

Immobilienbarometer

2. Quartal 2021

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Juli 2021

- ▶ Der Bauboom kühlt sich ab: Baueingaben für Wohnungen sinken um 23 Prozent
- ▶ Investoren fahren den Mietwohnungsneubau an peripheren Lagen zurück
- ▶ Zürcher Wohneigentumsindex steigt im zweiten Quartal auf ein neues Allzeithoch

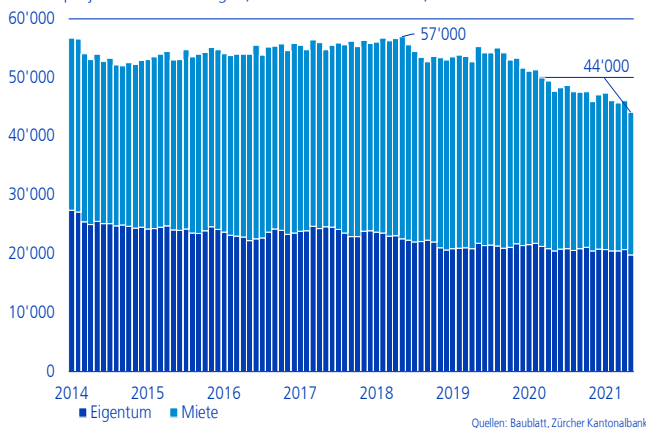
Die Zeit der vielen Baukräne neigt sich dem Ende zu. Im Vergleich zu 2018 ist die Anzahl projektierte Wohnungen in den Baugesuchen um 23 Prozent gesunken. Der einstige Bauboom hat sich abgekühlt. Eine Beruhigung der Bautätigkeit war angesichts steigender Mietwohnungsleerstände durchaus erwünscht. Die Neubautätigkeit konzentrierte sich zu sehr auf Regionen mit einer hohen Verfügbarkeit an Bauland, anstatt auf Gegenden, wo neue Wohnungen von Mietern auch effektiv nachgefragt wurden. Dieser Trend führte zu Leerständen auf dem Land, während in den Städten der Wohnraum knapp blieb. In Zeiten des Anlagenotstandes kam der Rückgang trotz allem überraschend, da neue Mietwohnungen fast immer einen Abnehmer finden, wohingegen Altbauten unter der neuen Konkurrenz leiden. Daher drängt sich die Frage auf, ob der Rückgang eine gezielte Reduktion der Planungstätigkeit in peripheren Regionen darstellt, oder ob nicht eher die Restriktionen im Zuge der Coronakrise neue Baueingaben verlangsamt.

Wir haben die Entwicklung der Baugesuche analysiert und sie mit der Leerwohnungsziffer von 2018 verglichen (Grafik rechts). Im Idealfall werden neue Wohnungen bevorzugt dort geschaffen, wo der Wohnraum knapp ist (Quadrant unten rechts). Wo auf der anderen Seite die Leerstände hoch sind, ist eine Reduktion der Bautätigkeit wünschenswert (Quadrant oben links). Tatsächlich wurde in den meisten Regionen mit hohem Leerstand auf die Risiken gezielt reagiert und die Planungstätigkeit entsprechend reduziert, so zum Beispiel in Aarau und Olten. Nur wenige periphere Regionen verzeichnen weiterhin hohe Zuwächse, so beispielsweise der Oberaargau. Die Analyse zeigt klar, dass das Bewusstsein für das Leerstandrisiko bei den Investoren vorhanden ist. Der Rückgang der Baugesuche ist somit eine gezielte Reduktion des Angebots in Gebieten mit Überkapazitäten und keine kurzfristige Auswirkung der Pandemie. In einigen grossen Zentren mit geringem Leerstand wie beispielsweise Lausanne oder Zürich zieht die Bautätigkeit inzwischen wieder an. Andererseits sind in urbanen Gebieten typischerweise die regulatorischen Hürden hoch und der vorhandene Boden bereits sehr knapp, was die Neubautätigkeit stark hemmt. Dies zeigt sich unter anderem in den Kantonen Genf und Basel-Stadt. Obwohl man sich in vielen Zentren mehr Baukräne wünschen würde, stellen wir fest, dass neue Wohnungen vermehrt dort geplant werden, wo die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist.

