



# EIGENHEIMINDEX

---

PREISENTWICKLUNG BEI EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN  
FRÜHLINGSAUSGABE 2024

**BANK** *avera*

Wir verstehen uns.

# Bank Avera Eigenheimindex – Frühjahr 2024

## Aktuelle Zahlen und Fakten zum Zürcher Immobilienmarkt

- Der Bank Avera Eigenheimindex zeigt die Preisentwicklung bei Wohneigentum im Kanton Zürich sowie in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich (siehe Fokusregion Bank Avera in Karte rechts).
- Neben dem Eigenheimmarkt beleuchtet der Index auch das Mietwohnungssegment sowie Wohnrenditeliegenschaften.
- Weiter geht die Kurzstudie auf Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Wohnungsleerstand ein.
- Der Bank Avera Eigenheimindex erscheint halbjährlich jeweils im Mai und November und wird gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI erstellt.



# Bank Avera Eigenheimindex – Frühjahr 2024

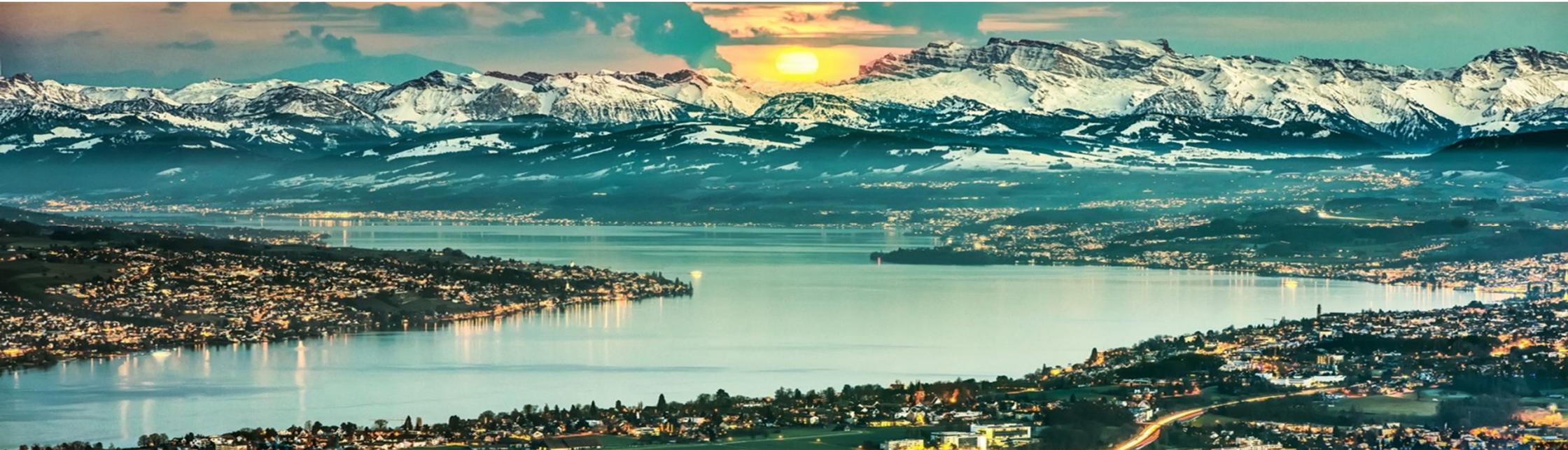
## Inhalt

---

1. Preisentwicklung Wohneigentum
2. Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
3. Mieten und Leerstand
4. Renditeliegenschaften Wohnen
5. Bevölkerung, Zuwanderung und Bautätigkeit

# 1. Preisentwicklung Wohneigentum

---



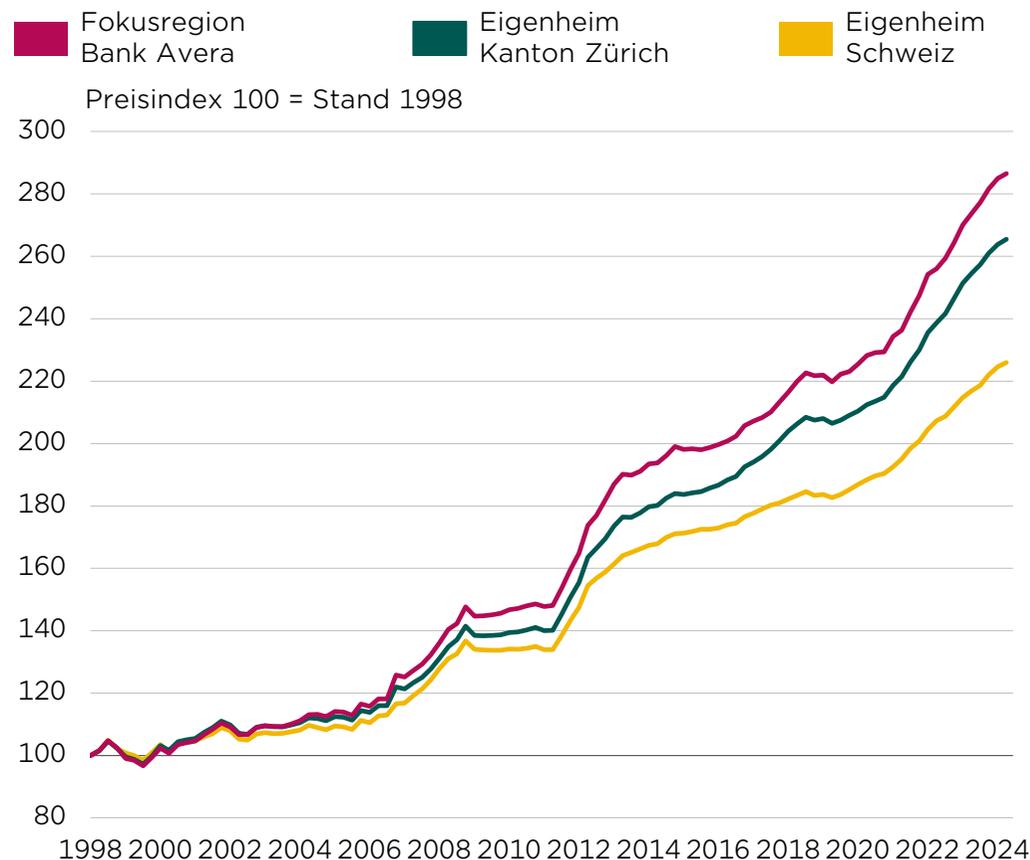
**BANK avera**

Wir verstehen uns.

