



# EIGENHEIMINDEX

---

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN  
HERBSTAUSGABE 2024

**BANK** *avera*

Wir verstehen uns.

# Bank Avera Eigenheimindex – Herbst 2024

## Aktuelle Zahlen und Fakten zum Zürcher Immobilienmarkt

- Der Bank Avera Eigenheimindex zeigt die Preisentwicklung bei Wohneigentum im Kanton Zürich sowie in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich (siehe Fokusregion Bank Avera in Karte rechts).
- Neben dem Eigenheimmarkt beleuchtet der Index auch das Mietwohnungssegment sowie Wohnrenditeliegenschaften.
- Weiter geht die Kurzstudie auf Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Wohnungsleerstand ein.
- Der Bank Avera Eigenheimindex erscheint halbjährlich jeweils im Mai und November und wird gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI erstellt.



# Bank Avera Eigenheimindex – Herbst 2024

## Inhalt

---

1. Preisentwicklung Wohneigentum
2. Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
3. Mieten und Leerstand
4. Renditeliegenschaften Wohnen
5. Bevölkerung und Zuwanderung
6. Bautätigkeit





# Preisentwicklung Wohneigentum

---

**BANK avera**

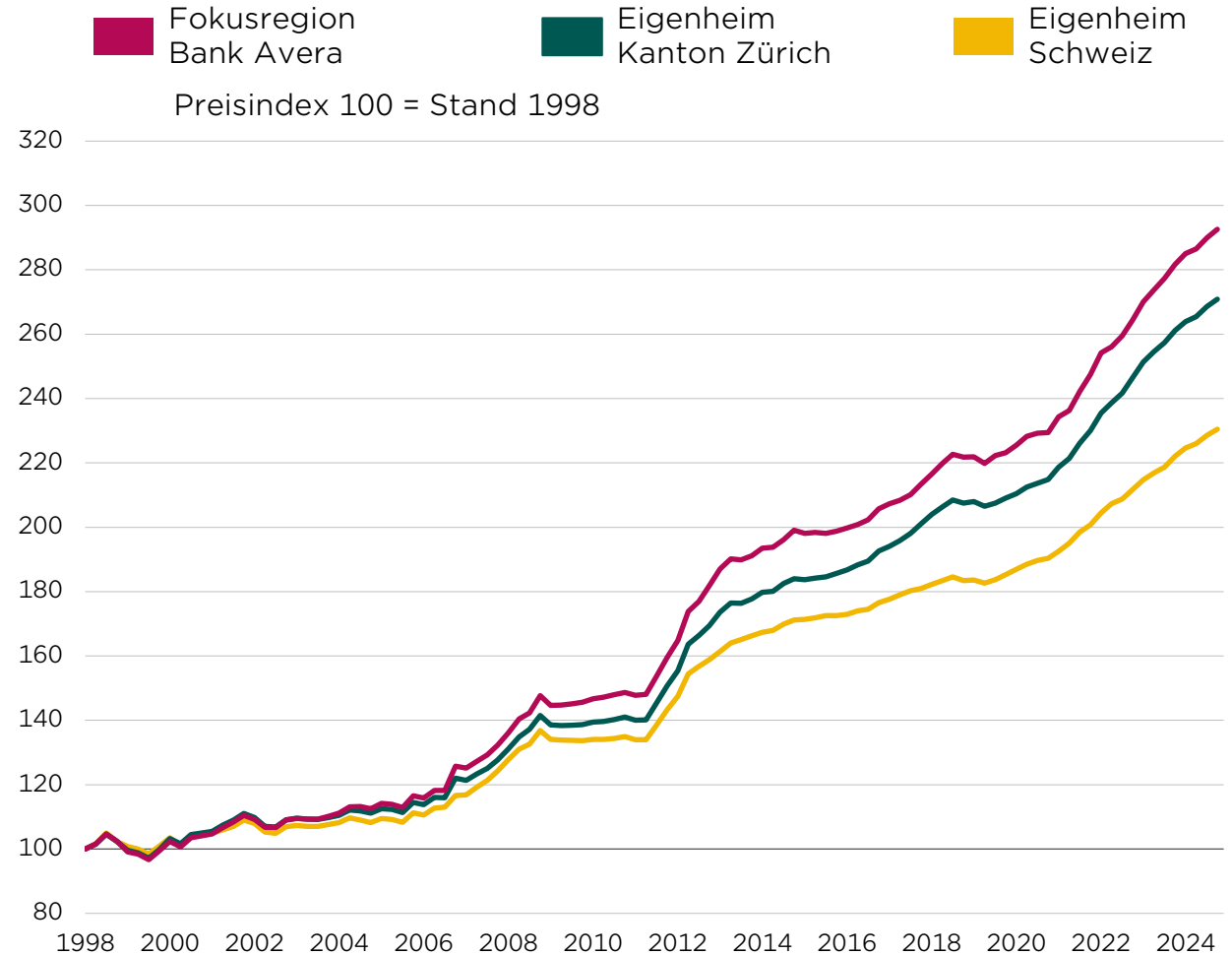
Wir verstehen uns.

# Preisentwicklung Wohneigentum

1/2

Robustes Wachstum sowohl im Kanton Zürich als auch landesweit

- Die Preise für am freien Markt gehandelte Eigenheime im Kanton Zürich haben sich in den letzten 12 Monaten um 3,7 Prozent erhöht.
- Erstmals liegt die kantonale Preissteigerung im Rahmen des Schweizer Durchschnitts von 3,8 Prozent.
- In der Fokusregion der Bank Avera zeigt sich mit 3,9 Prozent ein ähnlich stabiler Anstieg der Eigenheimwerte.
- Die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum ist im vergangenen Jahr somit erneut gewachsen.
- Tiefere Zinsen, verhalten optimistische Wirtschaftsprognosen und geringe Verfügbarkeit dürften den Preisdruck weiterhin hoch halten.

