

EIGENHEIM- INDEX

PREISENTWICKLUNG BEI
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

NOVEMBER 2022

BANK *avera*

Wir verstehen uns.

Wohneigentum im Kanton Zürich wird teurer und teurer: **Innerhalb eines Jahres erhöhten sich die Preise nochmals um 7,2 Prozent. Die eingeleitete Zinswende wirkt sich offenbar noch nicht auf die Zürcher Immobilienpreise aus.** Diese liegen nach wie vor deutlich über dem schweizweiten Vergleichswert von 5,5 Prozent. Und doch gibt es Anzeichen für eine baldige Marktabkühlung und damit für eine mögliche kantonale Trendwende. Sollten die Teuerungsraten auf hohem Niveau verharren, ist mit weiteren Drehungen an der Zinsschraube durch die Notenbanken zu rechnen. In Kombination mit den hohen Energiepreisen ist ein konjunktureller Dämpfer möglich. Dies könnte auch auf dem Immobilienmarkt Verwerfungen nach sich ziehen.

Gemeinsam mit dem **Immobiliendienstleister IAZI** ermittelt die Bank Avera die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietobjekten in den Regionen Stadt Zürich, rechtes Zürichseeufer und Zürcher Oberland. Der Bank Avera Eigenheimindex bietet Kundinnen und Kunden, die Hypotheken halten oder an Immobilien interessiert sind, einen Mehrwert und gibt Orientierung.

Mit zwölf Standorten und mehr als 45 000 zufriedenen Kundinnen und Kunden ist die Bank Avera die grösste Regionalbank des Kantons Zürich. Ob es um Anlagen oder Vorsorge geht, um die Pensionierung, Wohneigentum oder den Verkauf einer Liegenschaft: Wir bieten unseren Kundinnen und Kunden dank modernem Banking individuelle Lösungen für sämtliche Finanzfragen.

Rolf Zaugg

Vorsitzender der Geschäftsleitung



Zürcher Immobilienmarkt: Kommt die Trendwende?

- Zürcher Wohneigentum innert Jahresfrist nochmals 7,2 Prozent teurer
- Noch keine sichtbaren Auswirkungen der Zinswende
- Vermehrte Anzeichen einer Marktabkühlung

Erneuter Preisanstieg

Der Zürcher Eigenheimmarkt zeigt sich bisher weitgehend krisenresistent. Über die vergangenen zwölf Monate wurde Wohneigentum im Kanton abermals zu 7,2 Prozent höheren Preisen verkauft. Damit liegt die kantonale Wachstumsrate nach wie vor deutlich über dem schweizerweiten Vergleichswert (5,5 %). Dies wirkt erstaunlich, gibt es derzeit zahlreiche Faktoren, die potenziell auf die Stimmung von an Wohneigentum Interessierten drücken könnten: steigende Zinsen, erhöhte Energiepreise und geopolitische Unsicherheit. Dass bei den aktuellsten Transaktionsdaten noch kein Anzeichen von Verunsicherung auszumachen ist, dürfte teilweise an der Trägheit des Markts liegen: Der Erwerb von Wohneigentum wird meist von langer Hand geplant; in der Regel verstreichen von der Kaufabsicht bis zur Handänderung mehrere Monate. Es ist somit durchaus möglich, dass die Preisdynamik in den kommenden Monaten sich abbremst oder sogar ganz zum Erliegen kommt.