# Preisentwicklung Wohneigentum (1/2)

Leicht abgeschwächtes, aber noch immer überdurchschnittliches Wachstum

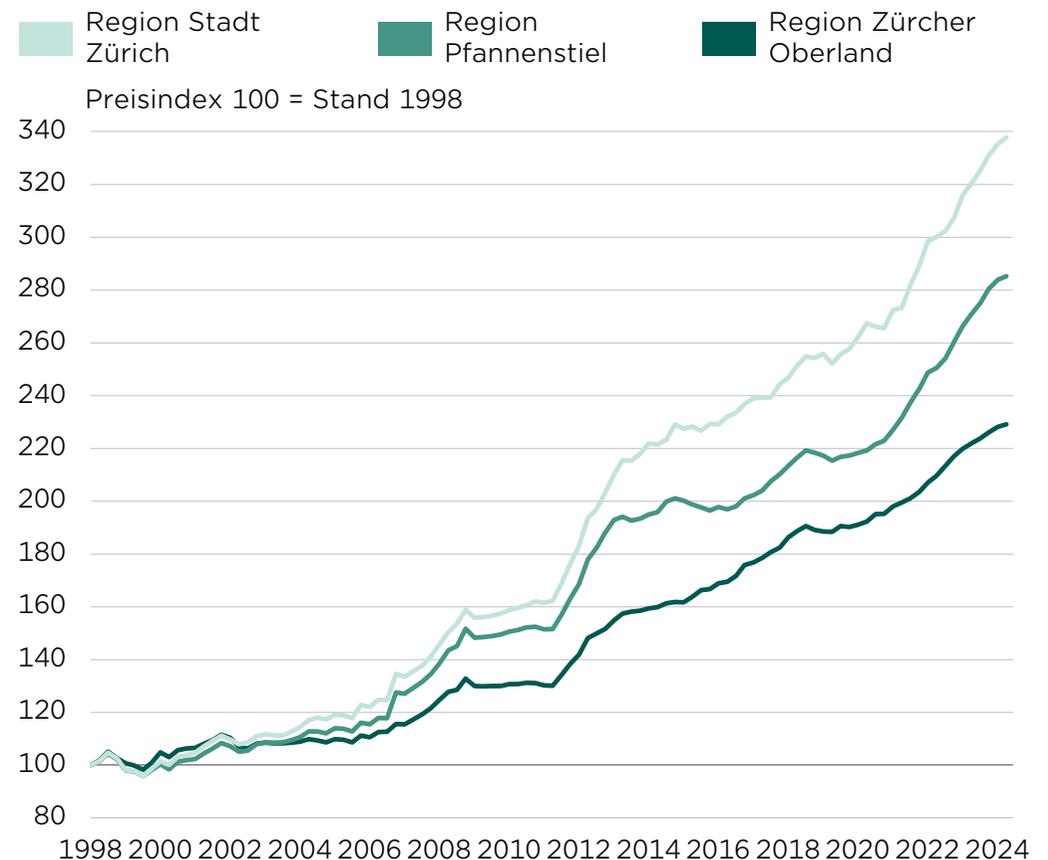
- Basierend auf effektiven Markttransaktionen sind die Eigenheimpreise im Kanton Zürich im vergangenen Jahr um 4,2 Prozent gestiegen.
- Damit liegt die Preiszunahme im Kanton Zürich exakt auf Höhe des schweizweiten Durchschnitts (4,2 %).
- In der Fokusregion Bank Avera ist die Zahlungsbereitschaft mit 4,7 Prozent über zwölf Monate leicht stärker gewachsen.
- Zwar hat sich die Preisdynamik leicht vermindert, doch liegt sie immer noch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.
- Die Attraktivität der Region als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie die Angebotsknappheit dürften weiterhin einen Nachfrageüberhang und tendenziell steigende Werte bewirken.



# Preisentwicklung Wohneigentum (2/2)

Starkes Preiswachstum in der Stadt Zürich, moderate Entwicklung im Oberland

- Die Preisentwicklung in der Fokusregion Bank Avera wird massgeblich von der Entwicklung in der Stadt Zürich geprägt (+5,4 % in den letzten zwölf Monaten).
- Auch die Region Pfannenstiel verzeichnet mit 5,2 Prozent innert Jahresfrist ein überdurchschnittliches Wachstum.
- Demgegenüber verläuft die Preisentwicklung bei Wohneigentum im Zürcher Oberland mit 3,2 Prozent im selben Zeitraum etwas moderater.
- Berücksichtigt man nur die im ersten Quartal 2024 durchgeführten Transaktionen, ist erstmals seit Jahren eine leichte Abkühlung festzustellen.



## 2. Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

---



**BANK avera**

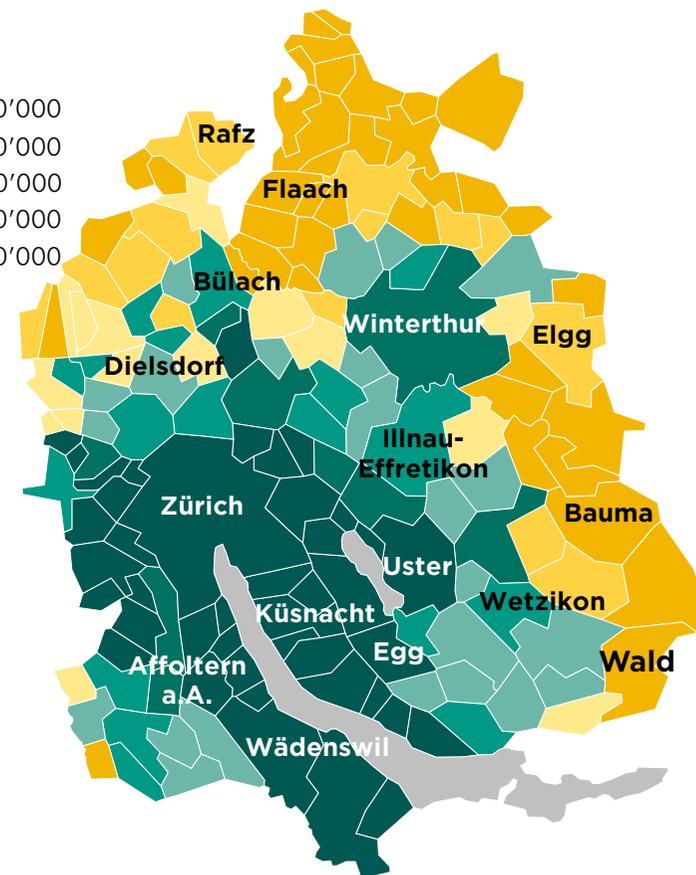
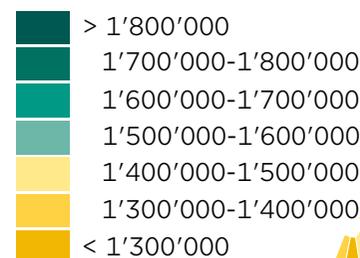
Wir verstehen uns.

