

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG BEI
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

BANK a vera

Wir verstehen uns.

Die Preise für Wohneigentum steigen weiterhin, ein Abflachen der Eigenheimnachfrage ist nicht in Sicht. **Der Bank Avera Eigenheimindex ist mit 7,9 Prozent überdurchschnittlich gestiegen.** Diese Entwicklung ist insbesondere auf den Boom in der Stadt Zürich und am rechten Zürichseeufer zurückzuführen. **Im Kanton Zürich sind die Preise in den letzten zwölf Monaten um 7,1 Prozent gestiegen.** Das kantonale Preiswachstum übertrifft damit das schweizweite Wachstum von 5,5 Prozent deutlich. Der anhaltende Preisanstieg ist vor allem durch das starke Bevölkerungswachstum im Jahr 2020 und das gleichzeitig geringe Angebot an Wohneigentum zu erklären. Weiterhin gefragt sind auch Renditeliegenschaften. Sie verzeichnen über die letzten zwölf Monate eine Preiszunahme von 4,5 Prozent.

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 bei 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 zwölf Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich beraten wir Sie gerne persönlich. Wir sind im Retail Banking, Private Banking und Firmenkundengeschäft tätig und bieten unseren Kundinnen und Kunden dank modernem Banking individuelle Lösungen für sämtliche Finanzfragen.

Rolf Zaugg

Vorsitzender der Geschäftsleitung



Zürcher Immobilienmarkt im Aufschwung

- Kantonale Preise in den letzten zwölf Monaten um 7,1 Prozent gestiegen
- Starkes Bevölkerungswachstum, geringes Angebot an Wohneigentum
- Abflachen der Eigenheimnachfrage vorerst nicht absehbar

Wachsender Wunsch nach Eigenheim

Die Eigenheimpreise im Kanton Zürich kennen derzeit nur eine Richtung: aufwärts. Um ganze 7,1 Prozent gestiegen ist der Wert von Wohneigentum in den vergangenen zwölf Monaten. Damit übertrifft der Kanton das bereits stattliche schweizweite Preiswachstum von 5,5 Prozent deutlich. Ist es noch der sogenannte Corona-Effekt, der diese Entwicklung antreibt? Im Lauf der Pandemie suchten zwar tatsächlich noch mehr Haushalte als bisher nach Wohneigentum. Eineinhalb Jahre nach deren Ausbruch ist aber fraglich, ob Corona der Auslöser oder ein Faktor unter vielen ist, der zur immer schneller drehenden Preisspirale führt. So ist die kantonale Bevölkerung auch im Pandemiejahr 2020 stark gewachsen. Die tiefen Zinsen und Inflationsbefürchtungen tragen ihren Teil zur zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum bei. Gleichzeitig erhöht sich das Angebot an Wohneigentum schleppend. Weitere Preissteigerungen am Immobilienmarkt sind daher nicht auszuschliessen.

