

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG VON
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

BANK a vera

Wir verstehen uns.

Die Coronapandemie hat den Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiter angetrieben. In den vergangenen zwölf Monaten führte sie bei Wohneigentum im **Kanton Zürich zu einem Preisanstieg von 4,2 Prozent**. Dieses Wachstum liegt deutlich über dem schweizweiten Anstieg von 3,5 Prozent. Auch der **Bank Avera Eigenheimindex registriert über die letzten zwölf Monate eine Wertsteigerung von 3,5 Prozent**, wobei sich die Nachfrage nach Wohneigentum vom Zentrum auf das Umland verlagerte. Nebst dem gesteigerten Bedürfnis nach mehr Wohn- und Grünfläche ist die anhaltend hohe Zuwanderung aus dem Ausland ein Grund für den erhöhten Wohnraumbedarf. Die Preise für Renditeliegenschaften sind in den letzten zwölf Monaten schweizweit mit minus 0,1 Prozent konstant geblieben.

Der **Bank Avera Eigenheimindex** fasst die Preisentwicklung der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem **Immobilien dienstleister IAZI** ermitteln wir halbjährlich die Preisentwicklung von Eigenheimen und Mietwohnungen und untersuchen die Marktsituation sowie die Ertragslage von Renditeliegenschaften. Durch den Vergleich mit kantonalen und schweizweiten Entwicklungen geben wir Kontext und generieren einen **Mehrwert für unsere Kundinnen und Kunden im Hypothekarbereich**.

In unseren 12 Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich beraten wir Sie gerne persönlich. Wir sind in den Geschäftsfeldern Retail Banking, Private Banking und Firmenkunden tätig und bieten unseren Kundinnen und Kunden dank modernem Banking individuelle Lösungen für sämtliche Finanzfragen. Wir freuen uns auf Sie.



Rolf Zaugg
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Positiver Preistrend für Wohneigentum setzt sich fort

- Wohneigentumspreise im Kanton steigen um 4,2 Prozent über zwölf Monate
- Coronakrise erhöht die Nachfrage nach Eigenheimen
- Zuwanderung aus dem Ausland auch während der Pandemie

Corona treibt Eigenheimmarkt an

Gut ein Jahr nach Beginn der Coronapandemie zeigt sich: Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden wurde durch die Krise nicht etwa gebremst, sondern zusätzlich angefacht. Die wachsende Nachfrage hat in den vergangenen zwölf Monaten im Kanton Zürich zu einem Preisanstieg von 4,2 Prozent geführt. Damit überflügelt der kantonale Markt die schweizweite Entwicklung von ebenfalls beachtlichen 3,5 Prozent deutlich. Mehr Wohnfläche, zusätzlicher Platz für Homeoffice, grüner Umschwung – die Wohnbedürfnisse vieler Menschen haben sich in den letzten Monaten verändert und vor allem vergrößert. Zudem vermittelt Wohneigentum gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein Sicherheitsgefühl. Dies spornt den Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiter an. Der erhöhte Bedarf an Wohnraum liegt aber nicht nur am Wandel individueller Bedürfnisse, sondern auch am weiterhin hohen Bevölkerungswachstum. Grund dafür ist vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland, die trotz Coronapandemie auf unverändert hohem Niveau verharrt.

