

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG VON
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

BANK a vera

Wir verstehen uns.

Die Nachfrage nach Wohneigentum in unserer Region steigt auf **ein neues Rekordniveau**. Die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind im Kanton Zürich 1,6 Prozent teurer als noch vor einem halben Jahr. Bei Einfamilienhäusern beträgt die Steigerung sogar 1,8 Prozent. Vor allem in der Stadt Zürich und in den Seegemeinden scheint die Zahlungsbereitschaft für die wenigen verfügbaren Objekte keine Grenzen zu kennen. Allerdings: **Die vorliegenden Zahlen berücksichtigen noch nicht die Auswirkungen der aktuellen Coronakrise**. Prognosen für das Ausmass der Auswirkungen sind schwierig. Stand jetzt ist davon auszugehen, dass sich die Krise mittelfristig auf die Preise auswirken wird. Insbesondere im Hochpreissegment dürfte die erhöhte Unsicherheit an Finanz- und Arbeitsmärkten einen Bremseffekt haben.

Der vorliegende **Bank Avera Eigenheimindex** fasst zum fünften Mal die Preisentwicklung für die Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem **Immobilien dienstleister IAZI** ermitteln wir halbjährlich die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietwohnungen und untersuchen die Marktsituation und Ertragslage von Renditeliegenschaften. Durch den Vergleich mit der kantonalen und schweizweiten Entwicklung geben wir Kontext – und schaffen mit unserer **Expertise im Hypothekarbereich** Mehrwert für Sie.

In unseren 12 Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich beraten und unterstützen wir Sie persönlich. Dank optimalem Mix an physischen und digitalen Angeboten sowie unserem breiten Kompetenzspektrum – Retail Banking, Private Banking und Firmenkunden – erhalten Sie für jede Lebens- und Geschäftssituation eine individuelle, optimal passende Lösung. Wir freuen uns auf Sie.



Rolf Zaugg
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Wohneigentum im Kanton Zürich wird wertvoller

- Kantonale Preissteigerung um 1,6 Prozent im letzten Halbjahr
- Erneut starkes Wachstum in der Stadt Zürich
- Corona-Massnahmen: Auswirkungen noch kaum abschätzbar

Solider kantonaler Markt

Die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Zürich steigt. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zu 1,6 Prozent höheren Preisen gehandelt als noch vor einem halben Jahr, wie die Analyse der neusten Markttransaktionen zeigt. Damit entwickelt sich der kantonale Immobilienmarkt im Gleichschritt mit dem landesweiten Mittel (+1.7 Prozent). Auch wenn der aktuelle Zuwachs etwas moderater ausfällt als in den Boom-Perioden vor einigen Jahren: Langfristig betrachtet ist die Marktdynamik schweizweit, vor allem aber im Kanton Zürich, beeindruckend. Während der Wert von Wohneigentum im Schweizer Durchschnitt seit 1998 um rund 90 Prozent zugenommen hat, ist im Kanton mit gut 112 Prozent mehr als eine Verdopplung zu beobachten – Teuerung und Alterung ausgeklammert. Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Bekämpfung werden vermutlich weitere Preisanstiege einstweilen verlangsamen. Auf dem Markt für Wohneigentum dürften sich vor allem mittel- und langfristig gewisse Effekte bemerkbar machen, etwa anhaltende Turbulenzen auf dem Arbeitsmarkt und ein daraus folgender Rückgang der Zuwanderung.

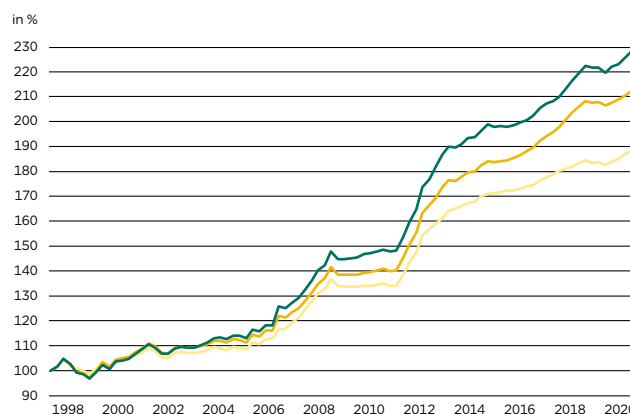
■ Region Bank Avera Eigenheimindex
■ Übrige Regionen Zürich



