

Immobilienbarometer

1. Quartal 2022

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | April 2022

- ▶ Ungebremstes Preiswachstum im ersten Quartal 2022 von +1,8% ggü. dem Vorquartal.
- ▶ Zeitenwende an der Zinsfront: In den eigenen vier Wänden lässt sich kaum noch Geld sparen.
- ▶ Eine Beruhigung der Preisdynamik scheint wahrscheinlich, eine Trendumkehr nicht.

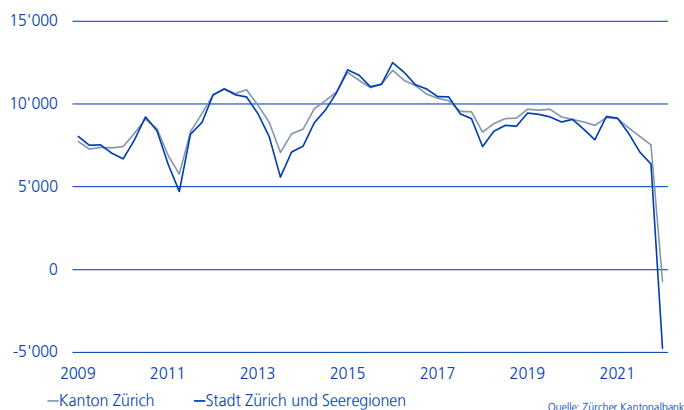
Es blieb kaum Zeit, den Wegfall der Corona-Massnahmen zu geniessen, bevor sich die ganze Welt bereits mit der nächsten Krise befassen muss. Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine wird geopolitisch von einer Zeitenwende gesprochen. Mit einem Blick auf das lange Ende der Zinskurve, scheint dieser Begriff auch für den Schweizer Immobilienmarkt zu gelten. Bekanntlich hat der Eigenheimbesitzer in den vergangenen Jahren massiv von den niedrigen Hypothekarzinsen profitiert. Während die kurzfristigen Hypothekarzinsen nach wie vor im negativen Bereich verharren, sind die Hypothekarzinsen im mittel- und langfristigen Bereich jüngst kräftig gestiegen. Sie eskomptieren die baldige Zinswende der SNB, welche Ende Jahr eine erste Zinserhöhung und im kommenden Jahr zwei weitere Zinsschritte wagen dürfte. Zusätzlich prägt das internationale Zinsumfeld, welches aufgrund der hartnäckiger als erwarteten Inflationsraten Aufwind erhalten hat. Die finanziellen Abwägungen von Miete versus Eigentum werden sich verändern.

Wer kennt nicht die Rechnung eines jeden glücklichen Neuerwerbers von Wohneigentum, wie viel er durch den Wechsel von seiner Mietwohnung in die eigenen vier Wände spart? Wer schon länger Wohneigentum erworben hat, kam zusätzlich zu den Wohnkostensparnissen auch noch in den Genuss der kräftigen Wertsteigerungen seiner Liegenschaft. Kein Wunder fühlte sich so mancher Mieter immer mehr als der Geprellte. Die Angst, den Anschluss am Immobilienmarkt zu verpassen, lässt sich mit dem Begriff FOMO, kurz für «Fear of Missing out» gut beschreiben. Dazu gibt es im heutigen Umfeld kaum noch Anlass. Die SNB sowie die FINMA waren schon längere Zeit vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes. Tatsächlich sind die kontinuierlich steigenden Eigenheimpreise kein Naturgesetz. Vielmehr dürfte der Immobilienmarkt – wie jeder andere Markt – längerfristig verschiedenen Zyklen unterworfen sein. Eigenheimkäufer sollten sich dessen bewusst sein. Doch auch bei einem nüchternen Vergleich der heutigen Wohnkosten einer Eigentumswohnung versus eine vergleichbare Mietwohnung, ist der Eigenheimkäufer dem Mieter nicht mehr überlegen. Während er in den letzten Jahren in einer typischen 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Kanton Zürich bis zu 12'000 Franken pro Jahr sparen konnte, hat sich dieser Kostenvorteil bei einer Hypothek mit einer fünfjährigen Laufzeit in Luft aufgelöst. In den teuren Seegemeinden sowie in der Stadt Zürich bezahlt der Eigentümer jüngst gar ein wenig mehr als der entsprechende Mieter. FOMO dürfte demnach zukünftig als Preisbeschleuniger wegfallen. Bekanntlich zählen beim Eigenheimerwerb jedoch nicht nur finanzielle Beweggründe. Vielmehr bleibt das Angebot an Wohneigentum derart knapp, dass die Zeitenwende bei der Preisentwicklung von Immobilien zunächst höchst unwahrscheinlich bleibt.

