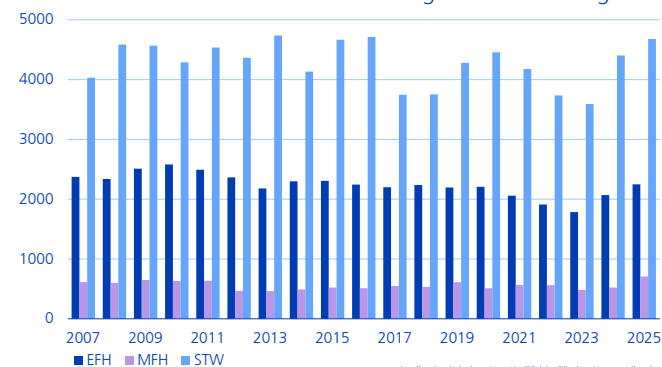
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

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



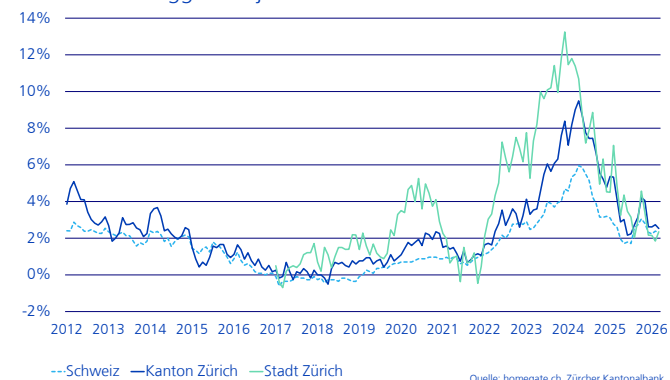
Freihandtransaktionen im Kanton Zürich

Anzahl EFH und MFH sowie Stockwerkeigentumswohnungen



homegate.ch Angebotsmietindex

Mietwachstum ggü. Vorjahr



ZKB Immobilienprognosen

April 2026

		2025	2026	2027
Bautätigkeit	CH	38'000	45'000	47'000
	Kt. ZH	8'100	8'400	9'000
Nettozuwanderung²	CH	74'700	65'000	70'000
	Kt. ZH	2'900	2'900	3'000
Leere Mietwohnungen	CH	37'200	38'000	39'000
	Kt. ZH	2'900	2'900	3'000
Angebotsmieten³	CH	2.3%	2.0%	1.5%
	Kt. ZH	2.6%	2.5%	2.0%
Preise Wohneigentum⁴	CH	4.9%	3.5%	3.5%
	Kt. ZH	3.2%	3.5%	3.5%
Referenzzins	CH	1.25%	1.25%	1.25%

blau: Prognosen, ¹ Neue Wohnungen in Gebäudeneubau aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), ² Ohne Status S, ³ homegate.ch Angebotsmieten, ⁴ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)