

# EIGENHEIM- INDEX

---

PREISENTWICKLUNG BEI  
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

MAI 2023

**BANK *avera***

Wir verstehen uns.

Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren, in denen wir mit stetig steigenden Immobilienpreisen konfrontiert waren, scheint aktuell im Zürcher Immobilienmarkt ein Gegentrend einzusetzen. Zwar sind innert Jahresfrist die Eigenheimpreise im Kanton nochmals stark gestiegen: die Hauspreise um 7,2 Prozent und jene für Eigentumswohnungen um 6,1 Prozent. Im ersten Quartal 2023 reduzierte sich dieser Anstieg allerdings auf 1,3 Prozent im Gegensatz zu noch 2,0 Prozent im vierten Quartal 2022. Es scheint, dass die Nachfrage nach Eigenheimen den Zenit überschritten hat. Ob diese Entwicklung längerfristiger Natur ist, wird sich erst zeigen. Zürich verzeichnet wegen des ausgeprägten Fachkräftemangels viele gut verdienende Neuzuzügerinnen und -zuzüger aus dem Ausland, die sich auch für den Erwerb eines Eigenheims interessieren. Andererseits gilt es abzuwarten, wie sich die Konjunktur entwickelt und ob sich rezessive Tendenzen verstärken.

Diese Ausgabe des Bank Avera Eigenheimindex gibt einen Überblick über die Preisentwicklung bei Immobilien und Angebotsmieten in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und der Stadt Zürich. Auf Basis von Daten des Immobiliendienstleisters IAZI vermittelt die Bank Avera ihren an Immobilien interessierten Kundinnen und Kunden eine informative Einschätzung.

Die Bank Avera ist mit zwölf Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich vertreten. Wir unterstützen unsere Kundinnen und Kunden mit massgeschneiderten Finanzlösungen und modernem Banking. Unsere Haupttätigkeitsgebiete umfassen das Retail Banking, das Private Banking und das Firmenkundengeschäft.

André Wegmann

Vorsitzender der Geschäftsleitung



# Zürcher Immobilienmarkt: Kommt die Trendwende?

- Erhöhung der Eigenheimpreise von 6,7 Prozent innert einem Jahr
- Abflachung des Preiswachstums im ersten Quartal 2023
- Spürbare Zunahme der Anzahl ausgeschriebener Eigenheime

## Abschwächung sichtbar

Der Zürcher Eigenheimmarkt boomt vorerst weiter. Innert Jahresfrist wurde Wohneigentum im Kanton zu 6,7 Prozent höheren Preisen verkauft. Damit toppt dieser Preisanstieg neuerlich den gesamtschweizerischen Anstieg von ebenfalls beachtlichen 4,6 Prozent. Allerdings wird eine Abschwächung der Preisavancen sichtbar: Lag der Anstieg im vierten Quartal 2022 noch bei 2,0 Prozent, so reduzierte er sich im ersten Quartal 2023 auf 1,3 Prozent. Dies weist auf eine Überschreitung des Höhepunkts bei der Nachfrage nach Eigenheimen hin. Das hohe Preisniveau und die spürbar höheren Finanzierungs- und Energiekosten dürften die Hauptursachen sein. Nachdem die Zahl ausgeschriebener Eigenheime jahrelang rückgängig war, bahnt sich nun zudem erstmals ein Anstieg an. Bei stagnierender Bautätigkeit bedeutet dies eine erhöhte Verkaufsaktivität bei bestehenden Objekten. Dies könnte in den nächsten Monaten zu einem Abbau des Nachfrageüberhangs und damit zu einer weiteren Abflachung oder Stagnation der Preisentwicklung führen.