Analytics Immobilien,
ursina.kubli@zkb.ch
 044 292 46 05

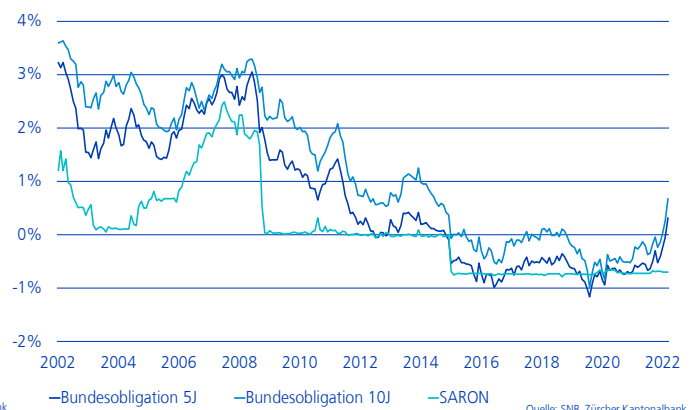
Wohnkosten-Differenz zwischen Miete und Eigentum in CHF

4 Zimmer, 80% Belehnung mit 5-Jahreshypothek, 1% Unterhalts / Nebenkosten



Richtzinsen, Schweiz

Geld – und Kapitalmarktzinsen in der Schweiz bis März 2022



Eigenheimpreiswachstum weiterhin ungebremst

Die Eigenheimpreise sind im Kanton Zürich ggü. dem Vorquartal um weitere 1,8% gestiegen. Daraus resultiert ggü. dem Vorjahr ein stolzes Preiswachstum von 10,3%. Die teuren Seeregionen sowie die Stadt Zürich schwingen mit einem Jahrespreiswachstum von 13,5% weiterhin obenauf. Noch ist es zu früh, eine dämpfende Preisdynamik aufgrund der höheren langfristigen Zinsen zu erkennen, welche in der zweiten Märzhälfte an Fahrt gewonnen haben. Eigenheimtransaktionen, welche im ersten Quartal erfolgten, wurden noch vor dem Zinsanstieg aufgegleist. Diesbezüglich bleibt es spannend, die kommenden ZWEX-Zahlen zu beobachten.

Nettozuwanderung in den Kanton auf Erholungskurs

Die Nettozuwanderung in den Kanton Zürich verzeichnete während der Pandemie einen leichten Dämpfer. Nun aber befindet sich diese auf Erholungskurs. Während sich die Abwanderung weiterhin im Zaum hält, war die Zuwanderung in den Kanton in den vergangenen Monaten äusserst kräftig. In dieser Statistik ist der Flüchtlingsstrom aus der Ukraine noch nicht enthalten, da diese nicht zur ständigen Wohnbevölkerung zählen. In Kombination mit einer rekordhohen Geburtenzahl wächst die Bevölkerung im Kanton sowie in der Schweiz derzeit kräftig und sorgt für eine gute Absorption leerstehender Mietwohnungen.

Mieten zogen im ersten Quartal deutlich an

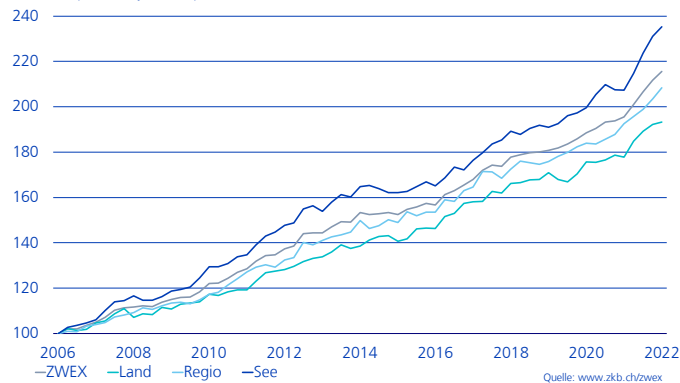
Der Rückgang der leerstehenden Mietwohnungen hinterlässt seine Spuren bei der Mietentwicklung. Mit einer schweizweiten Mietpreissteigerung von über einem Prozent ist die Dynamik wieder auf dem Niveau von vor 2016 – bevor der grosse Bauboom insbesondere an peripheren Lagen das Risiko leerstehender Mietwohnungen erhöhte. An städtischen Lagen war Wohnraum zwar auch während des Baubooms knapp. Dennoch dämpfte die Pandemie zwischenzeitlich die Mietentwicklung in der Stadt Zürich. Mit dem Wegfall der Corona-Massnahmen wurde nicht nur der städtischen Infrastruktur, sondern auch deren Angebotsmieten neues Leben eingehaucht.

