

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG BEI
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

BANK a vera

Wir verstehen uns.

Die Eigenheimpreise im Kanton Zürich verzeichnen innert Jahresfrist einen erneut kräftigen Anstieg von 7,8 Prozent. **Der Bank Avera Eigenheimindex liegt mit einer Zunahme von 8,3 Prozent sowohl über dem kantonalen wie auch über dem schweizweiten Wachstum mit 6,3 Prozent.** Die Entwicklung zeigt: Wohneigentum im Kanton Zürich ist und bleibt höchst begehrt. Nebst der Pandemie, die den Stellenwert der eigenen vier Wände und das Flächenbedürfnis erhöht hat, stützt die wirtschaftliche Erholung die Wohnraumnachfrage. Auch die global steigende Inflation und der Ukraine-Krieg treiben die Preise auf dem Immobilienmarkt in die Höhe, da die Schweiz als sicherer Hafen wahrgenommen wird.

Der **Bank Avera Eigenheimindex** fasst die Preisentwicklung der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem **Immobiliendienstleister 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 zeigen wir Zusammenhänge auf und schaffen 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

- Steigerung um 7,8 Prozent der Zürcher Wohneigentumspreise innert Jahresfrist
- Durch wirtschaftliche Erholung nach Corona gestützte Nachfrage
- Sicherer Hafen Schweiz auch bei Immobilien

Eigenheimpreise steigen

Wohneigentum im Kanton Zürich ist und bleibt höchst begehrt. Dies zeigt der erneut kräftige Anstieg der Eigenheimpreise von 7,8 Prozent über die letzten zwölf Monate. Damit entwickelt sich der Zürcher Immobilienmarkt deutlich dynamischer als der gesamtschweizerische (6,3 %). Mehrere Faktoren treiben die Nachfrage nach Grundbesitz. Eine wichtige Rolle dürfte noch immer der Corona-Effekt spielen: Die Pandemie hat viele Haushalte zu einer Neuüberprüfung ihrer Wohnsituation bewegt und den Stellenwert der eigenen vier Wände wie auch das Flächenbedürfnis erhöht. Gleichzeitig stützt die wirtschaftliche Erholung im Nachgang der Krise die Wohnraumnachfrage – Beschäftigung, Einkommen und Konsumentenstimmung entwickeln sich im Frühjahr 2022 erfreulich. Doch auch die global steigende Inflation und der Ukraine-Krieg entfalten eine preistreibende Wirkung auf dem Immobilienmarkt, da die Schweiz als sicherer Hafen wahrgenommen wird.

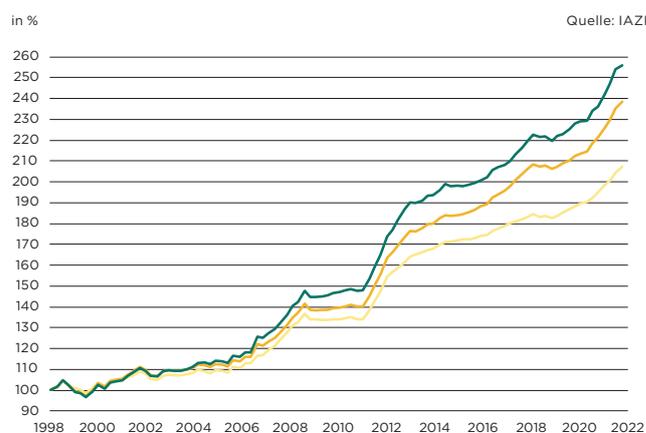
Angespannter Markt

Zwar haben die Eigenheimwerte in sämtlichen Regionen des Kantons stark zugenommen, dennoch zeigen sich deutliche Unterschiede bei der Entwicklung. Der Bank Avera Eigenheimindex, der die Marktpreise in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich repräsentiert, verzeichnete im Verlauf der letzten zwölf Monate einen Anstieg von 8,3 Prozent. Wie in der Vorperiode sind es die Stadt Zürich und die Gemeinden am rechten Zürichseeufer, die mit Wachstumsraten von fast 10 Prozent für den Schub verantwortlich sind. Die Region Oberland weist demgegenüber eine leicht geringere Steigerung von 5,1 Prozent aus. Dies zeigt, dass Zentren wie Zürich ihre Attraktivität als Wohnort nicht verloren haben, wie man aufgrund der hohen Wegzugsquote aus den Städten meinen könnte. Vielmehr sind sie derart begehrt, dass die Immobilienpreise für viele kaum mehr bezahlbar sind, gerade wenn der Wunsch nach etwas mehr Wohnfläche besteht.