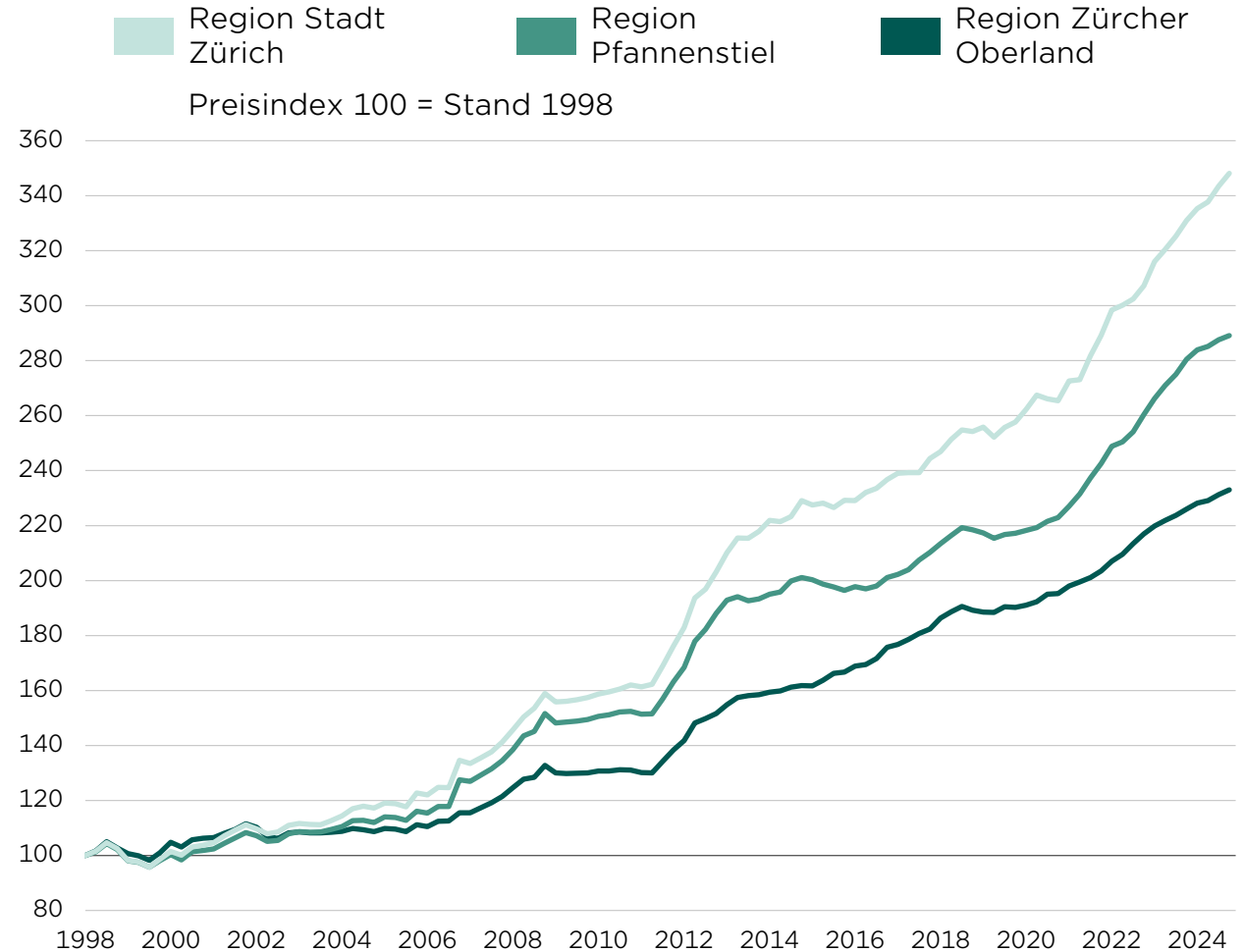


# Preisentwicklung Wohneigentum

2/2

## Verminderung der Preisdynamik in der Region Pfannenstiel

- Innerhalb der Fokusregion zeigen sich beachtliche Unterschiede bei der Entwicklung der Wohneigentumspreise.
- In der Stadt Zürich klettern die Werte mit einem Plus von 5,2 Prozent über zwölf Monate weiterhin stark.
- Eine spürbare Verminderung der Dynamik ist 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 der Eigenheimmarkt im Zürcher Oberland seinen Wachstumskurs fort.





# Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

---

**BANK avera**

Wir verstehen uns.

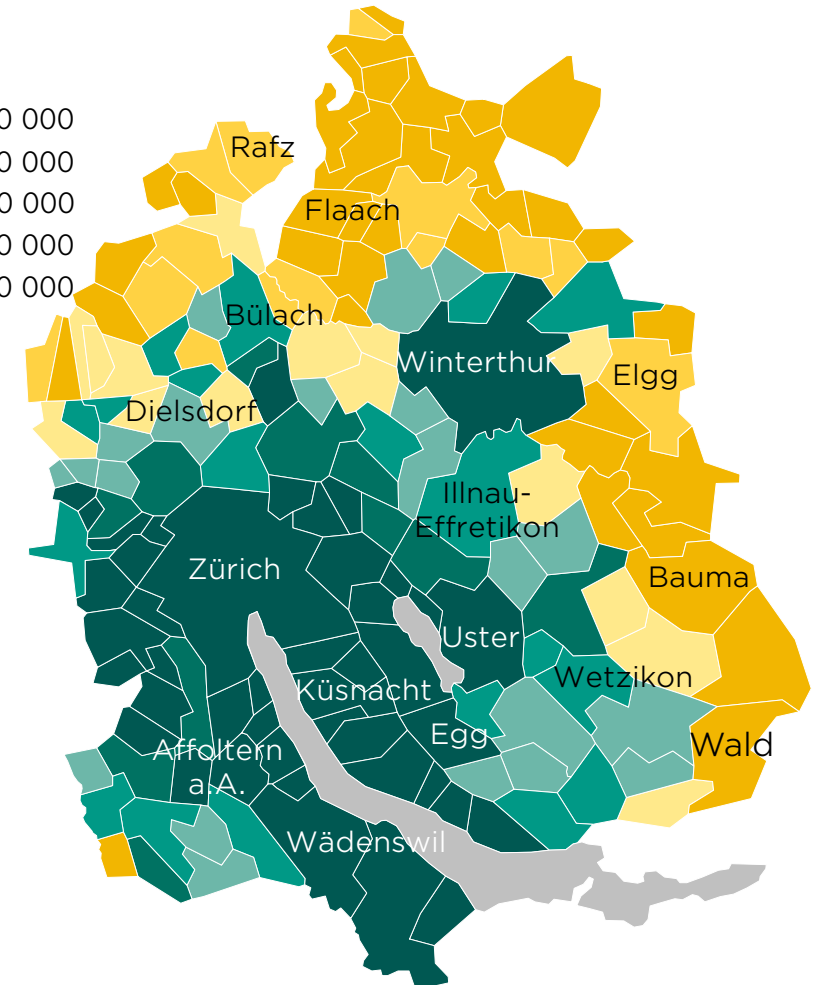
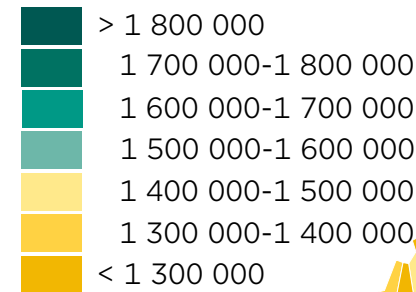
# Preisniveau Einfamilienhäuser

1/2

Muster-Einfamilienhaus kostet im Kanton durchschnittlich rund CHF 1,7 Mio.

- Im Durchschnitt aller Gemeinden muss für ein typisches Einfamilienhaus im Kanton über CHF 1,7 Millionen aufgebracht werden.
- Rund doppelt so hoch liegen die Preise für ein identisches Objekt in der Stadt Zürich und in den stadtnahen Seegemeinden.
- Für weniger als CHF 1,3 Millionen wird das Musterhaus nur noch in wenigen Gemeinden im Norden und Osten des Kantons angeboten.
- Die Anzahl der Freihandtransaktionen von Einfamilienhäusern ist im ersten Halbjahr 2024 im Kanton Zürich weiter gesunken.
- In Kombination mit der bescheidenen Neubautätigkeit bleibt der Markt für Einfamilienhäuser damit angespannt.

Preise in CHF



Quelle: IAZI



# Preisniveau Einfamilienhäuser

2/2

Grosse Bandbreite zwischen den Gemeinden

- Rund CHF 1,7 Millionen sind für den Erwerb des Musterobjekts in Wetzikon nötig - damit liegt sich das Preisniveau auf Höhe des kantonalen Durchschnitts.
- In Uster erreichen die Transaktionspreise für ein identisches Einfamilienhaus mittlerweile fast die Marke von CHF 2 Millionen.
- Deutlich weniger tief in die Tasche greifen müssen potenzielle Hauskäuferinnen und -käufer, wenn sie sich für ein Objekt im Zürcher Weinland oder im östlichen Tösstal entscheiden (CHF 1,0 bis 1,4 Mio.).
- Am oberen Ende des Spektrums stehen Gemeinden wie Kilchberg, Zollikon oder Zürich mit Werten von CHF 3,2 Millionen und mehr.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	3 252 000
Uster	1 955 000
Wetzikon	1 695 000
Illnau-Effretikon	1 631 000
Küsnacht	3 353 000
Rüti	1 494 000



### Definition Musterhaus

Frei stehend, 5-jährig, gute Lage, Grundstück 500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, 2 Bäder

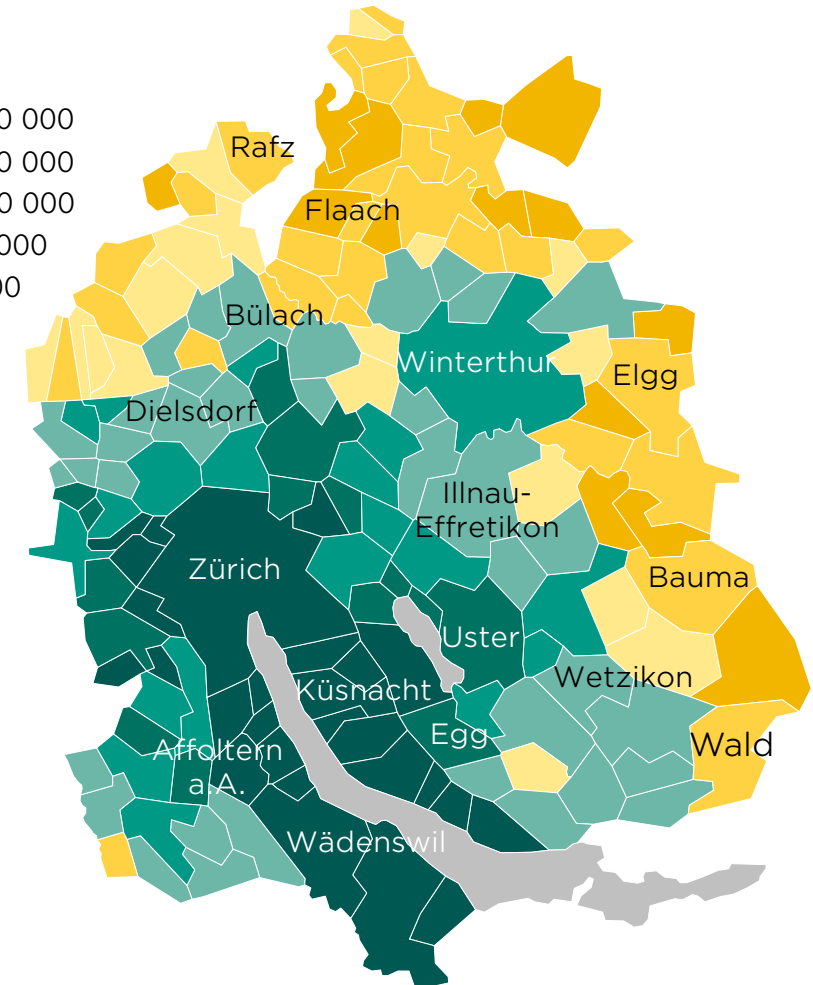
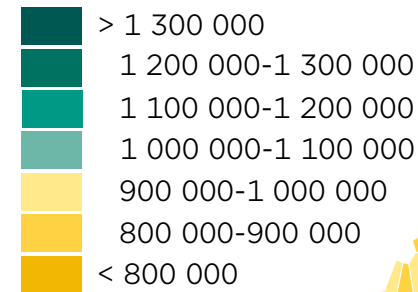
# Preisniveau Eigentumswohnungen

