

# EIGENHEIM- INDEX

---

PREISENTWICKLUNG BEI  
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

NOVEMBER 2023

**BANK *avera***

Wir verstehen uns.

Der Kanton Zürich ist als Wohn- und Lebensraum attraktiv und wird es auch bleiben. Davon zeugen hohe Preise für Wohnimmobilien und ein unverändert grosser Zuwanderungsstrom. **Im Vorjahresvergleich sind die Eigenheimpreise im Kanton Zürich nochmals um 5,9 Prozent gestiegen, trotz dämpfender Faktoren wie höherer Hypothekarzinsen und einer getrübtten konjunkturellen Entwicklung.** Die Nachfrage nach Eigenheimen übersteigt jedoch das Angebot weiterhin deutlich. Der Eigenheimmarkt steht auf solidem Fundament – eine grössere Korrektur ist zurzeit nicht absehbar. **Mieterinnen und Mieter müssen mit weiter steigenden Angebotsmieten rechnen.** Die Situation im Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt. Eine erneute Referenzzinssatzerhöhung im Dezember gilt als wahrscheinlich und würde viele Vermieterinnen und Vermieter berechtigen, weitere Mietzinserhöhungen einzufordern.

Die Herbstausgabe 2023 des Bank Avera Eigenheimindex veranschaulicht die Preisentwicklung bei Immobilien und Angebotsmieten in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und der Stadt Zürich. **Erstmals erscheint in dieser Edition ein Eigenheimindex-Spezial, das die Gemeinden im Zürcher Oberland genauer unter die Lupe nimmt.**

Als grösste lokale Bank in der Region möchten wir unsere an Hypotheken und Immobilien interessierten Kundinnen und Kunden an unserer Expertise und Erfahrung im Immobiliensektor teilhaben lassen und sie mit relevanten Informationen versorgen.

André Wegmann  
Vorsitzender der Geschäftsleitung



# Zürcher Immobilienmarkt: gesundes Wachstum

- Eigenheimpreise erhöhen sich innert einem Jahr um 5,9 Prozent
- Indikatoren zeigen Richtung Marktgleichgewicht
- Angebot bestehender Eigenheime nimmt zu

## Preise ziehen wieder an

Nach einer kurzen Phase der Konsolidierung brummt der Zürcher Eigenheimmarkt bereits wieder. Dies äussert sich im abgelaufenen dritten Quartal in Preisanstiegen auf Vorjahresniveau. Wohneigentum im Kanton wird innert Jahresfrist zu 5,9 Prozent höheren Preisen verkauft. Damit fällt das Preiswachstum im Kanton erneut höher aus als der Schweizer Durchschnitt von 4,9 Prozent. Zwar hat sich, wie bereits im Frühling ersichtlich, die Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Eigenheime merkbar erhöht. Dies führt aber keineswegs zu einem Angebotsüberhang. Vielmehr trägt diese Entwicklung zu einem besseren Gleichgewicht der gesunkenen Nachfrage im Vergleich zum beschränkten Angebot bei. Offenbar ist es weiterhin möglich, Eigenheime zu höheren Preisen zu verkaufen. Allerdings bleibt abzuwarten, ob dies auch in den nächsten Monaten der Fall sein wird. Ein wichtiger Vorlaufindikator, nämlich die Preise zum Verkauf ausgeschriebener Objekte, deutet eher auf eine Abschwächung beziehungsweise gar auf eine Stagnation hin.

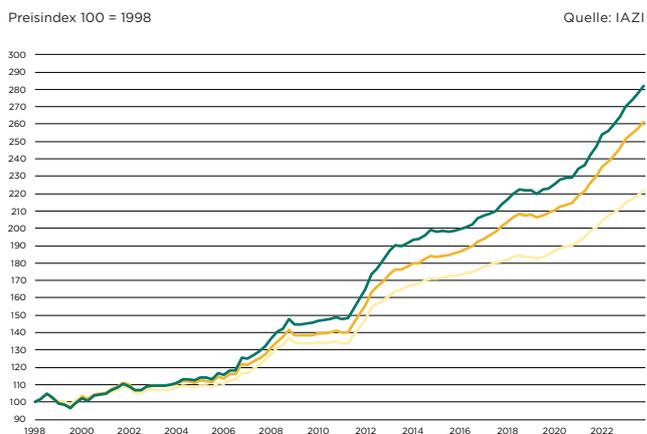
■ Region Bank Avera Eigenheimindex  
■ Übrige Regionen Kanton Zürich