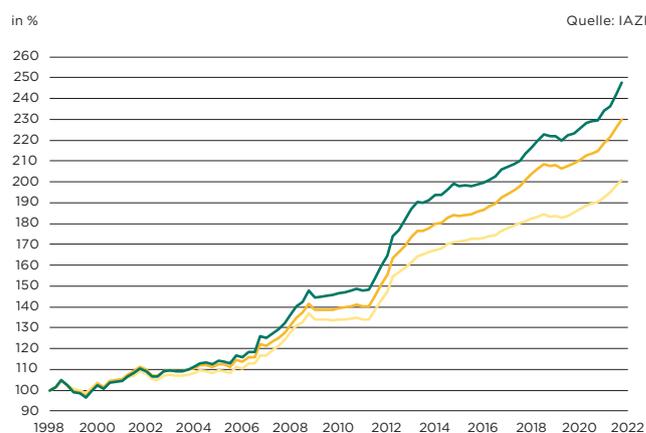
Stadt Zürich und Seegemeinden boomen

Innerhalb des Kantons zeigen sich klare Unterschiede bei der Preisentwicklung bei Wohneigentum. Spitzenreiter ist das Limmattal, das innert Jahresfrist einen Sprung von 9,4 Prozent verzeichnet. Vergleichsweise gemächlich geht es dagegen im Weinland zu und her. Mit einem Plus von 3,8 Prozent weist es die tiefste Wachstumsrate im Kanton auf – gegenüber den Vorjahren kann aber selbst hier von einer starken Dynamik gesprochen werden. Der Bank Avera Eigenheimindex, der die Entwicklung in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammenfasst, hat über das vergangene Jahr mit 7,9 Prozent klar überdurchschnittlich zugelegt. Den rekordverdächtigen Preisanstieg verzeichnen vor allem die Stadt Zürich und die Gemeinden des rechten Seeufers. Im Zürcher Oberland verläuft die Entwicklung mit 4,2 Prozent über zwölf Monate relativ gesehen langsamer. Absolut betrachtet scheinen die Immobilienpreise auch hier keine Obergrenze zu kennen.

■ Region Bank Avera Eigenheimindex
■ Übrige Regionen Kanton Zürich



■ Bank Avera Eigenheimindex
■ Eigenheim Kanton Zürich
■ Eigenheim 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.

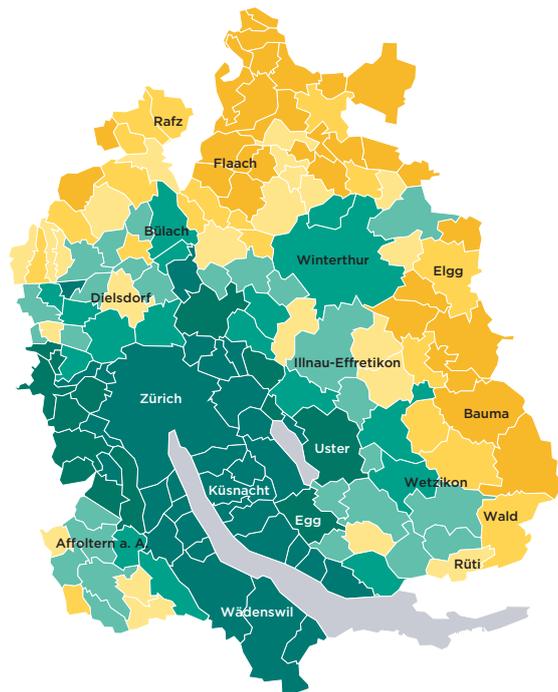
Preisniveau Einfamilienhäuser

- Kosten für ein typisches Einfamilienhaus im Kanton: CHF 1,4 Millionen
- Starker Preisanstieg von 7,4 Prozent über zwölf Monate
- Stagnierende Bautätigkeit verschärft Knappheit

Herausforderung Hauskauf

Die Suche nach einem geeigneten Einfamilienhaus im Kanton Zürich gleicht immer mehr der sprichwörtlichen Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Knapp 120 000 Einheiten gibt es heute im Kanton – kaum mehr als vor zehn Jahren. Davon werden nur rund 2,0 Prozent jährlich auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten und dies oft im Bieterverfahren. Das schlägt sich in einem massiven Preisanstieg von 7,4 Prozent über zwölf Monate nieder. Ein typisches Einfamilienhaus ist nur noch in einer Handvoll Gemeinden entlang der Kantonsgrenze unter

CHF 1,0 Million zu haben. Mit zunehmender Nähe zu den Zentren Zürich und Winterthur steigen die Werte für das Musterobjekt schnell gegen CHF 1,5 Millionen an. Bei den wenigen Objekten, die in der Stadt Zürich und den Seegemeinden gehandelt werden, steht auf dem Preisschild häufig CHF 2,5 Millionen und mehr. Das Zürcher Oberland scheint vergleichsweise fast günstig: In Wetzikon liegt das Preisniveau bei rund CHF 1,4 Millionen, in Rüti mit CHF 1,3 Millionen noch leicht tiefer.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 547 000
Uster	1 577 000
Wetzikon	1 402 000
Illnau-Effretikon	1 383 000
Küsnacht	2 642 000
Rüti	1 273 000