Grosse regionale Unterschiede

Innerhalb des Kantons Zürich zeigen sich bemerkenswerte Unterschiede in den Marktgegebenheiten. Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung spezifisch für die Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen (siehe untenstehende Karte): Mit 2,3 Prozent überflügelt die halbjährliche Wertsteigerung in diesem Fokusgebiet sowohl den gesamtschweizerischen als auch den kantonalen Vergleichswert. Für den Preisschub verantwortlich ist vor allem die stadtzürcherische Marktdynamik. Diese wird angetrieben durch äusserst knappe Baulandreserven, anhaltendes Bevölkerungswachstum und die starke wirtschaftliche Entwicklung. Die Zahlungsbereitschaft für die verhältnismässig wenigen erwerbbaaren Objekte auf Stadtgebiet scheint denn auch kaum Grenzen zu kennen. Angesichts der aktuellen Ausnahmesituation muss dieser Trend allerdings als vorläufig bezeichnet werden. Die Erfahrung vergangener Preisrückgänge zeigt, dass auch die Abwärtsschwankungen in Zentrumsregionen beträchtlich ausfallen können.

■ Region Bank Avera Eigenheimindex
■ Kanton Zürich
■ Eigenheime Schweiz



Messung der Marktentwicklung

Die Preisindizes zeigen Veränderungen der Immobilienpreise seit 1998 basierend auf effektiven Markttransaktionen. Da sich Objekte in ihren Eigenschaften stark unterscheiden können, werden diese statistisch bereinigt. Der Startpunkt der Indizes liegt jeweils bei 100, wobei alle folgenden Daten zu diesem Wert in Relation gesetzt werden.

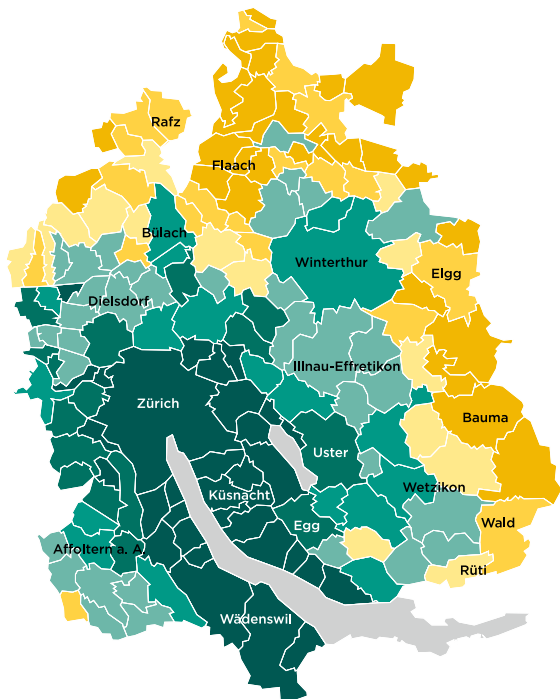
Preisniveau Einfamilienhäuser

- Hauspreise im Kanton Zürich 1,8 Prozent höher als vor sechs Monaten
- Rund CHF 1,3 Mio. für ein Haus in Illnau-Effretikon
- Raumknappheit macht Stadt und Seegemeinden zur Hochpreiszone

Hauspreise: Noch Luft nach oben?

Fast CHF 1,5 Mio. kostet ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und Baujahr 2015 mittlerweile in Uster und deutlich über CHF 2 Mio. in zahlreichen Gemeinden am Zürichseeufer. Die Hauspreise in und um die kantonalen Zentren sowie an den bevorzugten Seelagen verzeichneten im letzten Halbjahr trotz bereits hohem Niveau nochmals ein starkes Plus. Im kantonalen Durchschnitt ist eine moderate Wertsteigerung von 1,8 Prozent zu beobachten. Besteht noch Luft nach oben? Gerade im Hochpreissegment dürfte die

erhöhte Unsicherheit an Finanz- und Arbeitsmärkten mittelfristig einen Bremseffekt haben. Ungeachtet dessen gibt es abseits der Hot-Spots durchaus Standorte, an denen ein Hauskauf – für kantonale Verhältnisse – erschwinglich ist. Im Ober- und Unterland, im Weinland und in der Region Winterthur sind noch viele Gemeinden zu finden, in denen das Musterhaus im Mittel für CHF 1 Mio. und weniger die Hand wechselt. Allerdings stehen dem tieferen Preisniveau längere Pendlerstrecken in die Zentren gegenüber.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 373 000
Uster	1 476 000
Wetzikon	1 345 000
Illnau-Effretikon	1 298 000
Küsnacht	2 341 000
Rüti	1 179 000

Preise in CHF

> 1 500 000
1 400 000 - 1 500 000
1 300 000 - 1 400 000
1 200 000 - 1 300 000
1 100 000 - 1 200 000
1 000 000 - 1 100 000
< 1 000 000

