NZZ

Mieten in Zürich steigen weniger stark – auch dank KI

Eine Handvoll Grossprojekte bringen Hunderte neuer Wohnungen auf den Markt. Gleichzeitig flacht die Zuwanderung ab.

Francesca Prader 14.10.2026, 05.00 Uhr 5 Leseminuten



Wohnen in der Stadt ist attraktiv, aber auf dem Land bekommt man nach wie vor mehr fürs Geld.

Simon Tanner / NZZ

Es ist eine Wortkombination, die in den letzten Jahren nur vorkam, wenn es um Zukunftsvisionen oder Wunschdenken ging: Entspannung am Zürcher Wohnungsmarkt. Erste Anzeichen, dass sich dies ändert, gaben schon die Leerwohnungsziffern, die heuer leicht höher liegen als im letzten Jahr. Jetzt macht auch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) in ihrem

Immo-Barometer für den Herbst einen «ersten Schritt in Richtung einer Trendwende» aus.

Für diese Entwicklung sind laut Ursina Kubli, Leiterin Immobilienanalyse bei der ZKB, zwei Aspekte zentral: «Erstens ist die Zuwanderung nach Zürich abgeflacht. Das wirkt sich auf die Nachfrage aus. Zweitens wurde in letzter Zeit wieder mehr gebaut, und das Angebot wurde somit grösser.»

Die Stabilisierung der Zuwanderung – aus dem In- wie Ausland – führt Kubli darauf zurück, dass sich das Wirtschaftswachstum abgekühlt habe. «Die letzten Jahre herrschte in vielen Bereichen Fachkräftemangel. Das hat sich etwas gelegt, auch wegen Fortschritten im Bereich der künstlichen Intelligenz.»

Auf der Angebotsseite hätten in der Stadt Zürich vor allem einige grosse Projekte für Nachschub gesorgt, sagt Kubli. Darunter beispielsweise die städtische Siedlung Tramdepot Hard mit 197 Wohnungen, das Hochhaus Alto mit 149 Wohnungen im höheren Preissegment oder 204 Wohnungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) auf dem Koch-Areal, die bald bezogen werden können.

Ob die Zuwanderung oder die Bautätigkeit den grösseren Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat, lässt sich nicht pauschal sagen. «Wenn die Zuwanderung nachlässt, schlägt sich das relativ schnell auf den Wohnungsmarkt nieder», sagt Kubli. Mehr Zeit brauche es auf Angebotsseite. Zwischen ersten Ideen für ein Projekt und dem Einzug der ersten Mieter liegen in der Regel Jahre.

Neben der geringeren Zuwanderung spielt laut Kubli auch die Abwanderung innerhalb der Schweiz eine wichtige Rolle. So seien seit 2018 etwa 30 000 Personen aus Zürich in die umliegenden Kantone Aargau, Schaffhausen oder Thurgau gezogen. Die meisten wechselten in den Aargau. Ab 2020 stiegen die Zahlen der Netto-Umzüge in den Thurgau und nach Schaffhausen frappant. Zogen 2019 noch netto 236 Personen von Zürich in den Thurgau und 75 nach Schaffhausen, waren es 2020 bereits 558 beziehungsweise 350 Personen.

Netzwerk schützt vor Verdrängung

Diese Bewegung ist laut Kubli nicht unbedingt eine Folge der öffentlich vieldiskutierten Leerkündigungen und Verdrängungseffekte. Gewiss gebe es unter den Wegzügern auch Leute, die ihre Wohnung aufgrund eines Bauvorhabens hätten verlassen müssen. «Studien zeigen aber, dass die Personen, die von Leerkündigungen betroffen sind, meist wieder eine Wohnung in der Stadt finden, viele sogar im gleichen Quartier.» Das liege daran, dass die betroffenen Mieter schon seit Jahren, wenn nicht Jahrzehnten in der Stadt wohnten und deshalb über ein gutes Netzwerk verfügten. «Damit haben sie bei der Wohnungssuche einen grossen Vorteil gegenüber Zuzügern.»

Grösser als der Effekt der Leerkündigungen in der Stadt sei jener der Bautätigkeit im Umland. «Im Aargau wurden in den letzten Jahren nicht nur viele Wohnungen gebaut, sondern auch Einfamilienhäuser.» Letztere sind im Raum Zürich Mangelware und sehr teuer. Im Vergleich zum Raum Zürich seien die Preise in den Nachbarkantonen weniger stark gestiegen. Die Faustregel gelte nach wie vor: Je weiter weg von Zürich, desto mehr bekommt man fürs Geld.