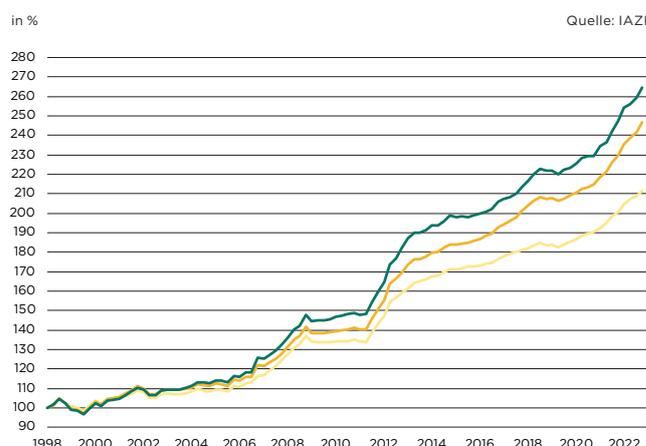
Höhepunkt möglicherweise erreicht

Auch wenn die Immobilienpreise ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht haben könnten, lassen sich einige Gründe ausmachen, die den Eigenheimmarkt weiterhin stützen: Wirtschaft und Arbeitsmarkt haben sich im laufenden Jahr trotz eingetrübter Konsumentenstimmung positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote hat den tiefsten Wert seit Jahren erreicht und tausende Stellen sind unbesetzt, was für eine stetige Zuwanderung sorgt. Das knappe Angebot an Wohneigentum bewirkt zudem, dass erst ein starker Einbruch der Nachfrage Preissenkungen zur Folge hätte. Wie wird sich der Markt in den kommenden Monaten entwickeln? Sollten die Teuerungsraten auf hohem Niveau verharren, ist mit weiteren Drehungen an der Zinsschraube durch die Notenbanken zu rechnen. Zusammen mit den hohen Energiepreisen ist ein konjunktureller Dämpfer oder gar eine Rezession möglich. Ein solches Negativszenario könnte auch auf dem Immobilienmarkt Verwerfungen nach sich ziehen.

■ 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.

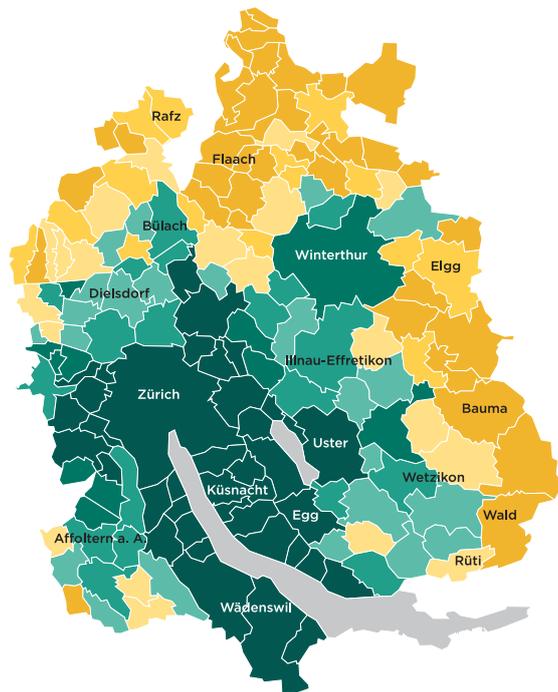
Preisniveau Einfamilienhäuser

- Erneut stark steigende kantonale Hauspreise (8,6 %)
- Gegen CHF 3 Mio. tendierende Werte in Zürich und Seegemeinden
- Kaum Ausweitung des Hausangebots im Kanton

Entspannung wäre erwünscht

Mit Blick auf das rekordhohe Preisniveau wäre eine Marktentspannung in weiten Teilen des Kantons als positiv zu werten. Für ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m² wird am Markt mittlerweile rund CHF 1,5 Mio. bezahlt – im kantonalen Durchschnitt. Dies entspricht einer Zunahme von 8,6 Prozent über die vergangenen zwölf Monate. Innerhalb des Kantons sind die Preisunterschiede allerdings riesig: Wer beispielsweise ein vergleichbares Objekt in Küsnacht erwerben möchte, muss mit

rund CHF 3 Mio. praktisch den doppelten Betrag budgetieren. Ein vergleichsweise moderates Preisniveau ist nur noch östlich und nördlich im Kanton festzustellen. Doch auch hier findet sich praktisch keine Gemeinde mehr, in der das Musterhaus unter CHF 1 Mio. verkauft wird. Dies ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit nicht verwunderlich: Während die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren um 5,2 Prozent zugenommen hat, blieb der kantonale Hausbestand von rund 120 000 Einheiten praktisch konstant (+0,4 %).