Preise in CHF

> 1 600 000
1 500 000 – 1 600 000
1 400 000 – 1 500 000
1 300 000 – 1 400 000
1 200 000 – 1 300 000
1 100 000 – 1 200 000
< 1 100 000

Definition Musterhaus

Objekttyp:	frei stehend	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	Parkplätze in separater Garage:	1

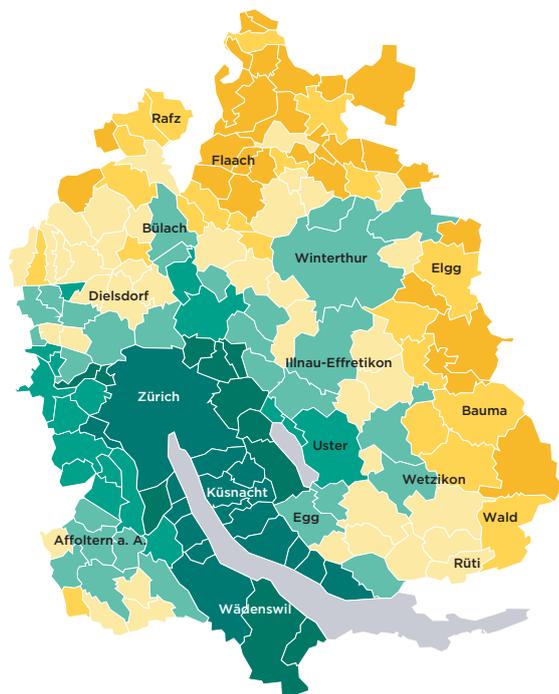
Preisniveau Eigentumswohnungen

- Kosten für eine typische Wohnung im Kanton erreichen bald die Marke von CHF 1,0 Million
- Preiszunahme von 6,6 Prozent innert Jahresfrist
- Vormarsch von Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum: attraktive Alternative

In Anbetracht des angespannten Häusermarkts stellt der Kauf einer Wohnung für viele Eigenheiminteressentinnen und -interessenten eine attraktive Alternative dar. Begehrt ist Stockwerkeigentum aber auch unter Privatanlegerinnen und -anlegern, die Objekte nach dem Kauf weitervermieten (Buy-to-let). Mit rund 120 000 Einheiten zählt der Kanton Zürich etwa gleich viele Eigentumswohnungen wie Einfamilienhäuser, wobei sich das Verhältnis fortlaufend zugunsten der Stockwerkeinheiten verschiebt. Zudem werden Wohnungen etwa doppelt so

häufig gehandelt wie Häuser. Mit einem Anstieg von 6,6 Prozent über die vergangenen zwölf Monate verläuft die Preiskurve aber auch in diesem Segment steil nach oben. Für ein typisches Objekt müssen im Kanton aktuell rund CHF 950 000 budgetiert werden. In einigen Gemeinden im Zürcher Oberland wechseln solche Stockwerkeinheiten noch zu erschwinglicheren Preisen die Hand. In Uster wird die Grenze von CHF 1,0 Million für die gleiche Wohnung hingegen bereits deutlich überschritten.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 693 000
Uster	1 101 000
Wetzikon	981 000
Illnau-Effretikon	961 000
Küsnacht	1 760 000
Rüti	902 000

Preise in CHF

> 1 250 000
1 150 000 - 1 250 000
1 050 000 - 1 150 000
950 000 - 1 050 000
850 000 - 950 000
750 000 - 850 000
< 750 000

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
Standortqualität 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