1/2

Musterwohnung wird zu durchschnittlich rund CHF 1,1 Millionen gehandelt

- Für eine typische Eigentumswohnung im Kanton Zürich müssen aktuell rund CHF 1,1 Millionen aufgebracht werden.
- Wie die Preisniveauekarte zeigt, gibt es noch eine Handvoll Gemeinden im Kanton, in denen die Musterwohnung für weniger als CHF 800 000 erstanden werden kann.
- Diese Standorte mit moderaten Wohnungspreisen befinden sich vorwiegend im Zürcher Weinland.
- Auch im Zürcher Oberland existieren mit Bauma oder Wald noch Gemeinden, in denen Eigentumswohnungen zu vergleichsweise gemässigten Preisen die Hand wechseln.

Preise in CHF



Quelle: IAZI

# Preisniveau Eigentumswohnungen

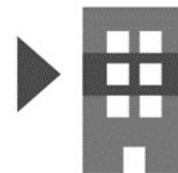
2/2

Über CHF 2 Millionen für eine typische Wohnung in der Stadt Zürich

- Für die Berechnung der Preisniveaus wird von einer typischen Eigentumswohnung mit viereinhalb Zimmern und 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen, die vor fünf Jahren erstellt worden ist.
- In Gemeinden wie Zürich oder Küsnacht schlägt das Musterobjekt mit Preisen über CHF 2 Millionen zu Buch.
- In Rüti, Wetzikon oder Illnau-Effretikon kann eine gleiche Wohnung für rund die Hälfte erworben werden.
- Zur Einordnung: Für die tragbare Finanzierung einer Wohnung mit Marktwert von CHF 1 Million ist ein Haushaltseinkommen von minimal rund CHF 160 000 nötig, bei einer Maximalbelehnung von 80 Prozent.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 069 000
Uster	1 277 000
Wetzikon	1 079 000
Illnau-Effretikon	1 093 000
Küsnacht	2 085 000
Rüti	1 004 000



### Definition Musterwohnung

Etagenwohnung, 5-jährig, gute Bauqualität, Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>, 4,5 Zimmer, 2 Bäder



# Mieten und Leerstand

---

**BANK** *avera*

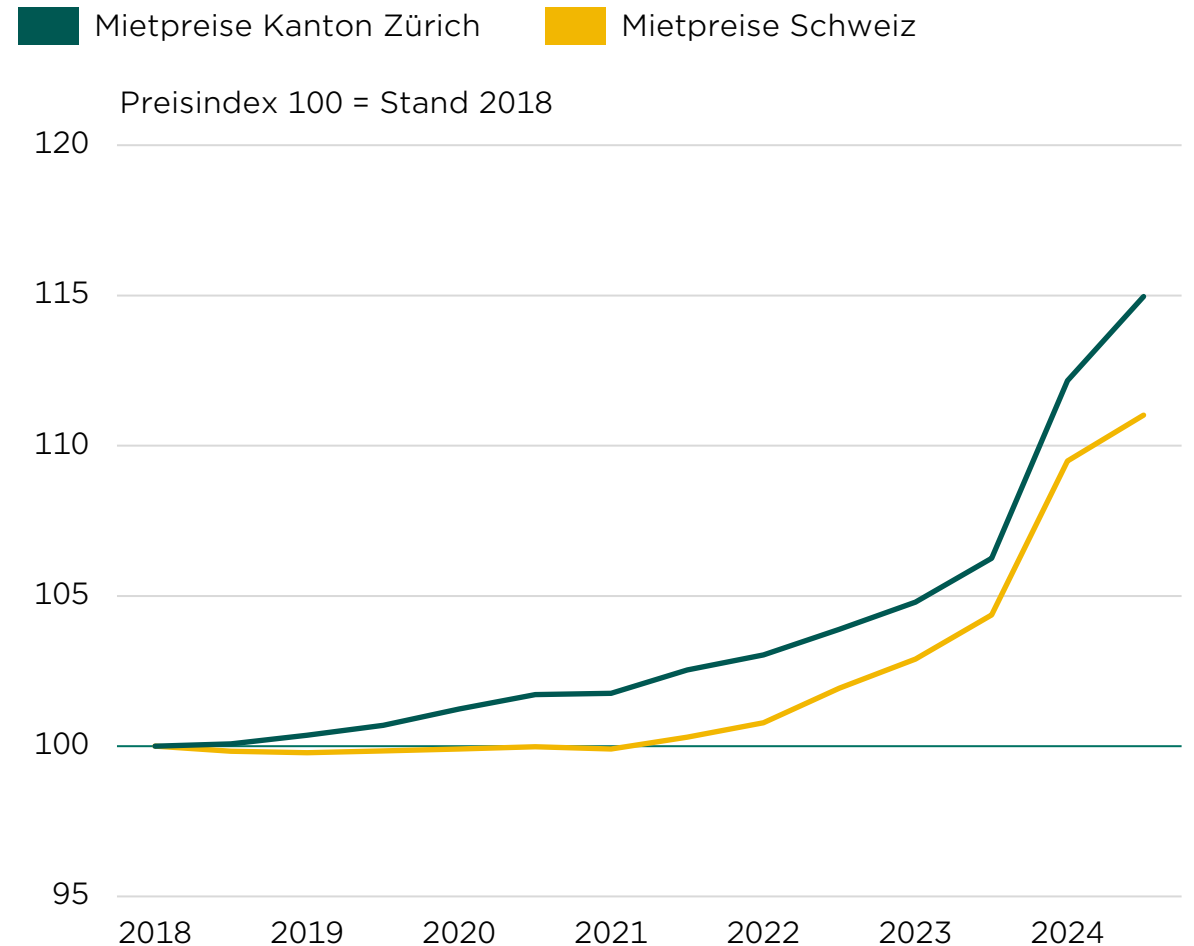
Wir verstehen uns.



# Preisentwicklung Angebotsmieten

Angebotsmieten steigen erneut, Bestandsmieten könnten bald sinken

- Die in Wohnungsinseraten ausgeschriebenen Angebotsmieten steigen insbesondere in den urbanen Zentren weiter an.
- 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 sind eine weiterhin stark steigende Nachfrage, welche die Ausweitung des Wohnungsangebots bei Weitem übertrifft.
- Hoffnungsschimmer für Wohnungssuchende: Im ersten Halbjahr 2024 zeigt sich ein leichtes Abbremsen der Dynamik.
- Bei bestehenden Mietverhältnissen kann demgegenüber aufgrund der wieder sinkenden Zinsen mit Rückgängen im kommenden Jahr gerechnet werden.