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 783 000
Uster	1 762 000
Wetzikon	1 555 000
Illnau-Effretikon	1 516 000
Küsnacht	2 967 000
Rütli	1 389 000

Preise in CHF

> 1 700 000
1 600 000–1 700 000
1 500 000–1 600 000
1 400 000–1 500 000
1 300 000–1 400 000
1 200 000–1 300 000
< 1 200 000

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

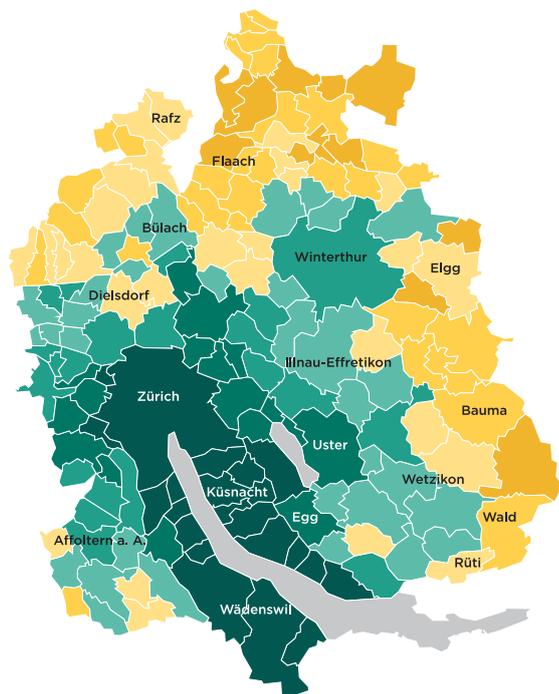
Preisniveau Eigentumswohnungen

- Um 5,8 Prozent gestiegene Wohnungspreise innert Jahresfrist
- Kantonaler Durchschnittspreis bei CHF 1 Mio.
- Vergrößerter Suchradius bei Interessierten

Was eine typische Wohnung kostet

Wer sich im Grossraum Zürich eigene vier Wände leisten möchte, für den ist Stockwerkeigentum meist die einzige Möglichkeit. Mit einem Durchschnittspreis von gut CHF 1 Mio. ist die typische Eigentumswohnung denn auch deutlich erschwinglicher als ein vergleichbares Haus. Doch standen die Zeichen auch im Zürcher Wohnungsmarkt jüngst noch auf Wachstum: Über die letzten zwölf Monate sind die Werte um 5,8 Prozent gestiegen. Das besonders in den Städten hohe Preisniveau bewegt viele Interessierte dazu, sich in ländlicheren Regionen nach

einem geeigneten Objekt umzusehen. Eine solche Stadtfucht bestätigt sich auch bei den Umzugszahlen: Berücksichtigt man nur Wohnortwechsel innerhalb der Schweiz, so weist etwa die Stadt Zürich seit Längerem eine deutliche Nettoabwanderung auf. Doch auch Winterthur, Uster oder Illnau-Effretikon verzeichneten 2021 aus Binnensicht mehr Wegzüge als Zuzüge. Viele Kaufwillige entscheiden sich direkt für den Schritt über die Kantons-grenze, da die Kantone Aargau wie auch Thurgau mit deutlich gemässigten Preisen aufwarten.



Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 813 000
Uster	1 170 000
Wetzikon	1 035 000
Illnau-Effretikon	1 033 000
Küsnacht	1 914 000
Rütli	947 000

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

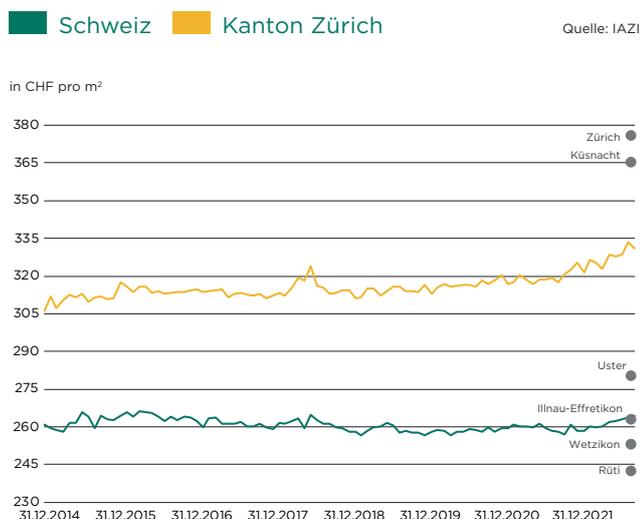
Mieten und Leerstand

- Steigende Angebotsmieten sowohl im Kanton als auch schweizweit
- Zunehmende Wohnkosten aufgrund Zinswende und Energiepreisen
- Auf 0,6 Prozent sinkender kantonaler Leerstand

Zinswende trifft auch Mietende

Mietende auf Wohnungssuche müssen im Kanton Zürich mit steigenden Kosten rechnen. Im vergangenen Halbjahr sind die ausgeschriebenen Angebotsmieten um 1,8 Prozent gestiegen (schweizweit +1,7 %). Der Ausstieg der Schweizerischen Nationalbank aus der Negativzinspolitik, die Teuerung sowie ein spürbarer Rückgang des Wohnungsangebots dürften weiterhin zu einem steigenden Trend führen: Aufgrund der Zinswende zeichnet sich die erste Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes seit dessen Einführung im Jahr 2008 ab. Voraussichtlich im Frühjahr 2023 dürfte dieser mietrechtliche Richtwert um 0,25 Prozentpunkte erhöht werden. In der Folge könnten Vermietende eine Mietzinserhöhung von bis zu 3 Prozent geltend machen. Hinzu kommt der generelle Anstieg der Konsumentenpreise, der ebenfalls zu 40 Prozent auf die Mieten überwältzt werden darf. In den Mietnebenkosten wird sich zudem die Zunahme der Energiepreise bemerkbar machen. Wohnen wird teurer – für Mietende wie für Wohneigentümerinnen und -eigentümer.

Angebotsmieten



Leerstand sinkt erneut

Das Wohnungsangebot ist in Zürich und schweizweit rückläufig. Rund 4 700 leer stehende Wohneinheiten wurden bei der amtlichen Erhebung am 1. Juni 2022 im Kanton gezählt. Dies sind fast 1000 Wohnungen weniger als im Vorjahr, folglich sinkt die am Gesamtbestand gemessene Leerwohnungsziffer im Kanton auf gerade einmal 0,6 Prozent. Ein vergleichbarer Trend, wenn auch auf höherem Niveau, zeigt sich auf nationaler Ebene: Die durchschnittliche Quote verringerte sich von 1,5 auf 1,3 Prozent. Damit unterschreitet der landesweite Leerstand die in der Rechtsprechung angewandte Schwelle zum Wohnungsmangel (1,5 %). Mietende müssen also von tendenziell steigenden Mieten ausgehen. Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen bedeutet dies je nach lokalem Marktumfeld erhöhtes Renditepotenzial. Das Wohnungsangebot dürfte sich aufgrund der Zinswende und der rückläufigen Neubautätigkeit weiter verknappen. Gleichzeitig wird die Nachfrage durch die weiterhin starke Zuwanderung gestützt.

