

# EIGENHEIM- INDEX

---

PREISENTWICKLUNG VON  
EIGENHEIMEN UND MIETWOHNUNGEN

**BANK a vera**

Wir verstehen uns.

Die Preise für Wohneigentum sind in den letzten sechs Monaten um 1,1 Prozent gestiegen und liegen somit mit dem schweizweiten Zuwachs von 1,0 Prozent gleichauf. Hingegen weist der **Bank Avera Eigenheimindex ein unterdurchschnittliches Preiswachstum von 0,6 Prozent** auf, wobei regionale Unterschiede feststellbar sind. In der Stadt Zürich ist dank eines leichten Preisrückgangs ein Unterbruch des langfristigen Wachstumstrends zu verzeichnen, während die Preise in den Regionen Pfannenstiel und Zürcher Oberland weiterhin steigen. Erstmals seit Langem ist im vergangenen Halbjahr **ein Preisrückgang bei den Wohnliegenschaften** zu beobachten. Längerfristige Folgen der Coronakrise auf die Preisentwicklung sind weiterhin schwierig zu prognostizieren.

Der **Bank Avera Eigenheimindex** fasst zum sechsten Mal die Preisentwicklung der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem **Immobilien dienstleister IAZI** ermitteln wir halbjährlich die Preisentwicklung von Eigenheimen und Mietwohnungen und untersuchen die Marktsituation und die Ertragslage von Renditeliegenschaften. Durch den Vergleich mit der kantonalen und schweizweiten Entwicklung geben wir Kontext und generieren für unsere Kundinnen und Kunden **im Hypothekarbereich Mehrwert.**

In unseren 12 Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich beraten wir Sie gerne persönlich. Wir sind in den Geschäftsfeldern Retail Banking, Private Banking und Firmenkunden tätig und bieten unseren Kundinnen und Kunden dank modernem Banking individuelle Lösungen für sämtliche Finanzfragen. Wir freuen uns auf Sie.



Rolf Zaugg  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

---

# Preisrückgang in der Stadt, Wachstum im Umland

- Preissteigerung für Wohneigentum im Kanton um 1,1 Prozent
- Überdurchschnittliche Zunahme in den Regionen Zürcher Oberland und Pfannenstiel
- Längerfristige Auswirkungen von Corona-Massnahmen weiter ungewiss

## Fortwährendes Wachstum im Kanton

Der kantonale Markt für Eigenheime verzeichnet über die vergangenen sechs Monate eine Preissteigerung von 1,1 Prozent. Damit entspricht die Entwicklung ungefähr dem schweizweiten Zuwachs von 1,0 Prozent. In der Stadt Zürich ist mit einem leichten Preisrückgang (minus 0,7 Prozent) ein Unterbruch des langfristigen Wachstumstrends zu verzeichnen. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Preise über 20 Jahre beinahe kontinuierlich überdurchschnittlich gestiegen sind. Dies hat den Eigentümern seit 1998 einen mittleren Wertzuwachs von rund 165 Prozent vor Inflation und Alterung beschert – 50 Prozentpunkte mehr als im Kantonsdurchschnitt von rund 115 Prozent. Die Ursache dieser Entwicklung könnte unter anderem auf die sinkende Attraktivität der Zentren während der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Im Gegenzug weisen die Transaktionspreise ausserhalb der Stadt Zürich eine wachsende Dynamik auf. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der besonderen Lage bleiben weiterhin offen.