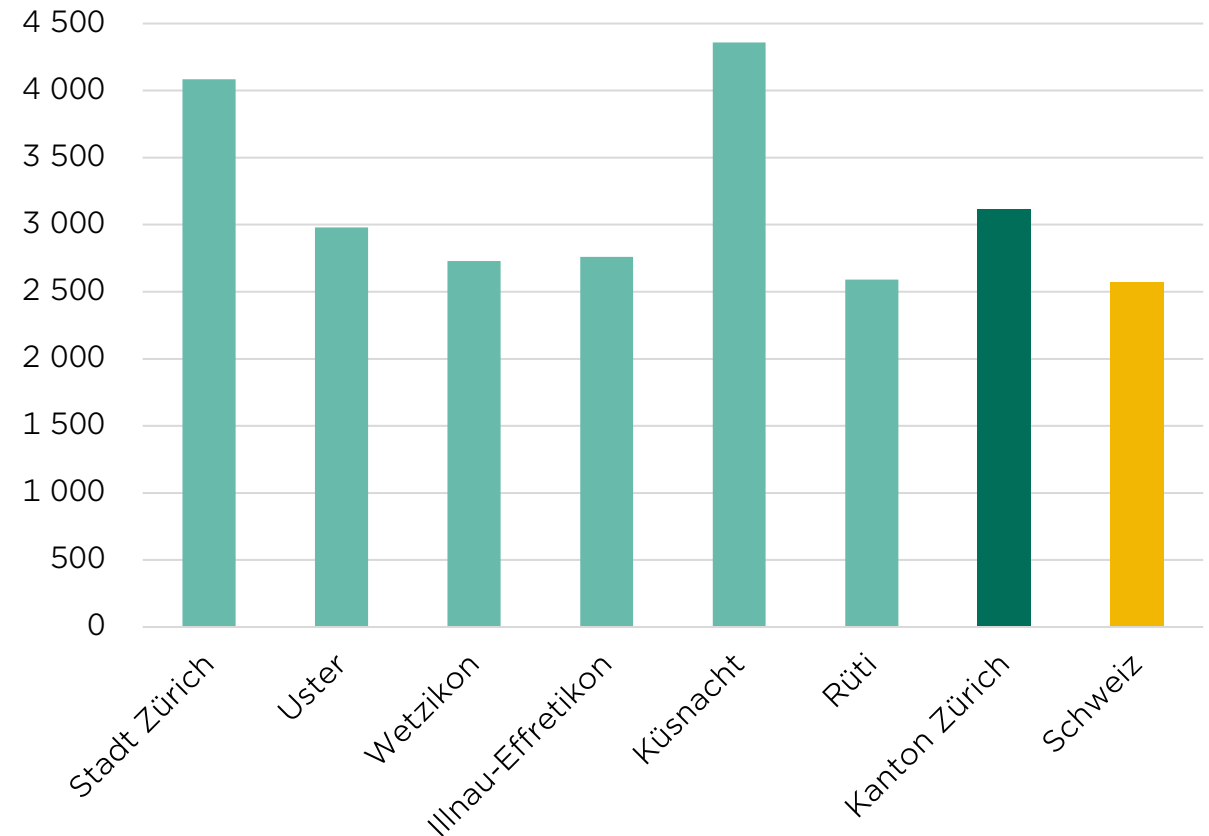


# Preisniveau Angebotsmieten

Durchschnittlich CHF 3 100 pro Monat inklusive Nebenkosten für Musterwohnung

- Die monatliche Bruttomiete für eine grosszügige Musterwohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im kantonalen Durchschnitt bei rund CHF 3 100 (brutto).
- In Küsnacht liegt die Miete für eine identische Wohnung bei monatlich fast CHF 4 400 und damit etwa 40 Prozent höher.
- 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.

Monatliche Angebotsmiete in CHF inklusive Nebenkosten für ein Musterobjekt mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

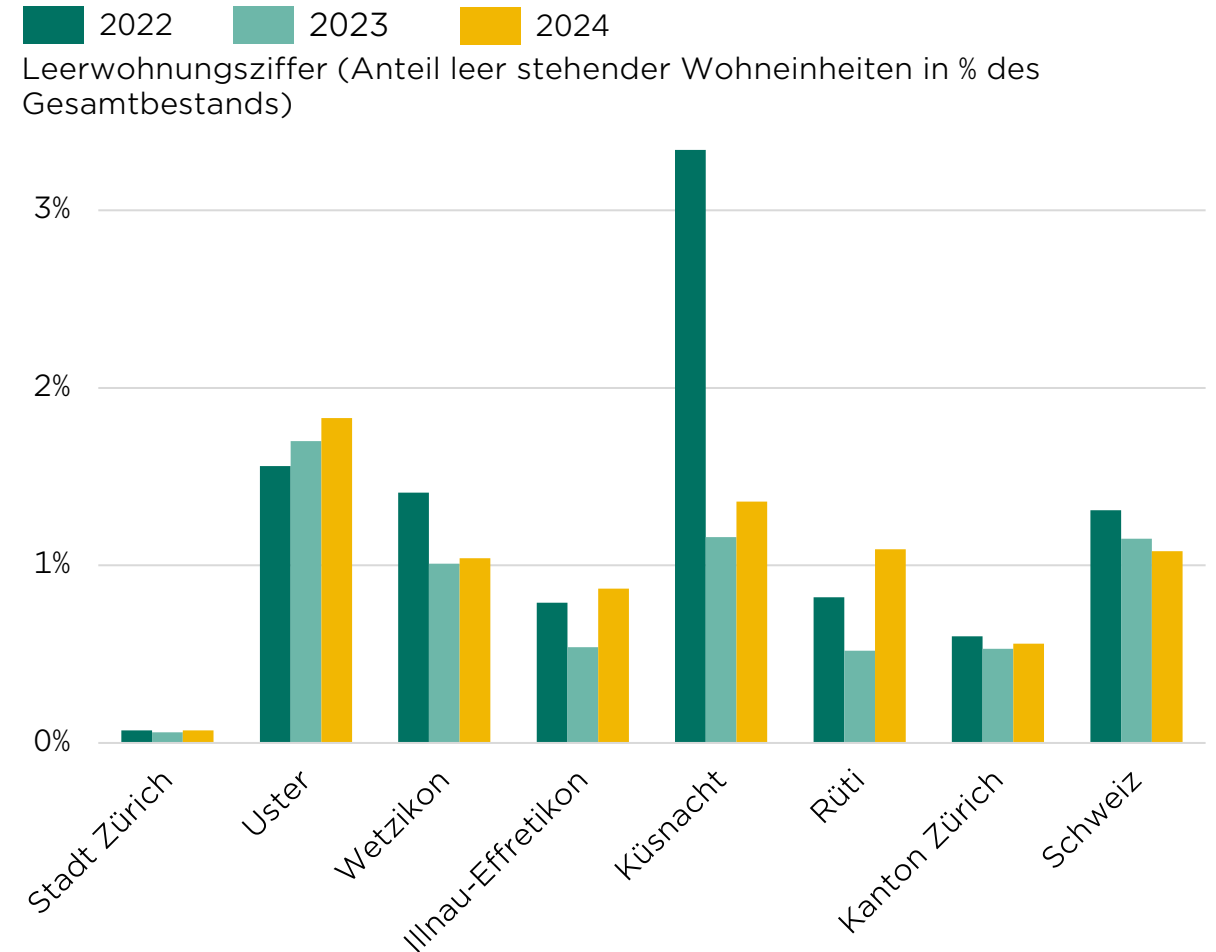


# Wohnungsleerstand

## Kaum Leerstände in Zürich und Winterthur

1/5

- 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 (jeweils 0,1 %).
- Dies bedeutet allerdings nicht, dass keine Wohnungen verfügbar sind, sondern lediglich, dass die meisten Objekte nahtlos weitervermietet werden – wie aus den sehr hohen Umzugsquoten der Städte hervorgeht.



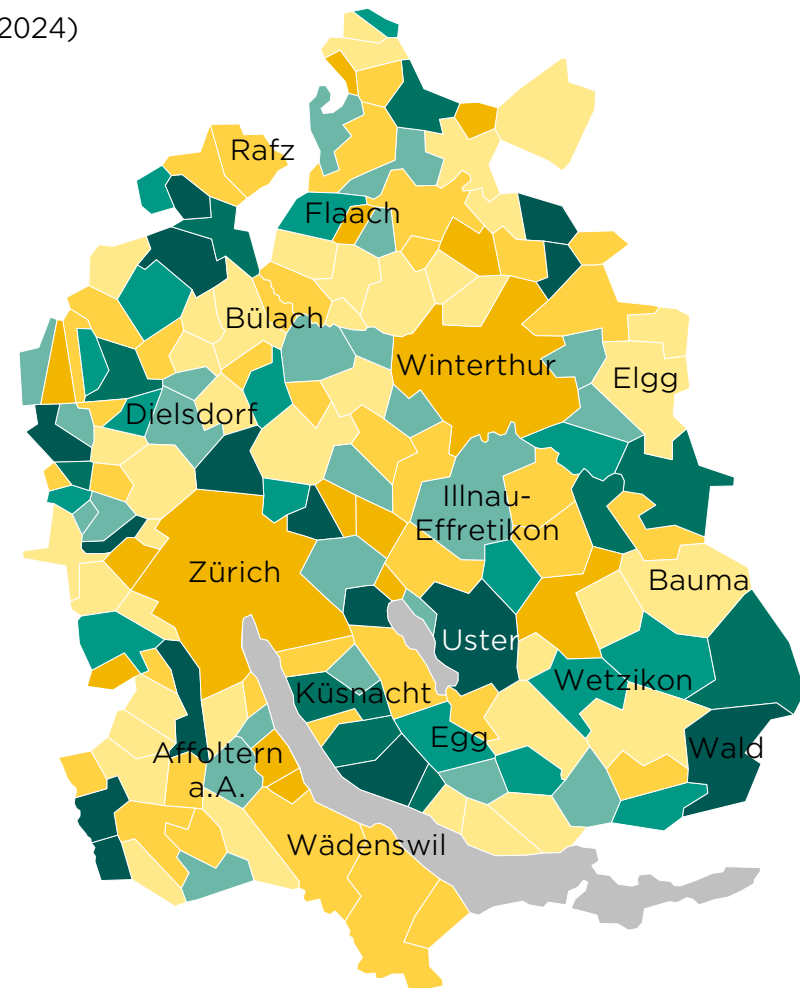
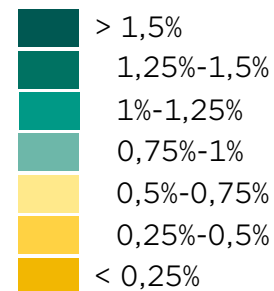
# Wohnungsleerstand

