

# Immobilienbarometer

## 2. Quartal 2023

### Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Juli 2023

- ▶ Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) steigt im zweiten Quartal um 0,5%
- ▶ Grosse regionale Unterschiede: die Region "See" überrascht mit robustem Preiswachstum
- ▶ Die Abkühlung des Eigenheimmarktes setzt sich fort

"Die Wohnung ist nicht Feng-Shui-konform" oder "der Kamin passt optisch nicht ins Bild". Diese und ähnliche Aussagen bei Besichtigungen unterstreichen die mit den Zinsen gestiegenen Ansprüche beim Eigenheimkauf. Ob das die preisrelevanten Argumente sind, ist fraglich. Unbestritten ist jedoch, dass Eigenheimkäufer nun genauer hinschauen. Ihre Kompromissbereitschaft hat nachgelassen. Dies steht in deutlichem Kontrast zu den Pandemie Jahren, als scheinbar jedes Objekt innert kürzester Zeit zu einem fast beliebigen Preis einen Käufer fand.

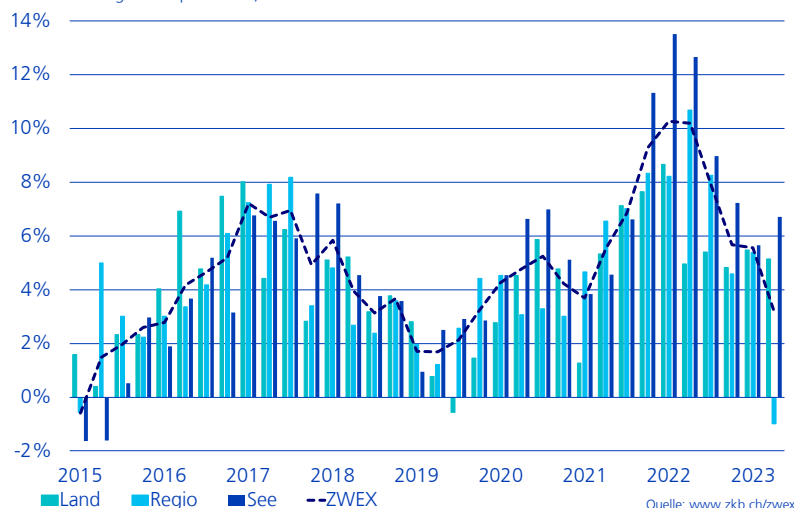
Infolge der Zinswende ist die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot längst nicht mehr so gross. Die Eigenheimnachfrage hat nachgelassen, seit der Wechsel in die eigenen vier Wänden keinen finanziellen Vorteil mehr bringt. Gleichzeitig hat das Angebot zugenommen, da sich die Vermietung einzelner Wohnungen finanziell kaum noch lohnt. Das betrifft nicht nur Buy-to-Let, also den Kauf einer Eigentumswohnung zu deren Vermietung. In Zeiten von Negativzinsen war selbst bei einer Erbschaft die Motivation gross, den nicht selbst bewohnten Wohnraum zu vermieten. Im heutigen Zinsumfeld fällt der Entscheid für einen Verkauf leichter. Im Kanton Zürich sind jüngst rund 30% mehr Eigenheime auf der Immobilienplattform Homegate neu aufgeschaltet worden als ein Jahr zuvor und die Vermarktungsdauer nimmt zu. Kein Wunder, können Eigenheimsuchende wieder wählerischer sein.

Die Abkühlung des Eigenheimmarktes ist offensichtlich. Wer jedoch auf allgemein sinkende Eigenheimpreise hofft, um den Traum der eigenen vier Wänden zu realisieren, wird nach wie vor enttäuscht. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) ist vom ersten auf das zweite Quartal mit +0,5% leicht gestiegen und zeigt im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Plus von 3,2%. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist offensichtlich nicht zu unterschätzen. Zwischen den einzelnen Regionen zeigen sich deutliche Unterschiede. Während die Preise rund um den Zürichsee mit einem Wachstum von 3,9% ggü. dem ersten Quartal steil nach oben zeigen, bewegen sie sich in den Regionen "Regio" und "Land" seitwärts. Die Immobilienpreise in der Stadt Zürich sowie in den international ausgerichteten Seegemeinden dürften von der hohen Netto-Zuwanderung und dem ausgetrockneten städtischen Mietwohnungsmarkt Auftrieb erhalten. Allmählich wird jedoch nicht nur in der Stadt Zürich die Mietwohnungssuche zum Spiessrutenlauf. Die zunehmende Knappheit am Mietwohnungsmarkt wird die Eigenheimpreise auch in ländlicheren Regionen des Kantons Zürich stabilisieren. Ein anhaltendes Auseinanderdriften der regionalen Eigenheimmärkte ist sehr unwahrscheinlich.

