

Wetzikon, 08. Mai 2024

Medienmitteilung

Zürcher Immobilienpreise: nach wie vor überdurchschnittliches Wachstum

Die Preise für Wohneigentum steigen im Kanton Zürich weiter, wenn auch leicht abgeschwächt: innert Jahresfrist nochmals um 4,2 Prozent. Der Anstieg im Kanton Zürich liegt damit exakt auf Höhe des schweizweiten Durchschnitts. Die Attraktivität der Region als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie die Angebotsknappheit dürften weiterhin einen Nachfrageüberhang und tendenziell steigende Werte bewirken.

Der Zürcher Eigenheimmarkt brummt nach wie vor. Dies äussert sich im abgelaufenen ersten Quartal in Preisanstiegen knapp unter dem Vorjahresniveau. Wohneigentum im Kanton wird innert Jahresfrist zu 4,2 Prozent höheren Preisen gehandelt. Die Preiserhöhungen variieren allerdings zwischen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen: Während die Hauswerte im Kanton Zürich durchschnittlich um 5,2 Prozent anstiegen, sind die Wohnungspreise mit 3,1 Prozent in den letzten zwölf Monaten etwas weniger stark gewachsen. Das verfügbare Angebot von Eigentumswohnungen ist deutlich grösser als im Häusermarkt, wofür unter anderem die stärkere Bautätigkeit in diesem Teilmarkt sorgt. Allerdings besteht aufgrund der besseren Erschwinglichkeit auch bei dieser Wohneigentumsform ein Nachfrageüberhang.

Immobilienmarkt: nach wie vor im Gleichgewicht

Wohneigentum ist nach wie vor begehrt und wird es wohl auch in nächster Zeit bleiben. Zwar ist das Preisniveau für Eigenheime auf sehr hohem Niveau angelangt, andererseits dürfte die vorläufige Spitze der Hypothekarzinsen bereits vorüber sein, was Fremdkapital eher wieder vergünstigt. Zudem wird die Nachfrage unverändert von einem grossen Zuwanderungsstrom gestützt. Die erfreuliche konjunkturelle Entwicklung und die hohe Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandorts treiben die Nachfrage weiterhin. Fazit: Der Eigenheimmarkt steht insgesamt weiterhin auf solidem Fundament.

Die Angebotsmieten steigen in der ganzen Schweiz

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 verzeichnen. Aufgrund der höheren Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz auf aktuell 1,75 Prozent angehoben, weitere Erhöhungen könnten folgen. Damit steigen je nach individueller Ausgangslage auch die Preise in bestehenden Mietverhältnissen.

Aktuell werden im kantonalen Durchschnitt für eine Wohnung mit 110 m² Wohnfläche rund CHF 3 000 inklusive Nebenkosten verlangt. Die Bandbreite ist allerdings beträchtlich: 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 hingegen in Wetzikon oder Rüti, wo sie mit CHF 2 500 inklusive Nebenkosten im Bereich des Schweizer Durchschnitts angesiedelt sind.

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 ausgeprägter ist als in der Gesamtschweiz mit einer Leerstandsquote von 1,2 Prozent. In den Städten Zürich (0,1 %) und Winterthur (0,2 %) ist der Wohnungsleerstand praktisch inexistent. Vergleichsweise entspannter ist das Wohnungsangebot im Zürcher Oberland: Hier liegt die Leerwohnungsziffer etwa in Wetzikon (1,0 %) oder Uster (1,7 %) über dem kantonalen Durchschnitt.

Tendenziell rückläufige Wohnbautätigkeit

Rund 8 500 Wohneinheiten wurden im Jahr 2022 (aktuellste Daten) im Kanton Zürich neu erstellt. Hinzu kamen rund 1 200 Wohnungen, die im Rahmen von Umbauten entstanden sind. Andererseits wurden rund 2 000 Wohneinheiten abgebrochen. Der bauliche Reinzugang im Kanton Zürich liegt damit bei rund 7 700 Objekten, was gegenüber dem Vorjahr einen leichten Anstieg bedeutet. Über die vergangenen Jahre betrachtet ist die Bautätigkeit für Wohnungen insgesamt jedoch tendenziell gesunken, was neben dem Bevölkerungswachstum ein weiterer Faktor für das knappe Wohnungsangebot ist.

Die Studie: der Bank Avera Eigenheimindex

Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung bei Immobilien der 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.

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

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 auf: bank-avera.ch