# Preisniveau Einfamilienhäuser (1/2)

Starkes Wachstum, grosse Preisbandbreite innerhalb des Kantons

- Die Hauspreise steigen im Kanton Zürich weiterhin stark (5,2 % in den letzten zwölf Monaten).
- Der Durchschnittspreis für ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Zürich liegt damit bei rund CHF 1,6 Millionen.
- Vergleichsweise erschwinglich sind die Hauspreise im östlichen Tösstal und im nördlichen Zürcher Weinland mit Werten von unter CHF 1,3 Millionen.
- Ein identisches Musterhaus wird in der Stadt Zürich und in den Zürichseegemeinden zu über CHF 3,0 Millionen gehandelt.
- Die Preisbandbreite innerhalb des Kantons hat sich nochmals ausgeweitet.

Preise in CHF



# Preisniveau Einfamilienhäuser (2/2)

Durchschnittspreis im Kanton Zürich liegt bei rund CHF 1,6 Millionen

- In einzelnen Gemeinden des Oberlandes wie Rüti, Bauma oder Wald kann das Musterhaus noch unter CHF 1,5 Millionen erworben werden.
- Die Neubautätigkeit bei Einfamilienhäusern im Kanton bewegt sich weiterhin auf sehr tiefem und rückläufigem Niveau.
- Dies führt auf der Angebotsseite zu einer anhaltenden Knappheit.
- Demgegenüber wird die Nachfrage durch die wieder leicht sinkenden Finanzierungskosten gestützt.

Preise in ausgewählten Gemeinden	
Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	3 170 000
Uster	1 932 000
Wetzikon	1 664 000
Illnau-Effretikon	1 609 000
Küsnacht	3 338 000
Rüti	1 492 000



## Definition Musterhaus

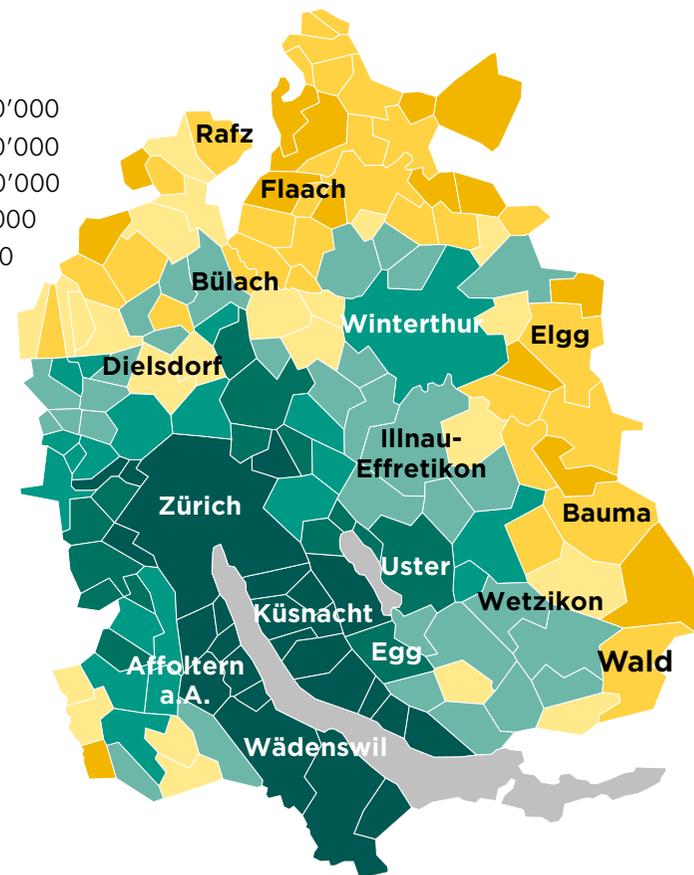
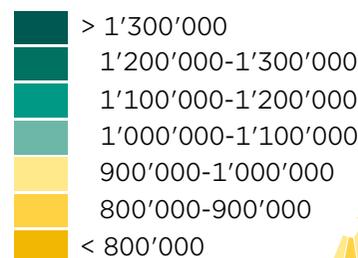
Freistehend, 5-jährig, Lage gut, Grundstück 500m<sup>2</sup>, Wohnfläche 140m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, 2 Bäder

# Preisniveau Eigentumswohnungen (1/2)

Moderates Preiswachstum, bessere Erschwinglichkeit

- Die Wohnungspreise im Kanton Zürich sind mit 3,1 Prozent in den letzten zwölf Monaten etwas weniger stark gewachsen als die Werte von Einfamilienhäusern.
- Damit zeigt sich eine leichte stärkere Abflachung der Preisentwicklung, im ersten Quartal 2024 stagnierten die Werte sogar.
- Das verfügbare Angebot von Eigentumswohnungen ist deutlich grösser als im Häusermarkt.
- Dafür sorgt unter anderem die stärkere Bautätigkeit in diesem Teilmarkt.
- Aufgrund der besseren Erschwinglichkeit besteht aber auch bei dieser Wohnungseigentumsform ein Nachfrageüberhang.

Preise in CHF



# Preisniveau Eigentumswohnungen (2/2)

Durchschnittspreis im Kanton Zürich liegt bei rund CHF 1 Million

- Der kantonale Durchschnittspreis für eine typische Eigentumswohnung liegt bei rund CHF 1 Million.
- Im nördlichen und östlichen Grenzgebiet des Kantons kann die Musterwohnung zu CHF 800 000 oder weniger erstanden werden.
- In der Stadt Zürich sowie in den Regionen Pfannenstiel und Zimmerberg wird ein identisches Objekt zu über CHF 2 Millionen gehandelt.
- In vielen Gemeinden im Zürcher Oberland liegt das Preisniveau im Umfeld des kantonalen Mittelwerts, doch gibt es auch preisgünstigere Alternativen wie Bauma oder Wald.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 014 000
Uster	1 259 000
Wetzikon	1 053 000
Illnau-Effretikon	1 064 000
Küsnacht	2 062 000
Rüti	996 000



### Definition Musterwohnung

Etagenwohnung, 5-jährig, gute Bauqualität, Wohnfläche 110m<sup>2</sup>, 4,5 Zimmer, 2 Bäder