Analytics Immobilien, Ursina Kubli, 044 292 46 05, [ursina.kubli@zkb.ch](mailto:ursina.kubli@zkb.ch)

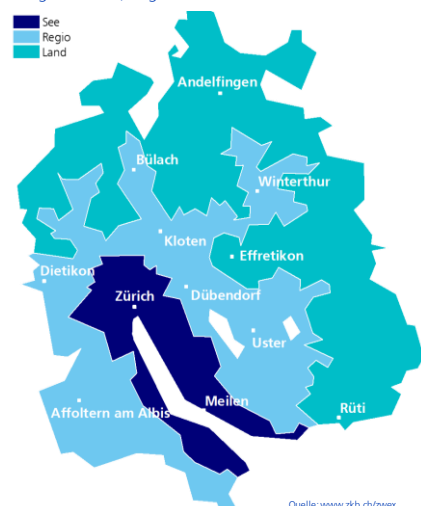
#### Zürcher Eigenheimpreise bleiben stabil

ZWEX Wohneigentumspreisindex, Jahreswachstumsraten



#### Kanton Zürich mit ZWEX-Regionen

Die ZWEX Regionen See, Regio und Land



## Eigenheimsuchende haben die Wahl

Die enorme Knappheit am Eigenheimmarkt war einer der Haupttreiber der vergangenen Preissteigerungen. Besonders akut wurde die Knappheit während der Pandemie – die grossen Immobilienportale waren wie leergefegt. Im Zuge der höheren Zinsen hat sich die Angebotssituation aus Käufersicht wieder verbessert. Im Kanton Zürich sind aktuell so viele Eigenheime ausgeschrieben wie schon seit fünf Jahren nicht mehr. Im Verhältnis zum Bestand sind im Kanton Zürich erstmals sogar mehr Eigenheime als Mietwohnungen ausgeschrieben. Inzwischen braucht man im Kanton Zürich auch bei der Suche nach einer geeigneten Mietwohnung ein gutes Netzwerk.

## Preissenkungen während des Verkaufsprozesses

Über die beste Preisstrategie bei der Insertion lässt sich streiten. Der Verkäufer hat die Möglichkeit mit einem tiefen Preis möglichst viele Interessenten anzulocken, welche sich in einem Bieterverfahren gegenseitig überbieten, oder man setzt mit einem hohen Preis einen Anker. Muss der Preis aber während der Insertion nach unten angepasst werden, ist das kein gutes Signal. Genau das müssen in der heutigen Marktsituation immer mehr Verkäufer tun. Das ist ein weiteres Zeichen, dass mit der Zinswende ein etwas anderer Wind weht. Geduld kann sich für Eigenheiminteressenten auszahlen.

## Hohe Anfangsmieten im Aufwind

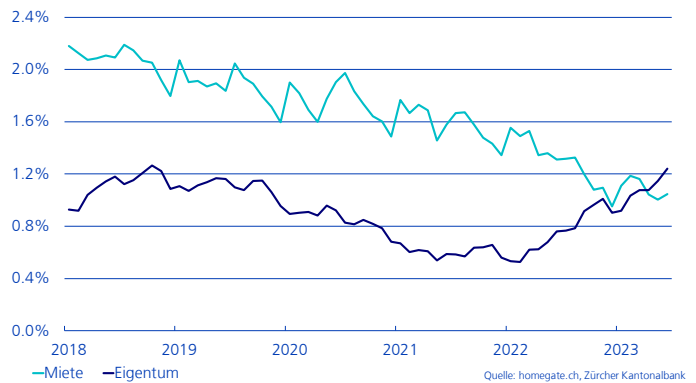
Die zunehmende Knappheit am Mietwohnungsmarkt schlägt sich 1:1 in der Entwicklung der Angebotsmieten nieder. In der Stadt Zürich erreicht das jährliche Preiswachstum mit einem Plus von knapp 10% fast schwindelerregende Höhen. Im Jahr 2022 sorgten vor allem steigende Nebenkosten für hohe Mietsteigerungen. Inzwischen führt die Knappheit zu steigenden Nettomieten. Dies ist nicht nur ein städtisches Phänomen. Auch die Schweizer Angebotsmieten zeigen mit einem Plus von 3,3% ein ausserordentliches Wachstum. Die Sorge vor Leerständen ist selbst an peripheren Standorten längst passé.