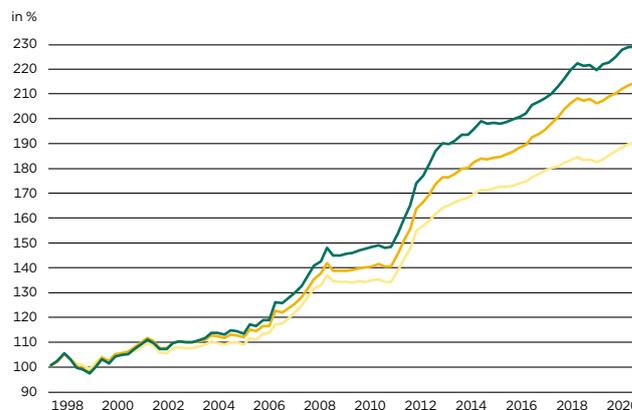
## Das Umland stützt das Zentrum

Der Bank Avera Eigenheimindex fokussiert innerhalb des Kantons Zürich auf die Marktentwicklung in den Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich. Über die vergangenen sechs Monate weist dieser Index im kantonalen wie im landesweiten Vergleich ein unterdurchschnittliches Preiswachstum von 0,6 Prozent auf. Was ist der Grund für diese leichte Abflachung der Preiskurve? Zentrum und Umland entwickeln sich unterschiedlich: Während die Werte in der Stadt leicht gesunken sind, weisen die Agglomeration und die ländlichen Gebiete derzeit überdurchschnittliche Steigerungen auf. So beträgt die Preiszunahme für Wohneigentum im Oberland 1,6 Prozent und in der Region Pfannenstiel 1,7 Prozent. Die Regionen im Umland profitieren von der Wohnraumknappheit im Zentrum sowie einem Ausweicheffekt aufgrund des sehr hohen Preisniveaus. Aktuell dürfte ein gesteigertes Bedürfnis nach mehr Freiraum und ländlicher Umgebung hinzukommen.

■ Region Bank Avera Eigenheimindex  
■ Übrige Regionen Zürich



■ Region Bank Avera Eigenheimindex  
■ Kanton Zürich ■ Eigenheime 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.

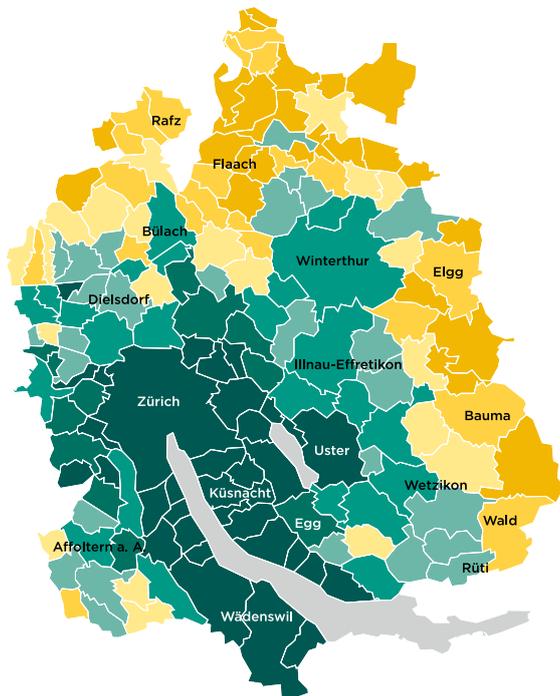
# Preisniveau Einfamilienhäuser

- Hauspreise im Kanton Zürich trotz der Ausnahmesituation
- Preisanstieg mit 0,6 Prozent vorläufig verlangsamt
- Minimaler Rabatt innerhalb der Zürcher Gemeindegrenzen

## Leicht positive Preisentwicklung

Die gegenwärtigen Zeiten erhöhter Unsicherheit wirken sich bisher kaum negativ auf die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern aus. Mit einem Plus von 0,6 Prozent über das letzte Halbjahr zeigt sich die Steigerung im Kanton moderat. Ungeachtet dessen ist das Hauspreisniveau nach gut 20 Jahren starken Wachstums im Landesvergleich äusserst hoch. So wird ein typisches Einfamilienhaus mit 140m<sup>2</sup> Wohnfläche in Wetzikon derzeit zu einem Preis von über CHF 1,3 Millionen gehandelt, wie die Auswertung der Markttransaktionen

zeigt. Wer ein Haus näher am kantonalen Zentrum erstehen möchte, muss weit höhere Preise in Kauf nehmen. Gemässigt präsentiert sich das Preisniveau in Gemeinden wie Rüti, Wald oder Bauma. Solche ländlich geprägten Standorte könnten von der Corona-Pandemie profitieren, falls sich Homeoffice-Arrangements längerfristig durchsetzen. Doch auch wenn sich ein solcher Effekt bestätigen würde: Das Preisniveau in den Städten und entlang des Zürichseeufers setzt nach wie vor eine sehr hohe Zahlungsbereitschaft voraus.