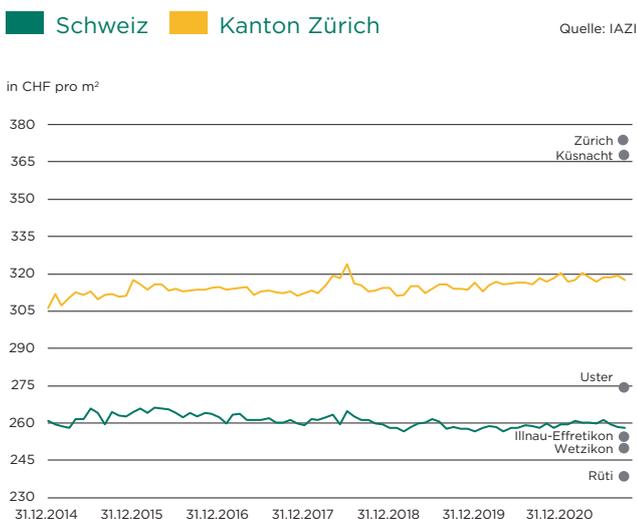
Mieten und Leerstand

- Angebotsmieten im Kanton in den letzten zwölf Monaten unverändert
- Gemässigttes Mietpreisniveau im Zürcher Oberland
- Erstmals seit Jahren weniger leer stehende Mietwohnungen

Mieten: keine Erhöhungen

Fast drei Viertel der Haushalte im Kanton stehen im Mietsverhältnis. Entsprechend relevant ist die Entwicklung der Mietpreise für einen Grossteil der Bevölkerung. Für Mieterinnen und Mieter auf Wohnungssuche zeigte sich das vergangene Jahr mehrheitlich positiv: Sie mussten im Verlauf der letzten zwölf Monate im Mittel keine Erhöhungen in Kauf nehmen. Sowohl im Kanton Zürich (-0,2 Prozent) als auch schweizweit (0,0 Prozent) haben sich die in Inseraten ausgeschriebenen Preise in diesem Zeitraum kaum verändert. Innerhalb des Kantons sind die Unterschiede bezüglich Mietpreisniveau gross: Wer eine typische Wohnung mit 90 m² Wohnfläche in der Stadt Zürich mieten möchte, muss mit einer mittleren monatlichen Bruttomiete von rund CHF 2800 rechnen (CHF 374/m²/Jahr). Mietet man eine gleiche Wohnung beispielsweise in Uster, lassen sich rund CHF 750 pro Monat einsparen. Im Zürcher Oberland beträgt die monatliche Differenz gar CHF 1000 und mehr.

Angebotsmieten



Leerstand: Rückgang auf breiter Front

Erstmals nach zwölf Jahren ist die Zahl leer stehender Wohnungen wieder gesunken, sowohl schweizweit als auch im Kanton Zürich. Am Stichtag 1. Juni 2021 wurden auf Landesebene gut 71000 ungenutzte Wohneinheiten gezählt. Dies entspricht 1,5 Prozent des Gesamtbestands inklusive Einfamilienhäuser. Im Kanton Zürich ist die Leerstandsquote von 0,9 Prozent auf 0,7 Prozent gesunken. Dabei handelt es sich bei rund 85,0 Prozent um leer stehende Mietwohnungen. Leer stehende Eigenheime sind die Ausnahme. Das Finden einer passenden Mietwohnung dürfte daher wieder anspruchsvoller werden, gleichzeitig ist der Rückgang auch ein Signal, dass sich der Bestand verknappt und Mietpreiserhöhungen eher möglich werden. Dies hängt aber stark vom Standort ab. In den Zentren ist Wohnungsknappheit ein fortwährendes Thema, während die Situation in ländlichen Gemeinden tendenziell entspannt ist.

Leerwohnungsziffern



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.