2/5

Durchaus noch Gemeinden mit höherem Wohnungsangebot vorhanden

- Per 1. Juni 2024 standen in Zürich bloss 169 Wohneinheiten leer, in Winterthur sogar nur deren 83.
- Die wesentlich kleinere Stadt Uster wies demgegenüber 319 Wohnungen auf, die am Stichtag als unbewohnt gezählt wurden.
- Auch wenn die Leerstände im Kantonsmittel sehr gering sind, gibt es noch immer Gemeinden, die Leerstandsquoten im Bereich von 2 Prozent aufweisen.
- Gemeinden mit zugleich moderatem Mietpreisniveau finden sich vor allem an der östlichen sowie nordwestlichen Kantonsgrenze.
- In einigen Gemeinden am Zürichsee werden zwar überdurchschnittliche Leerstände registriert, doch liegt das Mietpreisniveau in diesen weit höher.

Leerwohnungsziffer (2024)





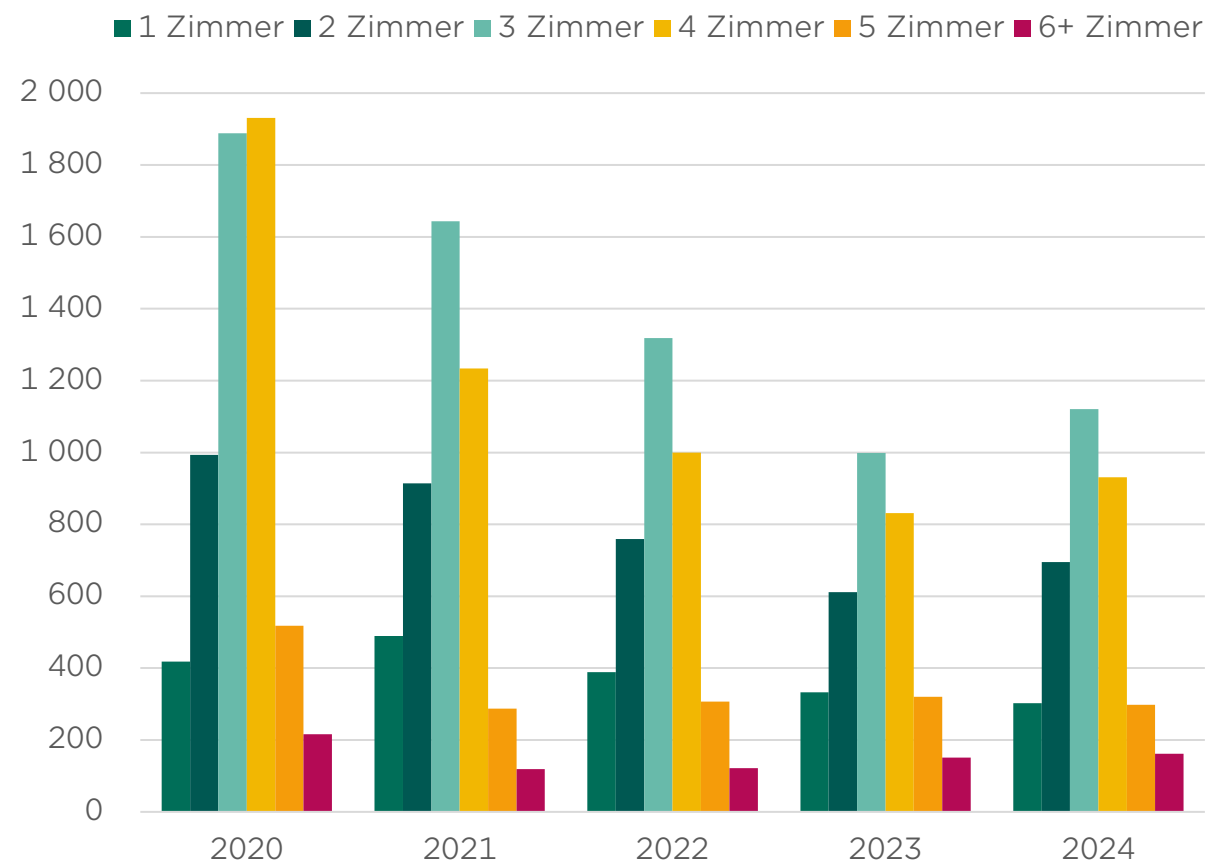
# Wohnungsleerstand

3/5

Mietwohnungen mit drei bis vier Zimmern am stärksten gefragt

- Der Leerstand bei Mietobjekten hat sich über die letzten fünf Jahre vor allem bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen stark reduziert.
- Seit 2020 ist die Anzahl leer stehender Objekte in diesen mittleren Grössen von knapp 4 000 auf rund 2 000 gesunken.
- Ein deutlich geringerer Rückgang zeigt sich bei kleinen und grossen Mietwohnungen, wobei die Verfügbarkeit solcher Einheiten insgesamt auf deutlich tieferem Niveau liegt.
- Gerade Familienwohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind äusserst gesucht.

Anzahl leer stehender Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Kanton Zürich

