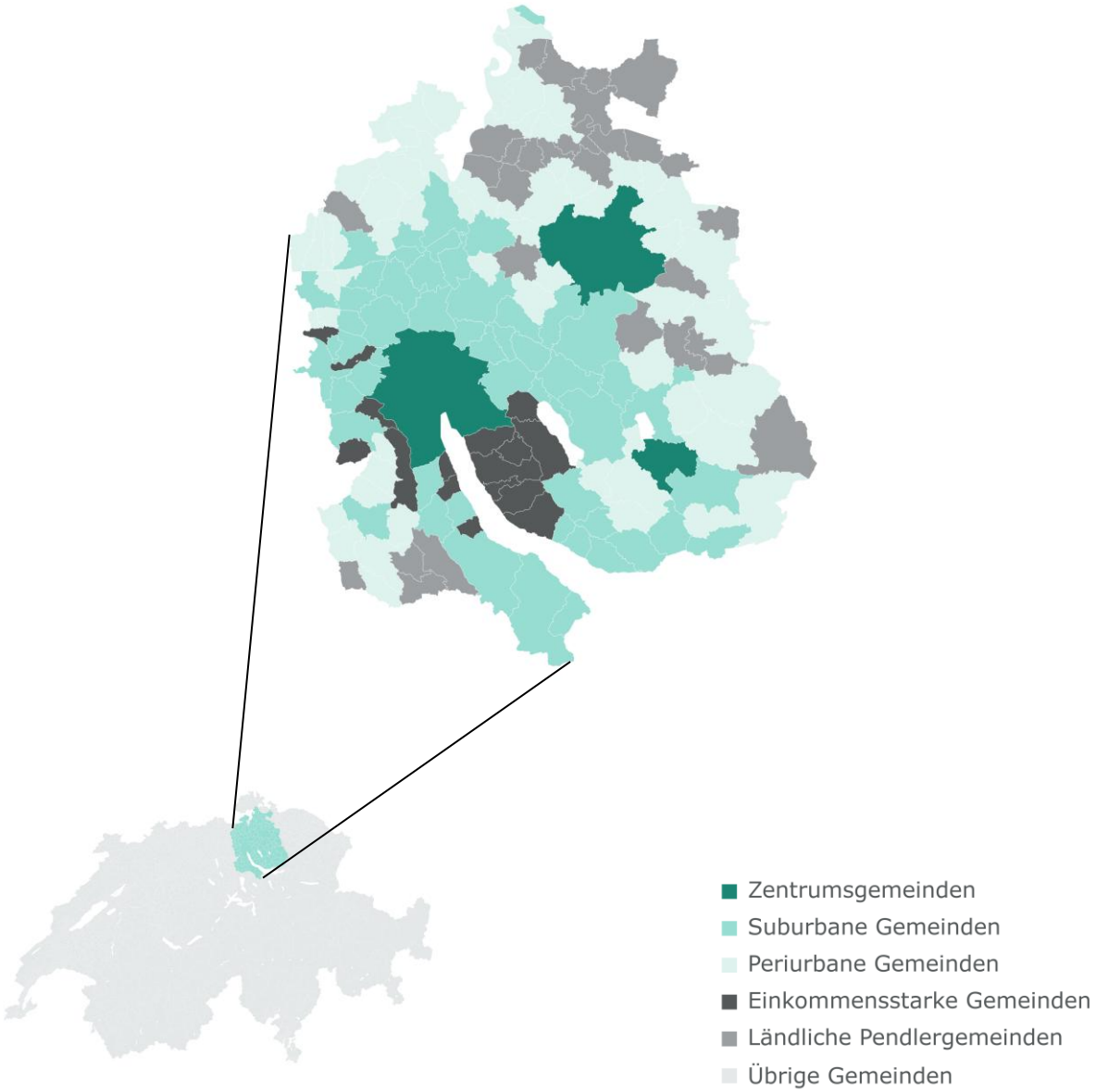
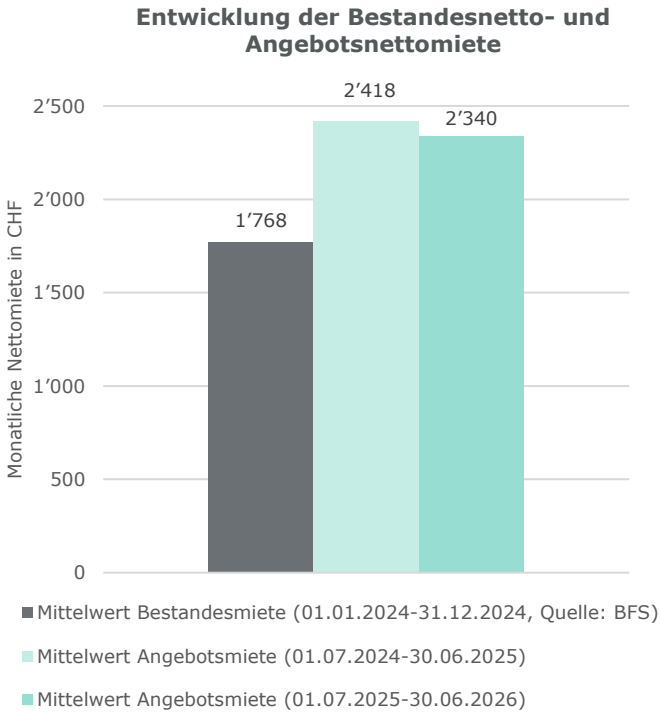
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