## Zurück zum Marktgleichgewicht

Trotz des Wegfalls des Wohnkostenvorteils von Eigenheimen gegenüber der Miete zeigt sich, dass Wohneigentum begehrt ist und dies wohl auch in nächster Zeit bleiben wird. Zwar befindet sich das Preisniveau für Eigenheime in sehr hohen Sphären, andererseits dürfte die vorläufige Spitze der Hypothekarzinsen bereits vorüber sein und damit Fremdkapital eher vergünstigen. Zudem wird die Nachfrage unverändert von einem grossen Zuwanderungsstrom gestützt. Die gedämpfte Bautätigkeit – der kantonale Hausbestand von rund 120 000 Einheiten hat sich nur unwesentlich erhöht – bewirkt auf der anderen Seite ein begrenztes Angebot. Trübe konjunkturelle Aussichten und der eingeschränkte Käuferkreis aufgrund des hohen Preisniveaus sorgen dagegen für eine begrenzte Nachfrage. Fazit: Der Eigenheimmarkt steht insgesamt weiterhin auf grundsolidem Fundament. Weder ungesunde Übertreibungen noch ein Zusammenbruch der Preise zeichnen sich derzeit ab.

■ 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.

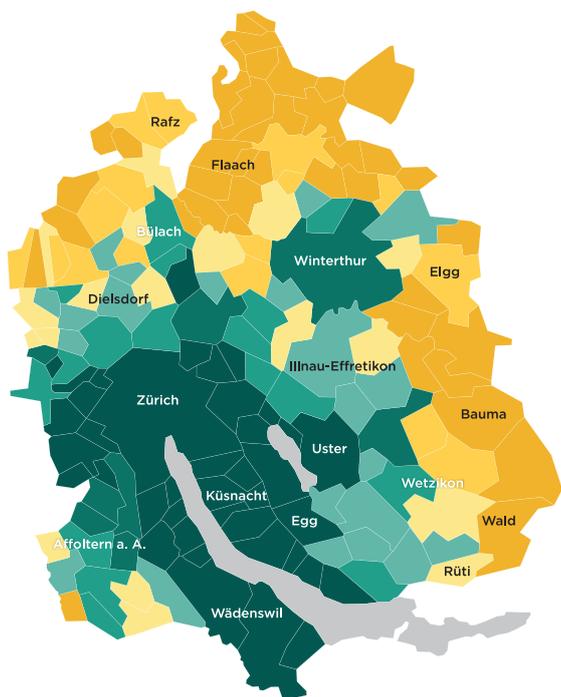
# Preisniveau Einfamilienhäuser

- Zürcher Hauspreise steigen erneut stark (+6,3 Prozent)
- Preisschere zwischen Gemeinden öffnet sich weiter
- Durchschnittspreis Musterhaus liegt bei CHF 1,8 Millionen

## Weiterer Preisschub

Die im Frühjahr konstatierte Bremstendenz bei den Hauspreisen hat sich nicht bestätigt. Nach einer leichten Verflachung im ersten und zweiten Quartal hat sich die Dynamik im dritten Quartal dieses Jahres bereits wieder spürbar verstärkt. Dies bewirkt bei einem Standard-Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> im Kanton nochmals einen Anstieg von rund CHF 200 000 und resultiert in einem Durchschnittspreis von CHF 1,8 Millionen. Dabei zeigt sich eine grosse Spannweite von CHF 1,0 Millionen in der Gemeinde Truttikon bis hin zu CHF 3,4 Millionen in Zoll-

ikon. In den letzten Monaten ist das Angebot bestehender Einfamilienhäuser zwar gewachsen, allerdings verbleibt die Neubautätigkeit unverändert auf sehr tiefem Niveau. Zudem macht der Anteil ausgeschriebener Häuser nur gut ein Drittel des kantonalen Eigenheimangebots aus, beim Grossteil handelt es sich um Eigentumswohnungen. Dass die Kosten von Häusern im Quervergleich in der Regel deutlich höher ausfallen, limitiert die Nachfrage. Häuser zu Preisen unter CHF 1,2 Millionen finden sich am ehesten im nördlichen Zürcher Weinland oder im östlichen Tösstal.