■ 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.

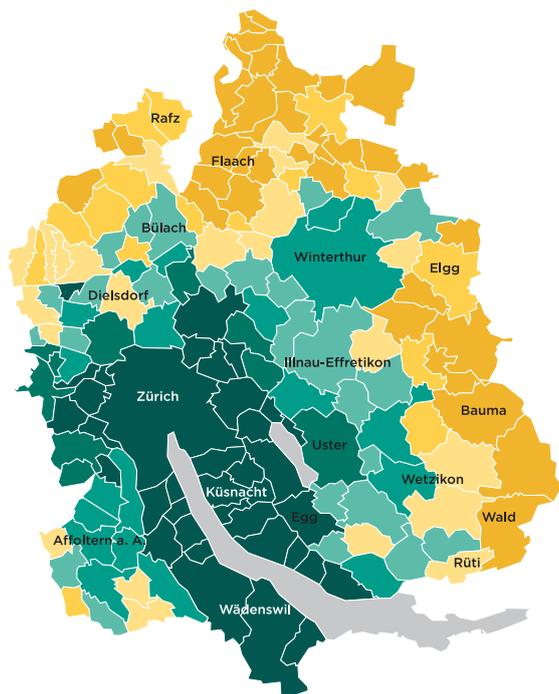
Preisniveau Einfamilienhäuser

- Um 9,1 Prozent gestiegene Preise für Einfamilienhäuser im Kanton
- Durchschnittlicher Preis für ein typisches Objekt bei CHF 1,5 Mio.
- Knappes Angebot und kaum Besserung in Sicht

Knappes Angebot

Was kostet ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Zürich? Die kräftige Aufwertung, allein in den letzten zwölf Monaten waren es 9,1 Prozent, widerspiegelt sich auch in den absoluten Zahlen. Der Transaktionspreis für ein typisches Musterobjekt mit 140 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m² übertrifft die Marke von CHF 1 Mio. praktisch flächendeckend. Trotzdem ist die Bandbreite innerhalb des Kantons gross, wie die Preisniveauekarte zeigt. Wer ein Objekt in der Stadt Zürich und Umgebung sucht, muss mit rund CHF 2,7 Mio. und

mehr rechnen. Interessentinnen und Interessenten, die auf die Nähe zur Stadt verzichten können, finden günstigere Konditionen noch am ehesten im Zürcher Weinland und im Oberland. Doch auch in diesen Regionen macht die Wertsteigerung nicht halt. Häufig ist es nicht nur der Preis, der die Haussuche zur Herausforderung macht, sondern der notorische Mangel an verfügbaren Objekten. Da die Baulandreserven nahezu ausgeschöpft sind, fokussiert sich die Nachfrage vielfach auf in die Jahre gekommene Bestandesobjekte.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 667 000
Uster	1 627 000
Wetzikon	1 469 000
Illnau-Effretikon	1 433 000
Küsnacht	2 834 000
Rüti	1 343 000

Preise in CHF

> 1 650 000
1 550 000–1 650 000
1 450 000–1 550 000
1 350 000–1 450 000
1 250 000–1 350 000
1 150 000–1 250 000
< 1 150 000