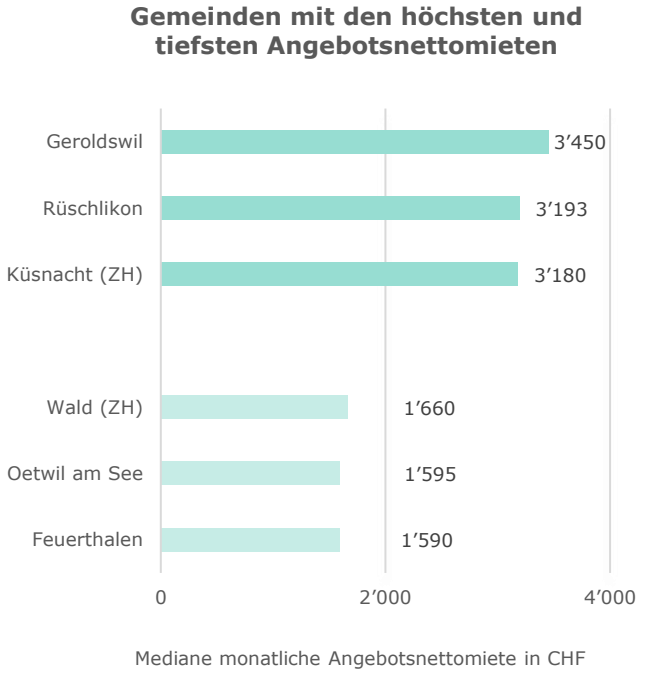
Kanton ZUERICH



Angebotsmieten sinken stärker als im Schweizer Durchschnitt

- Angebotsmiete sinkt um 3.3 % auf CHF 2’340.– (Schweiz: -1.7 %)
- Mit CHF 1’768.– höchste Bestandesmiete aller Regionen
- Grösster Abstand zwischen Bestandes- und Angebotsmiete
- Teuerste Gemeinde neu ausserhalb der klassischen Goldküste
- Deutliche Preisrückgänge in den Zentren und den einkommensstarken Gemeinden
- Leerwohnungsquote von 0.48 %, weiterhin tiefster Wert aller Regionen

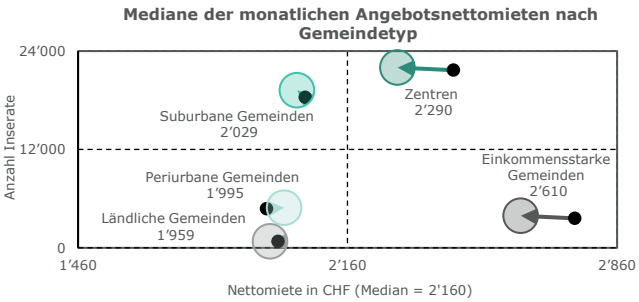


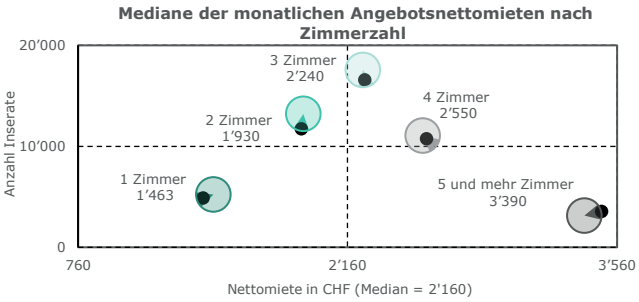


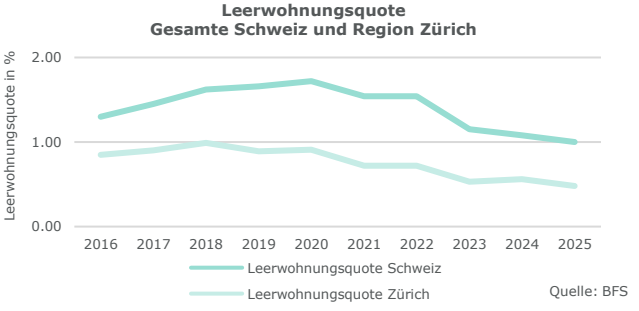
Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Geroldswil überholt Kilchberg – neuer Höchstwert ausserhalb der Goldküste