Zürcher Kantonalbank, Analytics Immobilien
gerd.gisler@zkb.ch

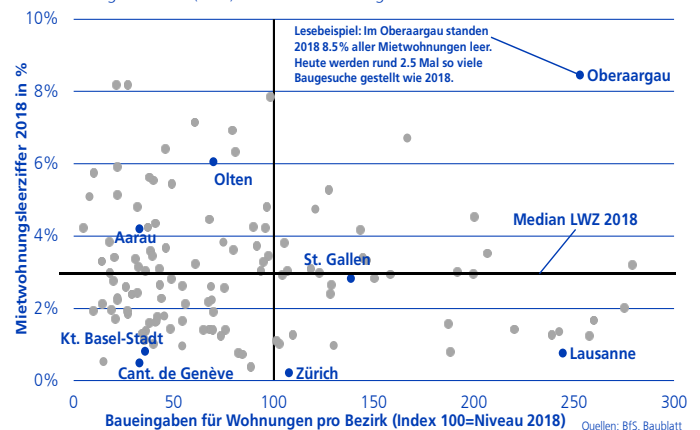
Der Bauboom kühlt sich ab

Anzahl projektierte Wohnungen, laufende Jahressumme, Schweiz



Hoher Leerstand kombiniert mit hohen Baugesuchen ist der Einzelfall

Mietwohnungsleerziffer (LWZ) und Index der Baugesuche auf Bezirksebene



Run auf Eigentumsobjekte setzt sich fort

Der im Zuge der Coronakrise verstärkte Drang in die eigenen vier Wände hält im Kanton Zürich weiter an. Trotz der bereits im letzten Jahr hohen Liquidität im Markt ist die Anzahl Transaktionen erneut gestiegen. Das hohe Volumen war eine der grössten Überraschungen in der Pandemie, da wir von einer Zurückhaltung seitens der Verkäufer, wie auch der Käufer ausgegangen waren. Der Anstieg wurde durch die erhöhten Verkäufe von Stockwerkeigentum verursacht, während die Zahl der veräusserten Einfamilienhäuser zuletzt leicht zurückging.

Angebotsziffer sinkt trotz steigender Transaktionen

Während die Liquidität zunimmt, sinkt das auf Immobilienportalen inserierte Angebot. Dies zeigt, dass der Immobilienmarkt an Transparenz eingebüsst hat. Immer mehr Objekte werden von regionalen Maklern oder unter der Hand verkauft und erscheinen gar nie auf den grossen Suchplattformen. Bei Neubauten wird die Mehrheit der Wohnungen oft bereits vor Baubeginn verkauft, wodurch gar nicht mehr inseriert werden muss. Um den Traum vom Eigenheim trotz allem zu erfüllen, sollten sich potenzielle Käufer daher nicht nur auf die grossen Portale verlassen, sondern auch auf regionale Makler zugehen und stets die Augen nach Neubauobjekten offenhalten.

ZWEX zeigt stärkstes Wachstum seit 2018

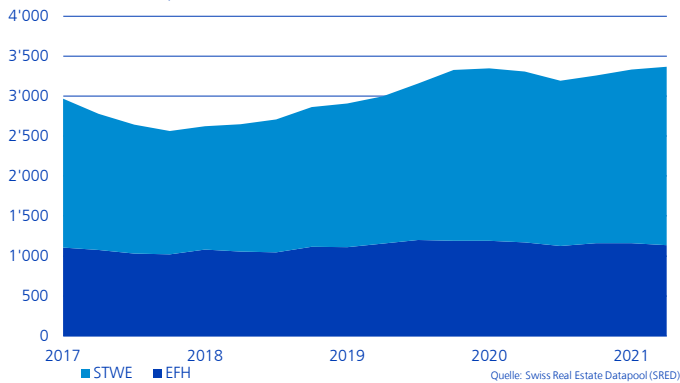
Die Eigenheimpreise folgten im zweiten Quartal erneut dem langjährigen Trend. Sie bewegten sich weiter nach oben. Der ZWEX wuchs um 5.5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und um beachtliche 2.9 Prozent in nur einem Quartal, was dem stärksten Anstieg seit 2018 entspricht. Die suburbanen Gemeinden, welche die Region "Regio" bilden und die ländlichen Gebiete zeigten die stärksten Zuwächse. Diese Regionen profitierten von preisbedingten Ausweicheffekten aus dem städtischen Raum. Zusätzlich gewann dezentrales Wohnen in den letzten Quartalen durch die verstärkte Möglichkeit von Homeoffice an Attraktivität.