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	2 339 000
Uster	1 511 000
Wetzikon	1 339 000
Illnau-Effretikon	1 311 000
Küsnacht	2 355 000
Rüti	1 200 000

### Preise in CHF

> 1 500 000
1 400 000 - 1 500 000
1 300 000 - 1 400 000
1 200 000 - 1 300 000
1 100 000 - 1 200 000
1 000 000 - 1 100 000
< 1 000 000

### Definition Musterhaus

Objekttyp	Freistehend	Anzahl Badezimmer	2
Alter	5 Jahre	Raumvolumen in m <sup>3</sup>	700
Lage im Ort	Gut	Norm	SIA 116
Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	500	Bauqualität	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140	Zustand des Gebäudes	Gut
Anzahl Zimmer	6	Parkplatz in separater Garage	1

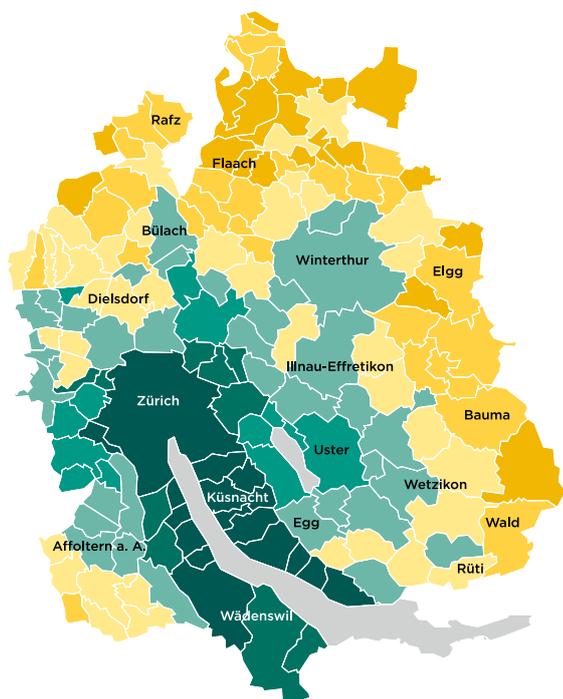
# Preisniveau Eigentumswohnungen

- Kantonsweite Teuerung von Stockwerkeigentum setzt sich fort
- Rund CHF 900 000 für eine typische Wohnung im Kanton Zürich
- Anzeichen für leichte Marktentspannung in der Stadt Zürich

## Hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungspreise im Kanton Zürich sind über das vergangene Halbjahr um 1,7 Prozent gestiegen. Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum im hiesigen Markt bleibt damit insgesamt hoch. Auf regionaler Ebene zeigt sich jedoch ein heterogenes Bild: In der Region Zimmerberg haben die Wohnungspreise mit 3,0 Prozent in den letzten sechs Monaten fast doppelt so stark zugelegt wie auf Kantonsebene. Wer im Kanton Zürich eine typische Wohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon

oder Terrasse und Tiefgaragenstellplatz erwerben will, ist auf ein entsprechendes Einkommen sowie Eigenkapital angewiesen: Im Mittel wechseln Stockwerkeinheiten für rund CHF 900 000 ihre Besitzer, so etwa in Wetzikon. In Uster liegt der Preis bereits über CHF 1 Million. Im Unterland, im Weinland, in der Region Winterthur und im Oberland gibt es aber durchaus noch Gemeinden, in denen eine identische Wohnung zu gemässigeren Preisen gekauft werden kann.



### Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Preis in CHF
Zürich	1 560 000
Uster	1 059 000
Wetzikon	939 000
Illnau-Effretikon	914 000
Küsnacht	1 573 000
Rütli	853 000

### Preise in CHF

> 1 200 000
1 100 000 – 1 200 000
1 000 000 – 1 100 000
900 000 – 1 000 000
800 000 – 900 000
700 000 – 800 000
< 700 000

### 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
Qualität Standort 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 im Kanton Zürich steigen leicht
- Kantonale Leerwohnungsziffer verharrt bei 0,9 Prozent
- Erhöhter Leerstand im Zürcher Oberland