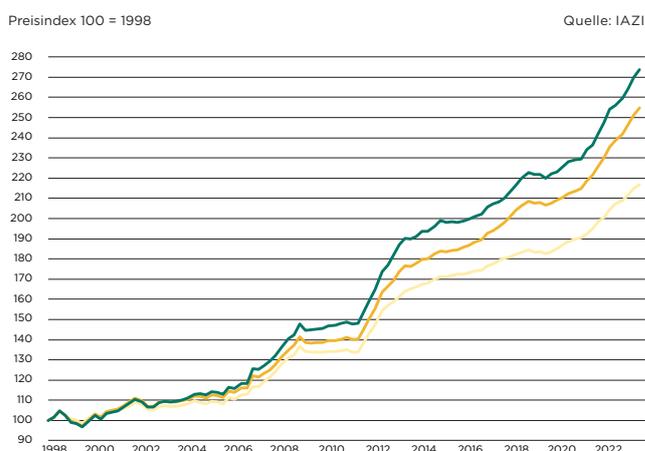
## Stagnation der Nachfrage möglich

Der Fachkräftemangel hat sich im letzten halben Jahr akzentuiert. Dies führt insbesondere in der Wirtschaftsmetropole Zürich zu vielen Neuzuzügerinnen und -zuzügern aus dem Ausland. Darunter finden sich potenzielle Eigenheimkäuferinnen und -käufer und dies stützt die Nachfrage. Aufgrund des sich stabilisierenden und im historischen Vergleich immer noch tiefen Zinsniveaus für Hypothekendarfinanzierungen scheint ein 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.

■ Region Bank Avera Eigenheimindex  
■ Übrige Regionen Kanton Zürich



■ Bank Avera Eigenheimindex  
■ Eigenheim Kanton Zürich ■ Eigenheim Schweiz



## Messung der Marktentwicklung

Die Preisindizes zeigen die 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.

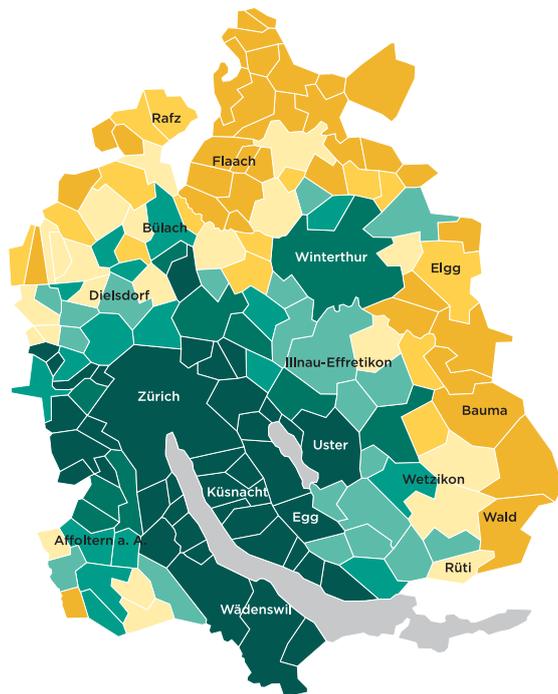
# Preisniveau Einfamilienhäuser

- Hauspreise weiter stark gestiegen (+7,2 %)
- Grössere Preisspanne wegen stärkeren Wachstums in Hochpreisgemeinden
- Kosten Musterhaus in Zürich und Seegemeinden bei über CHF 3 Mio.

## Knappe Angebot befeuert das Preisniveau

Die erwartete Verflachung der Preisdynamik ist zwar auch im abgelaufenen Halbjahr noch nicht eingetreten. Per Ende März erklimmen die Hauspreise sogar neue Höhen. Eine isolierte Betrachtung des ersten Quartals 2023 zeigte aber tatsächlich leichte Bremstendenzen. Ein Standard-Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> kostet im Kanton Zürich mittlerweile rund CHF 1,6 Mio. Das bedeutet einen Anstieg von 7,2 Prozent innert Jahresfrist. Zudem ist die Preisbandbreite von rund CHF 1,0 Mio. (Truttikon) bis

CHF 3,2 Mio. (Zollikon) 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. Die Neubautätigkeit ist mit kantonsweit rund 400 Häusern oder 0,3 Prozent des Bestandes unverändert tief. Wenig erstaunlich also, dass weiterhin ein Nachfrageüberhang besteht. Er-schwinglichere Hauspreise von unter CHF 1,2 Mio. sind nur noch im Zürcher Weinland oder im Tösstal zu finden.



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	3 062 000
Uster	1 875 000
Wetzikon	1 612 000
Illnau-Effretikon	1 543 000
Küsnacht	3 154 000
Rüti	1 441 000

### Preise in CHF

> 1 750 000
1 650 000–1 750 000
1 550 000–1 650 000
1 450 000–1 550 000
1 350 000–1 450 000
1 250 000–1 350 000
< 1 250 000

### Definition Musterhaus

Objekttyp:	frei stehend	Anzahl Badezimmer:	2
Alter:	5 Jahre	Raumvolumen in m <sup>3</sup> :	700
Lage im Ort:	gut	Norm:	SIA 116
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> :	500	Bauqualität:	gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> :	140	Zustand des Gebäudes:	gut
Anzahl Zimmer:	5,5	Parkplätze in separater Garage:	1

