

Immobilienbarometer

4. Quartal 2021

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Januar 2022

- ▶ Zürcher Eigenheimindex (ZWEX) schlägt alle Rekorde
- ▶ Schweizer Mietpreise ziehen wieder an
- ▶ Realisierung von Grossprojekten wird immer harziger: Bewilligungsdauer hat sich in den letzten 20 Jahren fast verdoppelt

In der Stadt Zürich kann man heutzutage dank des neuen E-Baugesuchs sein Projekt im Pyjama einreichen, ganz bequem aus dem Homeoffice. Doch auch wenn das Einreichen einfach erscheint, das Erlangen einer endgültigen Baubewilligung für ein Projekt im urbanen Zürich kann heutzutage durchaus anspruchsvoll sein. Verdichtetes Bauen generiert häufig Reibungsflächen und führt oft zu langwierigen Rekursen und Verzögerungen. Insbesondere bei einem Grossprojekt mit mehr als 30 Wohnungen kann man lange darüber schlafen, denn der Prozess kann sich in diesem Fall deutlich in die Länge ziehen.

Ein Blick in die Daten bestätigt es: seit 2001 hat sich die durchschnittliche Bewilligungsdauer für Grossprojekte im Kanton Zürich von 183 auf 324 Tage beinahe verdoppelt. Speziell in den letzten Jahren stieg sie nochmals merklich an. Der jüngste Anstieg dürfte auch mit Verzögerungen infolge der Coronakrise zusammenhängen. So erschwerte die Homeoffice-Pflicht temporär die Erreichbarkeit von Amtsstellen. Weiter führte eine striktere Umsetzung der Lärmschutzvorschriften zu Verzögerungen von Grossprojekten, so wie beispielsweise beim Projekt Brunaupark oder bei der geplanten Wohnüberbauung an der Bederstrasse.

Die beiden Projekte zeigen auf, dass die eigentlich von allen Seiten gewünschte Verdichtung in der Praxis häufig nur schwer umzusetzen ist. Gerade aufgrund des knappen Baulandes im Kanton Zürich und der starken Nettozuwanderung sind flächeneffiziente Neubauten unverzichtbar für die weitere Stadtentwicklung. Auch unter dem Blickpunkt steigender Mietpreise wäre zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum das beste Rezept zur Reduktion der Wohnkosten. Trotz dieser Notwendigkeiten wird über die Umsetzung von immer mehr Bauprojekten nicht mehr im Zürcher Baudepartment, sondern eher auf dem Baurekursgericht oder sogar in Lausanne entschieden. Dies zieht Projekte zeitlich in die Länge und führt zu Mehrkosten, was insbesondere für kleinere Entwickler oft kaum mehr zu stemmen ist. So mühsam und kostspielig die Verzögerungen jeweils ausfallen – schlussendlich findet sich in den meisten Fällen eine Lösung. Das öffentliche Interesse ist schlicht zu gross, um vielversprechende Entwürfe dauerhaft zu verhindern.

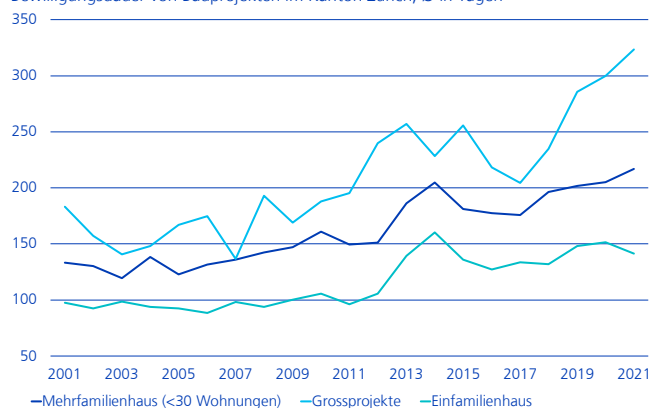
Trotz der langen Projektdauer bleibt der Bau von Grossprojekten in der Stadt Zürich vor allem bei institutionellen Anlegern wie Pensionskassen beliebt. Die Zahl der jährlich bewilligten Grossprojekte ist heute durchschnittlich etwa 1,5-mal so hoch, wie in der ersten Dekade des Jahrtausends. Weiter zeigt sich, dass die Bewilligungsdauer für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren konstant geblieben ist und viel niedriger liegt als diejenige für Mehrfamilienhäuser. Daher gilt für alle Häuslebauer: Raus aus dem Pyjama und wach bleiben! Die Baubewilligung kann jeden Augenblick erteilt werden und dem ersten Spatenstich steht dann nichts mehr im Wege.