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

- Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser nochmals im Plus
- Verzögerte Folgen der Zinswende
- Durch sinkende Renditedifferenzen relativierte Attraktivität von Immobilien

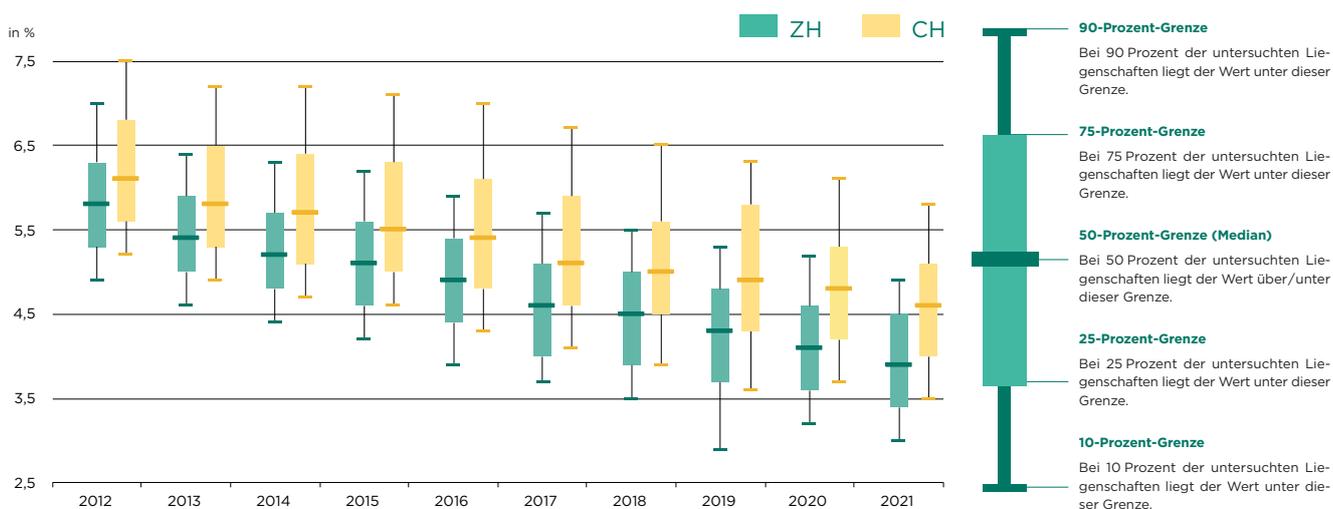
Immobilienanlagen nicht mehr alternativlos

Mehrfamilienhäuser wurden in den vergangenen Monaten noch einmal zu höheren Werten verkauft, wie die Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen zeigt. Im Vorjahresvergleich resultiert ein schweizweites Preiswachstum von immer noch stolzen 6,0 Prozent. Auch im Anlagemarkt gibt es eine gewisse Verzögerung zwischen Kaufentscheid und Transaktion. Aufgrund der Zinswende ist davon auszugehen, dass solch hohe Wachstumsraten bis auf Weiteres der Vergangenheit angehören: Immobilieninvestoren reagieren weit sensibler auf Zinsänderungen als Eigenheimkäuferinnen und -käufer, denn die Zinshöhe wirkt sich direkt auf die Liegenschaftsbewertung

aus. Mit steigenden Zinsen erhöhen sich die Renditen von risikoarmen Benchmark-Anlagen, beispielsweise der schweizerischen Bundesobligation. Folglich sinkt die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen im aktuellen Umfeld. Bereits sichtbar ist die rückläufige Anlegernachfrage bei börslich gehandelten Immobilienfonds und -aktiengesellschaften, die aktuell deutliche Kurskorrekturen erfahren haben. Weit geringer und mit einiger Verzögerung dürfte eine mögliche Wertminderung in Portfolios institutioneller Investoren ausfallen, da die relevanten Bewertungssätze sehr träge reagieren. So oder so gilt: Immobilien sind für Anleger nicht mehr alternativlos.

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.