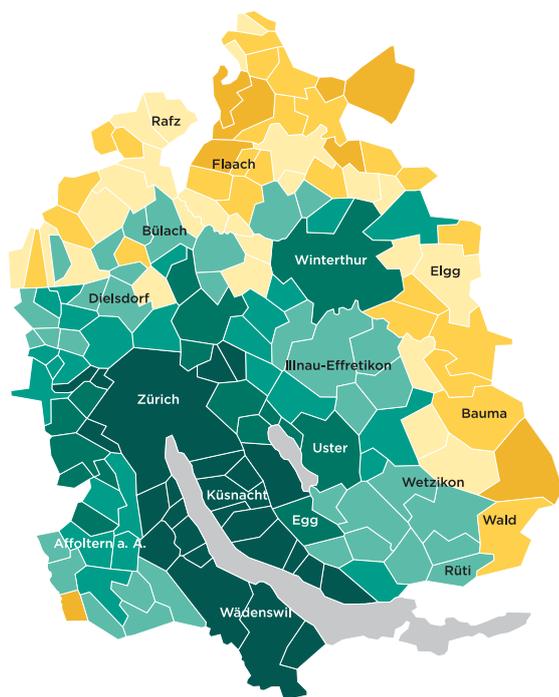
# Preisniveau Eigentumswohnungen

- Deutliche Preiszunahme bei Eigentumswohnungen innert Jahresfrist (6,1 %)
- Jüngst leichte Abflachung wie bei Einfamilienhäusern
- Kantonaler Durchschnittspreis bei CHF 1,1 Mio.

## Ortsabhängig erweiterte Preisbandbreite

In der Region Zürich ist das Angebot an Eigentumswohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern deutlich grösser. Zudem ist die Nachfrage etwas geringer. Insgesamt besteht aber auch hier ein Nachfrageüberhang. Innert eines Jahres ist ein stattliches Preiswachstum von 6,1 Prozent zu verzeichnen. Kommt hinzu, dass sich die regionale Preisschere öffnet: 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. Es lässt sich sagen,

dass die Gemeinden rund um den Zürichsee und in unmittelbarer Nähe zu Zürich ein überdurchschnittliches Preiswachstum erlebten. Die typische Eigentumswohnung kostet im kantonalen Mittel CHF 1,1 Mio. und ist deutlich preiswerter als ein vergleichbares Haus. Der Mangel an leistbaren Eigentumswohnungen führt dazu, dass günstigere Orte mit eingeschränkter Infrastruktur eine Nettozuwanderung erfahren. Ausserdem kommt es vermehrt vor, dass Eigenheime aufgrund der günstigeren Angebote in den angrenzenden Kantonen gekauft werden.



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 982 000
Uster	1 216 000
Wetzikon	1 046 000
Illnau-Effretikon	1 045 000
Küsnacht	1 998 000
Rütli	978 000

### 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 <sup>2</sup> :	15
Lage im Ort:	gut	Anzahl Wohnungen im Gebäude:	10
Standortqualität der Wohnung im Gebäude:	gut	Bauqualität:	gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> :	110	Zustand des Gebäudes:	gut
Anzahl Zimmer:	4,5	Parkplätze in der Tiefgarage:	1

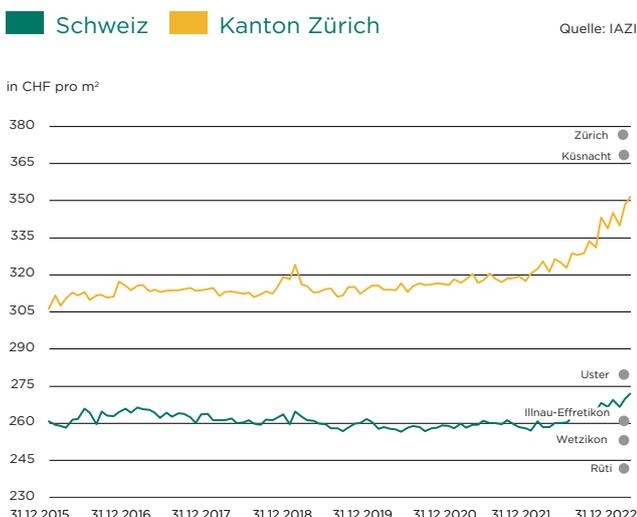
# Mieten und Leerstand

- Im Kanton stärker steigende Angebotsmieten als schweizweit
- Wohnungsknappheit vor allem in Städten
- Kantonale Leerstandquote bei 0,6 Prozent

