

# Immobilienbarometer

## 3. Quartal 2021

### Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Oktober 2021

- ▶ Pandemie forciert den Eigenheimwunsch: Auch mit der Rückkehr zur Normalität wird nicht alles wie früher.
- ▶ Trotz Warnungen der SNB ist keine Trendumkehr bei den Eigenheimpreisen in Sicht.
- ▶ Wir rechnen im kommenden Jahr mit weiterem, aber weniger starkem Preiswachstum.

Ein bereits stolzer Preisanstieg wurde im dritten Quartal nochmals übertroffen. Innerhalb nur eines Quartals sind die Eigenheimpreise im Kanton Zürich um 2,7 Prozent gestiegen, an den teuren Seelagen sowie in der Stadt Zürich war es sogar ein Plus von 4,1 Prozent. Im Jahresvergleich resultiert im Kanton Zürich ein regional homogenes Preiswachstum von rund 7 Prozent. Woher kommt dieser erneute Schwung? Aus reinen Kostenüberlegungen hat sich wenig verändert: Die langjährigen Zinsen zeigten jüngst sogar leicht nach oben. Auch eine Abschaffung des Eigenmietwerts, welche den Eigenheimbesitzern in der heutigen Marktsituation zu Gute käme, ist trotz erneuter Thematisierung im Parlament weit davon entfernt, die politischen Hürden zu nehmen. Angebotsseitig gibt es ebenfalls wenig Grund für eine Beschleunigung der Preise. Zwar ging die Zahl der Inserate auf den Online-Portalen kräftig zurück, doch die Freihandtransaktionen im Kanton Zürich zeigten ein anderes Bild. 2020 sowie im ersten Halbjahr 2021 gab es überraschend sogar mehr Transaktionen als zuvor. Insbesondere bei älteren Objekten kam es häufiger zu Handänderungen, während aufgrund des forcierten Mietwohnungsbaus immer weniger Haushalte in den Genuss eines Neubaus kamen.

Die Pandemie dürfte der wahre Grund für die kräftigen Preissteigerungen sein. Noch immer wird die eigene Wohnsituation so intensiv reflektiert wie noch nie. Wer träumt nicht von einer etwas grösseren oder komfortableren Wohnung und hegt den Wunsch diese "sein Eigen" zu nennen? Einige Interessenten laufen Gefahr für ein Eigenheim ihre finanzielle Komfortzone zu verlassen. Die Schweizerische Nationalbank warnt bereits, dass diese bei einem unerwarteten Zinsanstieg auf dem falschen Fuss erwischt werden könnten. Ihre Warnungen sind ein klarer Aufruf an alle Hypothekengeber zu einer umsichtigen Kreditvergabe. Im Einzelfall dürfte es für Haushalte mit ungenügendem finanziellem Polster schwieriger werden, eine Finanzierung zu erhalten. Da in der heutigen Marktsituation häufig mehrere Dutzend Kaufwillige um ein Verkaufsobjekt buhlen, wird das nicht zur Trendumkehr führen. Eine gewisse Entspannung ist dennoch möglich. Findet der Alltag vermehrt ausserhalb der eigenen Wohnung statt, dürfte sich so manche Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation wieder legen. Der durch die Pandemie forcierte Ansturm auf Eigenheime wird dabei wohl nicht ganz verschwinden. Wer zukünftig nur noch an einem oder zwei Tagen zu Hause arbeitet, wird der Wohnsituation weiterhin einen hohen Stellenwert beimessen. Wir erwarten im kommenden Jahr weitere, wenn auch weniger dynamische Preissteigerungen.

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

#### Aktuelle Prognosen zum Immobilienmarkt

Stand: Oktober 2021		2019	2020	2021	2022
<b>Bautätigkeit</b>	Schweiz	48'000	52'400	41'000	43'000
Neu erstellte Wohnungen	Kanton Zürich	8'400	9'700	9'500	9'500
<b>Nettozuwanderung</b>	Schweiz	55'000	61'400	58'000	59'000
<b>Leere Mietwohnungen</b>	Schweiz	62'800	66'300	60'800	60'000
	Kanton Zürich	5'600	6'000	4'700	4'500
<b>Angebotsmieten Wohnen<sup>1</sup></b>	Schweiz	0.6%	0.9%	1.0%	1.0%
	Kanton Zürich	0.9%	2.3%	1.0%	1.5%
<b>Preise Wohneigentum</b>	Schweiz <sup>2</sup>	2.2%	5.2%	6.0%	3.0%
	Kanton Zürich <sup>3</sup>	3.2%	4.2%	7.5%	4.0%

■ Prognosewerte

1 homegate.ch Angebotsmieten

2 Für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex

3 Für den Kanton Zürich: ZWEX

## Sinkende COVID-Zahlen erhöhen die Abwanderung

Im Jahr 2020 verzeichnete die Schweiz eine sehr hohe Nettozuwanderung, weil weniger Personen in europäische Nachbarländer auswanderten. Die Corona-Massnahmen waren mancherorts viel strikter als hierzulande. Mit der Entspannung der COVID-Situation im Sommer 2021 ist die Abwanderung deutlich gestiegen. Dies deutet darauf hin, dass aufgeschobene Wegzüge aus dem Vorjahr nachgeholt werden. Die Zuwanderung hat im Vergleich zum letzten Jahr ebenfalls markant angezogen. Insgesamt verweilt die Nettozuwanderung bis anhin daher unter dem Vorjahres- aber noch immer über Vorkrisenniveau.