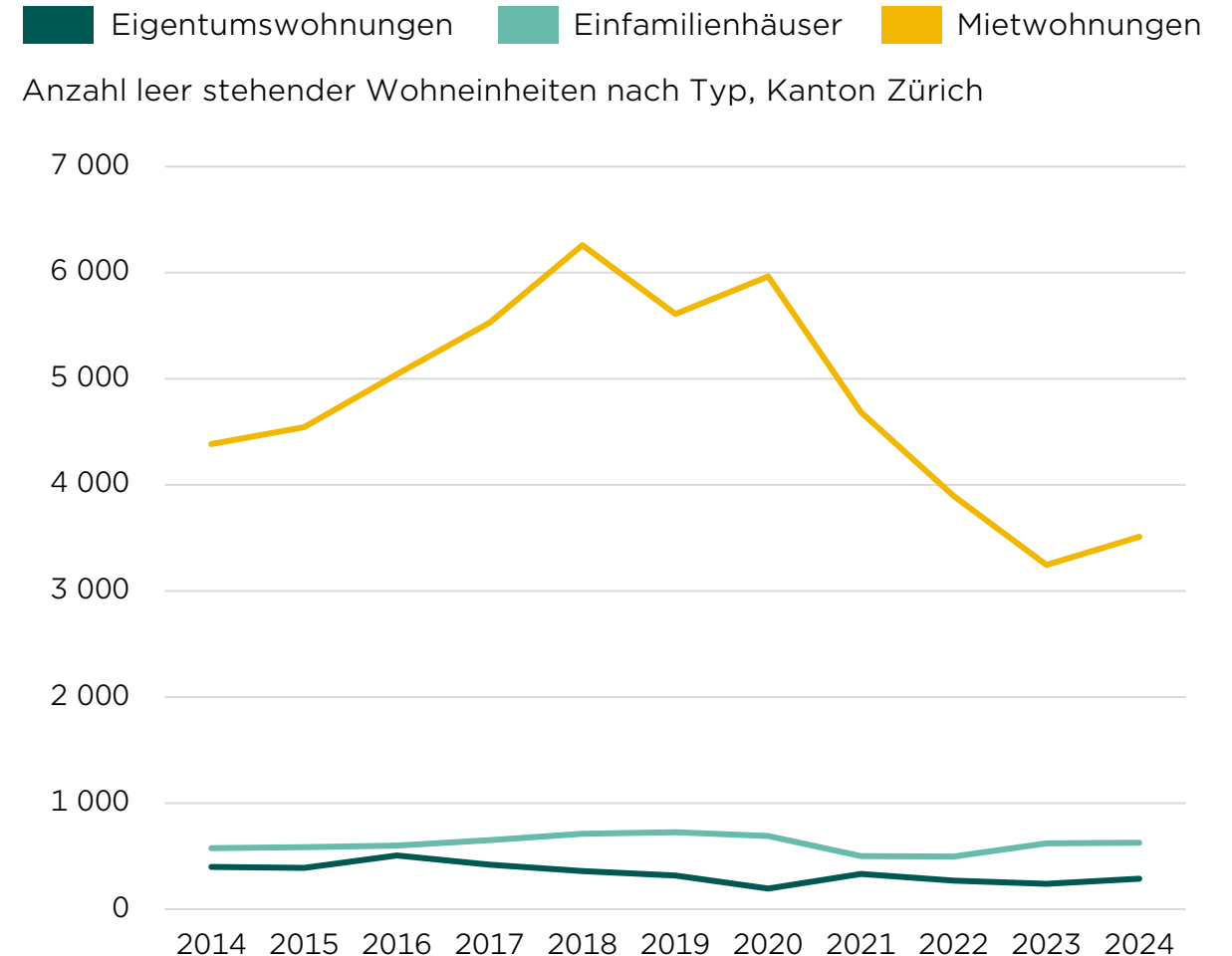


# Wohnungsleerstand

4/5

## Verfügbarkeit von Wohneigentum weit geringer als von Mietwohnungen

- Deutliche Unterschiede bringt eine differenzierte Betrachtung der Leerstände nach Mietwohnungen, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zutage.
- Von den rund 4 400 leer stehenden Wohnungen im Kanton Zürich handelt es sich bei etwas mehr als 900 – und somit etwa jeder fünften Wohneinheit – um Wohneigentum.
- Während sich die Zahl ungenutzter Eigenheime auf konstant tiefem Niveau bewegt, sind bei den Mietwohnungen deutlich stärkere Veränderungen sichtbar.
- Aufgrund des erhöhten Mietwohnungsbaus zu Zeiten der Negativzinsen, ist die Zahl leer stehender Mieteinheiten noch zwischen 2014 und 2018 stark gewachsen.



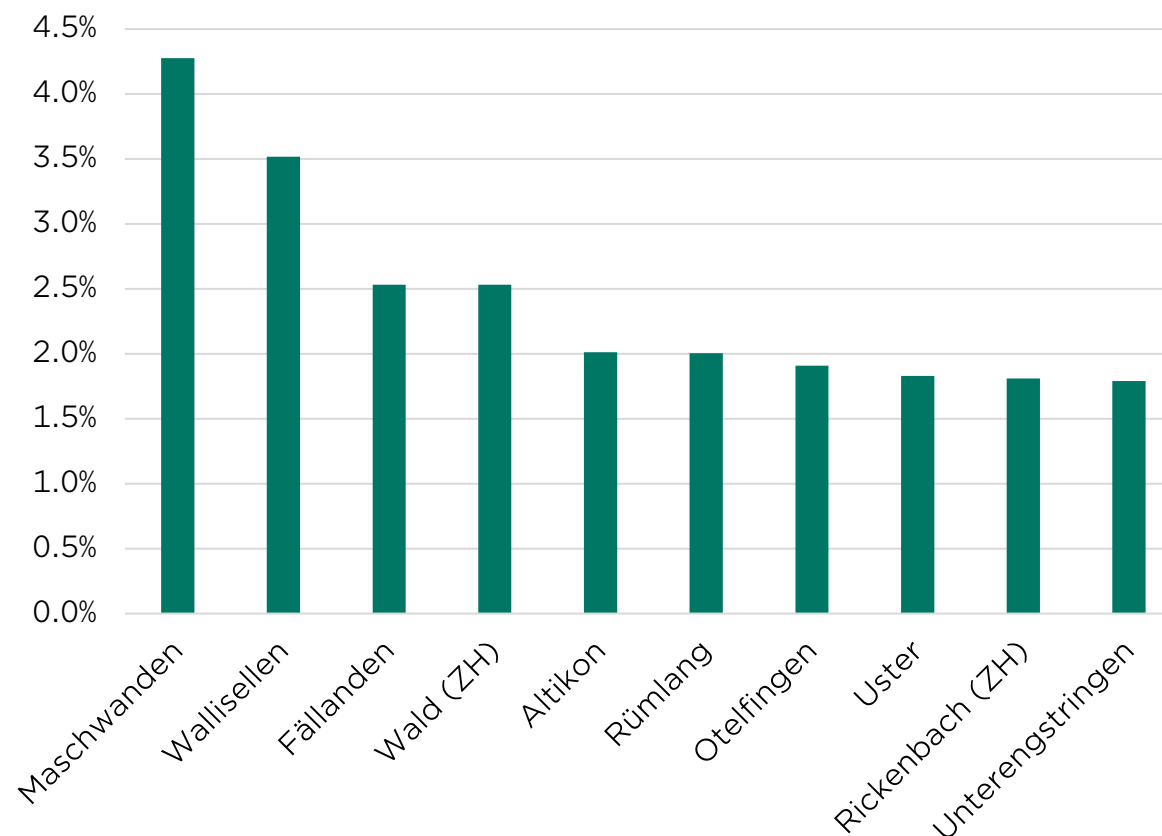
# Wohnungsleerstand

5/5

## Die zehn Zürcher Gemeinden mit den höchsten Leerständen

- Die Gemeinde Maschwanden im Knonauer Amt weist mit 4,3 Prozent die mit Abstand höchste Leerwohnungsquote im Kanton Zürich auf.
- Mit einer Bevölkerung von 650 Einwohnerinnen und Einwohner ist die Gemeinde verhältnismässig klein, was die Relevanz in absoluten Zahlen relativiert.
- Auch die Gemeinden Wallisellen und Fällanden weisen überdurchschnittliche Leerstandsquoten auf.
- Diese Ortschaften verzeichneten in jüngster Zeit eine dynamische Bautätigkeit, die das Angebot an Wohneinheiten spürbar erhöhte.
- Die mit Abstand grösste Gemeinde in den Top-10 ist Uster mit einer Leerwohnungsquote von 1,8 Prozent oder 319 Einheiten.

Leerwohnungsziffer (Anteil leer stehender Wohneinheiten in Prozent des Gesamtbestands, 2024)





# Renditeliegenschaft- ten Wohnen

---

**BANK** *avera*

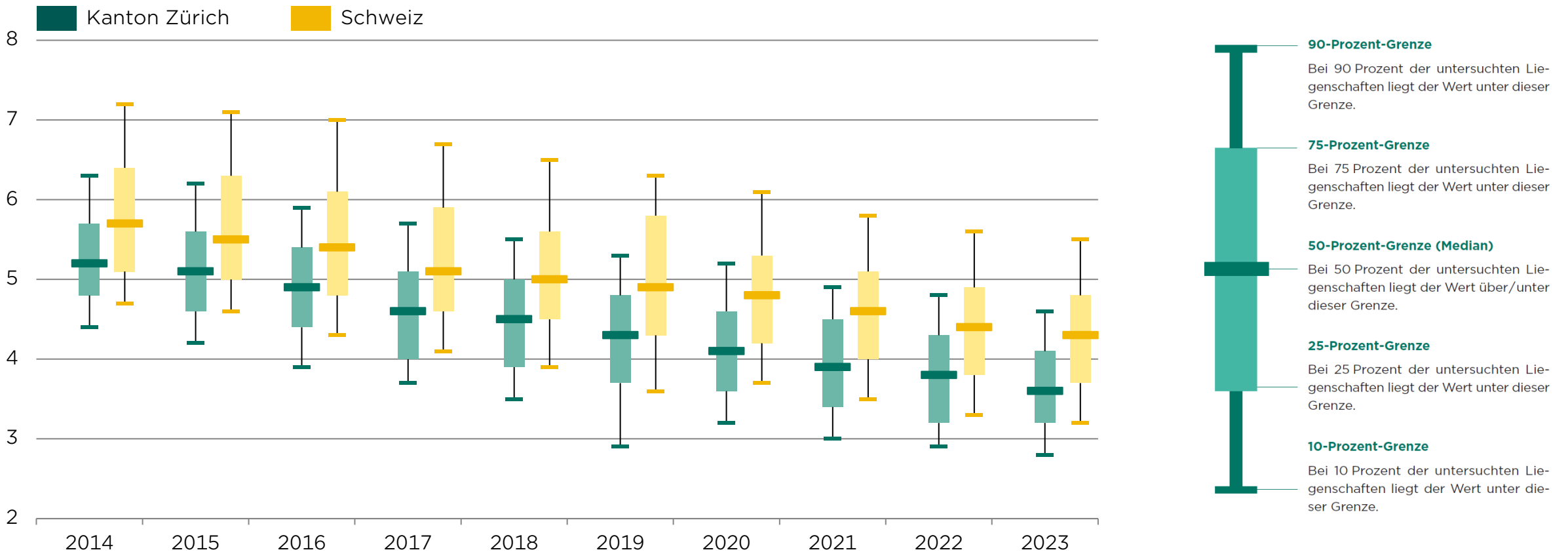
Wir verstehen uns.