## Engpass in urbanen Gebieten

Im letzten Halbjahr sind die in Inseraten ausgeschriebenen Angebotsmieten um 6,2 Prozent gestiegen. Das ist eine deutlich stärkere Zunahme als im Schweizer Durchschnitt (2,8%). Grund dafür ist eine verstärkte Wohnungsnachfrage in Kombination mit einer anhaltenden Bauflaute. Der Kanton benötigt zudem Wohneinheiten für die kräftige Zuwanderung. Die Nettozuwanderung betrug im vergangenen Jahr rund 13 000 Personen. Dies bedeutet, dass etwa 6 000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Deshalb dürften die Mietpreise auch in den nächsten Monaten weiter steigen. Dies gilt besonders für Mietwohnungen in den gesuchten urbanen Gebieten mit guter Erschliessung und Infrastruktur. Hier trifft ein eingeschränktes Angebot auf eine hohe Nachfrage. Ebenfalls zu dieser Entwicklung beitragen dürfte zudem der als sicher geltende Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte am 1. Juni 2023 sowie die anhaltende Teuerung.

## Angebotsmieten



## Tiefster Leerstand seit zehn Jahren

Im Kanton Zürich ist die Leerwohnungsziffer auf den tiefsten Wert seit zehn Jahren gesunken (0,6%). Im schweizweiten Vergleich weist nur der Kanton Genf einen tieferen Wert von 0,4 Prozent auf. Am ausgeprägtesten ist der Leerstand in den Städten Zürich (0,1%) und Winterthur (0,4%). Betroffen dürften vor allem Einheiten mit ungünstigem Preis-Leistungs-Verhältnis sein. Andererseits dokumentiert die hohe Umzugsquote, dass der Mietwohnungsmarkt in Zürich sehr beweglich ist: Fast sämtliche Wohnungen werden direkt weitervermietet. Das Zürcher Oberland weist zwar kantonsweit mit 1,2 Prozent den höchsten Leerstand im Kanton auf, liegt aber unter dem gesamtschweizerischen Mittel. Bei Betrachtung der frei stehenden Wohnungen nach Zimmeranzahl fällt auf, dass der Anteil an Kleinstwohnungen am grössten ist. Dagegen standen am Stichtag 1. Juni 2022 weniger als 0,5 Prozent an grossen Wohnungen mit über vier Zimmern frei.

## Leerwohnungsziffern



### Messung der Mietpreisentwicklung

Der Mietindex beschreibt die verlangte Bruttojahresmiete pro m<sup>2</sup> für inserierte Objekte. Da sich Mietwohnungen in ihren Eigenschaften stark unterscheiden können, werden diese statistisch bereinigt.

# Renditeliegenschaften Wohnen

- Nur noch leicht gestiegene Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser
- Performance von Wohnimmobilienanlagen immer noch attraktiv
- Relative Attraktivität stark von weiterer Zinsentwicklung abhängig

## Weiterhin interessante Renditen

Der Boom bei den Mehrfamilienhäusern scheint demnächst beendet zu sein. Im letzten Halbjahr sind die Transaktionspreise schweizweit zwar noch um 2,1 Prozent gestiegen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres lag der Anstieg 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 3,8 Prozent auch im aktuellen Umfeld

hoch. Eine mögliche Wertverminderung in den Portfolios institutioneller Investoren ist noch nicht sichtbar in den aktuell angewandten Bewertungssätzen. Wie sich die relative Performance von Alternativenanlagen in Anleihen entwickelt, ist von der schwierig prognostizierbaren Zinsentwicklung abhängig. Bei den Bruttorenditen für Wohnliegenschaften in der Schweiz könnte die Talsohle erreicht sein. Ausgehend davon, dass die Mietzinsen im laufenden Jahr steigen und die Bewertungen stagnieren oder leicht sinken, dürften die Bruttorenditen besonders im Kanton Zürich dieses Jahr wieder wachsen.

## Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz

Median	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Schweiz	5,8	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,4
Kanton Zürich	5,4	5,2	5,1	4,9	4,6	4,5	4,3	4,1	3,9	3,8
Stadt Zürich	5,1	4,9	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9	3,6	3,5	3,2



### 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.