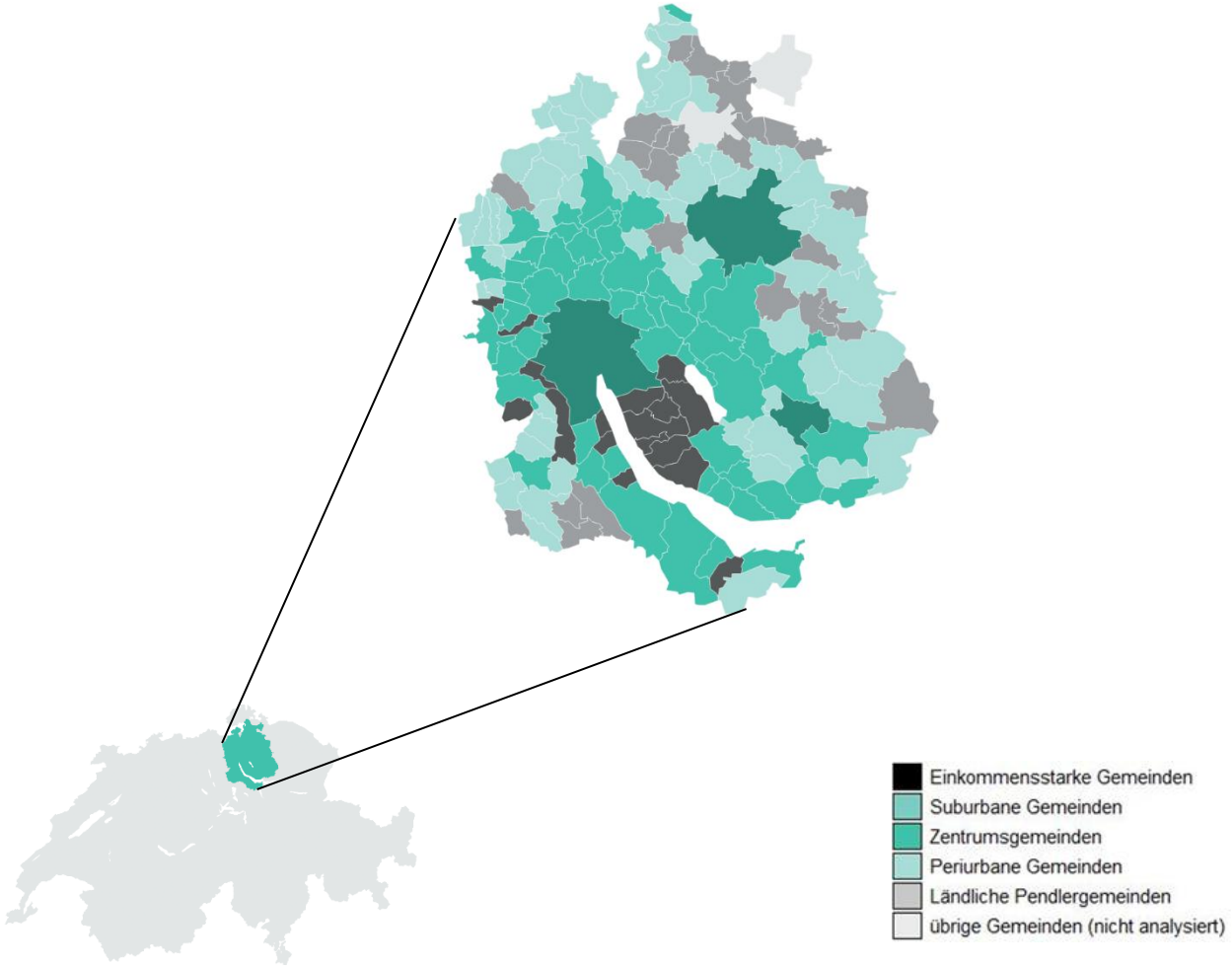
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