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	3 169 000
Uster	1 907 000
Wetzikon	1 638 000
Illnau-Effretikon	1 587 000
Küsnacht	3 275 000
Rüti	1 473 000

### Preise in CHF

> 1 800 000
1 700 000–1 800 000
1 600 000–1 700 000
1 500 000–1 600 000
1 400 000–1 500 000
1 300 000–1 400 000
< 1 300 000

### 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

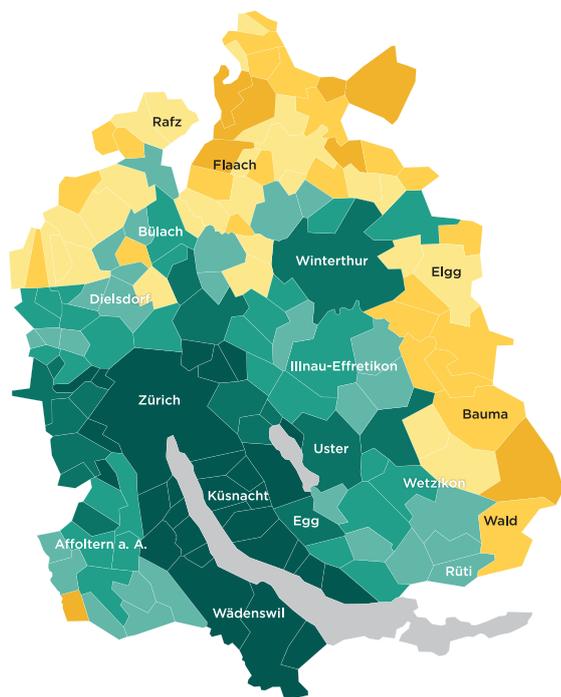
# Preisniveau Eigentumswohnungen

- Preisanstieg von 5,4 Prozent innert Jahresfrist
- Deutlich grösseres Angebot als bei Häusern
- Kantonaler Durchschnittspreis unverändert bei CHF 1,1 Millionen

## Preise unter einer Million möglich

Eigentumswohnungen sind im Kanton Zürich die beliebteste Wohneigentumsform. Dies dürfte erstens an der höheren Erschwinglichkeit liegen, denn die typische Wohnung im Kanton kostet im Durchschnitt CHF 1,1 Millionen, rund CHF 700 000 weniger, als für das typische Einfamilienhaus bezahlt werden muss. Zweitens ist das verfügbare Angebot rund doppelt so gross wie dasjenige an Häusern. Deshalb existiert bei dieser Objektart nach wie vor ein Nachfrageüberhang, der innert zwölf Monaten einen spürbaren Preisanstieg von 5,4 Prozent bewirkt hat. Offenbar übersteigt sogar die Nachfrage

nach sehr teuren Eigentumswohnungen rund um den Zürichsee das begrenzte Angebot noch immer. In Gemeinden mit günstigeren Wohnungspreisen wie beispielsweise Rüti ist auch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgewogener. Deshalb fallen hier die Preissteigerungen verhaltener aus. Im Tösstal oder im Weinland liegen die Preise oft noch im Bereich von CHF 800 000. Um die Tragbarkeit sicherzustellen, benötigen Interessierte bei einer Maximalbelehung von 80 Prozent des Kaufpreises ein jährliches Haushalteinkommen von rund CHF 120 000.



## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 041 000
Uster	1 243 000
Wetzikon	1 050 000
Illnau-Effretikon	1 063 000
Küsnacht	2 068 000
Rüti	982 000

## 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

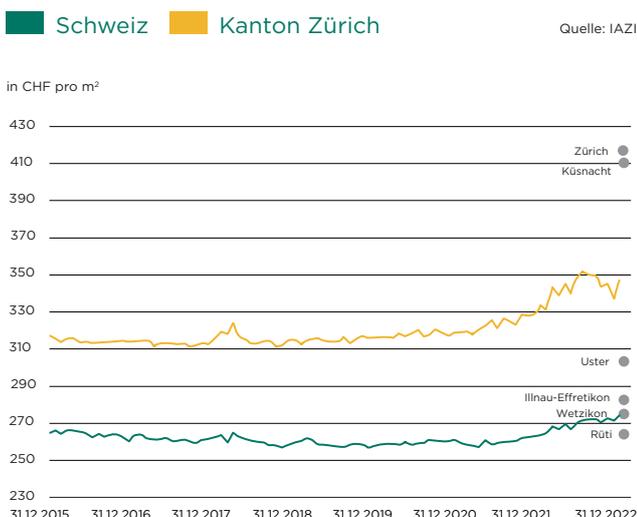
# Mieten und Leerstand

- Angebotsmieten steigen weiter kräftig an
- Durchschnittsmiete im Kanton liegt rund 25 Prozent über dem Schweizer Mittel
- Kantonale Leerstandsquote sinkt weiter

