

Wetzikon, 4. November 2024

Medienmitteilung

Zürcher Immobilienpreise: nach wie vor hoher Preisdruck

Die Preise für Wohneigentum steigen im Kanton Zürich weiter, wenn auch leicht abgeschwächt: innert Jahresfrist nochmals um 3,7 Prozent. Der Anstieg im Kanton Zürich liegt damit erstmals seit einigen Jahren nicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 3,8 Prozent. Tiefere Zinsen, verhalten optimistische Wirtschaftsprognosen und geringe Verfügbarkeiten dürften den Preisdruck weiterhin hoch halten.

Wohneigentum im Kanton Zürich wird innert Jahresfrist zu 3,7 Prozent höheren Preisen gehandelt. Innerhalb der Bank Avera Fokusregion Stadt Zürich, Pfannenstiel und Zürcher Oberland zeigen sich jedoch beachtliche Unterschiede bei der Entwicklung der Wohneigentumspreise. Während in der Stadt Zürich die Werte mit einem Plus von 5,2 Prozent über zwölf Monate weiterhin stark klettern, ist eine spürbare Verminderung der Dynamik in der Region Pfannenstiel zu beobachten (+3,1 %), wobei dies – absolut betrachtet – noch immer einer soliden Zunahme entspricht. Mit einer Preissteigerung von ebenfalls 3,1 Prozent setzt auch der Eigenheimmarkt im Zürcher Oberland seinen Wachstumskurs fort.

Im Durchschnitt aller Zürcher Gemeinden kostet ein typisches Einfamilienhaus über CHF 1,7 Millionen, so beispielsweise in Wetzikon, dessen Preisniveau im Bereich des kantonalen Durchschnitts liegt. Rund doppelt so hoch liegen die Preise in der Stadt Zürich und den stadtnahen Seegemeinden. Günstigere Objekte finden sich nur im Zürcher Weinland oder im östlichen Tösstal (CHF 1,0 bis 1,4 Mio.). Bei den Eigentumswohnungen präsentiert sich ein vergleichbares Bild: Eine typische Eigentumswohnung kostet im kantonalen Durchschnitt rund CHF 1,1 Millionen. Nur in einer Handvoll von Gemeinden beträgt der Kaufpreis weniger als CHF 800 000, beispielsweise im Zürcher Weinland oder in den Zürcher-Oberland-Gemeinden Bauma und Wald.

Immobilienmarkt: Zuwanderung aus Ausland befeuert Nachfrage

Wohneigentum ist begehrt und wird es auch in nächster Zeit bleiben. Zwar sind die Preise für Eigenheime auf sehr hohem Niveau angelangt, jedoch ist die vorläufige Spitze der Hypothekarzinsen bereits vorüber, was Fremdkapital eher wieder vergünstigt. Die Nachfrage wird unverändert von einer grossen Zuwanderung gestützt. Die Wohnbevölkerung des Kantons ist in den letzten zehn Jahren durchschnittlich um 1,2 Prozent gewachsen. Jährlich lassen sich rund 15 000 Menschen im Kanton nieder, was etwa der Bevölkerung der Gemeinde Meilen entspricht. Andererseits liegt der Geburtenüberschuss in diesem Zeitraum bei rund 5 000, wobei die Tendenz stark rückläufig ist. Mit rund 27 000 Personen fiel 2023 die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton aussergewöhnlich hoch aus. Dies liegt schwerge- wichtig an der Arbeitsmigration, insbesondere aus Deutschland und Italien, sowie an einem statistischen Sondereffekt bezüglich der Schutzsuchenden aus der Ukraine. Im laufenden Jahr dürfte die internationale Zuwanderung erneut sehr hoch ausfallen. Gleichzeitig wandern seit 2020 mehr Ansässige aus Zürich in andere Kantone ab als umgekehrt. In dieser interkantonalen Abwanderung widerspiegelt sich das hohe Immobilienpreisniveau Zürichs.