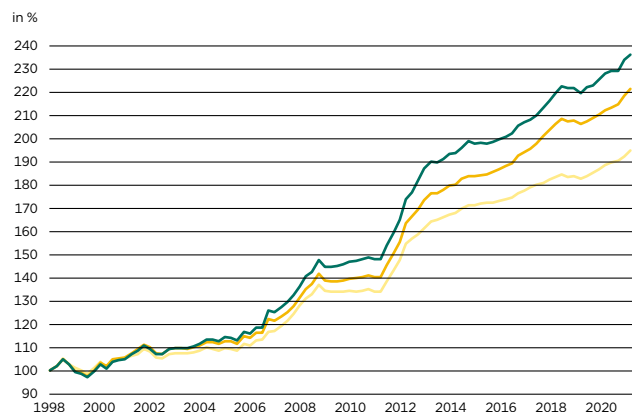
Das Umland holt auf

Ähnlich, wie sich der Kanton Zürich vom Rest der Schweiz abhebt, ist auch der Kanton selbst von deutlichen regionalen Unterschieden geprägt. Besonders zwischen regionalen Zentren und deren Umland. Der Bank Avera Eigenheimindex fokussiert auf das Marktgebiet bestehend aus der Stadt Zürich sowie den Regionen Zürcher Oberland und Pfannenstiel. In diesem Gebiet zeigt sich über die letzten zwölf Monate eine Wertsteigerung von 3,5 Prozent. Diese entspricht exakt der landesweiten Marktentwicklung, liegt jedoch unterhalb des kantonalen Zuwachses von 4,2 Prozent. Der Grund dafür liegt in der veränderten Dynamik zwischen Zentrum und Umland: Während die Wohneigentumspreise innerhalb der Stadt unterdurchschnittlich gestiegen sind, weisen die ländlicheren Regionen teils rekordverdächtige Wachstumsraten auf. Ob es nun an der Pandemie oder am hohen Preisniveau in der Stadt liegt, zumindest kurzfristig hat sich die Nachfrage vom Zentrum in die Peripherie verlagert. Das Wohnraumangebot konnte mit der wachsenden Nachfrage indes nicht mithalten.

■ Region Bank Avera Eigenheimindex
■ Übrige Regionen Zürich



— Region Bank Avera Eigenheimindex
— Eigenheime 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.

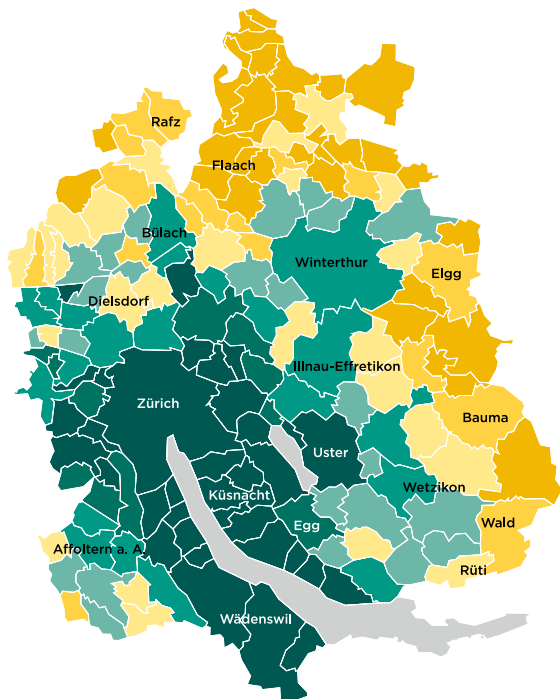
Preisniveau Einfamilienhäuser

- Einfamilienhäuser weiterhin sehr gesucht
- Transaktionspreise steigen um 3,7 Prozent über zwölf Monate
- Musterhaus kostet in der Stadt Zürich bereits über CHF 2,4 Millionen

Teure Einfamilienhäuser

Um im Kanton Zürich ein typisches fünfjähriges Einfamilienhaus mit 140m² Wohnfläche zu erwerben, muss man in den allermeisten Gemeinden schon länger bereit sein, deutlich mehr als CHF 1 Million zu investieren. Allein in den nördlichen und den östlichen Randgebieten des Kantons ist der Kauf eines solchen Hauses zu diesen Konditionen noch realistisch, die Pendeldistanz von der Stadt Zürich als wirtschaftliches Zentrum klar eingepreist. Je mehr man sich der Stadt Zürich oder den verkehrsgünstig und attraktiv gelegenen Gemeinden entlang des Zürichsees nähert, desto eher ist der

doppelte Betrag anzusetzen. An diesen Standorten sind Hauspreise von über CHF 2 Millionen längst die Regel. So verwundert es auch kaum, wenn in besonders begehrten Gemeinden wie der Stadt Zürich oder dem steuergünstigen Küsnacht Einfamilienhäuser zu Preisen von über CHF 2,4 Millionen den Eigentümer wechseln. Wer im Kontext der Coronakrise möglicherweise auf eine Verlangsamung des Preisanstiegs oder gar eine Korrektur hoffte, wurde bislang enttäuscht. Über die letzten zwölf Monate ist im Kanton ein Zuwachs von 3,7 Prozent zu verzeichnen.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 406 000
Uster	1 557 000
Wetzikon	1 388 000
Illnau-Effretikon	1 355 000
Küsnacht	2 437 000
Rüti	1 245 000

