

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG VON
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

BANK a vera

Wir verstehen uns.

Nichts – auch nicht die im schweizweiten Vergleich sehr hohen Wohnkosten – scheint der Attraktivität des Kantons Zürich und seiner Zentren etwas anhaben zu können. Das Bevölkerungswachstum im Kanton bleibt überdurchschnittlich und sorgt für eine anhaltend **grosse Nachfrage nach Wohnraum** zum Kauf wie auch zur Miete. Nach einer kurzfristigen Schwäche im ersten Halbjahr 2019 sind die Preise für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum wieder angestiegen und haben sogar einen neuen Rekordstand erreicht. Dies zeigt, dass es auch weiterhin Luft nach oben und genügend Leute gibt, die bereit sind, für die Erfüllung ihres Wohntraums immer tiefer in die Tasche zu greifen – ganz besonders in Teilen unserer Marktregion.

Gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI **ermitteln wir halbjährlich die Preisentwicklung** bei Eigenheimen und Mietwohnungen und beleuchten auch die Marktsituation und Ertragslage von Renditeliegenschaften. Damit positionieren wir uns als starker Partner für Hypotheken. Durch die Veröffentlichung der Ergebnisse in Form der vorliegenden Studie schaffen wir **für unsere Kundinnen und Kunden nützlichen Mehrwert**.

In unseren 12 Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich beraten und unterstützen wir unsere Kundinnen und Kunden persönlich. Sprechen Sie mit uns. Durch unser breites Kompetenzspektrum – Retail Banking, Private Banking und Firmenkunden – sind wir in der Lage, Ihnen für jede Lebens- und Geschäftssituation eine individuelle, optimal passende Lösung anzubieten.

Rolf Zaugg

Vorsitzender der Geschäftsleitung



Zürcher Eigenheimpreise auf neuem Rekordstand

- Kantonale Preise für Wohneigentum steigen um 1,2% über sechs Monate
- Stadt Zürich als Wachstumstreiberin
- Regionale Wertentwicklung im Gleichschritt mit landesweiter Tendenz

Preiswachstum im Kanton

Der Immobilienmarkt im Kanton Zürich gewinnt an Dynamik. Nach gewissen Wertkorrekturen im Vorjahr zeigt der Trend wieder aufwärts: Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind über das vergangene Halbjahr um 1,2% gestiegen, wie die Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen ergibt. Nicht nur am Zürcher Immobilienmarkt dreht sich die Preisspirale, sondern auch landesweit. So verzeichnen Eigenheime im Schweizer Durchschnitt mit 1,5% sogar einen leicht höheren Wertzuwachs als im Kanton.

Seit 1998 haben sich die Immobilienpreise im Kanton Zürich nominal mehr als verdoppelt. Trotz des rekordhohen Preisniveaus scheint dessen Attraktivität als Wohnort ungebrochen. Davon zeugt das weit überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung und die tiefen Hypothekenzinsen ermutigen zum Kauf von Wohneigentum. Die jüngsten Preiszuschläge sind das Resultat dieser anhaltenden Nachfrage.

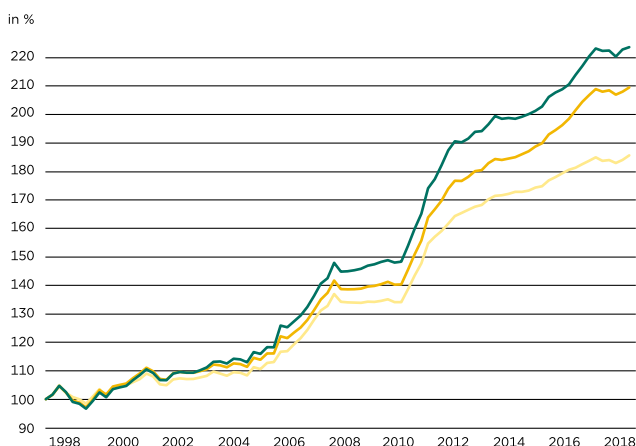
■ Region Bank Avera Eigenheimindex
■ Übrige Regionen Zürich