## Neue Höchststände der Angebotsmieten

Die in Inseraten ausgeschriebenen Angebotsmieten erreichen weiterhin neue Spitzenwerte. Im Kanton fällt der Anstieg innert Jahresfrist mit 4,9 Prozent deutlicher aus als in der Gesamtschweiz (+3,6 %). Mittlerweile wird im kantonalen Durchschnitt für eine Wohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche rund CHF 2600 inklusive Nebenkosten verlangt. Das schweizweite Mietpreisniveau liegt mit CHF 2050 rund ein Viertel unter dieser Marke. Weiterhin gibt es keine Anzeichen dafür, dass sich der Nachfrageüberhang bald reduzieren könnte: Im Gegenteil zeigen die aktuellen Daten eine wachsende Nettozuwanderung aus dem Ausland und die Bautätigkeit verbleibt auf einem moderaten Niveau. Zudem trägt eine weitere voraussichtliche Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte per 1. Dezember dazu bei, dass die Mieten in bestehenden Verhältnissen per 1. April 2024 erneut angehoben werden dürften. Insbesondere in weniger urbanen Gebieten ist es aber weiterhin möglich, Mietobjekte zu günstigeren Preisen zu finden.

## Angebotsmieten



## Leerwohnungsziffer sinkt weiter

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich erreicht per 1. Juni 2023 den tiefsten Wert seit der Jahrtausendwende. Mit einem Leerstand von 0,5 Prozent ist die Wohnungsknappheit hier deutlich ausgeprägter als anderswo in der Schweiz (1,2 %). Ähnlich stellt sich die Situation auch in den Kantonen Zug und Genf dar. Doch gibt es innerhalb des Kantons beträchtliche regionale Unterschiede: Verhältnismässig hoch sind die Leerstände im Zürcher Oberland, während es in den Städten Zürich und Winterthur kaum noch leer stehende Objekte gibt. Werden die Daten in Bezug auf die Wohnungsgrösse analysiert, zeigt sich, dass es im Eigentumswohnungsmarkt etwas mehr Leerstände für Objekte mit vier und mehr Zimmern gibt. Dies könnte damit zusammenhängen, dass Interessierte aufgrund der Tragbarkeit Einschränkungen in der Grösse des Wohnraums in Kauf nehmen. Im Gegensatz dazu sinken die Leerstände für grosse Mietwohnungen tendenziell. Insgesamt sind die Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsgrösse aber gering.

## 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

- Keine Stagnation der Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser
- Stärkere Differenzierung beim Kauf von Renditeobjekten
- Attraktive Renditen von Wohnimmobilienanlagen

## Renditevorteil bleibt bestehen

Zwar hat sich der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern spürbar abgeschwächt. Eine Konsolidierung der Werte ist aber in den letzten Monaten nicht eingetreten. Innert Jahresfrist resultiert noch immer ein stattliches Plus von 4,3 Prozent. Mit ein Grund dafür ist, dass sich die Renditen für risikoarme Anlagen wie zehnjährige Schweizer Bundesanleihen bei rund 1,0 Prozent eingependelt haben. Dadurch sind Direktanlagen in Wohnimmobilien mit Renditen von über 3,0 Prozent im Quervergleich weiterhin sehr ansprechend. Wird jedoch Fremdkapital benötigt, schrumpft diese Rendite deutlich, denn die Kapitalkosten haben sich um rund 1,5 Prozent erhöht. Institutionelle

Anleger investieren deshalb weiterhin in Renditeimmobilien. Dabei stellen sie aber zunehmend höhere Anforderungen wie zum Beispiel an den energetischen Zustand oder die Lage der Liegenschaft. Ausgehend davon, dass die Zinsobergrenze aufgrund der düsteren Konjunkturentwicklung und der abgeschwächten Teuerung bereits erreicht ist, dürfte die relative Attraktivität von Mehrfamilienhäusern auch in den nächsten Monaten hoch bleiben beziehungsweise weiter zunehmen.

## 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.

# Spezial

## Wohnen im Zürcher Oberland

- Angebotsmieten: grosse Unterschiede zwischen den Oberländer Gemeinden
- Familienwohnungen: Welche Gemeinden damit auftrumpfen
- Leerstände: Wo es noch freie Miet- und Eigentumswohnungen gibt

### Die höchsten und tiefsten Angebotsmieten im Zürcher Oberland

Die Musterwohnung\* kostet in Dübendorf rund CHF 800 mehr als in Wila.