Preise in CHF

> 1 550 000
1 450 000 - 1 550 000
1 350 000 - 1 450 000
1 250 000 - 1 350 000
1 150 000 - 1 250 000
1 050 000 - 1 150 000
< 1 050 000

Definition Musterhaus

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

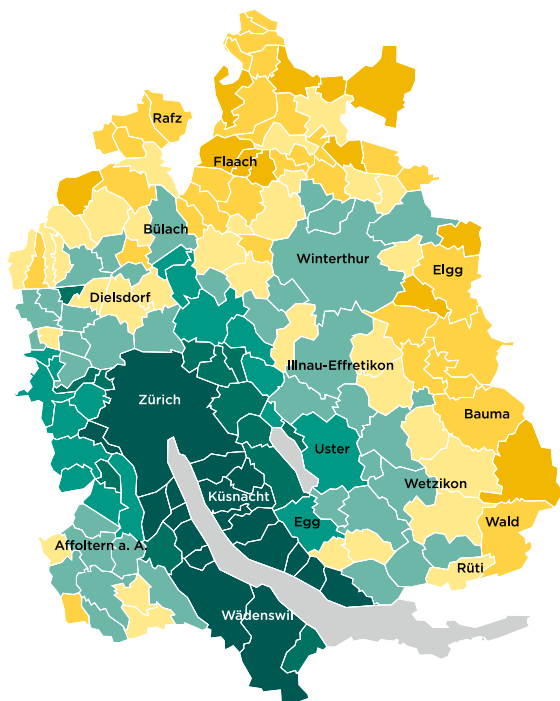
Preisniveau Eigentumswohnungen

- Boom bei Stockwerkeigentum im Kanton Zürich
- Preise steigen um 4,9 Prozent über die letzten zwölf Monate
- Typische Wohnung kostet in Uster rund CHF 1,1 Millionen

Wohnungspreise: Höher, schneller

Während des Coronajahres 2020 überstieg die Nachfrage im Wohnungsmarkt das Angebot bei Weitem. Davon zeugt der Preisanstieg von 4,9 Prozent über die vergangenen zwölf Monate. Damit überragt der kantonale Markt die schweizweite Entwicklung dieses Segments deutlich (+4,1 Prozent). Der Preis für eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 110m² Wohnfläche, Balkon oder Terrasse und Tiefgaragenparkplatz beläuft sich im kantonalen Durchschnitt nunmehr auf rund CHF 1 Million. In der Stadt Zürich wechseln solche Wohnungen typischerweise für

CHF 1,5 Millionen die Hand. Selbst in gut angebundenen Gemeinden des Zürcher Oberlands sind Preise von CHF 1 Million und mehr keine Ausnahme. Wer aber bereit ist, etwas weiter weg vom Zentrum zu wohnen, kann diese Musterwohnung in ländlicheren Gemeinden zu Preisen um CHF 800 000 und tiefer erwerben. So oder so: Glücklich schätzen kann sich, wer bereits Stockwerkeigentum im Kanton besitzt. Eigentümerinnen und Eigentümer konnten gegenüber dem Index-Basisjahr 1998 von einer Wertsteigerung von rund 130 Prozent profitieren.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 612 000
Uster	1 094 000
Wetzikon	976 000
Illnau-Effretikon	947 000
Küsnacht	1 635 000
Rüti	888 000

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

Wohnungstyp	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

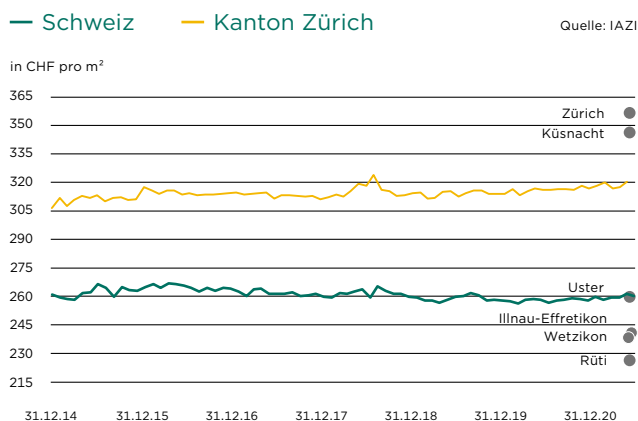
Mieten und Leerstand

- Angebotsmieten im Kanton steigen um 1,2 Prozent über zwölf Monate
- Leerwohnungsziffer in Zürich insgesamt weiterhin auf tiefem Niveau
- Erhöhter Mietwohnungsleerstand in einigen Regionen