Dynamische Region

Noch stärker zugelegt als die kantonalen Immobilienpreise hat der Bank Avera Eigenheimindex. Dieser verzeichnet ein Plus von 1,5% über die vergangenen sechs Monate. Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Marktentwicklung der Stadt Zürich sowie der Regionen Pfannenstiel und Zürcher Oberland zusammen (siehe untenstehende Karte). Während die beiden letzteren moderate Preiszuwächse verzeichnen, hat vor allem ein Preisschub im Stadtgebiet zur kräftigen Indexentwicklung beigetragen. Da in der Stadt kaum Bauland verfügbar ist, schlägt sich die zusätzliche Nachfrage direkt in den Preisen nieder. Insgesamt entwickelt sich der Immobilienmarkt in der Bank Avera Region somit sehr dynamisch. Aus langfristiger Sicht lässt die Region sowohl die kantonale als auch die landesweite Preisentwicklung klar hinter sich: Seit 1998 sind die Immobilienpreise hier um mehr als 120% gestiegen. Hält die positive Konjunktur an, sind in den kommenden Quartalen weitere Preissteigerungen zu erwarten.

■ Region Bank Avera Eigenheimindex
■ Übrige Regionen 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.

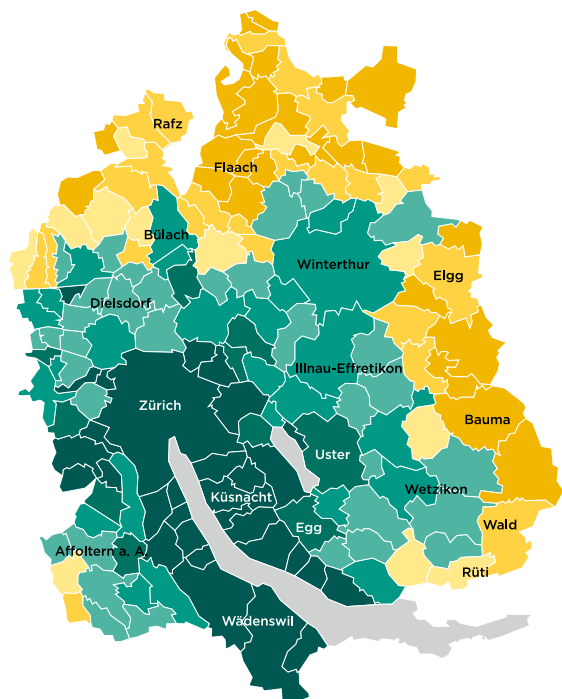
Preisniveau Einfamilienhäuser

- Einfamilienhäuser kantonsweit 1,0% teurer als vor sechs Monaten
- Kilchberg, Zollikon und Rüschlikon mit den höchsten Hauspreisen im Kanton
- Über CHF 1,4 Mio. für ein Einfamilienhaus in Uster

Hauspreise auf Höchstniveau

Trotz bereits sehr hohen Preisen gibt es im Kanton Zürich noch immer Luft nach oben. Die Analyse der Transaktionen im vergangenen Halbjahr zeigt eine Wertsteigerung von 1,0%. Im Landesdurchschnitt liegt der Preiszuwachs für Einfamilienhäuser mit 1,2% leicht höher. Wer im Kanton Zürich ein typisches Einfamilienhaus mit 140m² Wohnfläche erwerben will, muss aktuell rund CHF 1,3 Mio. budgetieren. Je nach Region kann der Wert jedoch stark von diesem Durchschnitt abweichen. In den teuersten Gemeinden Kilchberg, Zollikon

und Rüschlikon wird das Musterhaus zu Preisen um CHF 2,3 bis 2,5 Mio. gehandelt. In diesen Sphären bewegt sich auch der stadtzürcherische Wert. Wer auf unmittelbare Nähe zum See verzichten und einige Minuten S-Bahn-Fahrt in Kauf nehmen mag, erreicht jedoch rasch preiswertere Gefilde. In Uster kostet das Musterhaus gut CHF 1,4 Mio., in Wetzikon CHF 1,3 Mio. In einigen Gemeinden nahe der Kantonsgrenzen zu St. Gallen und Thurgau können Einfamilienhäuser auch zu Preisen von unterhalb CHF 1,0 Mio. erworben werden.