Ein perfektes Verhältnis von zur Verfügung stehenden Wohnungen und potenziellen Mietern gibt es laut Kubli nicht. Ein Indikator für einen gesunden Markt seien Wohnungswechsel oder die Liquidität am Mietwohnungsmarkt. «Die Umzugshäufigkeit ging in den letzten Jahren zurück und deutet auf einen zunehmenden Lock-in-Effekt.»

Aber davon, dass sich Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die Waage hielten, sei die Stadt nach wie vor weit entfernt, sagt Kubli. «Zürich ist extrem attraktiv. Viele Menschen arbeiten hier und geniessen die städtische Infrastruktur. Der Fokus auf Tempo 30, Veloverkehr und Grünraum macht die Stadt ruhiger – die Nachfrage wird daher auf absehbare Zeit nicht so stark abnehmen, dass langfristig Wohnungen leer stehen werden.»

Referenzzinssatz dürfte steigen

Die leichte Entspannung auf dem Zürcher Wohnungsmarkt wirkt sich laut Kublis Analyse bereits auf die Angebotsmieten aus. Während diese in den letzten Jahren jeweils um bis zu 10 Prozent pro Jahr in die Höhe schnellten, liegt die Wachstumsrate derzeit bei 1,5 Prozent.

Trotzdem dürfte die Stadt Zürich ihren Ruf als teure Wohngegend auf Zusehen behalten. «Es ist aktuell weniger Druck auf dem Kessel», sagt Kubli, «aber die Mieten werden in den kommenden Jahren weiter steigen, wenn auch weniger markant als in den vergangenen Jahren.»

Kubli rechnet damit, dass der Referenzzinssatz im kommenden Jahr von derzeit 1,25 auf 1,5 bis 1,75 Prozent steigt. Er ist ein Hebel, den Vermieter haben, um bei bestehenden Mietverhältnissen die Mieten zu erhöhen.

Dem Referenzzinssatz zugrunde liegen die durchschnittlichen Finanzierungskosten. Erhöht die Nationalbank den Leitzins um 75 Basispunkte, überträgt sich das unmittelbar auf die Saron-Hypotheken und dürfte für einen zweifachen Anstieg des Referenzzinssatzes sorgen.

Gesättigter Eigenheimmarkt

Auf dem Eigenheimmarkt macht Kubli «gewisse Sättigungstendenzen» aus. Die Nachfrage sei zwar immer noch hoch, die Preise ebenso, sie stiegen aber weniger stark. In ländlichen Gebieten um 2,3 Prozent, an den beliebtesten Lagen – also in der Stadt Zürich sowie links und rechts des Zürichsees – um 4,4 Prozent.

Wer hoffe, durch den Hauskauf im Vergleich zur Miete Geld zu sparen, habe in Zürich zudem schlechte Aussichten, sagt Kubli. Für die meisten mache es rein finanziell keinen Unterschied, ob sie monatlich Miete bezahlten oder eine Hypothek. 2018 seien die Immobilienpreise noch über 40 Prozent tiefer gewesen. «Im Vergleich zur Miete liessen sich damals mit dem Eigenheimkauf locker 10 000 Franken pro Jahr sparen.»

Die Preise für ein Eigenheim seien derzeit so hoch, dass der Kreis jener, die sich heute ein Haus oder eine eigene Wohnung im Raum Zürich leisten könnten, sehr klein sei, sagt Kubli. «Nur 9 Prozent der Mieter zwischen 30 und 40 können sich ein durchschnittliches Einfamilienhaus leisten.»

Wegen der hohen Immobilienpreise schlug die UBS unlängst Alarm. Gemäss ihrem Global-Real-Estate-Bubble-Index 2026 ist das Risiko einer Immobilienblase nirgends so hoch wie in Zürich und Tokio. Dies, weil

tiefe Zinsen die Überbewertung aufrechterhielten. Die Preise und das Einkommen seien komplett voneinander entkoppelt.

Kubli teilt diese Sorge nicht. «Für eine Blase braucht es Spekulation, das haben wir heute nicht.» Die Schweiz habe aus der Immobilienkrise der 1990er Jahre gelernt. Während es damals üblich war, Liegenschaften zu kaufen, um sie dann mit hohem Gewinn zu verkaufen, sei dieses Modell heute nicht mehr attraktiv. «Es gibt verschiedene Schutzmechanismen, nicht zuletzt die Selbstregulierung der Banken bei der Kreditvergabe sowie die Grundstücksgewinnsteuer.»