#### Höchstwerte

##### Dübendorf

CHF 2860

##### Maur

CHF 2860

##### Wangen-Brüttisellen

CHF 2800

##### Uster

CHF 2780

##### 5 Fällanden

CHF 2770

#### Tiefstwerte

##### Wila

CHF 2090

##### Fischtenthal

CHF 2150

##### Bauma

CHF 2240

##### Wald

CHF 2260

##### Seegräben

CHF 2320

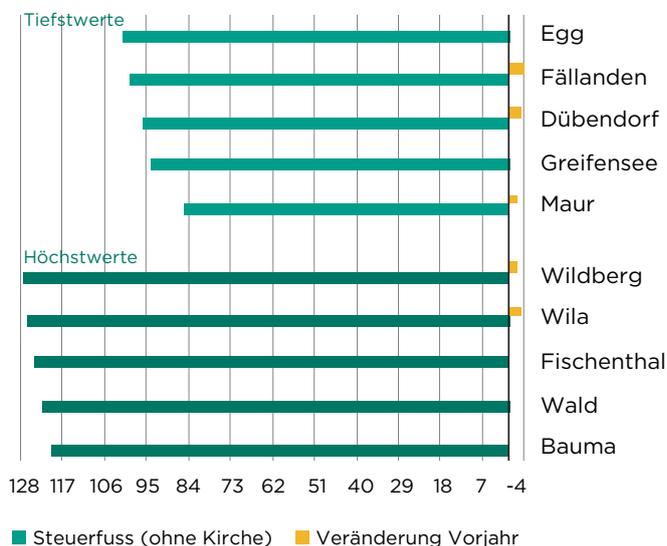
\* Definition Musterwohnung: 4,5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5-jährig, monatliche Angebotsmiete inkl. Nebenkosten. Datenstand per 30. 09. 2023

### Wo die Steuern am günstigsten sind

Der tiefste Steuerfuss liegt über 30 Prozent unter dem höchsten.

Gemeinde	Steuerfuss (ohne Kirche)	Veränderung Vorjahr
Tiefstwerte		
Maur	85	-2
Greifensee	94	0
Dübendorf	96	-3
Fällanden	99	-4
Egg	101	0
Höchstwerte		
Wildberg	127	-2
Wila	126	-3
Fischtenthal	124	0
Wald	122	0
Bauma	120	0

Aktuelle Steuerfüsse 2023



## Wo sich Kinder, Wohngemeinschaften und grosse Familien wohlfühlen

In Wildberg ist der Anteil an Haushalten ab vier Personen am grössten.



Gemeinde	Anteil Haushalte 4+ Personen	Veränderung 2012-2022	Gemeinde	Anteil Haushalte 4+ Personen	Veränderung 2012-2022
Höchstwerte	in %	Prozentpunkte	Tiefstwerte	in %	Prozentpunkte
Wildberg	23,3	-1,2	Dübendorf	16,0	-1,6
Lindau	21,7	-1,8	Pfäffikon	17,1	-1,2
Bubikon	21,7	-2,8	Rüti	17,7	-2,2
Fehraltorf	21,6	0,2	Wila	17,9	-2,4
Greifensee	21,6	2,6	Hinwil	18,0	-1,4

Datenstand per Ende 2022

## Die Gemeinden mit dem tiefsten/höchsten Leerwohnungsstand

Geringe Leerstände sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen.

Miet- und Eigentumswohnungen			Mietwohnungen		Eigentumswohnungen	
Gemeinde	Anzahl Leerwohnungen	in %	Gemeinde	Anzahl Leerwohnungen	Gemeinde	Anzahl Leerwohnungen
Tiefstwerte			Tiefstwerte		Tiefstwerte	
Seegräben	1	0,2	Lindau	0	Seegräben	0
Wangen-Brüttisellen	3	0,1	Seegräben	1	Weisslingen	0
Wila	5	0,5	Wangen-Brüttisellen	2	Russikon	0
Schwerzenbach	5	0,2	Mönchaltorf	3	Illnau-Effretikon	0
Mönchaltorf	6	0,4	Wila	3	Wangen-Brüttisellen	1
Höchstwerte			Höchstwerte		Höchstwerte	
Uster	292	1,7	Uster	281	Pfäffikon	33
Dübendorf	166	1,1	Dübendorf	151	Fehraltorf	25
Wetzikon (ZH)	126	1,0	Wetzikon (ZH)	102	Wetzikon	24
Wald (ZH)	104	2,1	Wald (ZH)	81	Wald	23
Fällanden	83	1,9	Fällanden	74	Maur	21

Daten per 1. Juni 2023

Quellen: BFS, IAZI, Kanton Zürich

**BANK a vera**

Wir verstehen uns.