## Mieten: Noch kein Corona-Effekt

Langfristig zeigen sich die Angebotsmieten relativ konstant. Über das vergangene Halbjahr ist im Kanton ein leichter Anstieg von 0,5 Prozent festzustellen, während sie sich im Schweizer Mittel mit minus 0,2 Prozent kaum verändert haben. Damit hat sich die bereits grosse Diskrepanz der Mietpreinsniveaus zwischen dem Kanton und anderen Landesteilen leicht vergrössert. Die monatliche Bruttomiete für eine typische Wohnung mit 90m<sup>2</sup> Wohnfläche beläuft sich im Kanton Zürich auf rund CHF 2400, während im Landesdurchschnitt ein praktisch unveränderter Mietzins von gut CHF 1900 verlangt wird. Mögliche Auswirkungen der andauernden Corona-Ausnahmesituation sind auf dem Mietwohnungsmarkt bislang nicht erkennbar. Solche dürften von den bestehenden Trends am Vermietungsmarkt überlagert werden: Während in den Zentren der Wohnraum knapp bleibt, wurden in ländlicheren Regionen in den vergangenen Jahren tendenziell zu viele Mietwohnungen gebaut. Entsprechend besteht auch bei steigender Nachfrage geringes Potenzial für Mieterhöhungen.

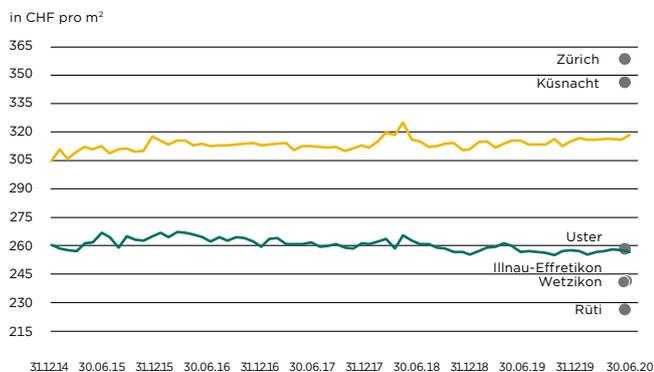
## Leerstand: Grosse Unterschiede

Wie im Vorjahr liegt die amtliche Leerwohnungsziffer per 1. Juni 2020 im Kanton Zürich bei 0,9 Prozent. Sie verharrt damit im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 1,7 Prozent auf weiterhin niedrigem Niveau. Innerhalb des Kantons sind grosse Unterschiede zwischen dem Stadtgebiet und den Gemeinden im Umland festzustellen: Von den über 6800 leerstehenden Wohnungen im Kanton befanden sich lediglich rund 300 in der Stadt Zürich. Leerstand ist im Zentrum mit 0,1 Prozent somit ein Fremdwort. Dies soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Stadt Zürich einen äusserst liquiden Wohnungsmarkt aufweist. Dies zeigt sich etwa in der rekordhohen Umzugsquote von 20 Prozent im vergangenen Jahr. Ein leicht erhöhter Leerstand ist demgegenüber in den Regionen Oberland, Pfannenstiel und Zimmerberg mit jeweils rund 1,8 Prozent zu beobachten. Je nach Gemeinde können die Werte auch höher liegen: So stehen in Küsnacht, gemessen am Wohnungsbestand, 4,1 Prozent der Einheiten leer, in Uster und Wetzikon liegt die Quote bei 2,2 Prozent respektive 2,3 Prozent.

## Angebotsmieten

■ Schweiz ■ Kanton Zürich

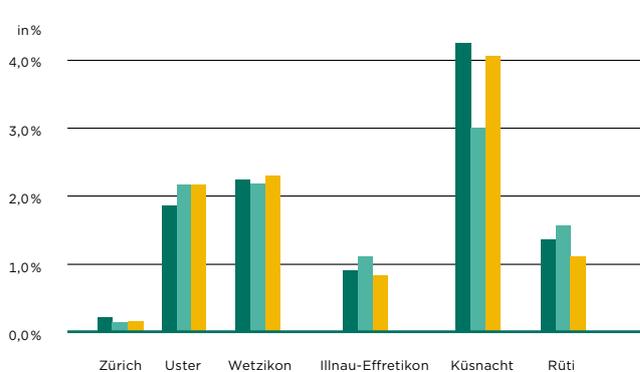
Quelle: IAZI



## Leerwohnungsziffern

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Quelle: IAZI / Bundesamt für Statistik