Mieten: Leichter Anstieg

Im Vergleich zum ersten Quartal 2020 werden Mietwohnungen im Kanton Zürich derzeit zu 1,2 Prozent höheren Preisen im Markt ausgeschrieben. Damit zeigen sich Liegenschaftseigentümer und -verwaltungen im Kanton optimistischer als in anderen Landesteilen: Schweizweit ergibt die Auswertung der Inserate eine etwas geringere Steigerung von 0,6 Prozent über den gleichen Zeitraum. Dies widerspiegelt – in reduziertem Ausmass – die aktuelle Entwicklung auf dem Wohneigentumsmarkt: In Zeiten von Corona wächst die Bedeutung der eigenen Wohnsituation tendenziell, Nachfrage wie auch Zahlungsbereitschaft nehmen zu. In der Stadt Zürich sind die Angebotsmieten mit 0,6 Prozent über die vergangenen zwölf Monate weniger stark gestiegen als im Umland. Die inserierte monatliche Bruttomiete für eine typische Wohnung mit 90 m² Wohnfläche beläuft sich auf rund CHF 2 670.- (CHF 356.-/m²/Jahr). Das Stadtzürcher Mietpreisniveau liegt damit weit über dem Wert der Vergleichsgemeinden. In Wetzikon etwa wird die gleiche Wohnung zu monatlich CHF 1800.- inklusive Nebenkosten vermietet.

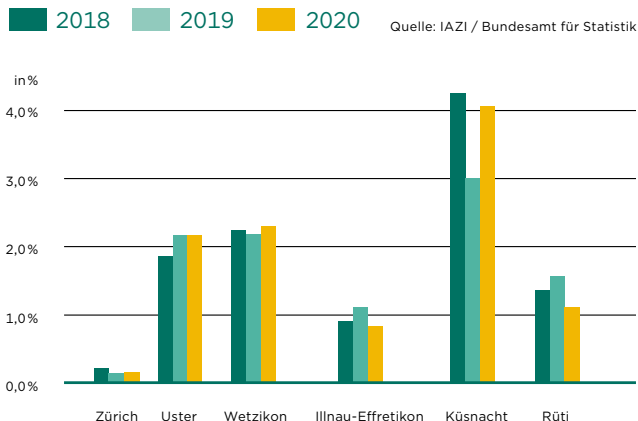
Angebotsmieten



Leerstand: Gegenläufige Perspektiven

Entwicklung von Angebotsmieten und Leerstand sind miteinander verknüpft. Stehen viele Mietwohnungen leer und übertrifft demnach das Wohnraumangebot die entsprechende Nachfrage, steigt der Senkungsdruck auf die Neumieten tendenziell. Umgekehrt können bei tiefem Leerstand eher höhere Mieten durchgesetzt werden. Im Kanton Zürich liegt die Leerwohnungsziffer seit Jahren bei rund 0,9 Prozent des Wohnungsbestands. Verglichen mit dem schweizweiten Wert von 1,7 Prozent kann im Kanton also nicht von einem Wohnungsüberfluss, sondern eher von Wohnungsknappheit gesprochen werden. Ganz besonders gilt dies für die grossen Städte Zürich und Winterthur, in denen freie Mietwohnungen Mangelware sind. Es gibt aber durchaus Gebiete im Kanton, die eine höhere Leerwohnungsziffer ausweisen. In der Region Pfannenstiel und im Zürcher Oberland liegt der Leerstand im Bereich des Landesdurchschnitts, in den Städten Uster und Wetzikon liegen die Quoten mitunter bei über 2,0 Prozent. Im Vergleich zu anderen Regionen in der Schweiz sind diese Werte jedoch immer noch als sehr moderat zu bezeichnen.

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.