Preise in ausgewählten Gemeinden

| Gemeinde | Preis in CHF |
|-------------------|--------------|
| Zürich | 2 294 000 |
| Uster | 1 453 000 |
| Wetzikon | 1 341 000 |
| Illnau-Effretikon | 1 318 000 |
| Küsnacht | 2 330 000 |
| Rütli | 1 133 000 |

Preise in CHF

| |
|---------------------|
| > 1500 000 |
| 1400 000 - 1500 000 |
| 1300 000 - 1400 000 |
| 1200 000 - 1300 000 |
| 1100 000 - 1200 000 |
| 1000 000 - 1100 000 |
| < 1000 000 |

Definition Musterhaus

| | | | |
|------------------------------------|-------------|-------------------------------|---------|
| Objekttyp | Freistehend | Anzahl Badezimmer | 2 |
| Alter | 5 Jahre | Raumvolumen in m ³ | 700 |
| Lage am 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 |

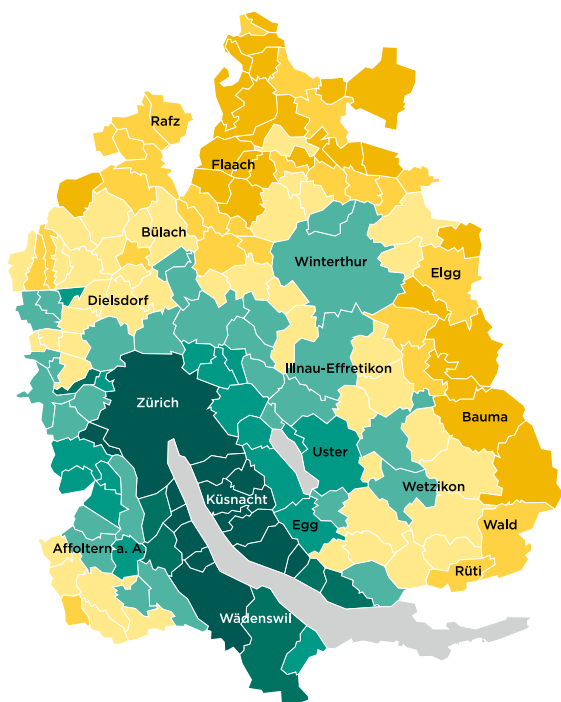
Preisniveau Eigentumswohnungen

- Preissteigerung von 1,3% für Stockwerkeigentum über das letzte Halbjahr
- Starke Zunahme in der Stadt Zürich (+2,4%), Rückgang im Limmattal (-0,4%)
- Rund CHF 800 000 für eine typische Wohnung im Zürcher Oberland

Erfolgsmodell Stockwerkeigentum

Die Preise von Eigentumswohnungen steigen im Kanton Zürich (+1,3%) wie auch landesweit (+1,7%) über das vergangene Halbjahr. Welche Faktoren stehen hinter der anhaltenden Nachfrage? Aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der Nähe zu Arbeitsplätzen und zentraler Infrastruktur ziehen immer mehr Menschen in die Zentren und deren Agglomerationen. Dort aber wird der Platz knapper, und die Ansprüche an den haushälterischen Umgang mit dem Boden steigen. Während

der Bestand an flächenintensiven Einfamilienhäusern im Kanton deshalb seit Jahren stagniert, ist der Wohnungsbau im Aufwind. Ein weiterer Grund für den Erfolg von Stockwerkeigentum liegt im Preisniveau, das deutlich unter jenem von Häusern liegt. Im Kanton Zürich wechselt eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110m² Wohnfläche im Durchschnitt für rund CHF 900 000 die Hand. Im Zürcher Oberland liegt der Preis für die Musterwohnung mit gut CHF 800 000 etwas tiefer.



Preise in ausgewählten Gemeinden

| Gemeinde | Preis in CHF |
|-------------------|--------------|
| Zürich | 1 509 000 |
| Uster | 1 007 000 |
| Wetzikon | 931 000 |
| Illnau-Effretikon | 908 000 |
| Küsnacht | 1 531 000 |
| Rüti | 797 000 |

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 am 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

- Marktmieten im Kanton sinken um 0,3% über das letzte Halbjahr
- CHF 2350.- Monatsmiete für eine typische Wohnung mit 90m² Wohnfläche
- Zahl der leeren Wohnungen rückläufig