# 3. Mieten und Leerstand

---



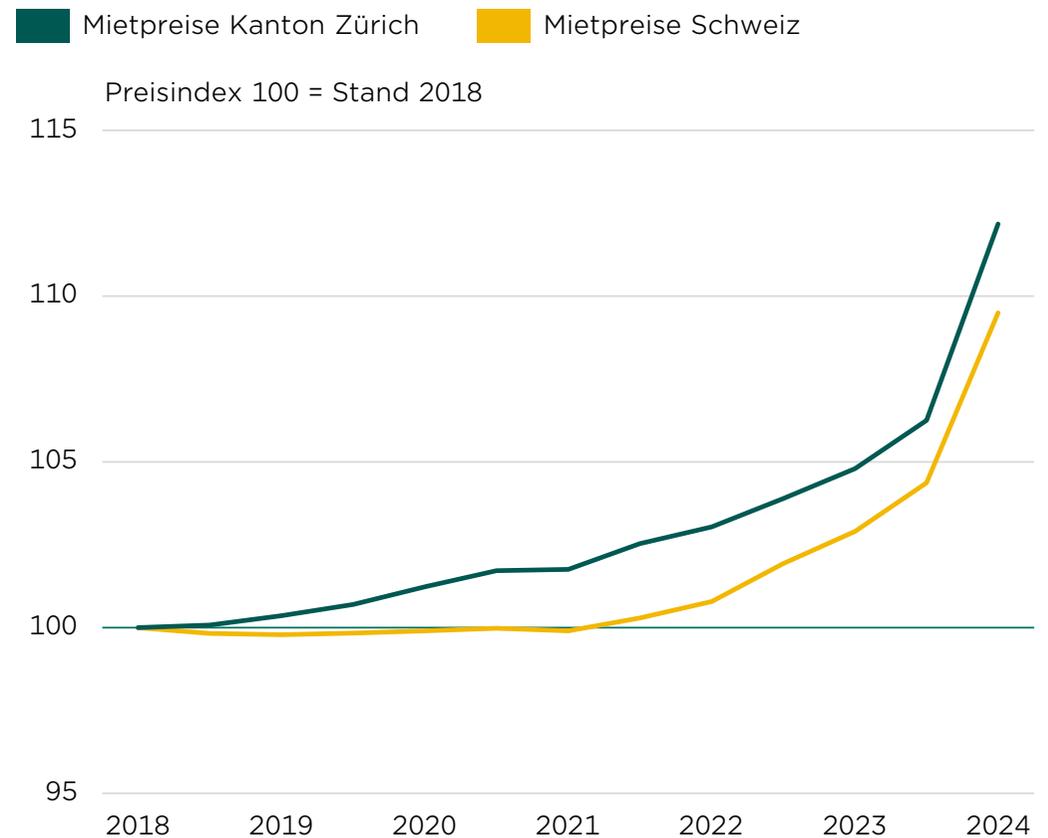
**BANK avera**

Wir verstehen uns.

# Preisentwicklung Angebotsmieten (1/2)

Mieten steigen sowohl im Kanton Zürich als auch schweizweit

- Aufgrund der Wohnungsknappheit steigen die Angebotsmieten derzeit schneller als die Eigenheimpreise.
- Die in Wohnungsinseraten angegebenen Mietpreise im Kanton Zürich haben über die letzten zwölf Monate um 7,0 Prozent zugenommen.
- Schweizweit ist innert Jahresfrist ein ebenfalls starker Zuwachs von 6,4 Prozent zu beobachten.
- Aufgrund der höheren Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz auf aktuell 1,75 Prozent angehoben, weitere Erhöhungen könnten folgen.
- Damit steigen je nach Ausgangslage auch die Preise in bestehenden Mietverhältnissen.

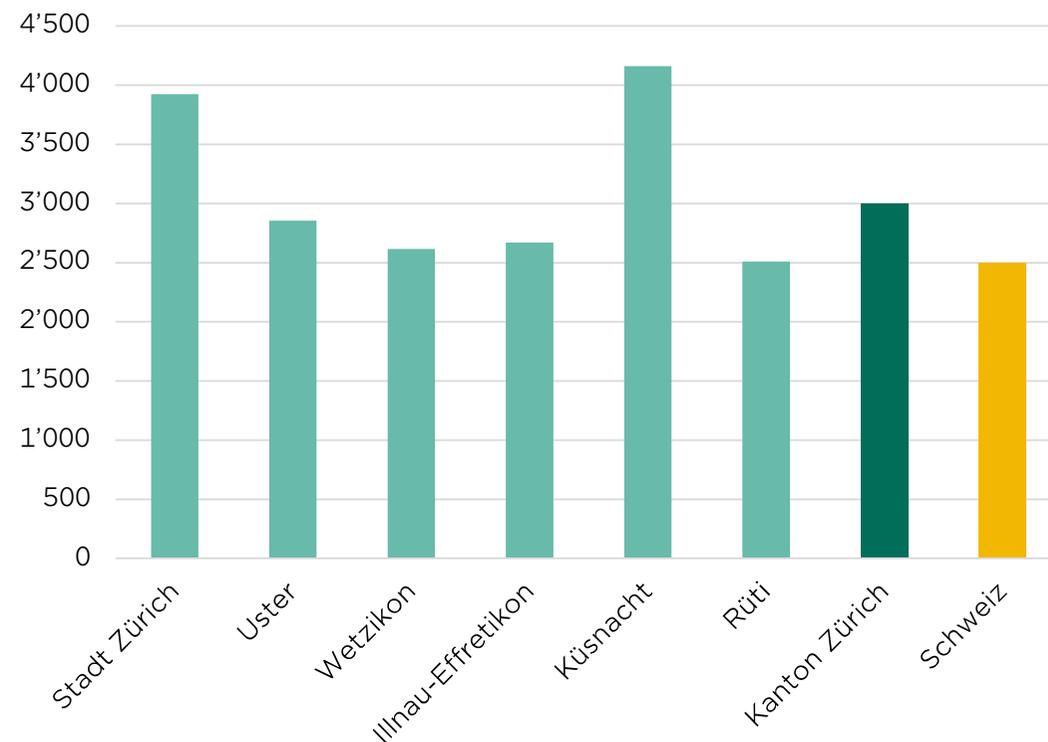


# Preisniveau Angebotsmieten (2/2)

Musterwohnung (110 m<sup>2</sup>) zu monatlich CHF 3'000 inkl. Nebenkosten im Kanton

- Je nach Standort liegt die monatliche Bruttomiete weit über dem kantonalen Mittel von monatlich rund CHF 3 000 inklusive Nebenkosten.
- In der Stadt Zürich sind für die monatliche Bruttomiete für die gleiche Musterwohnung CHF 4 000 zu budgetieren.
- In Seegemeinden wie Küsnacht muss mit Angebotsmieten über dieser Preismarke gerechnet werden.
- Deutlich erschwinglicher sind die Mieten in Wetzikon oder Rüti, wo sie bei CHF 2 500 inklusive Nebenkosten im Bereich des Schweizer Durchschnitts angesiedelt sind.