In der Region Zürich (Kanton Zürich) gehen die Angebotsmieten um 3.3 % auf CHF 2’340.– zurück. Der Rückgang ist damit deutlicher als der Schweizer Durchschnitt. Mit CHF 1’768.– weist Zürich weiterhin die höchste Bestandesmiete aller sechs Regionen auf. Sie liegt rund 19 % über dem landesweiten Mittel. Gleichzeitig übersteigt die Angebotsmiete die Bestandesmiete um gut 25 % – der grösste Abstand im Regionenvergleich. Bei den günstigsten Gemeinden liegen Feuerthalen mit CHF 1’590.–, Oetwil am See mit CHF 1’595.– und Wald (ZH) mit CHF 1’660.– leicht über den Werten der Vorperiode. Bei den teuersten Gemeinden gehen die Werte in Küsnacht mit CHF 3’180.– und Rüschlikon mit CHF 3’192.50 leicht zurück. Neu an der Spitze ist Geroldswil mit CHF 3’450.–. Damit befindet sich die teuerste Gemeinde ausserhalb der Goldküste. Dieser Spitzenwert ist wesentlich mit einem veränderten örtlichen Wohnungsmix zu begründen. Der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen stieg sehr stark, wobei ein Grossteil auf hochpreisige Neubauprojekte mit grossen Wohnungen entfällt. Die Stadt Zürich weist höhere Quadratmetermieten auf, wegen des hohen Anteils kleiner Wohnungen fällt die Medianmiete tiefer aus als in Geroldswil.







Deutliche Preisrückgänge in Zentren und einkommensstarken Gemeinden

Die Entwicklung in der Region Zürich unterscheidet sich von jener in den meisten übrigen Regionen. In den Zentren sinken die Angebotsmieten um 6.0 %, während das Angebot leicht um 1.5 % wächst. Auch in den einkommensstarken Gemeinden gehen die Preise deutlich um 5.1 % zurück, obwohl 8.9 % mehr Wohnungen angeboten werden. Diese Entwicklung passt zum regionalen Rückgang der Angebotsmieten um 3.3 %. Einzig in den periurbanen Gemeinden steigen die Preise um 2.3 % bei einem ebenfalls wachsenden Angebot von 3.1 %. Gemessen an den Zentren und suburbanen Gemeinden machen sie jedoch nur einen kleinen Teil des Marktes aus. Die einkommensstarken Gemeinden in Zürich bleiben mit 2'610.– CHF trotz des Preisrückganges die teuersten aller Region-Typ-Kombinationen.

Preisbewegungen konzentrieren sich auf die kleinsten und grössten Wohnungen

In den Kategorien mit 2 bis 4 Zimmern verändern sich die Angebotsmieten nur wenig. Deutlichere Bewegungen zeigen sich an den Rändern des Marktes. Die Preise für 1-Zimmer-Wohnungen steigen um 3.8 %, während gleichzeitig 7.1 % mehr Wohnungen angeboten werden. Die Kategorie mit 5 und mehr Zimmern ist die einzige, in der sowohl die Preise als auch das Angebot zurückgehen. Die Angebotsmieten sinken um 2.6 %, und das trotz des Angeboterückgangs um 11.1 %, ein Hinweis auf sinkende Nachfrage nach 5-Zimmer-Wohnungen. Trotzdem bleiben diese grossen Wohnungen mit 3'390.– CHF die teuerste Kategorie aller Regionen. In keiner Region werden so viele 3-Zimmer-Wohnungen angeboten wie in Zürich. Mit 17’566 Inseraten bilden sie hier die am häufigsten inserierte Zimmerkategorie.

Leerwohnungsquote Zürich am tiefsten

Mit 0.48 % weist die Region Zürich 2025 weiterhin die tiefste Leerwohnungsquote aller sechs Regionen auf. Sie liegt damit bei weniger als der Hälfte des Schweizer Durchschnitts von 1.00 %.