Analytics Immobilien

gerd.gisler@zkb.ch

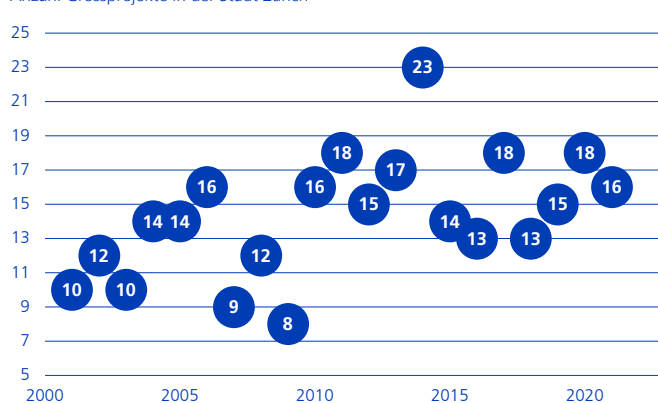
Bewilligungen von Grossprojekten dauern immer länger

Bewilligungsdauer von Bauprojekten im Kanton Zürich, Ø in Tagen



Trotz Hürden erhalten viele Grossprojekte grünes Licht

Anzahl Grossprojekte in der Stadt Zürich



Zürcher Eigenheimpreise kennen kein Halten mehr

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt im Kanton Zürich sehr hoch. Dies äussert sich in steigenden Eigenheimpreisen. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) erreicht mit einem Jahreswachstum von 9,3% einen neuen Rekordwert in diesem Jahrtausend. Wohneigentum bleibt in allen Regionen äusserst gefragt. Die hochpreisigen und begehrten Seegemeinden sowie die Stadt Zürich (ZWEX See) legten mit einem jährlichen Plus von 11,3% das stärkste Wachstum hin. Doch auch ländlichere Gemeinden profitieren von anhaltenden Ausweichbewegungen hin zu moderateren Immobilienpreisen sowie von dem vermehrten Arbeiten im Home Office.

Liquidität trotz Transaktionsrückgang weiterhin hoch

Die Zahl der Eigenheimtransaktionen im Kanton Zürich war in der zweiten Jahreshälfte rückläufig, bleibt jedoch auf einem höheren Niveau als in den Jahren 2017 und 2018. Die Liquidität im Markt bleibt somit hoch und das Preiswachstum ist breit abgestützt. Wer sich über mangelndes Angebot an Kaufobjekten beklagt, ist womöglich überrascht, wie viele Haushalte sich den Wunsch vom Eigenheim erfüllen konnten. Häufig lohnt es sich bei der Eigenheimsuche die Augen offen zu halten. Vielleicht ist in der direkten Nachbarschaft ein Neubau ausgesteckt? Da man gegenwärtig leicht einen Käufer findet, muss bei neuen Objekten nämlich oft gar nicht mehr online inseriert werden.

Geringere Leerstände führen zu höheren Mieten

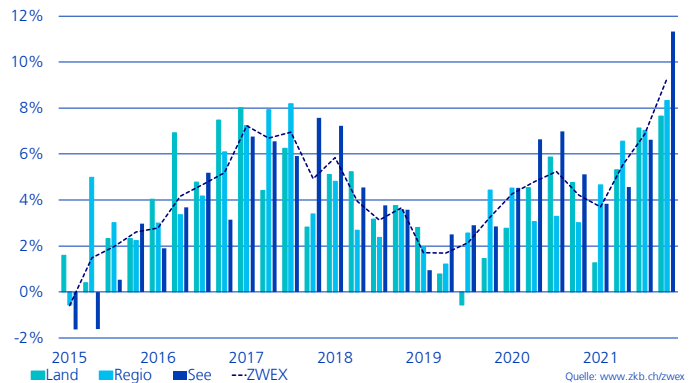
Über mehrere Jahre verzeichnete die Schweiz steigende Mietwohnungsleerstände. Gerade periphere Regionen waren von dieser Entwicklung besonders stark betroffen. Im letzten Jahr machte sich jedoch eine Trendumkehr bemerkbar. Die Leerwohnungszahlen gingen das erste Mal seit 2009 zurück. Der Rückgang im Wohnungsangebot führte in Kombination mit einer robusten Zuwanderung zu steigenden Mieten. Die Mieten erreichten das höchste Gesamtjahreswachstum seit Ende 2014. In der Stadt Zürich zeigte sich hingegen der Attraktivitätsverlust der Zentren in der Pandemie. Mit einem Wachstum von lediglich 0.5% liegt sie deutlich hinter dem Vorjahre.