Definition Musterhaus

Objekttyp	Freistehend	Anzahl Badezimmer	2
Alter	5 Jahre	Raumvolumen in m ³	700
Lage im Ort	Gut	Norm	SIA 116
Grundstückfläche in m ²	500	Bauqualität	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140	Zustand des Gebäudes	Gut
Anzahl Zimmer	6	Parkplatz in sep. Garage	1

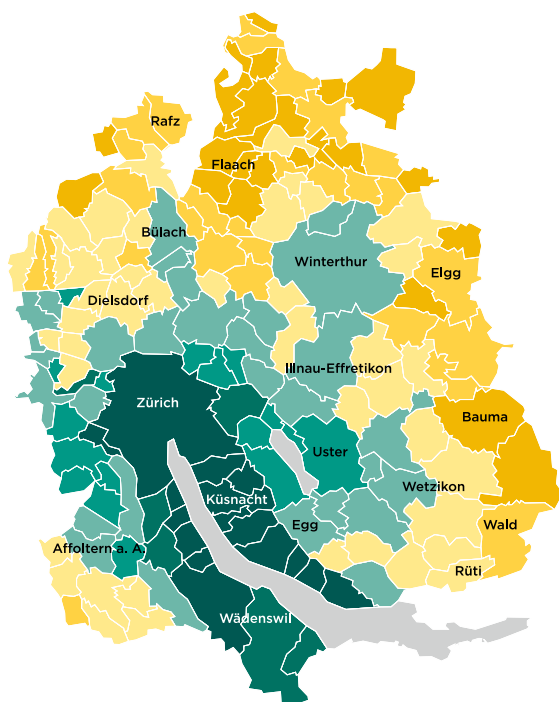
Preisniveau Eigentumswohnungen

- Stockwerkeigentum um 1,6 Prozent teurer als vor sechs Monaten
- Rund CHF 900 000 für eine typische Wohnung im Kanton Zürich
- Stadt Zürich, Glattal und Limmattal als Wachstumspole

Wohnungspreise: Neuer Höchststand

Sowohl im Kanton Zürich als auch schweizweit werden Eigentumswohnungen zu höheren Preisen gehandelt als vor sechs Monaten. Die aktuellen Wachstumsraten zeigen sich jedoch mit 1,5 Prozent (Kanton Zürich) respektive 1,6 Prozent (Schweiz) vergleichsweise gemässigt. Deutlich dynamischer entwickelt sich der Markt in den Wachstumspolen Stadt Zürich, Glattal und Limmattal. Die anhaltend positive Preisentwicklung führt auch im Wohnungssegment zu einem neuen Höchststand: Seit 1998 ist im Kanton Zürich eine Wertstei-

gerung von rund 120 Prozent zu verzeichnen, ohne Berücksichtigung von Inflation und Alterung. Das hohe Preisniveau im Kanton reflektiert diese Entwicklung. Wer eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110 m² Wohnfläche, Balkon oder Terrasse und Tiefgaragenparkplatz erwerben möchte, muss im Durchschnitt rund CHF 900 000 budgetieren. In der Stadt Zürich schlägt eine Wohnung im Mittel mit über CHF 1,5 Mio. zu Buche, und auch einige Gemeinden im Oberland übersteigen die Millionengrenze.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 572 000
Uster	1 029 000
Wetzikon	939 000
Illnau-Effretikon	900 000
Küsnacht	1 552 000
Rüti	834 000

Preise in CHF

> 1 200 000
1 100 000 – 1 200 000
1 000 000 – 1 100 000
900 000 – 1 000 000
800 000 – 900 000
700 000 – 800 000
< 700 000

Definition Musterwohnung

Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Badezimmer	2
Alter	5 Jahre	Balkon-/Terrassenfläche in m ²	15
Lage im Ort	Gut	Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut	Bauqualität	Gut
Nettowohnfläche in m ²	110	Zustand des Gebäudes	Gut
Anzahl Zimmer	4,5	Parkplätze in der Tiefgarage	1

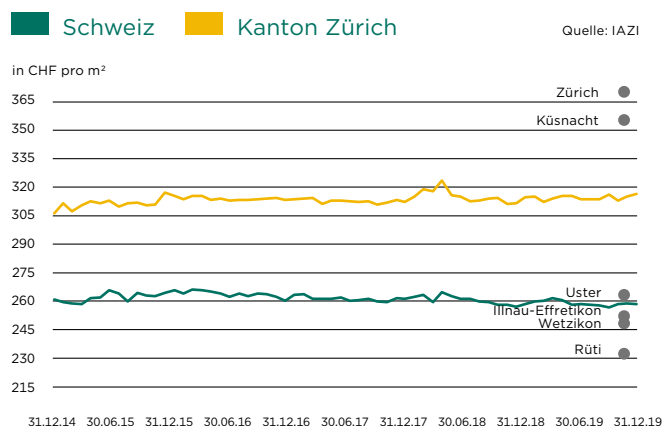
Mieten und Leerstand

- Anstieg der Angebotsmieten im Kanton Zürich
- Leerstand: Knapper Wohnraum in den Zentren
- Wohnungsnot oder funktionierender Markt in der Stadt Zürich?