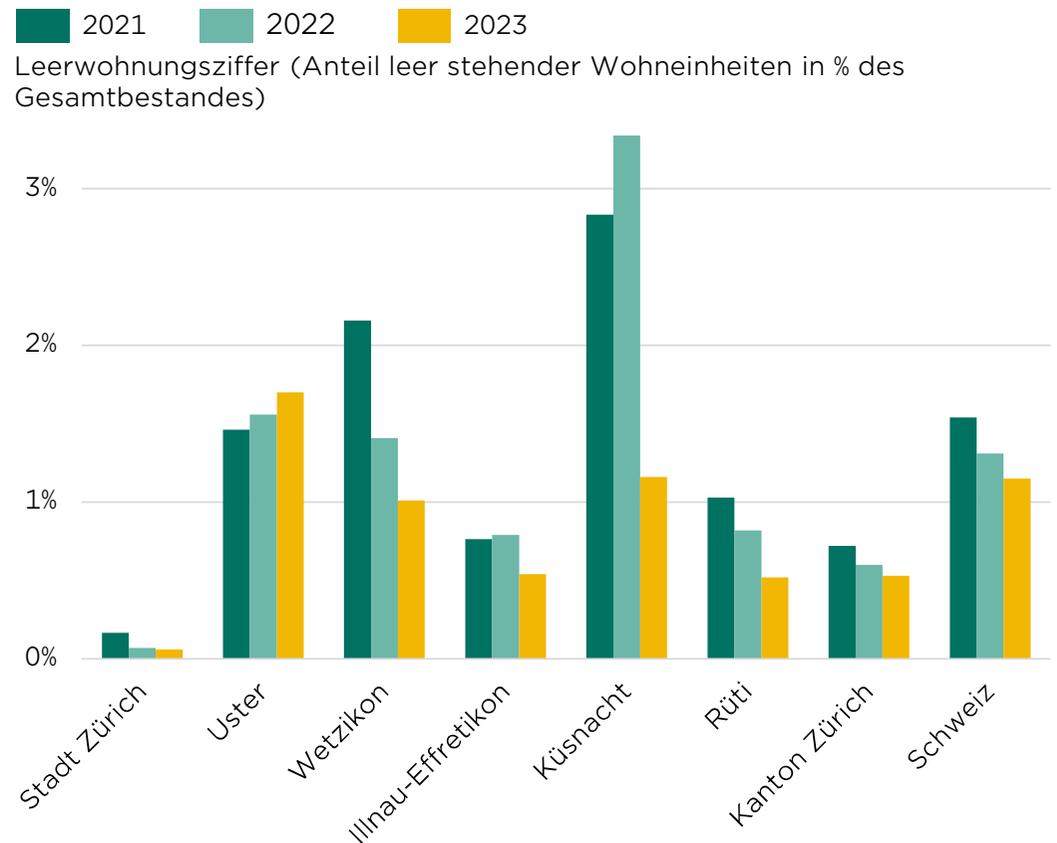
Monatliche Angebotsmiete in CHF inklusive Nebenkosten für ein Musterobjekt (Definition siehe Seite 11) mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche



# Wohnungsleerstand (1/2)

## Weiterhin knappes Wohnraumangebot im Kanton Zürich

- Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich erreichte 2023 mit 0,5 Prozent den tiefsten Wert seit 2003.
- Dies verdeutlicht, dass die Wohnungsknappheit deutlich ausgeprägter ist als in der Gesamtschweiz mit einer Leerstandsquote von 1,2 Prozent.
- In den Städten Zürich (0,1 %) sowie in Winterthur (0,2 %) ist Wohnungsleerstand praktisch inexistent.
- Im Vergleich dazu ist das Wohnungsangebot im Zürcher Oberland noch etwas entspannter.
- So liegt die Leerwohnungsziffer etwa in Wetzikon (1,0 %) oder Uster (1,7 %) über dem kantonalen Durchschnitt.

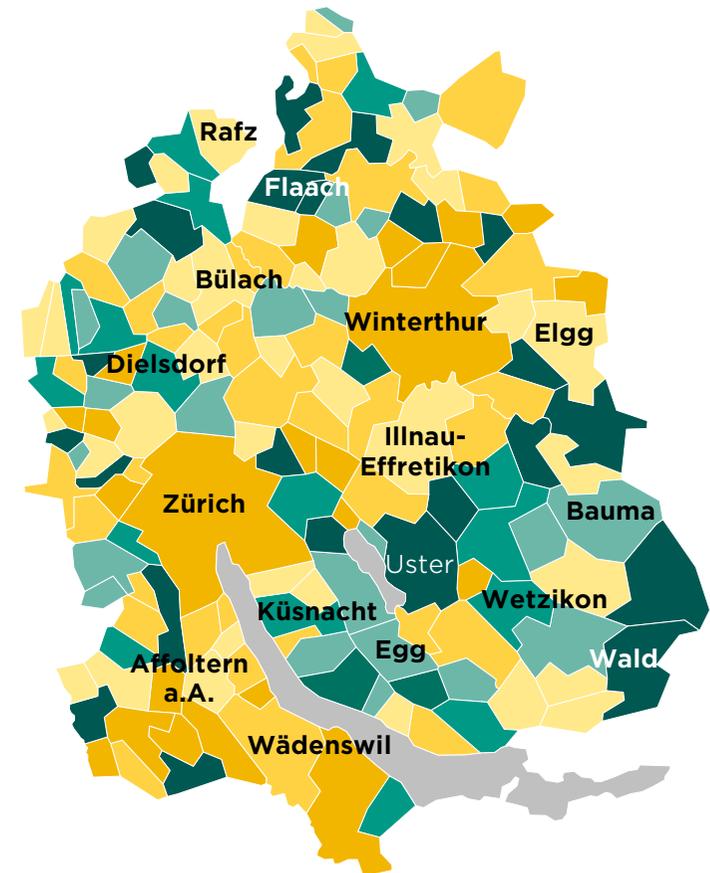
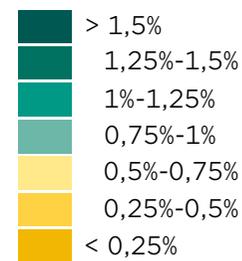


# Wohnungsleerstand (2/2)

## Grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden

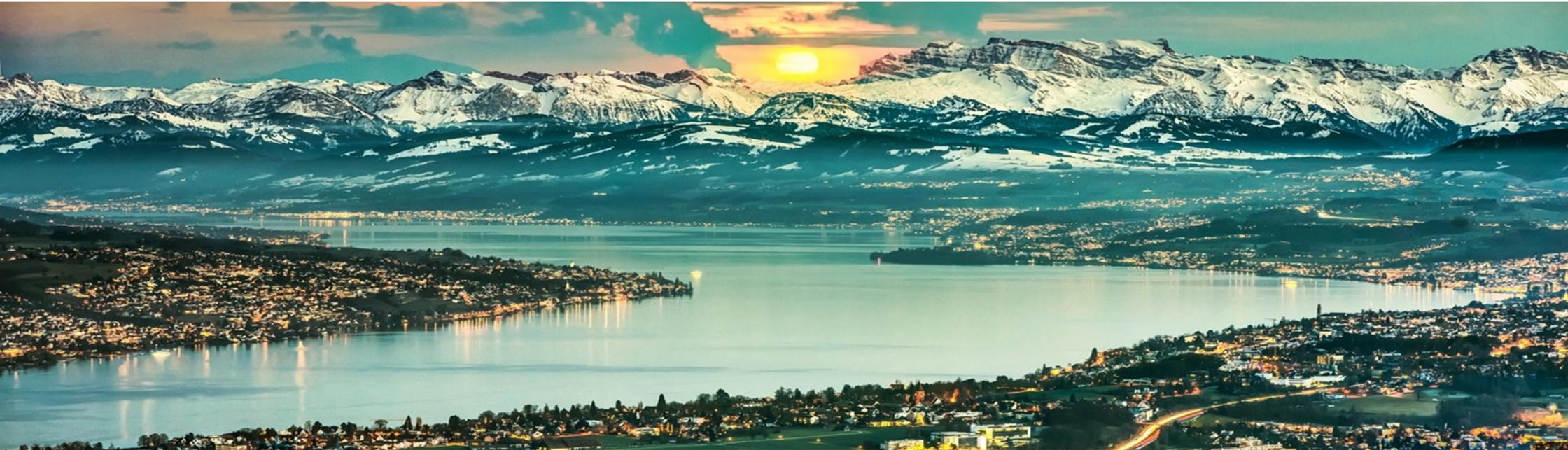
- Nicht überall im Kanton bewegt sich der Wohnungsleerstand auf tiefem Niveau.
- Es gibt zahlreiche Gemeinden, in denen sich das Wohnungsangebot mit Leerstandsquoten von über 1,5 Prozent verhältnismässig entspannt zeigt.
- Die vergleichsweise höheren Leerstände in einigen Gemeinden der Region Pfannenstiel dürften allerdings auf das kaum mehr erschwingliche Preisniveau zurückzuführen sein.

