

Wetzikon, 3. November 2022

Medienmitteilung

Zürcher Immobilienmarkt: Kommt jetzt die Trendwende?

Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich steigen nach wie vor: innert Jahresfrist nochmals um 7,2 Prozent. Die eingeleitete Zinswende wirkt sich offenbar noch nicht auf die Zürcher Immobilienpreise aus. Und doch mehren sich die Zeichen für eine Abkühlung.

Der Zürcher Eigenheimmarkt scheint bisher weitgehend krisenresistent. Mit einer Preissteigerung von 7,2 Prozent in den letzten zwölf Monaten liegt der Kanton Zürich nach wie vor deutlich über dem Schweizer Durchschnitt (+5,5 %). Auf den ersten Blick erstaunlich, denn steigende Zinsen, erhöhte Energiepreise und geopolitische Unsicherheiten müssten auf die Stimmung von Eigenheimkäuferinnen und -käufern drücken. Es dürfte an der Trägheit des Marktes liegen: Der Erwerb von Wohneigentum wird meist von langer Hand geplant; in der Regel verstreichen von der Kaufabsicht bis zur Handänderung mehrere Monate. Möglicherweise bremsen sich die Preisdynamik erst in den nächsten Monaten ab oder kommt ganz zum Erliegen. 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 oder gar eine Rezession möglich. Dies könnte auch auf dem Immobilienmarkt Verwerfungen nach sich ziehen.

Starker Anstieg bei den Preisen für Wohneigentum

Für ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m² werden am Markt mittlerweile rund CHF 1,5 Mio. bezahlt – im kantonalen Durchschnitt. Dies entspricht einer Zunahme von 8,6 Prozent innert Jahresfrist. Innerhalb des Kantons sind die Unterschiede beim Preisniveau allerdings riesig: Wer ein vergleichbares Objekt in der Stadt Zürich oder in Küsnacht erwerben möchte, muss mit rund CHF 3 Mio. praktisch den doppelten Betrag budgetieren.

Stockwerkeigentum ist meist die einzige Möglichkeit, um sich im Grossraum Zürich eigene vier Wände zu leisten. Mit einem Durchschnittspreis von gut CHF 1 Mio. ist eine Eigentumswohnung denn auch deutlich erschwinglicher als ein vergleichbares Haus. Innerhalb der letzten zwölf Monate sind die Werte dennoch um 5,8 Prozent gestiegen.

Zinswende trifft auch Mieterinnen und Mieter

Auch Mietwohnungen werden im Kanton Zürich teurer. Im vergangenen Halbjahr stiegen die Angebotsmieten um 1,8 Prozent, wobei sich dies mit der schweizweiten Entwicklung von 1,7 Prozent deckt. Wegen der Zinswende zeichnet sich die erste Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes seit dessen Einführung im Jahr 2008 ab. Im Frühjahr 2023 dürfte dieser mietrechtliche Richtwert um 0,25 Prozentpunkte erhöht werden, was eine Mietzinserhöhung von bis zu 3 Prozent bedeuten kann. In den Mietnebenkosten wird sich zudem der Anstieg der Energiepreise bemerkbar machen.

BANK **avera**

Preiswachstum auch bei Renditeliegenschaften

Auch für Mehrfamilienhäuser zu Investitionszwecken wurden in den vergangenen Monaten noch einmal höhere Preise bezahlt. Im Vergleich zum Vorjahr resultiert ein schweizweites Preiswachstum von 6,0 Prozent. Doch 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 werden.

Die Studie: Der Bank Avera Eigenheimindex

Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI AG ermittelt die Bank Avera halbjährlich die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietwohnungen und untersucht die Marktsituation und Ertragslage von Renditeobjekten.

Über die Bank Avera

Die Bank Avera ist die grösste Regionalbank im Kanton Zürich. Sie ist mit zwölf Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich präsent. Ihre Stärke sind ihre Integrität und die Verbundenheit mit der Region: Sie ist als Genossenschaft stark mit ihren Kundinnen und Kunden verbunden und schüttet jedes Jahr einen Teil ihres Gewinns an gemeinnützige Institutionen der Region aus. Die Bank bietet Dienstleistungen an im Retail Banking, Private Banking und für Firmenkunden.

Mehr Informationen unter: bank-avera.ch

Für weitere Auskünfte:

Bank Avera, Kommunikation, Dorfstrasse 10, 8608 Bubikon
Claudia Spörri, Telefon 044 933 52 87, claudia.spoerri@bank-avera.ch
bank-avera.ch/medien