# Renditeliegenschaften Wohnen

Renditen von Mehrfamilienhäusern leicht rückläufig

## Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz (in %)



# Renditeliegenschaften Wohnen

Renditen von Mehrfamilienhäusern leicht rückläufig

2/2

- Die Bruttorenditen von Wohnliegenschaften haben sich in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert.
- Während die Bewertungen von Mehrfamilienhäusern schweizweit im Jahr 2023 kaum noch angehoben worden sind, könnten im laufenden Jahr wieder Aufwertungen erfolgen.
- Darauf deutet die Entwicklung der Transaktionspreise für Renditeliegenschaften hin, die nach kurzer Stagnation wieder aufwärts tendiert.
- Durch die 2024 erfolgten Zinssenkungen werden Direktanlagen in Immobilien im Vergleich zu risikoarmen Alternativen wie Anleihen in CHF wieder deutlich attraktiver.

## Bruttorendite Wohnliegenschaften (in %)

Median	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Schweiz	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3
Kanton Zürich	4,9	4,6	4,5	4,3	4,1	3,9	3,8	3,6
Stadt Zürich	4,5	4,2	4,0	3,9	3,6	3,5	3,2	3,1

### 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.



# Bevölkerung und Zuwanderung

---

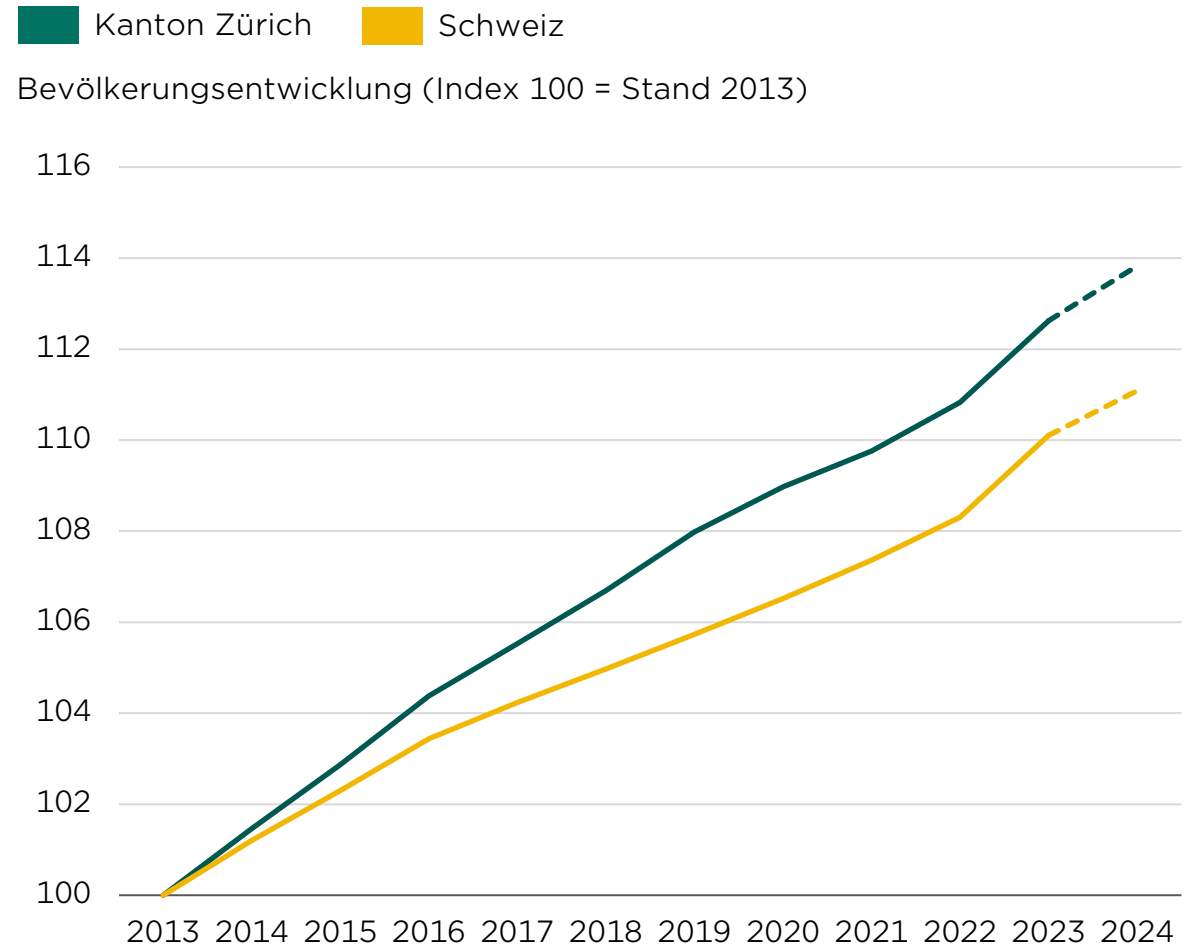
**BANK avera**

Wir verstehen uns.

# Entwicklung der Wohnbevölkerung

Jährliches Wachstum von 1,2 Prozent seit 2013

- Die Wohnbevölkerung des Kantons ist in den letzten zehn Jahren durchschnittlich um 1,2 Prozent gewachsen.
- Dies geht hauptsächlich auf die Zuwanderung zurück: Jährlich lassen sich per Saldo rund 15 000 Menschen im Kanton nieder, was etwa der Bevölkerung der Gemeinde Meilen entspricht.
- Der Geburtenüberschuss liegt in diesem Zeitraum bei rund 5 000, wobei die Tendenz stark rückläufig ist.
- Damit übertrifft der Kanton Zürich die bereits sehr starke schweizweite Bevölkerungsentwicklung deutlich.

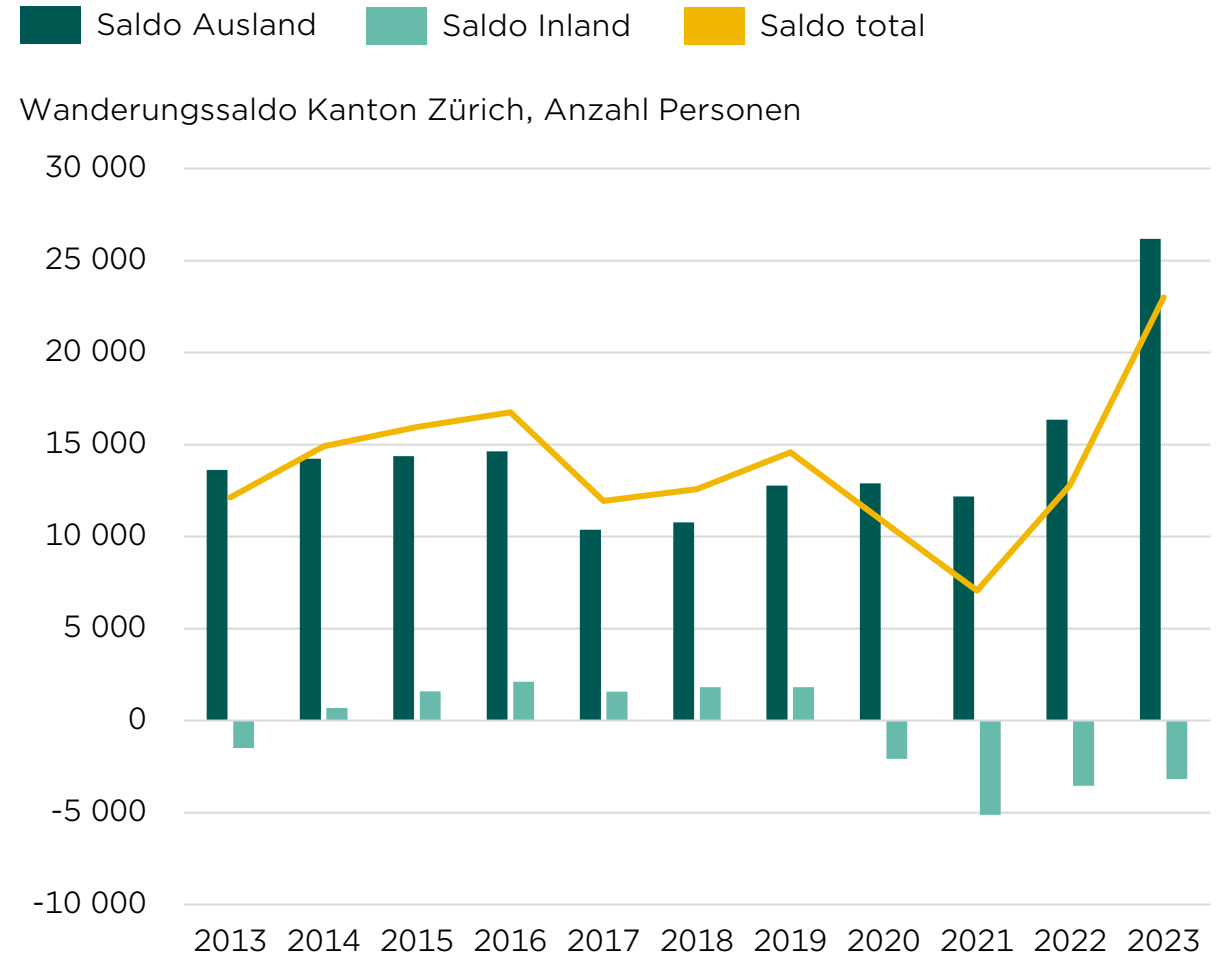




# Migration international und interkantonal

Die Mehrheit der Zuzügerinnen und Zuzüger arbeitet im Dienstleistungssektor

- Mit rund 27 000 Personen fiel die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton bereits 2023 aussergewöhnlich hoch aus.
- Dies liegt schwergewichtig an der Arbeitsmigration, insbesondere aus Deutschland und Italien, sowie an einem statistischen Sondereffekt bezüglich 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.