Leerwohnungsziffer



## 4. Renditeliegenschaften Wohnen

---



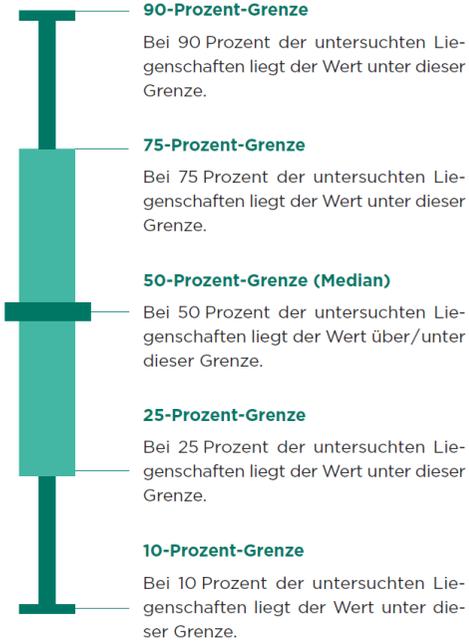
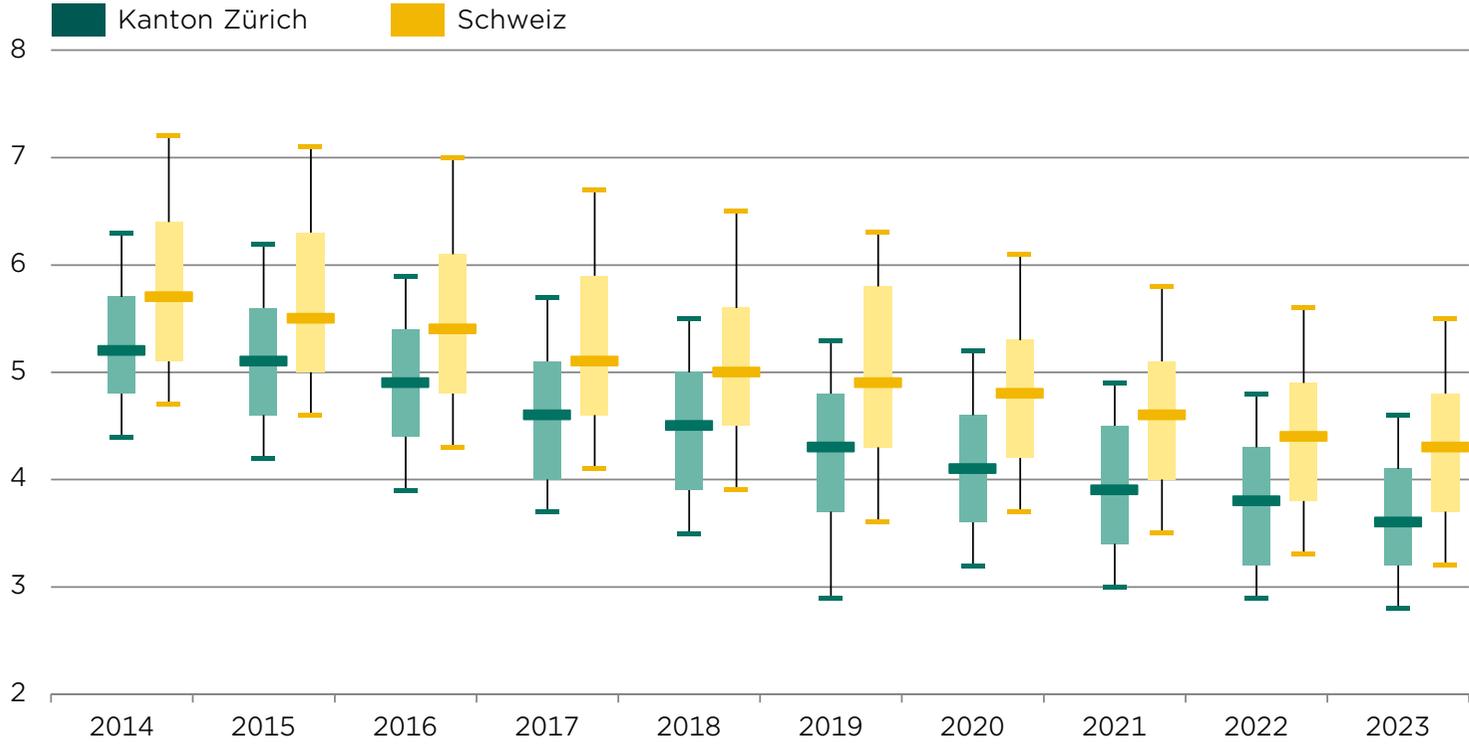
**BANK avera**

Wir verstehen uns.

# Renditeliegenschaften Wohnen (1/2)

Renditen von Mehrfamilienhäusern leicht rückläufig

## Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz (in %)



# Renditeliegenschaften Wohnen (2/2)

## Renditen von Mehrfamilienhäusern leicht rückläufig

- Wohnliegenschaften in den Beständen von Immobilienanlegern wurden schweizweit 2023 kaum mehr aufgewertet.
- Folglich stabilisiert sich die Bruttorendite von Mehrfamilienhäusern im Landesmittel bei 4,3 Prozent (Median).
- Im Kanton Zürich (3,6 %) und in der Stadt Zürich (3,1 %) liegen die Bruttorenditen aufgrund der höheren Werte weit tiefer.
- Andere Anlageklassen wie erstklassige Anleihen konkurrenzieren Direktanlagen in Immobilien aufgrund der schwindenden Renditevorteile immer mehr.
- Institutionelle Anleger investieren zwar weiterhin in Renditeimmobilien, sie sind aber deutlich selektiver beim Kauf von Wohnliegenschaften.