## Rückgang der Leerwohnungszahlen in der Schweiz

Die Zahl der leeren Mietwohnungen in der Schweiz ist zum ersten Mal seit mehr als zehn Jahren gesunken. Viele Investoren haben auf die Leerstandsproblematik reagiert und die Bautätigkeit in peripheren Regionen gezielt reduziert. Zudem hat die hohe Nettozuwanderung des letzten Jahres und der damit verbundene Mehrbedarf viele leere Mietwohnungen gefüllt. Auch Ferienwohnungen waren im Pandemiejahr sehr gefragt. Aufgrund des weiteren Rückgangs der Baugesuche sowie der robusten Wohnnachfrage dürften die Leerstände weiter sinken. Ein vielbeachtetes Risiko bei Renditeliegenschaften schwächt sich damit ab.

## Baugesuche stabilisieren sich auf niedrigem Niveau

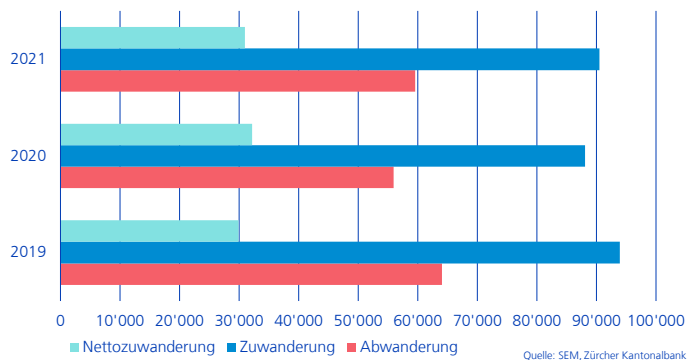
Die Zahl der Baugesuche ist im letzten Quartal leicht gestiegen. Der starke Rückgang der eingegebenen Mietwohnungen im Vorjahr war hauptsächlich durch die Unsicherheit im Rahmen der Coronakrise bedingt. Die rückläufigen Infektionszahlen erhöhen nun die Planungssicherheit. Der Bau von Mietwohnungen bleibt attraktiv. Institutionelle Anleger sind aufgrund des Anlagenotstands weiterhin auf der Suche nach neuen Bauprojekten. Mit dem anhaltenden Nachfrageüberhang sind Eigentumsobjekte ebenfalls ein erfolgversprechendes Geschäft. Im Kontrast zu den Mietwohnungen zeigte die Zahl der projektierten Eigenheime daher in der Krise keinerlei Einbruch.

## Leerwohnungsrückgang lässt den Mietindex (noch) kalt

Das Abflauen des Leerstandrisikos wird die Investoren freuen. Für die Mieter bedeutet es hingegen, dass der Mietwohnungsmarkt mancherorts wieder trockener wird. Bislang hatte der Rückgang der Leerstände noch keine Auswirkungen auf die Angebotsmieten. Vielmehr lag das Wachstum der Stadtzürcher Angebotsmieten jüngst deutlich unter den Rekordzuwächsen vor der Pandemie. Diese Entwicklung widerspiegelt den temporären Popularitätsverlust der grossen Zentren. Mit der schrittweisen Rückkehr zur Normalität, dürften auch die städtischen Mieten dem generellen Aufwärtstrend der Angebotsmieten folgen.

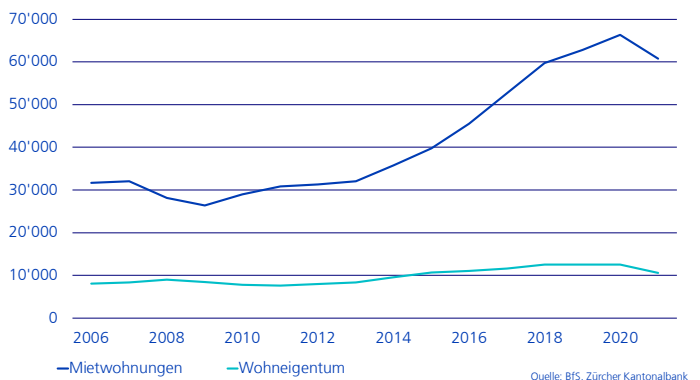
## Zu- und Abwanderung in der Schweiz

Wanderungsdynamik 2019 - 2021, Zeitraum Jan.-Aug., Anzahl Personen



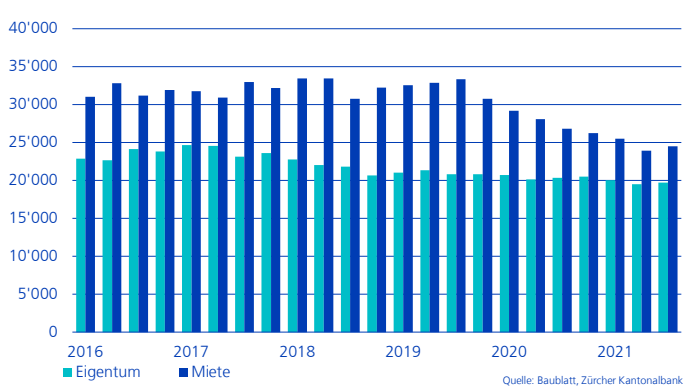
## Leerwohnungen Schweiz

Anzahl leere Wohnungen, Miete und Eigentum



## Baugesuche Schweiz

Anzahl Wohnungen, laufende Jahressumme, Miete und Eigentum



## homegate.ch Angebotsmietindex

Indexiert (100 = Q1 2006)