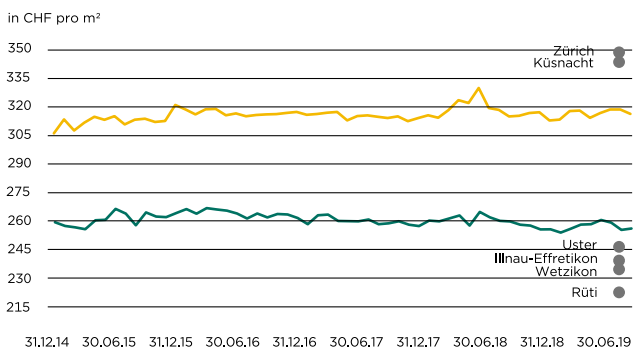
Teure Zentren, günstige Peripherie

Der schweizweite Mietmarkt ist zweigeteilt. Während Wohnraum in den Zentren notorisch knapp ist, herrscht in peripher gelegenen Regionen aktuell ein Überangebot. Dies widerspiegelt sich in den Angebotsmieten: Wer es schafft, in der Stadt eine Wohnung zu ergattern, muss über ein entsprechendes Mietbudget verfügen. Zu über CHF 2600.- Monatsmiete wird eine typische Wohnung mit 90m² Wohnfläche in der Stadt Zürich aktuell ausgeschrieben. In ländlicheren Gegenden werden die Mieter hingegen umgarnt: Eigentümer und Verwaltungen offerieren Gratismonate, Parkplätze und generelle Mietnachlässe, um leerstehende Wohnungen an die Mieter zu bringen. In Illnau-Effretikon oder Rütli kann eine gleiche Wohnung für rund CHF 1700.- pro Monat gemietet werden. Da sich die gegenläufigen Trends zwischen Zentrum und Peripherie im Durchschnitt aufheben, zeigt sich das Mietniveau sowohl kantons- wie auch schweizweit über die vergangenen Jahre stabil.

Angebotsmieten

- Schweiz
- Kanton Zürich

Quelle: IAZ/ImmoScout24

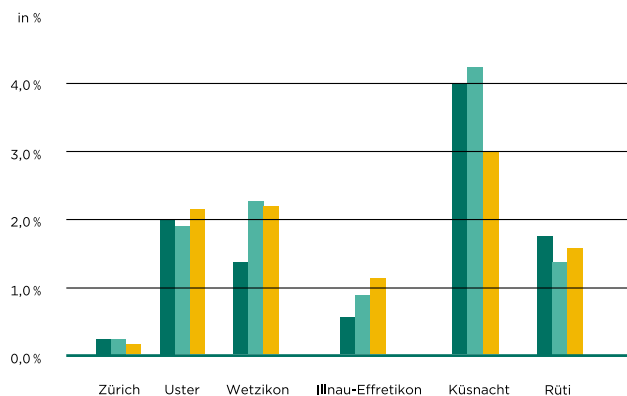


Leerstand sinkt im Kanton

Im Kanton Zürich stehen wieder weniger Wohnungen leer. Rund 6700 Einheiten oder 0,9% des Gesamtbestandes sind aktuell unbewohnt. Im Vorjahr lag die sogenannte Leerwohnungsziffer noch bei 1,0%. Der Grund für den sinkenden Leerstand liegt im Verhältnis zwischen Bevölkerungswachstum und Bautätigkeit. Die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich wächst aufgrund der steigenden Einwohnerzahl rasch – schneller, als die Ausweitung des Angebots. Ein gewisses Niveau an Leerstand ist unvermeidlich: In den Städten, wo die meisten Menschen wohnen wollen, ist der Platz naturgemäss beschränkt. Neubauten entstehen deshalb eher in Regionen, in denen das Wohnraumangebot bereits ausreicht. Im Vergleich mit der schweizweiten Entwicklung befindet sich der Kanton Zürich in vorteilhafter Lage. Landesweit ist die Leerwohnungsziffer erneut gestiegen und liegt aktuell bei rund 1,7%. In vielen Regionen sind aber auch weit höhere Werte zu beobachten.