### Bruttorendite Wohnliegenschaften (in %)

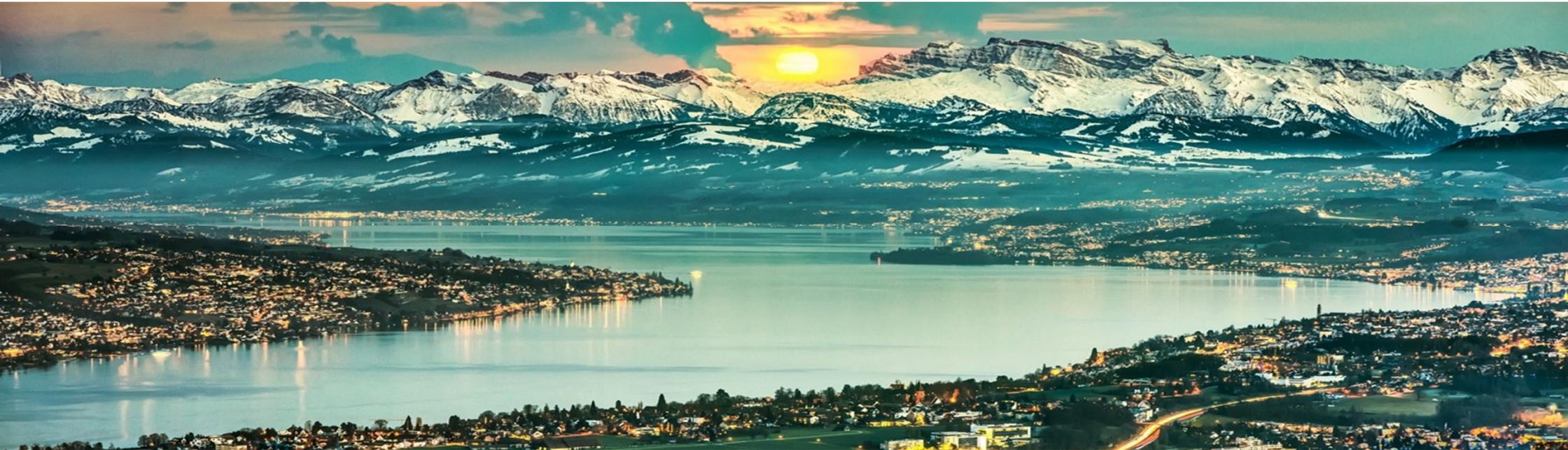
Median	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Schweiz	5.4	5.1	5.0	4.9	4.8	4.6	4.4	4.3
Kanton Zürich	4.9	4.6	4.5	4.3	4.1	3.9	3.8	3.6
Stadt Zürich	4.5	4.2	4.0	3.9	3.6	3.5	3.2	3.1

#### 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.

# 5. Bevölkerung, Zuwanderung und Bautätigkeit

---



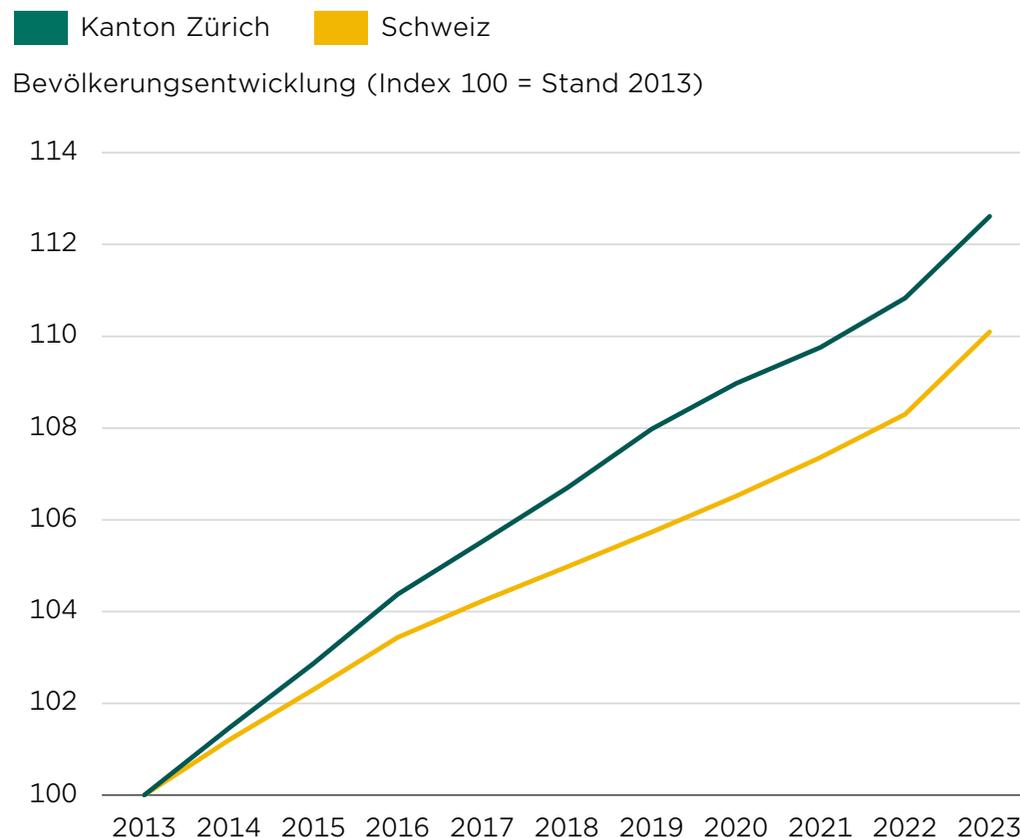
**BANK avera**

Wir verstehen uns.