Steigende Marktmieten

Im kantonalen Mietwohnungsmarkt herrschte auf Vermieterseite im vergangenen Halbjahr Optimismus. Eigentümer und Verwaltungen schrieben ihre Objekte bei Mieterwechsel und Neuvermietungen zu 0,9 Prozent höheren Preisen aus, wie die Auswertung der Inserate zeigt. Anders die schweizweite Entwicklung: In Halbjahresfrist zeigen sich die Mietpreise unverändert. Mit Blick auf die kantonalen Wohnungsmieten sind es vor allem die hohen Werte in der Stadt Zürich und in den Seegemeinden, die den Takt vorgeben. Während eine typische Wohnung mit 90 m² Wohnfläche im stadtzürcherischen Durchschnitt zu einer Monatsmiete (brutto) von über CHF 2 700 inseriert wird, kann ein Mietvertrag für eine identische Wohnung in Wetzikon bereits für CHF 1 800 zustande kommen. Können Vermieter im Kanton Zürich auch in den kommenden Monaten mit einer steigenden Zahlungsbereitschaft von Wohnungssuchenden rechnen? Wie beim Wohneigentumsmarkt dürfte sich ein allfälliger Nachfragerückgang infolge der Coronakrise erst in der mittleren Frist auf die Mieten für die Wohnnutzung niederschlagen.

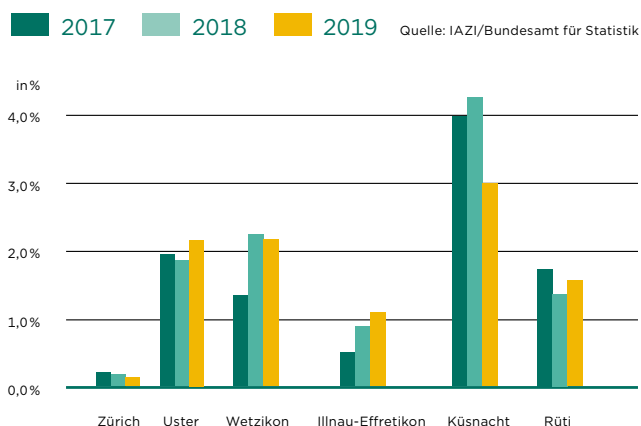
Angebotsmieten



Leerstand: Gegenläufige Perspektiven

Im Vergleich zu vielen anderen Regionen in der Schweiz befindet sich der Kanton Zürich bezüglich Leerstand in einer komfortablen Situation. Mit 0,9 Prozent liegt die amtliche Leerwohnungsziffer im Kanton weit unter der schweizweiten Quote von 1,7 Prozent. Hinter diesen Werten verbirgt sich jedoch ein ausgeprägter Stadt-Land-Graben: Von rund 6 700 leerstehenden Einheiten wurden etwa nur gut 300 in der Stadt Zürich gezählt – dies entspricht einer Leerwohnungsziffer von 0,1 Prozent. Freier Wohnraum ist im Zentrum ein äusserst rares Gut. Zur Beurteilung des Wohnungsmarktes sollte jedoch nicht nur dieses Mass herangezogen werden: Die offizielle stadtzürcherische Umzugsstatistik zeigt, dass 2019 rund 47 000 Umzüge innerhalb des Stadtgebiets vollzogen wurden. Bei einem Wohnungsbestand von gut 230 000 Einheiten entspricht dies einer Umzugsziffer von 20 Prozent. Diese Fluktuation lässt auf einen sehr liquiden Markt schliessen.

Leerwohnungsziffern



Messung der Mietpreisentwicklung

Der Mietindex beschreibt die verlangte Bruttojahresmiete pro m² für inserierte Objekte. Da sich Mietwohnungen in ihren Eigenschaften stark unterscheiden können, werden diese statistisch bereinigt.