Angebotsmieten steigen im Kanton Zürich überdurchschnittlich

Innert Jahresfrist beträgt der Mietpreisanstieg im Kanton Zürich 8,2 Prozent und liegt damit über der schweizweiten Zunahme von 6,4 Prozent. Grund für das starke Wachstum ist eine weiterhin deutlich steigende Nachfrage, welche die Ausweitung des Wohnungsangebots bei Weitem übertrifft.

Im kantonalen Durchschnitt liegt die monatliche Bruttomiete für eine grosszügige Musterwohnung mit 110 m² Wohnfläche bei rund CHF 3 100 (brutto). In Küsnacht beträgt die Miete für eine identische Wohnung monatlich fast CHF 4 400. Auch in der Stadt Zürich liegen die Mietpreise über CHF 4 000, wobei dieser Wert je nach Quartier und Zentralität weit übertroffen werden kann. Im Zürcher Oberland ist das Musterobjekt in der Regel preiswerter verfügbar, so etwa in Rüti mit einer monatlichen Miete von rund CHF 2 600, oder in Wetzikon mit gut CHF 2 700.

Der Hoffnungsschimmer für Wohnungssuchende: Im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich ein leichtes Abbremsen der Dynamik. Zudem hat sich die Zinssituation wieder etwas beruhigt und die Schweizerische Nationalbank SNB hat seit Jahresanfang bereits dreimal den Leitzins gesenkt. Dies gibt Anlass zur Hoffnung, dass auch Mieterinnen und Mieter bald von Mietzinsreduktionen profitieren werden.

Kaum Wohnungsleerstände in Zürich und Winterthur

Die Leerwohnungsquote im Kanton Zürich hat sich per 1. Juni 2024 marginal erhöht, liegt mit 0,6 Prozent aber noch immer nahe am Tiefstwert der letzten 20 Jahre. Dies deutet darauf hin, dass die aktuelle Quote dem kantonalen Sockel-Leerstand entspricht. Die ausgeprägte Wohnungsknappheit in den Städten verdeutlichen die Leerwohnungsquoten in Zürich und Winterthur mit jeweils 0,1 Prozent. Dies bedeutet allerdings nicht, dass keine Wohnungen verfügbar sind, sondern lediglich, dass die meisten Objekte nahtlos weitervermietet werden, was aus den sehr hohen Umzugsquoten der Städte hervorgeht.

Bautätigkeit nimmt zu

Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich befindet sich wieder auf Wachstumskurs. Die Zahl neu erstellter Wohneinheiten dürfte 2023 mit fast 10 000 einen der höchsten Werte der letzten zehn Jahre erreicht haben. Zusätzlich sind letztes Jahr rund 1 300 Wohnungen durch Umbauten entstanden, während der Abgang aufgrund von Rückbauten bei rund 2 000 Einheiten liegt. Per Saldo ist der Zürcher Wohnungspark damit um über 9 000 Wohneinheiten gewachsen, was einem Anstieg von ungefähr 50 Prozent gegenüber 2021 entspricht.

Die Studie: der Bank Avera Eigenheimindex

Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung bei Immobilien der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI AG ermittelt die Bank Avera halbjährlich die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietwohnungen und untersucht die Marktsituation und Ertragslage von Renditeobjekten.

Für weitere Auskünfte

Bank Avera, Kommunikation, Spitalstrasse 2, 8620 Wetzikon
Claudia Spörri, 044 933 52 87, claudia.spoerri@bank-avera.ch
bank-avera.ch/medien

Über die Bank Avera

Die Bank Avera ist die grösste Regionalbank im Kanton Zürich. Sie ist mit zwölf Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich präsent. Ihre Stärke sind ihre Integrität und die Verbundenheit mit der Region: Sie ist als Genossenschaft stark mit ihren Kundinnen und Kunden verbunden und schüttet jedes Jahr einen Teil ihres Gewinns an gemeinnützige Institutionen der Region aus. Die Bank bietet Dienstleistungen an im Retail Banking, Private Banking und für Firmenkunden. Mehr Informationen auf: bank-avera.ch