Geringeres Preiswachstum und stärker steigende Mieten

Auch das Jahr 2022 wird weiter unter dem Einfluss der Pandemie stehen. Mit bestehenden Einschränkungen im Dienstleistungs- und Kulturbereich bleibt die Bedeutung der eignen vier Wände hoch. Gleichzeitig sind die Bedingungen für den Kauf eines Eigenheims aufgrund des niedrigen Zinsniveaus noch immer gut. Daher erwarten wir einen weiteren aber weniger starken Anstieg der Preise im Kanton Zürich und in der Schweiz. Aufgrund der hohen Nettozuwanderung und der zurückhaltenden Bautätigkeit wird die Zahl der leeren Wohnungen weiter abnehmen. Durch die Angebotsreduktion wird auch das Mietpreiswachstum in diesem Jahr anhalten, wobei wir im Kanton Zürich mit einem stärkeren Anstieg rechnen als im Vorjahr.

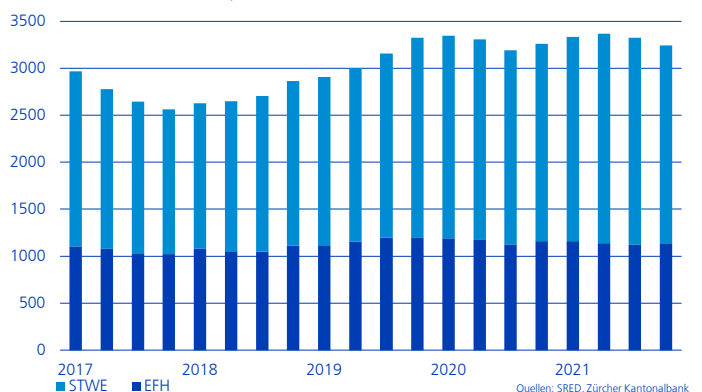
ZWEX Wohneigentumspreisindex

Wachstumsraten über 12 Monate



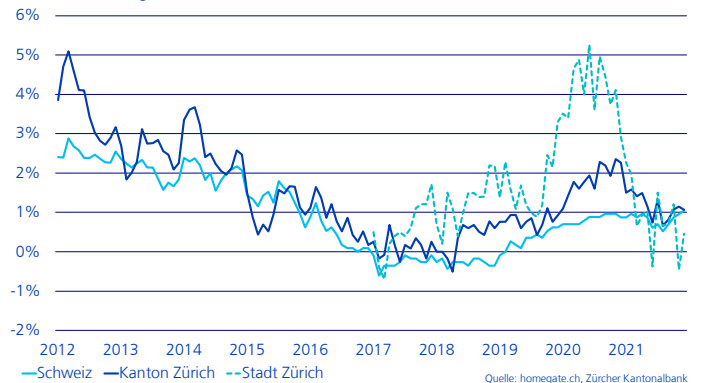
Transaktionen von Wohneigentum im Kanton Zürich

Anzahl Freihandtransaktionen, laufende Jahressummen



homegate.ch Angebotsmietindex

Jahresveränderung in %



ZKB Immobilienprognosen

Letzte Prognose-Anpassung: Oktober 2021

		2020	2021	2022
Bautätigkeit	CH	52'400	41'000	43'000
	Kt. ZH	9'700	9'500	9'500
Nettozuwanderung	CH	61'400	58'000	59'000
Leere Mietwohnungen	CH	66'300	60'800	60'000
	Kt. ZH	6'000	4'700	4'500
Angebotsmieten¹	CH	0.9%	1.0%	1.0%
	Kt. ZH	2.3%	1.1%	1.5%
Preise Wohneigentum²	CH	5.2%	6.0%	3.0%
	Kt. ZH	4.2%	9.3%	4.0%

grau hinterlegt: Prognosewerte

¹ homegate.ch Angebotsmieten

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