Bruttorendite Wohnliegenschaften

- Bruttorendite sinkt auf 4,3 Prozent im Kanton Zürich
- Kommt der Mehrfamilienhaus-Boom zu einem Ende?
- Wohnnutzungen verhältnismässig weniger exponiert

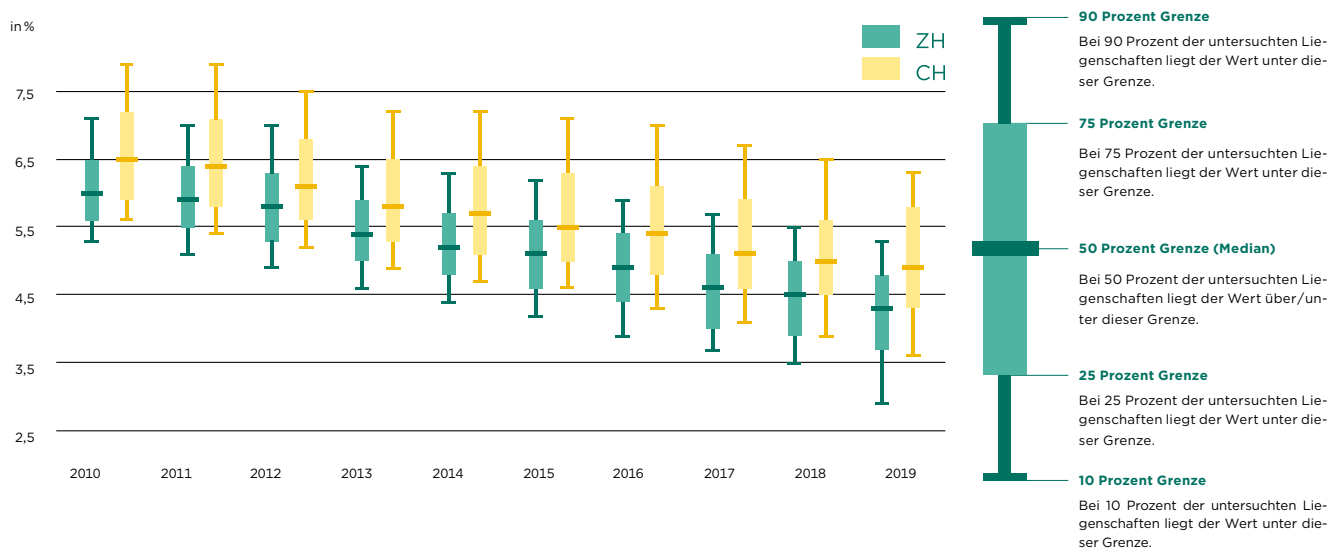
Positive Rückschau, getrübler Ausblick

Besitzer von Immobilien-Direktanlagen blicken auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Mit Renditen von 4,3 Prozent (Kanton Zürich) beziehungsweise 4,9 Prozent (Schweiz) boten Mehrfamilienhäuser ansprechende Erträge bei verhältnismässig überschaubaren Risiken. Dieser vorteilhafte Mix hat die Preise von Renditeliegenschaften in den letzten Jahren auf Rekordhöhe getrieben. Mit einer Steigerung von schweizweit 1,0 Prozent im letzten Halbjahr hat sich der Mehrfamilienhaus-Boom jedoch bereits merklich abgeflacht. Drohen durch die Coronakrise nun Wertverluste auf breiter Front? Noch

sind die Effekte dieser Ausnahmesituation schwer abzuschätzen. Kurzfristig dürften sich die Zahlen im Wohnbereich deutlich widerstandsfähiger zeigen als bei gewerblichen Nutzungen, die unmittelbar beeinträchtigt sind. Neben einer steigenden Arbeitslosigkeit könnte besonders ein Zinsanstieg im Zuge einer allgemeinen Teuerung mittel- bis langfristig zu Wertebussen führen. Wohnliegenschaften befriedigen ein menschliches Grundbedürfnis, sodass dies insgesamt auf eine verhältnismässig geringe Exponierung dieser Anlageform hoffen lässt.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton ZH und Schweiz

Median	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Schweiz	6,5	6,4	6,1	5,8	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9
Kanton Zürich	6,0	5,9	5,8	5,4	5,2	5,1	4,9	4,6	4,5	4,3
Stadt Zürich	5,8	5,7	5,5	5,1	4,9	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9



Berechnung Bruttorendite

Die Bruttorendite berechnet sich aus der Soll-Miete dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres. Die Soll-Miete entspricht den Mieteinnahmen, die bei Vollvermietung erzielt werden. Die Auswertungen basieren auf dem IAZI Swiss Property Benchmark, dem schweizweit grössten Datenpool für Renditeliegenschaften.

BANK a vera

Wir verstehen uns.