## Abkühlung am Eigenheimmarkt setzt sich weiter fort

Die Abkühlung des Eigenheimmarktes ist offensichtlich. Das Ende der Negativzinsen sowie die Aussicht auf weitere Zinserhöhungen der SNB hinterlassen Spuren. Trotzdem ist der Zürcher Eigenheimmarkt nicht an dem Punkt, an welchem die Preise fallen. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist nicht zu unterschätzen. Zudem stützt die aktuelle Lage am Mietwohnungsmarkt den Eigenheimmarkt. Dünnt das Angebot bei der Miete zusehends aus, gewinnt der Kauf wiederum an Attraktivität. Das verleiht den Eigenheimpreisen urbaner Kantone – wie dem Kanton Zürich – Stabilität.

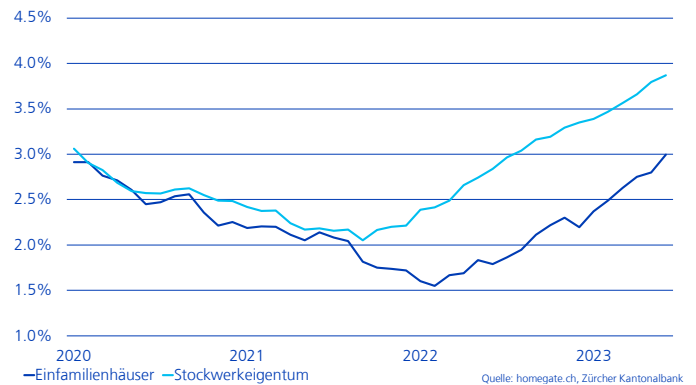
## Angebotsziffern Kanton Zürich

Ausgeschriebene Wohnungen in % des Wohnungsbestandes



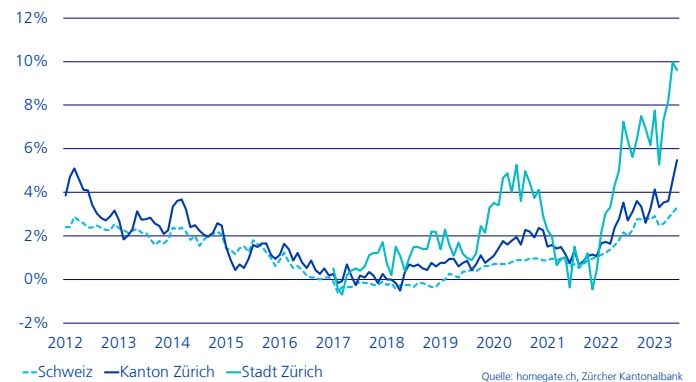
## Preisreduktionen Kanton Zürich

Anteil Verkaufsobjekte, die während der Insertion gesenkt werden, in %



## homegate.ch Angebotsmietindex

Jahreswachstumsraten des Index



## ZKB Immobilienprognosen

Letzte Prognose-Anpassung: Juli 2023

		2022	2023	2024
<b>Bautätigkeit</b>	CH	40'000	38'000	36'000
	Kt. ZH	8'100	8'000	7'900
<b>Nettozuwanderung<sup>1</sup></b>	CH	81'300	95'000	90'000
	Kt. ZH	3'900	3'000	2'500
<b>Leere Mietwohnungen</b>	CH	52'600	40'000	30'000
	Kt. ZH	3'900	3'000	2'500
<b>Angebotsmieten<sup>2</sup></b>	CH	2.7%	3.5%	4.0%
	Kt. ZH	3.2%	4.0%	4.5%
<b>Preise Wohneigentum<sup>3</sup></b>	CH	5.4%	1.0%	1.0%
	Kt. ZH	5.7%	1.5%	1.5%
<b>Referenzzins</b>	CH	1.25%	1.50%	1.75%

blau: Prognosen, <sup>1</sup>Ohne Status S, <sup>2</sup> homegate.ch Angebotsmieten,

<sup>3</sup>Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)