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

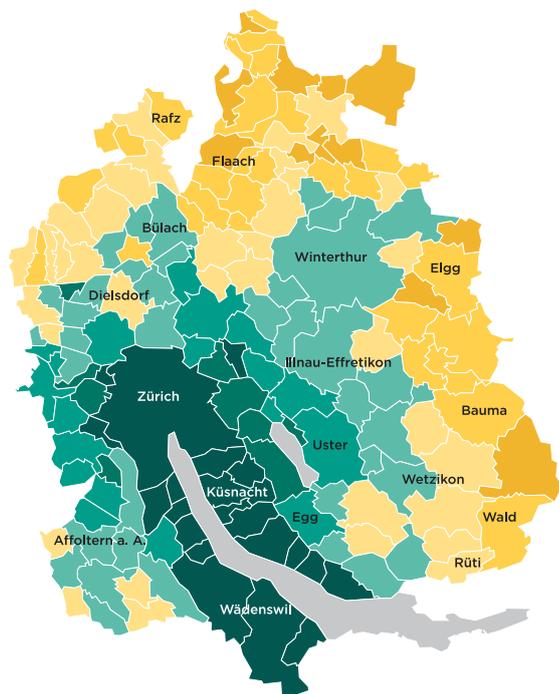
Preisniveau Eigentumswohnungen

- Um 6,4 Prozent verteuertes Stockwerkeigentum im Kanton
- Durchschnittlicher Preis für eine Wohnung bei CHF 1 Mio.
- Ausweitung der Hochpreisregion um Zürich

Begehrtes Stockwerkeigentum

Auch der kantonale Markt für Stockwerkeigentum ist durch ein knappes Angebot geprägt. Wie die Analyse der aktuellsten Transaktionen zeigt, sind die bezahlten Preise über die vergangenen zwölf Monate mit 6,4 Prozent erneut deutlich gestiegen. So wird eine fünfjährige Musterwohnung mit 110 m² Wohnfläche und Balkon oder Terrasse in Gemeinden wie Illnau-Effretikon oder Wetzikon mittlerweile für rund CHF 1 Mio. gehandelt. Uster hat diese Grenze mit über CHF 1,1 Mio. bereits hinter sich gelassen und in der Stadt Zürich sowie in einigen Ge-

meinden am Zürichsee tendieren die Werte gar gegen CHF 2 Mio. Ein Ende der Aufwertung ist im aktuellen Umfeld nicht absehbar, selbst wenn die Leitzinsen aufgrund des steigenden Inflationsdrucks in den kommenden Monaten angehoben werden. Um die Nachfrage nach Wohneigentum einzudämmen, wäre ein massiver Zinsanstieg und folglich eine erhebliche Erhöhung der Finanzierungskosten nötig. Angesichts der geopolitischen Lage scheint ein solches Szenario aktuell wenig wahrscheinlich.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 749 000
Uster	1 123 000
Wetzikon	1 015 000
Illnau-Effretikon	984 000
Küsnacht	1 853 000
Rütli	941 000

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

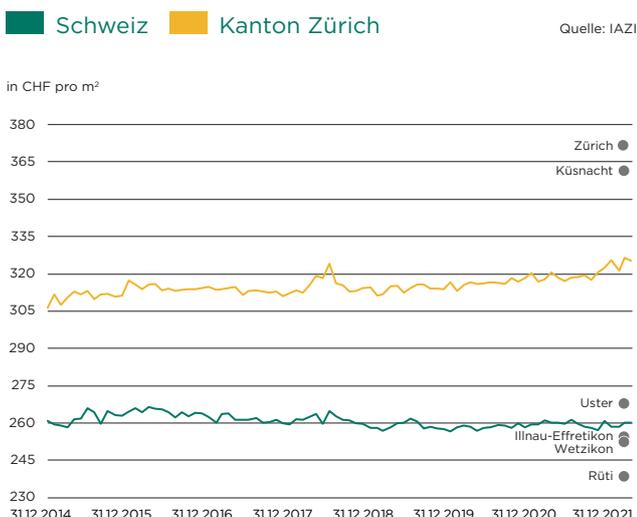
Mieten und Leerstand

- Zürcher Angebotsmieten innert Jahresfrist leicht gestiegen
- Keine Mietpreisänderung hingegen im Landesmittel sichtbar
- Leerstand der Wohnungen im Kanton bei geringen 0,7 Prozent

