

Wetzikon, 9. Mai 2023

Medienmitteilung

Zürcher Immobilienmarkt: Preiswachstum flacht ab

Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich sind innert Jahresfrist nochmals gestiegen, und zwar um 6,7 Prozent. Im ersten Quartal 2023 reduzierte sich der Anstieg aber von 2,0 Prozent im vierten Quartal 2022 auf 1,3 Prozent.

Die Preise für Zürcher Eigenheime bewegten sich in den letzten Jahren nur in eine Richtung: nach oben. Auch in den letzten zwölf Monaten haben sie sich im Kanton Zürich nochmals erhöht (+6,7 %) und übertrafen damit erneut den Schweizer Durchschnitt (+4,6 %). Das erste Quartal 2023 zeigte nun zum ersten Mal seit geraumer Zeit eine gegensätzliche Bewegung: Der Preisanstieg reduzierte sich von 2,0 Prozent im vierten Quartal 2022 auf 1,3 Prozent im ersten Quartal 2023. Dies deutet auf eine nachlassende Nachfrage nach Eigenheimen hin. Das hohe Preisniveau und die spürbar höheren Finanzierungs- und Energiekosten dürften die Hauptursachen sein.

Stagnation der Nachfrage möglich

Aufgrund des sich stabilisierenden und im historischen Vergleich immer noch tiefen Zinsniveaus für Hypothekendarfinanzierungen scheint ein starker Rückgang der Nachfrage in den nächsten Monaten eher unwahrscheinlich. Allerdings haben sich die wirtschaftlichen Aussichten deutlich verschlechtert. Der als Frühindikator für die Konjunkturentwicklung geltende Einkaufsmanager-Index der Unternehmen (PMI) zeigte im ersten Quartal dieses Jahres ein eher düsteres Bild. Er ist insbesondere aufgrund des stark rückläufigen Auftragsbestands unter die Wachstumsschwelle gefallen. Von rezessiven Tendenzen, die etwa in Form hoher Arbeitslosenzahlen und verminderter Kaufkraft negative Einflüsse auf den Eigenheimmarkt hätten, sind die Schweiz und Zürich aber weit entfernt. Auch die vielen Neuzuzügerinnen und -zuzüger aus dem Ausland stützen die Nachfrage.

Knappes Angebot und ortsabhängig erweiterte Preisbandbreite

Ein Standard-Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m² kostet im Kanton Zürich rund CHF 1,6 Mio., was einem Anstieg von 7,2 Prozent innert Jahresfrist entspricht. Die Preisbandbreite von rund CHF 1,0 Mio. (Truttikon) bis CHF 3,2 Mio. (Zollikon) ist allerdings riesig. Je nach Gemeinde bezahlt man also mehr als das Dreifache für das Musterobjekt. Diese Entwicklung dürfte nebst der wachsenden Bevölkerung mit dem sehr eingeschränkten Angebot an Einfamilienhäusern zusammenhängen. Eine isolierte Betrachtung des ersten Quartals 2023 zeigt aber erstmals leichte Bremstendenzen.

Der Nachfrageüberhang bei den Eigentumswohnungen fällt etwas geringer aus als bei den Einfamilienhäusern. Mit einem Preiswachstum von 6,1 Prozent innert Jahresfrist liegt das Preisniveau auch in diesem Segment unverändert hoch. Ebenfalls zeigen sich regionale Unterschiede: Während beispielsweise die Preise für Eigentumswohnungen im letzten Halbjahr in Wetzikon nur leicht gestiegen sind, haben sie sich in der Stadt Zürich nochmals stark erhöht. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Gemeinden rund um den Zürichsee und in unmittelbarer Nähe zu Zürich ein überdurchschnittliches Preiswachstum erlebten.

Wohnungsknappheit vor allem in Städten

Die verstärkte Wohnungsnachfrage in Kombination mit einer anhaltenden Bauflaute lässt die Angebotsmieten steigen: im letzten Halbjahr um 6,2 Prozent. Der Kanton Zürich benötigt zudem Wohnungen für die Zuwanderinnen und Zuwanderer. Das bedeutet, dass die Mietpreise wohl auch in den nächsten Monaten weiter steigen. Davon betroffen sind insbesondere Mietwohnungen in urbanen Gebieten mit guter Erschliessung und Infrastruktur. Der als sicher geltende Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte am 1. Juni 2023 sowie die anhaltende Teuerung verstärken diese Tendenz.

Weiterhin interessante Renditen

Im letzten Halbjahr sind die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser schweizweit noch um 2,1 Prozent gestiegen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres lag die Zunahme aber nur noch bei 0,4 Prozent. Die Preise für Rendite-Wohnobjekte dürften im weiteren Verlauf des Jahres stagnieren, denn mit der Zinswende weisen risikoarme Benchmark-Anlagen wie zehnjährige Schweizer Bundesanleihen wieder Renditen von über 1,0 Prozent auf. Allerdings ist die relative Attraktivität von Wohnimmobilien-Direktanlagen im Kanton Zürich mit einer Bruttorendite von über 3,8 Prozent auch im aktuellen Umfeld sehr gut.

Die Studie: der Bank Avera Eigenheimindex

Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung in den 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, Spitalstrasse 2, 8620 Wetzikon
Claudia Spörri, Telefon 044 933 52 87, claudia.spoerri@bank-avera.ch
bank-avera.ch/medien