Renditeliegenschaften zum Wohnen

- Preiszunahme von 4,5 Prozent über die letzten zwölf Monate
- Immobilien als Wertanlage und Cash-Generator
- Bruttorendite von Bestandsliegenschaften: bei 4,1 Prozent im Kanton Zürich

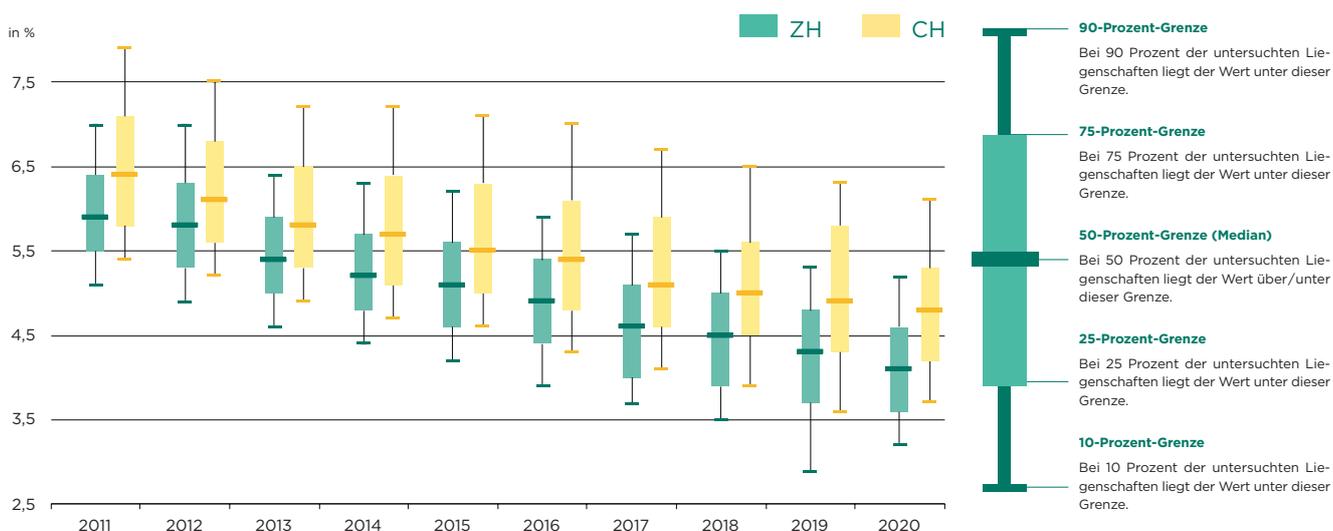
Gesuchte Renditeobjekte

Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind Gradmesser für den Immobilienmarkt und für die Wirtschaftsentwicklung insgesamt. Je tiefer die Zinsen und je niedriger die Renditen anderer Anlageformen wie beispielsweise Staatsanleihen, desto höher die Nachfrage nach Renditeobjekten wie Mehrfamilienhäusern. Die Auswertung der aktuellsten Transaktionen zeigt, dass Investorinnen und Investoren nach wie vor bereit sind, stets höhere Preise für solche Immobilien zu bezahlen. Im Verlauf der letzten zwölf Monate betrug der Zuwachs gemessen an den Handänderungen 4,5 Prozent. Noch eindrücklicher mutet das langfristige Preiswachstum an: Seit der Jahr-

tausendwende haben sich die am Markt gehandelten Werte für Anlageimmobilien verdoppelt. Ein Faktor, weshalb Renditeliegenschaften derart in der Gunst der Anlegerinnen und Anleger stehen, sind stete Mietentnahmen: Im Kanton Zürich liegt die Bruttorendite von Bestandsliegenschaften bei 4,1 Prozent. Zudem schützt Grundbesitz zu einem gewissen Grad vor Inflation und Negativzinsen: Die Konsumentenpreise steigen derzeit deutlich und der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank liegt seit über sechs Jahren bei -0,75 Prozent. Entsprechend gross ist der Anreiz für Investorinnen und Investoren, flüssige Mittel in Immobilien anzulegen.

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.