Mieten: Aufschläge im Kanton

In den vergangenen Jahren zeigte sich das Angebot ausserhalb der Zentren tendenziell grosszügig. Entsprechend verschob sich das Marktgleichgewicht in eher ländlichen Regionen zugunsten der Mieterinnen und Mieter, die Angebotsmieten bewegten sich seitwärts oder sanken je nach Standort gar leicht. Mittlerweile scheint der Gipfel beim Wohnungsbau jedoch überschritten, während die Bevölkerung und damit die Wohnraumnachfrage nach wie vor wachsen. Ein Anzeichen für diese Verschiebungen liefert die Entwicklung der Angebotsmieten im Kanton Zürich. Über die letzten zwölf Monate haben diese mit 1,5 Prozent leicht zugenommen. Im Landesmittel ist für denselben Zeitraum kein Zuwachs feststellbar (0,0 %). Bezüglich Mietpreisniveau sind im Kanton grosse Unterschiede zu verzeichnen. Eine typische Wohnung mit 90 m² Wohnfläche wird etwa in Wetzikon zu einer monatlichen Bruttomiete von rund CHF 1870 ausgeschrieben. In der Stadt Zürich kostet eine gleiche Wohnung pro Monat über CHF 1000 mehr.

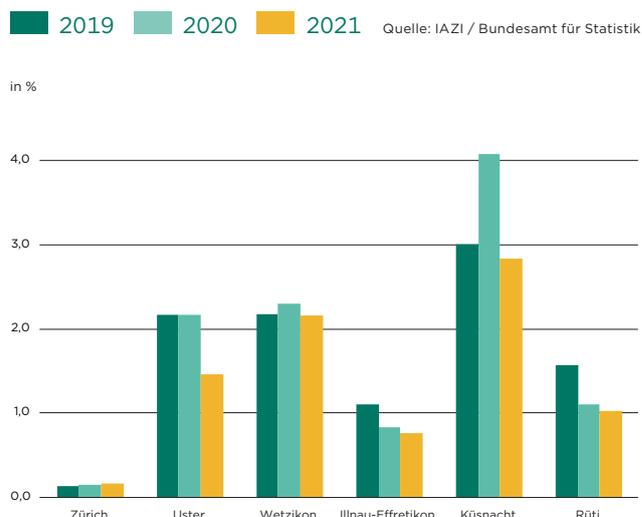
Angebotsmieten



Leerstand: Tendenz sinkend

Fast 80 000 leer stehende Wohnungen wurden in der Schweiz im Jahr 2020 gezählt. Damit standen im Landesmittel rund 1,7 Prozent aller Wohnungen leer. Es war dies der vorläufige Höhepunkt einer jahrelangen Überproduktion von Mietwohnungen und ein direkter Effekt der Tiefzinspolitik. Sie bewog vor allem institutionelle Anleger, Kapital im grossen Stil in den Bau von Mieteinheiten zu leiten. Mittlerweile scheint die Reaktion von Bauherren und Investoren, die aufgrund von Planungs- und Erstellungsfristen im Immobiliensektor naturgemäss träge ist, im Markt angekommen zu sein: 2021 lag die Zahl leerer Wohneinheiten noch bei rund 72 000, was einer Reduktion von etwa 8 000 Leerwohnungen entspricht. Die landesweite Quote ist auf 1,5 Prozent gesunken. Im Kanton Zürich mit seiner dynamischen Entwicklung und knappen Landreserven ist Leerstand kein drängendes Thema. Auf dem Höhepunkt 2020 lag dessen Quote bei 0,9 Prozent, mittlerweile beträgt sie noch 0,7 Prozent. Damit gilt es, schon eher von Wohnungsknappheit zu sprechen.