Kanton ZUERICH



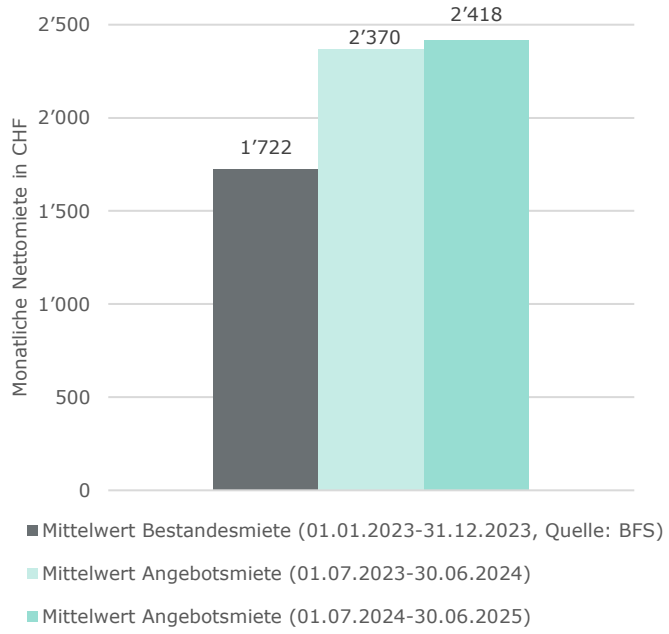
Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf die Periode vom 1.7.2024–30.6.2025.
- Bei den Angebots-Mietzinsen handelt es sich um die inserierten monatlichen Netto-Mietzinsen auf den führenden Schweizer Immobilienportalen (Marktabdeckung über 80 %).
- Bei den Angebotsnetto- und Bestandesnettomieten in der ersten Abbildung handelt es sich um durchschnittliche Preise im 95 % Vertrauensintervall. Die aufgeführten Bestandesmieten für das Jahr 2023 wurden 2025 vom Bundesamt für Statistik publiziert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der ReMPA lagen keine aktuelleren Daten vor.
- Die Studie von Fleury (2018) ergab, dass die Angebotsmieten in 91 % keine wesentlichen Abweichungen zu den Vertragsmieten aufweisen.
- Beim durchschnittlichen Mietzins pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp in Mietwohnungsinseraten ausgeschriebenen Netto-Mietzinsen (d.h. ohne Nebenkosten), wobei die Mindest-Stichprobengrösse 100 Inserate beträgt. Gemeinden mit weniger als 100 Inseraten werden nicht berücksichtigt. Bei den teuersten bzw. preiswertesten drei Gemeinden handelt es sich um die Gemeinden mit den drei teuersten, bzw. den drei preiswertesten durchschnittlichen Angebotsmieten, in denen jeweils mindestens 100 Wohnungen inseriert wurden.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

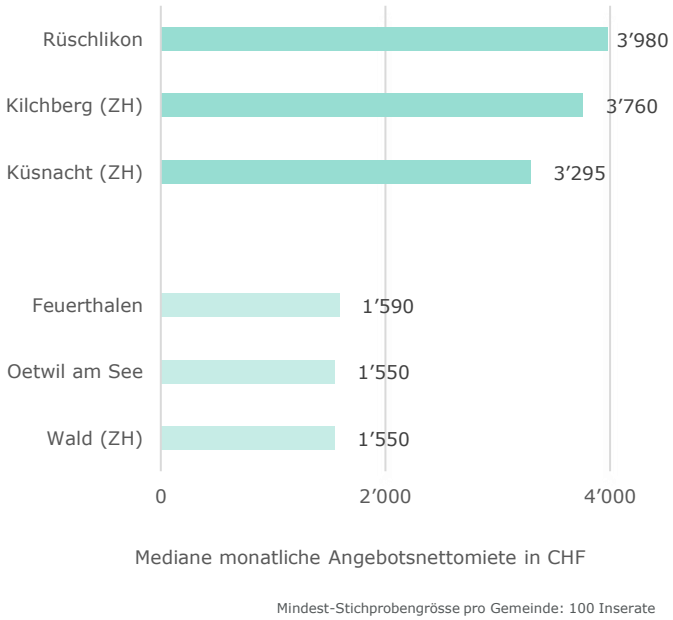
Angebotsmieten stiegen unterdurchschnittlich

Ein Wohnungssuchender muss in der Region Zürich für eine neu zu beziehende Wohnung 2.1 % mehr bezahlen (Schweizer Durchschnitt 2.4 %). Die Bestandesmieten liegen im Mittel beachtliche 27 % unter den Angebotsmieten.