Leerwohnungsziffern

- 2017
- 2018
- 2019



Berechnung Bruttorendite

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

- Mehrfamilienhäuser als bevorzugte Anlageobjekte
- Anhaltende Nachfrage lässt Preise von Renditeobjekten weiter steigen
- Bruttorendite von Wohnliegenschaften sinkt auf 4,5% im Kanton Zürich

Sinkende Renditen

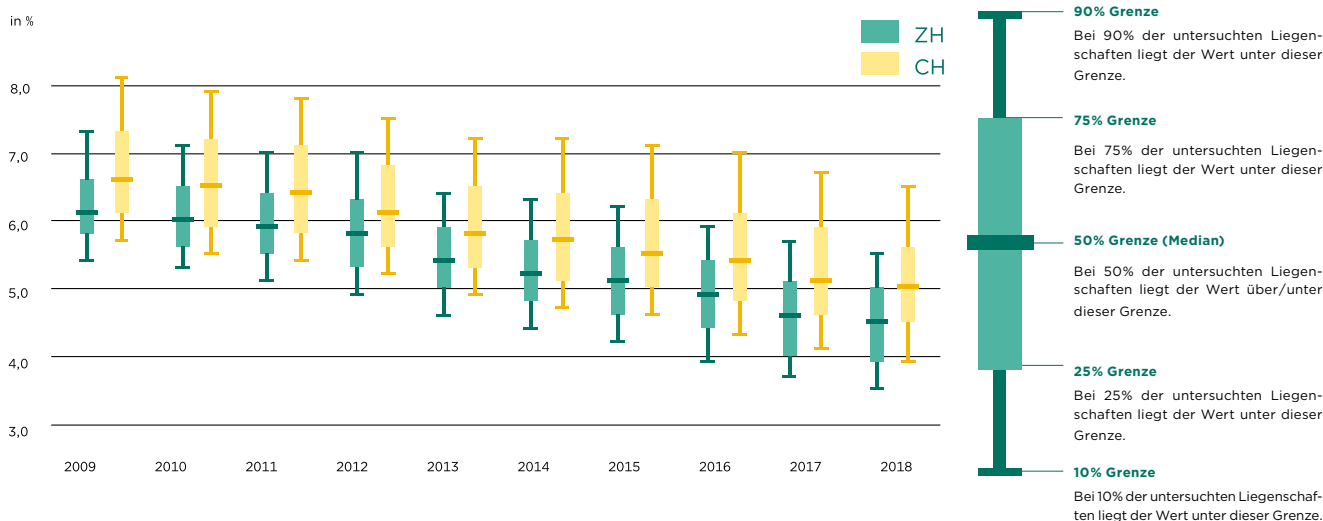
Anleger setzen weiterhin auf Mehrfamilienhäuser. Die grosse Nachfrage nach solchen Renditeobjekten zeigt sich im starken Preisanstieg von 3,3% über das vergangene Halbjahr. Der anhaltende Wertzuwachs wirkt sich direkt auf die Rendite aus: Das Verhältnis von Mieteinnahmen zu Liegenschaftswert befindet sich schweizweit wie auch in der Region seit Jahren im Sinkflug. Im Kanton Zürich liegt diese sogenannte Bruttorendite aktuell noch bei 4,5%. Im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten sind solche Werte aber immer noch höchst attraktiv. Dies gilt besonders für institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen, die jährlich grosse

Kapitalvolumina anlegen müssen. Geben die Anleger ihr Kapital stattdessen in die Obhut der Schweizerischen Nationalbank (SNB), fallen Negativzinsen von -0,75% an. So lange der Leitzins auf tiefem oder negativem Niveau verharrt, werden auch Wohnrenditeliegenschaften begehrt bleiben. Besonders trifft dies auf Objekte im Kanton zu, da das Vermietungsrisiko aufgrund des tiefen Leerstands nach wie vor überschaubar ist. Schweizweit bleibt der Markt für Renditeliegenschaften unter verstärkter Beobachtung der Aufsichtsbehörden. So haben sich die Schweizer Banken im laufenden Jahr auf strengere Kriterien bei der Hypothekenvergabe geeinigt.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton ZH und Schweiz

| Median | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Schweiz | 6,6 | 6,5 | 6,4 | 6,1 | 5,8 | 5,7 | 5,5 | 5,4 | 5,1 | 5,0 |
| Kanton Zürich | 6,1 | 6,0 | 5,9 | 5,8 | 5,4 | 5,2 | 5,1 | 4,9 | 4,6 | 4,5 |
| Stadt Zürich | 6,0 | 5,8 | 5,7 | 6,6 | 6,6 | 6,6 | 6,6 | 6,6 | 6,6 | 6,6 |

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton ZH und Schweiz



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.