Leerwohnungsziffern



Messung der Mietpreisentwicklung

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

Renditeliegenschaften zum Wohnen

- Preise schweizweit um 6,3 Prozent gestiegen über die letzten zwölf Monate
- Mittlere Bruttorendite im Kanton Zürich bei 3,9 Prozent
- Direkte Auswirkung steigender Zinsen auf Objektwerte

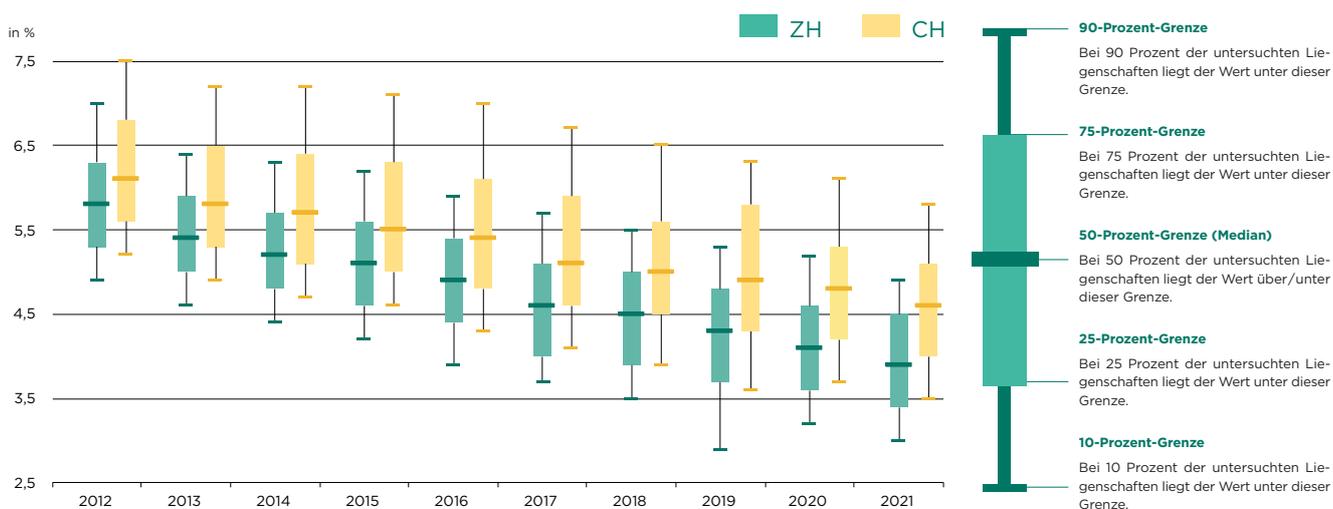
Krisensichere Mehrfamilienhäuser

Wohnliegenschaften haben sich in der Coronakrise als robuste Anlage erwiesen und die Nachfrage der Investoren bleibt entsprechend hoch. Die Folgen sind ein steiler Anstieg der Transaktionspreise und die Fortsetzung der stetigen Aufwertung von Bestandesobjekten. Dies gilt besonders für Häuser im Kanton Zürich und in dessen Zentren. Diese Entwicklung zeigt sich in sinkenden Bruttorenditen: Im Kanton Zürich unterschritten Liegenschaften in Portfolios von Versicherungen, Banken und Pensionskassen 2021 erstmals die Grenze von 4 Prozent. In der Stadt Zürich liegt die Bruttorendite gar nur bei 3,5 Prozent. Der mittlere Liegenschaftswert wird also mit

fast 30 Jahresmieten beziffert, wobei dieser Wert im Transaktionsfall zurzeit noch oft überschritten wird. Wie sich der Markt weiterentwickelt, hängt vom wirtschaftlichen Umfeld und der Zinspolitik ab, denn der Wert von Immobilienanlagen ist direkt an die Zinshöhe gekoppelt. Die amerikanische und die englische Notenbank haben erste Erhöhungen vorgenommen und weitere angekündigt. Noch keine entsprechenden Pläne liessen die europäischen und Schweizer Währungshüter verlauten. Sollten die Zinsen auf breiter Front und deutlich steigen, würde dies ein Ende der Aufwertungsspirale bedeuten.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz

Median	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Schweiz	6,1	5,8	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6
Kanton Zürich	5,8	5,4	5,2	5,1	4,9	4,6	4,5	4,3	4,1	3,9
Stadt Zürich	5,5	5,1	4,9	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9	3,6	3,5



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.