Nachfrageüberhang treibt Preise, Mietwachstum robust

Wohnen hat durch die Pandemie einen besonderen Stellenwert erhalten. Die höheren Qualitätsansprüche erklären die gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum. Der Nachfrageüberhang wird sich bis 2022 weiter bemerkbar machen, weshalb wir weiterhin steigende Preise erwarten. Aufgrund des Leerstandsrisikos, welches sich merklich entschärft hat, werden die Angebotsmieten in der nächsten Zeit wiederum leicht ansteigen. Der Rückgang der Baugesuche wird sich früher oder später auch in der Bautätigkeit bemerkbar machen, wodurch sich die Zahl neu erstellter Wohnungen in der Schweiz in den nächsten Jahren reduzieren wird.

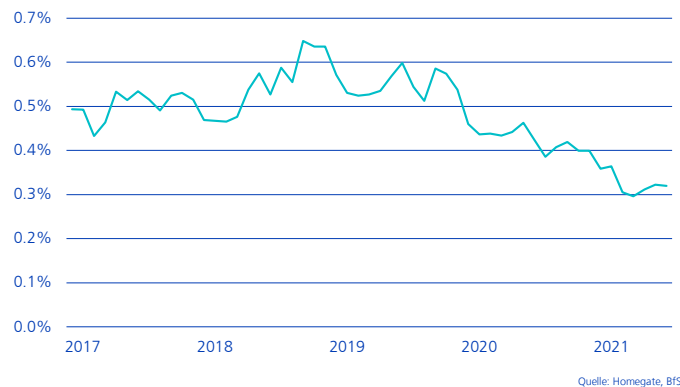
Transaktionen von Wohneigentum im Kanton Zürich

Anzahl Transaktionen, laufende Jahressummen



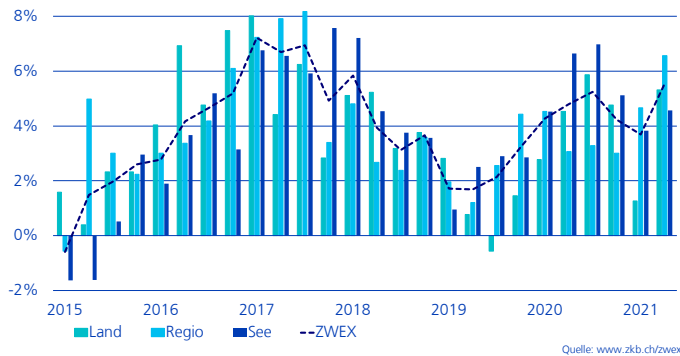
Angebotsziffer für Wohneigentum im Kanton Zürich

Ausgeschriebene Wohnungen (Eigentum) in % des Wohnungsbestandes



Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Jahresveränderung in %



ZKB Immobilienprognosen

Letzte Anpassung: April 2021

| | | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Bautätigkeit | CH | 52'400 | 48'000 | 48'000 |
| | Kt. ZH | 9'700 | 9'600 | 9'800 |
| Nettozuwanderung | CH | 61'400 | 55'000 | 50'000 |
| | Kt. ZH | 6'000 | 6'100 | 6'100 |
| Leere Mietwohnungen | CH | 66'300 | 68'000 | 70'000 |
| | Kt. ZH | 6'000 | 6'100 | 6'100 |
| Angebotsmieten¹ | CH | 0.9% | 1.0% | 1.0% |
| | Kt. ZH | 2.3% | 1.5% | 1.5% |
| Preise Wohneigentum² | CH | 5.2% | 3.0% | 3.0% |
| | Kt. ZH | 4.2% | 4.0% | 4.0% |

grau hinterlegt: Prognosewerte

¹ homegate.ch Angebotsmieten

² Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)