Eigenheimpreise haben weiter Luft nach oben

Höhere Energiepreise und mögliche Zinserhöhungen der SNB dürften der Nachfrage nach Wohneigentum einen leichten Dämpfer verpassen. Doch auch wenn das negative Vorzeichen bei den Schweizer Zinsen bis Ende 2023 verschwinden dürfte, wird sich das Angebot an Eigenheimen nur geringfügig erhöhen. Damit bleibt das Kräfteverhältnis zwischen Käufern und Verkäufern unverändert. Die notorische Unterversorgung dürfte bei Wohneigentum weitere Preissteigerungen verursachen. Auch bei Mietwohnungen bleibt die Absorption hoch. Die Zeiten eines Überangebots sind vorbei. Der Anstieg der Nettomieten wird insbesondere im tieferem Mietpreissegment durch die höheren Ausgaben für Strom und Energie gedämpft.

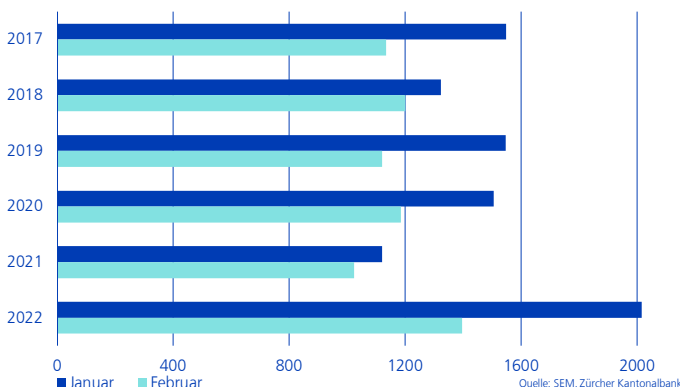
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Indiziert (100 = Q1 2006)



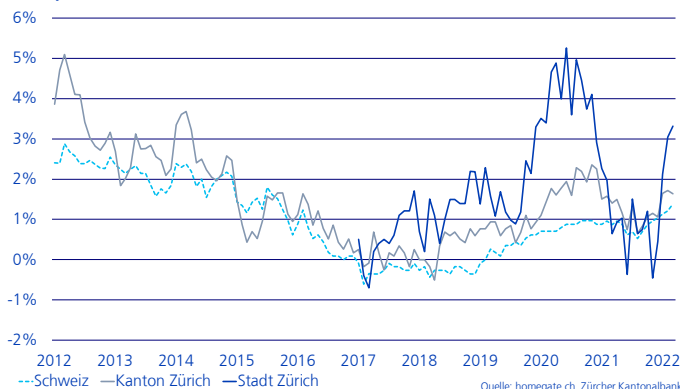
Nettozuwanderung in den Kanton Zürich

Anzahl Personen



Mietentwicklung seit 2012

vs. Vorjahr (in %)



ZKB Immobilienprognosen

Letzte Prognose-Anpassung: April 2022

		2021	2022	2023
Bautätigkeit	CH	45'000	42'000	42'000
	Kt. ZH	7'700	9'000	9'000
Nettozuwanderung	CH	61'500	59'000	55'000
	Kt. ZH	4'700	4'600	4'500
Leere Mietwohnungen	CH	60'800	58'000	55'000
	Kt. ZH	4'700	4'600	4'500
Angebotsmieten¹	CH	1,0%	1,0%	1,0%
	Kt. ZH	1,1%	1,5%	1,5%
Preise Wohneigentum²	CH	7,5%	4,0%	3,0%
	Kt. ZH	9,3%	5,0%	3,0%

blau hinterlegt: Prognosewerte

¹ homegate.ch Angebotsmieten

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