# Entwicklung der Wohnbevölkerung in den Regionen

## Wachstum der Einwohnerzahl von 1,6 Prozent im Kanton Zürich (2023)

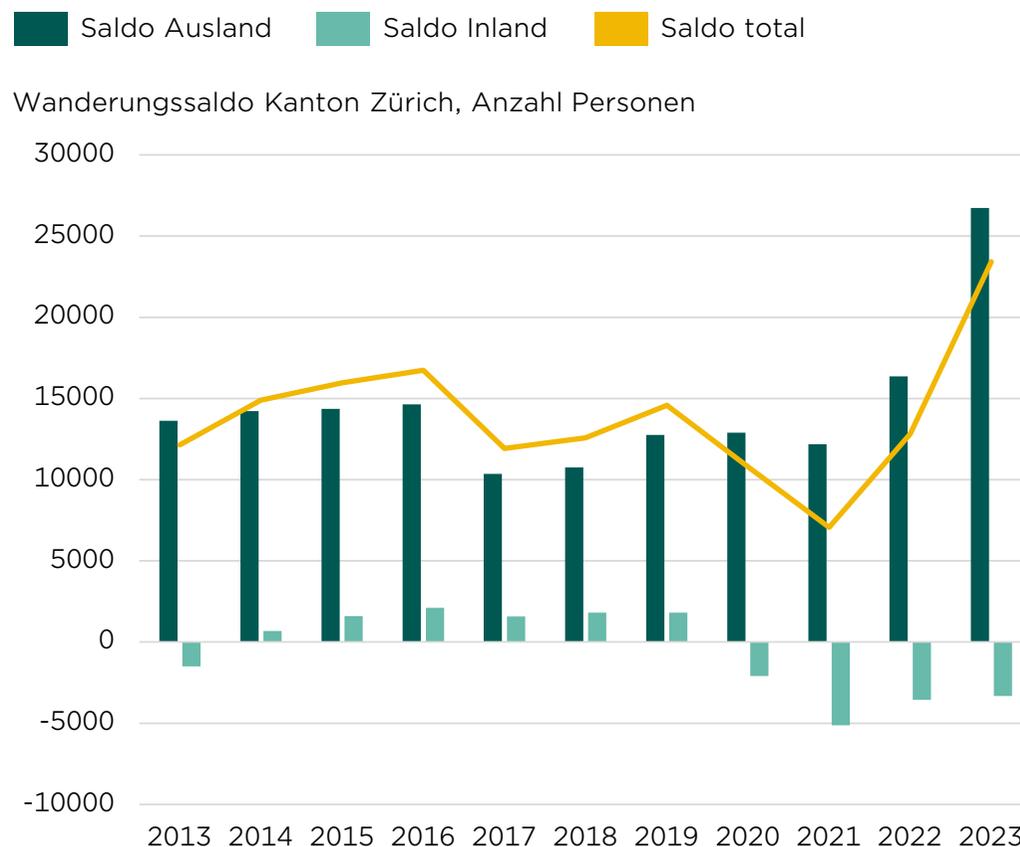
- Das starke Wachstum der Wohnbevölkerung ist ein Haupttreiber der Immobilienpreise.
- Die ständige Wohnbevölkerung des Kantons Zürich ist 2023 um 1,6 Prozent gewachsen und zählt rund 1 605 000 Personen.
- Ebenfalls um 1,6 Prozent zugenommen hat die schweizweite Einwohnerzahl auf rund 8 961 000 Personen.
- In den Vorjahren lag der kantonale Zuwachs bei jeweils 1,0 Prozent (Schweiz: 0,8 %).
- Grund für die rekordverdächtig hohe Zunahme ist die Nettozuwanderung, während sich die Geburtenziffer auf tiefem Niveau einpendelt.



# Migration international und interkantonal

Nettozuwanderung in den Kanton von rund 150 000 Personen über letzte zehn Jahre

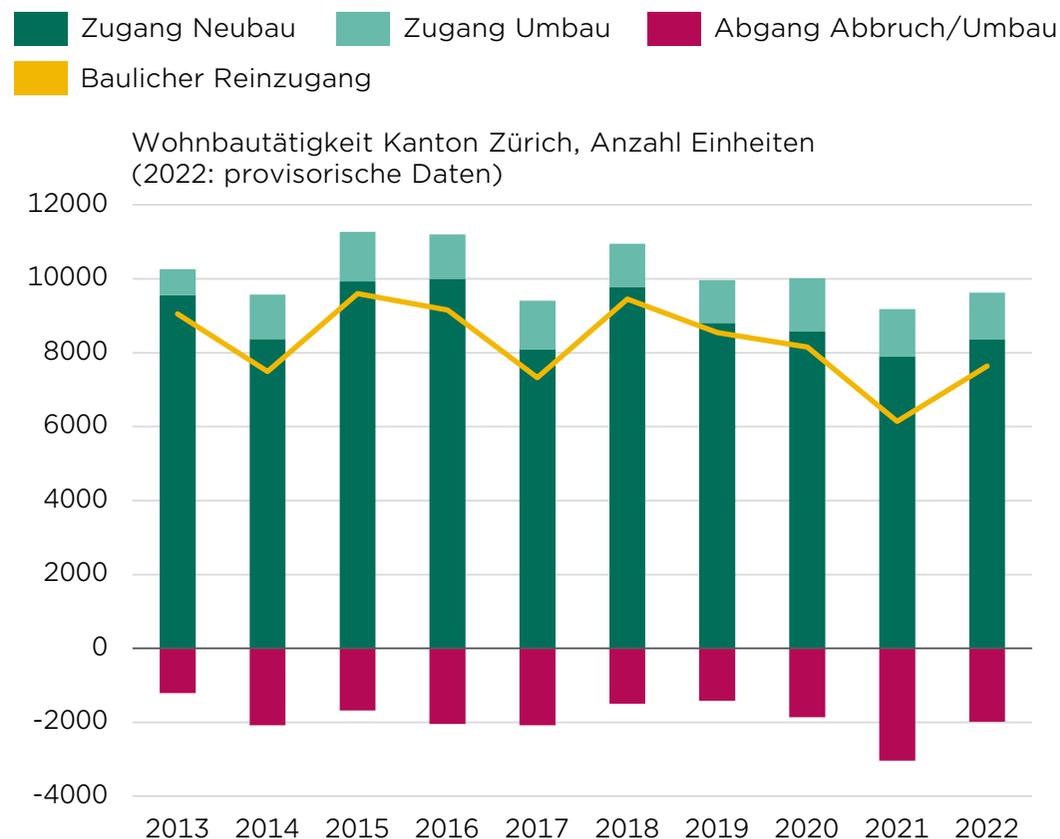
- Mit rund 27 000 Personen erreichte die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton Zürich 2023 einen äusserst hohen Wert.
- Dies liegt einerseits an der weiterhin starken Einwanderung von Arbeitskräften aus europäischen Ländern sowie Drittstaaten.
- Hinzu kommt als Sondereffekt der Übertritt zahlreicher Schutzsuchender aus der Ukraine in die ständige Bevölkerung.
- Die Einwanderung von rund 150 000 Personen aus dem Ausland in den Kanton über die letzten zehn Jahre befeuert die Nachfrage nach Wohnraum.
- Demgegenüber weist Zürich seit einigen Jahren eine deutlich Nettoabwanderung von ansässigen Personen in andere Kantone auf.



# Bautätigkeit

## Tendenziell rückläufige Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich

- Rund 8 500 Wohneinheiten wurden im Jahr 2022, aus dem die aktuellsten Daten stammen, im Kanton Zürich neu erstellt.
- Hinzukommen etwa 1 200 Wohnungen, die im Rahmen von Umbauten entstanden sind.
- Hingegen sind 2 000 Wohneinheiten abgebrochen worden.
- Der bauliche Reinzugang im Kanton Zürich liegt damit bei rund 7 700 Objekten und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.
- Die Bautätigkeit für Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren tendenziell verringert, was neben dem Bevölkerungswachstum ein weiterer Faktor für das knappe Wohnungsangebot ist.



**BANK a vera**

Wir verstehen uns.