Renditeliegenschaften Wohnen

- Preise für Renditeliegenschaften bleiben für zwölf Monate konstant
- Bruttorendite von Bestandesliegenschaften bei 4,1 Prozent im Kanton Zürich
- Zinsumfeld diktiert den Anlagemarkt

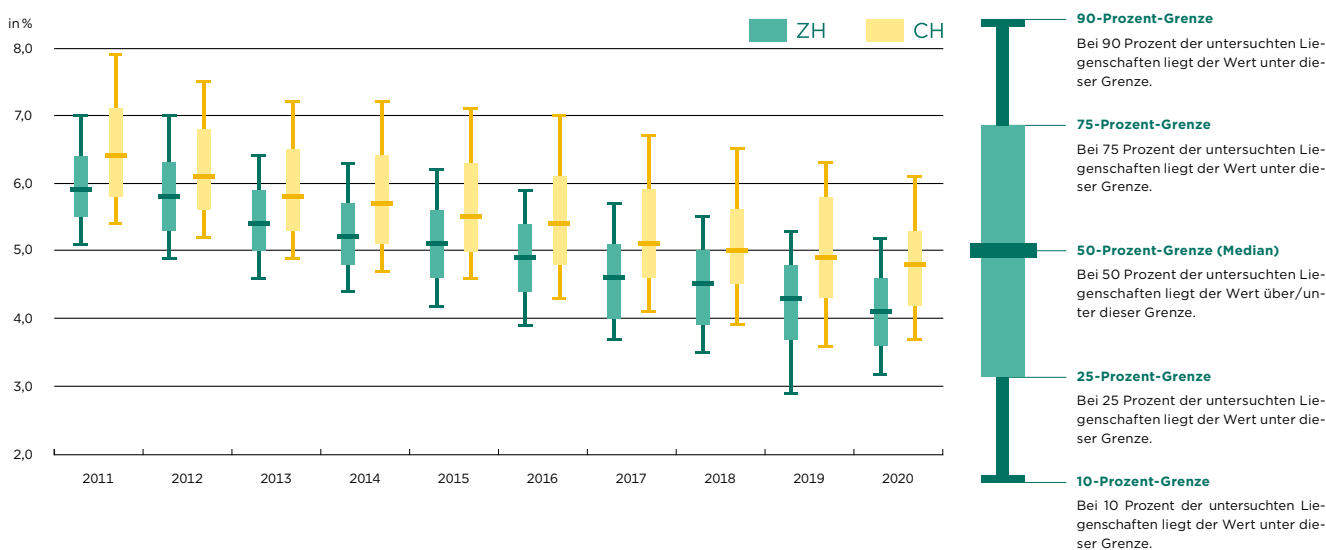
Solide Renditen trotz Coronakrise

War es der Schock nach Ausbruch der Pandemie oder eine Verschnaufpause auf bereits sehr hohem Preisniveau? Über die vergangenen zwölf Monate haben sich die Transaktionspreise von Renditeliegenschaften schweizweit kaum verändert (-0,1 Prozent). Betrachtet man nur das letzte Halbjahr, zeigt sich jedoch bereits wieder ein Zuwachs von 1,5 Prozent. Immobilien generell und besonders Wohnliegenschaften bleiben also trotz der Coronakrise attraktiv für Anlegerinnen und Anleger. Mehrfamilienhäuser im Kanton Zürich warfen im Jahr 2020 typischerweise eine Bruttorendite von 4,1 Prozent ab. Deutlich geringer als noch vor wenigen

Jahren und auch kleiner als der schweizweite Median von 4,8 Prozent, doch kaum Grund zur Sorge für langfristige Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese konnten gleichzeitig von massiven Wertsteigerungen der Immobiliensubstanz selbst profitieren. In der Stadt Zürich, wo die Bruttorendite für Wohnliegenschaften 2020 bei 3,6 Prozent lag, ist dieses Zusammenspiel besonders ausgeprägt. Während gewerblich genutzte Immobilien derzeit durch coronabedingten Leerstand und des sich verändernden Trends zu mehr Homeoffice unter Druck stehen, zeigen sich Wohnliegenschaften bislang krisenresistent.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz

Median	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Schweiz	6,4	6,1	5,8	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8
Kanton Zürich	5,9	5,8	5,4	5,2	5,1	4,9	4,6	4,5	4,3	4,1
Stadt Zürich	5,7	5,5	5,1	4,9	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9	3,6



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.