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten

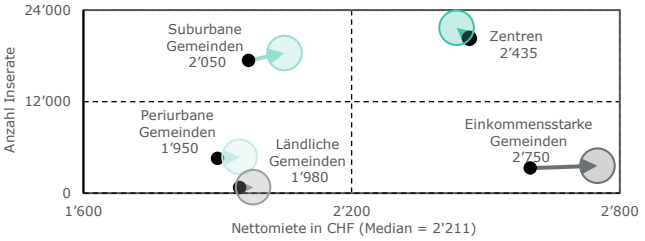


Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

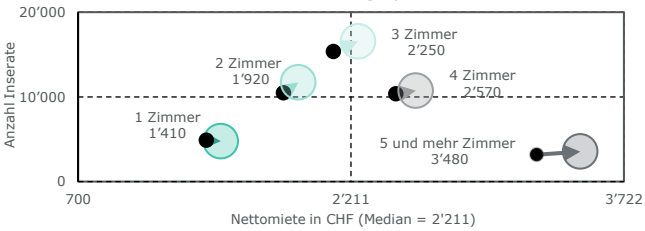
Zwei der drei Gemeinden mit den höchsten Angebotsmieten liegen im Bezirk Horgen

Die Angebotsmieten in den drei teuersten Gemeinden am Zürichsee (Rüschlikon, Kilchberg (ZH), Küsnacht (ZH)) betragen mehr als das Doppelte der Angebotsmieten in den drei preiswertesten Gemeinden (Wald (ZH), Oetwil am See, Feuerthalen). Erstaunlich ist auch, dass Gemeinden der «Pfnüselküste», dank ihrer Nähe zu Zug die Liste anführen und nicht nur Goldküstengemeinden. In der gleich günstigen Liga spielt die Nachbargemeinde von Wald, Hinwil, die mit dem ÖV sogar noch näher an der Stadt Zürich liegt.

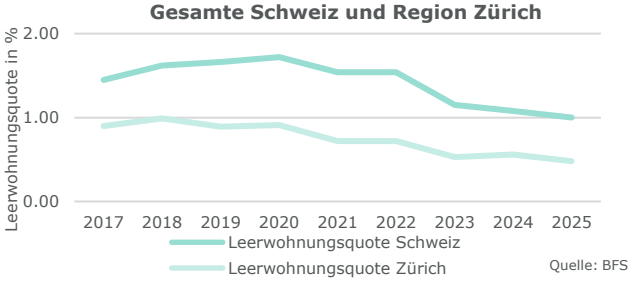
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Zürich



Stärkster Zuwachs der Angebotsmieten in einkommensstarken Gemeinden und Rückgang in Zentren

In den Zentren, auf die die meisten Mietwohnungsinserate entfallen, sinken die mediane Angebotsmieten um 1.2 %. Den stärksten Preisanstieg mit 5.8 % verzeichnen die einkommensstarken Gemeinden. Dort sind die Wohnungen mit CHF 2'750.- Nettomiete auch am teuersten.

7.4 % höhere Angebotsmieten bei Wohnungen mit 5- und mehr Zimmern

In der am wenigsten inserierten Zimmerkategorie der 5- und mehr Zimmer-Wohnungen steigen die Angebotsmieten mit über 7 % am stärksten. Bei den Kleinwohnungen, den 1-Zimmer-Wohnungen, sinken die Angebotspreise um gut 5 %; wohl deshalb, weil in diesem kleinen Marktsegment in der Vergangenheit relativ viele Wohnungen produziert wurden.

Die Leerwohnungsquote ist seit 2020 schweizweit rückläufig und liegt in Zürich mittlerweile auf einem vergleichsweise halb so hohen Niveau

Im Jahr 2020 erreichte die Leerwohnungsquote in der Schweiz mit 1.72 % ihren vorläufigen Höchststand. Auch in der Region Zürich kam es damals zu einem leichten, aber kaum merklichen Anstieg um 0.02 % auf 0.91 % gegenüber dem Vorjahr. Seither gingen die Leerstände sowohl national als auch regional deutlich zurück. In Zürich fiel die Quote bis 2023 auf 0.53 %. Nach einem kurzzeitigen Anstieg auf 0.56 % im letzten Jahr, sinkt sie 2025 auf 0.48 %.