### 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.

# Bruttorendite Wohnliegenschaften

- Preise für Mehrfamilienhäuser sinken um 1,6 Prozent
- Kommt der Mehrfamilienhaus-Boom zu einem Ende?
- Wohnliegenschaften bisher immun gegen Coronakrise

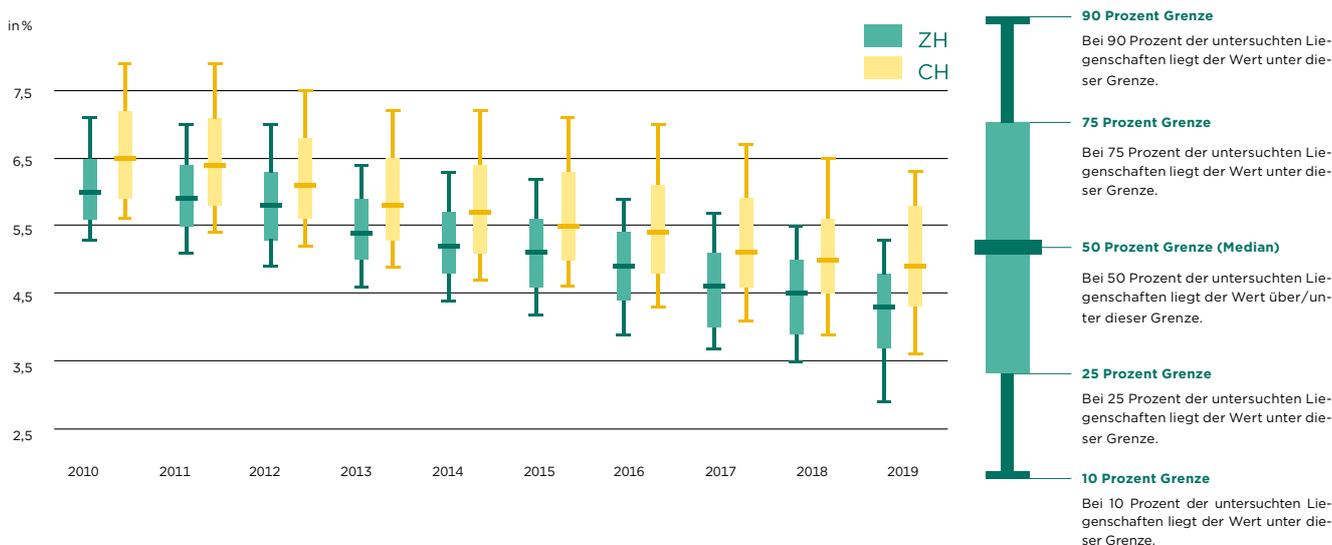
## Leichte Preiskorrektur

Im schweizweiten Markt für Wohnrenditeliegenschaften ist in den letzten sechs Monaten erstmals seit Langem ein Preisrückgang zu beobachten. Mit minus 1,6 Prozent handelt es sich um eine moderate Korrektur, die von vielen Marktteilnehmenden bereits seit einigen Quartalen erwartet wird. Ein Grund für den Rückgang dürfte in der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit liegen. Eine weitere Ursache sind die strengeren regulatorischen Hürden, die seit Anfang Jahr für die Finanzierung von Wohnrenditeliegenschaften gelten.

Das Bild rückläufiger Preise dürfte jedoch nicht lange währen, denn an den grundlegenden Marktbedingungen hat sich kaum etwas geändert: Diese sind durch mittlerweile ein Jahrzehnt tiefster Zinsen geprägt, die den Boom von Mehrfamilienhäusern massgeblich angetrieben haben. Im Zuge der Massnahmen zur Abfederung der Coronakrise wurde die Geldmenge von den Zentralbanken erneut stark ausgeweitet. Mehrfamilienhäuser bleiben somit als Anlagealternative äusserst attraktiv.

## Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Zürich und Schweiz

Median	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Schweiz	6,5	6,4	6,1	5,8	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9
Kanton Zürich	6,0	5,9	5,8	5,4	5,2	5,1	4,9	4,6	4,5	4,3
Stadt Zürich	5,8	5,7	5,5	5,1	4,9	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9



### 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.