# Bautätigkeit

---

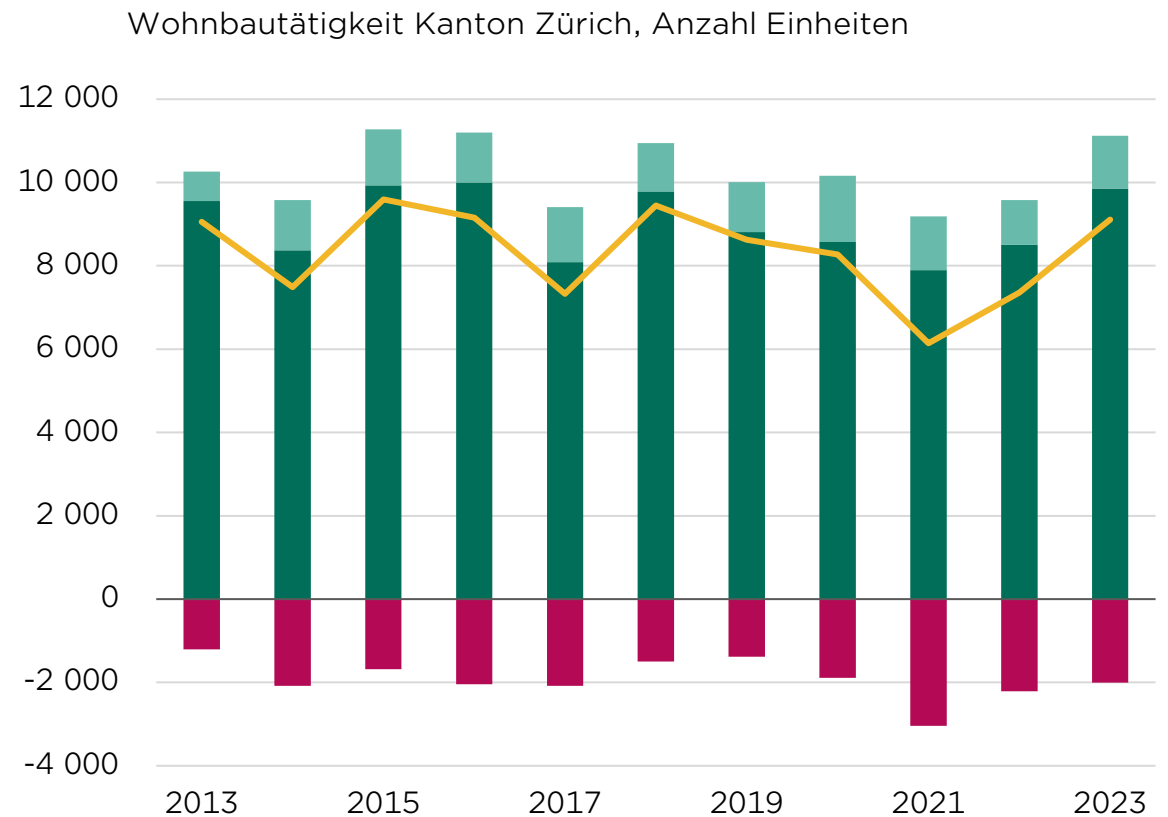
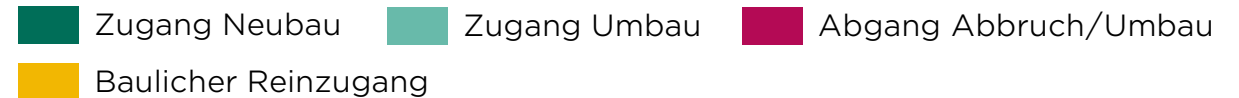
**BANK** *avera*

Wir verstehen uns.

# Bautätigkeit

## Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich steigt wieder

- 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, wie die aktuellste Schätzung zeigt.
- 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 und nahe an den Höchstwerten der Jahre 2018 und 2015 liegt.



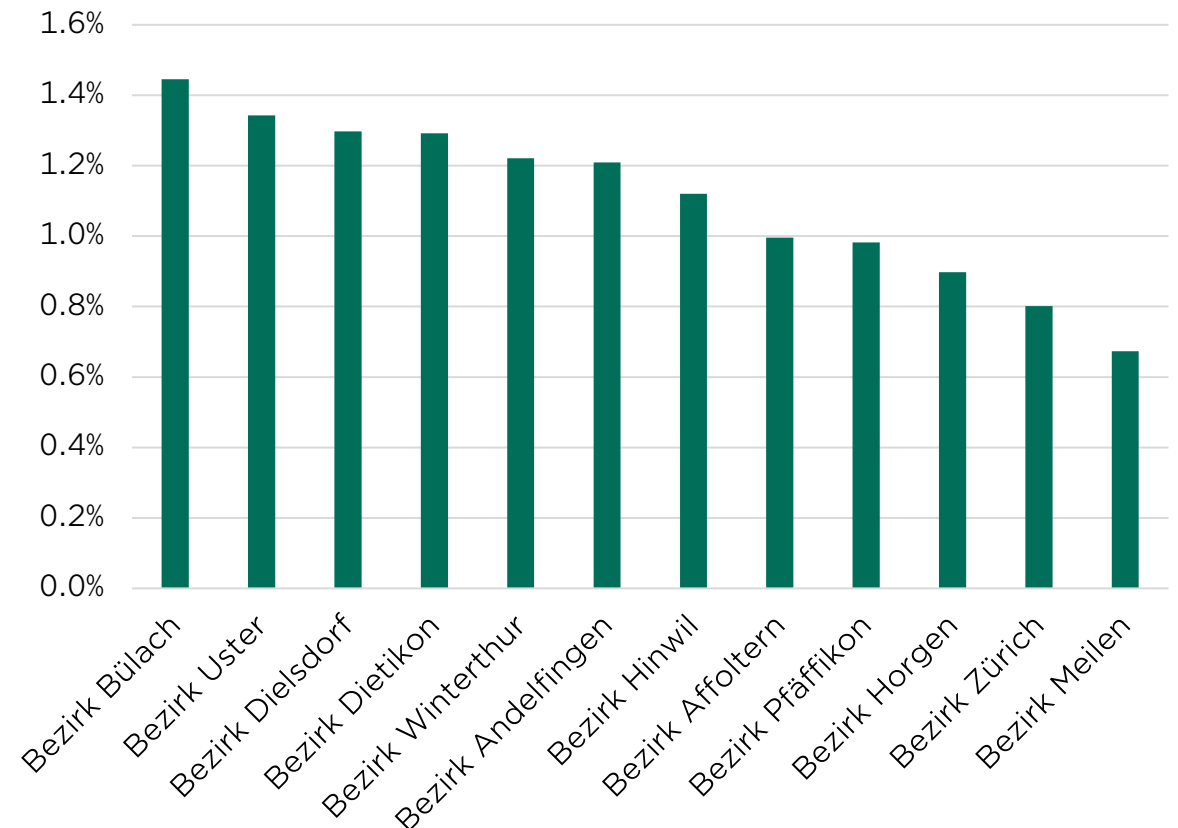
# Bautätigkeit

## Grosse Unterschiede zwischen den Bezirken

2/2

- Im Bezirk Bülach wurde die Wohnungszahl mit jährlich rund 1,4 Prozent zwischen 2018 und 2023 verhältnismässig am stärksten ausgeweitet.
- Dies entspricht rund 1 100 Wohneinheiten pro Jahr.
- Mit jährlich 1,3 Prozent (1 000 Wohneinheiten) liegt der Bezirk Uster auf Rang 2 im Kanton Zürich.
- Die geringste Ausweitung des Wohnungsbestands wurde in den Bezirken Zürich (0,8 %) und Meilen (0,7 %) beobachtet.
- Absolut betrachtet weist der Bezirk Zürich, der den Stadtgrenzen entspricht, mit jährlich 1 800 Einheiten allerdings die stärkste Wohnbautätigkeit auf.

Wohnbautätigkeit (durchschnittliche jährliche Bestandsausweitung 2018-2023 in %)







**BANK** *avera*

Wir verstehen uns.