

Immobilienbarometer

4. Quartal 2022

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Januar 2023

- ▶ Wohnen in den Bündner Bergen bleibt beliebt, zunehmend auch in der Erstwohnung.
- ▶ Wachstum der Zürcher Eigenheimpreise fast halbiert.
- ▶ Neubautätigkeit deckt den aufgrund der hohen Nettozuwanderung zusätzlichen Wohnbedarf nicht.

Wer träumt nicht alljährlich davon, weisse Weihnachten zu verbringen? Im Unterland ist man inzwischen gewohnt, dass ein Föhnsturm oder Regen dieses idyllische Bild zerstört. Dieses Jahr gab es selbst in der Höhe abseits der grossen Beschneiungsanlagen mehr grün als weiss. Das scheint der Nachfrage nach einer Wohnung in den Bergen bislang aber nichts anzuhaben. Ganz im Gegenteil: Unterländer zieht es zur Dauermiete in die Berge, in die eigene Zweitwohnung oder vermehrt auch in Erstwohnungen.

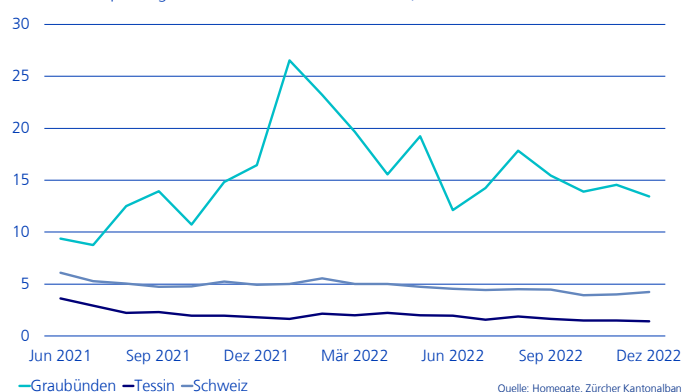
Lange hiess es, immer weniger seien bereit, den Aufwand eines zweiten Zuhauses auf sich zu nehmen. Urlauber würden stattdessen in der Wahl der Feriendestinationen nach Abwechslung suchen. Es kam aber anders. Auslandsferien waren zu Beginn der Pandemie mit grossen Einschränkungen und Unsicherheiten verbunden. Gleichzeitig nahm mit Home-Office die Nutzbarkeit einer Ferienwohnung zu. Die Angebotsmieten sind im Kanton Graubünden im Jahr 2022 um kräftige 6,7% gestiegen. Damit hat Graubünden im schweizweiten Kantonsvergleich bereits das zweite Jahr in Folge die Nase vorn und hängt die anderen Ferienkantone Tessin und Wallis deutlich ab. Auch der Kauf einer Ferienwohnung erlebte durch die Pandemie eine Renaissance. Inzwischen dämpfen die höheren Hypothekarzinsen die Nachfrage zwar leicht, doch die Zugriffszahlen auf Verkaufsinserate deuten nach wie vor auf reges Interesse an Bündner Ferienwohnungen hin. Auch da hängt Graubünden die Sonnenstuben der Schweiz ab.

Der Wunsch, mehr Zeit in den Bündner Bergen zu verbringen, beflügelt nicht nur den klassischen Ferienwohnungsmarkt. Unterländer scheinen auch vermehrt Erstwohnungen zu erwerben. Diese stehen nur Käufern zur Verfügung, deren Hauptwohnsitz sich in der jeweiligen Gemeinde befindet. Aufgrund dieser Einschränkung bieten Erstwohnungen gegenüber den Zweitwohnungen einen grossen Preisvorteil. Nach der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes, das in Graubünden seit dem 1. Januar 2016 in Kraft ist, hat die Anzahl Erstwohnungstransaktionen zunächst deutlich nachgelassen. Mit dem Ausbruch der Pandemie hat sich dieses aber kurzfristig vervierfacht. Aktuell liegt die Anzahl der Erstwohnungstransaktionen noch immer rund doppelt so hoch als 2016. Mit der vermehrt ortsunabhängigen Arbeit ist es eher möglich, den Hauptwohnsitz in die Berge zu verlegen. Auch für baldige Pensionäre kann dies interessant sein, da im Kanton Graubünden Kapitalbezüge bei hohen Vorsorgeguthaben einen steuerlichen Vorteil bieten. Aufgrund der demografischen Entwicklung sowie verstärktem Home-Office dürften die Preise für Erstwohnungen im Kanton Graubünden weiter steigen – weisse Weihnachten hin oder her.

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

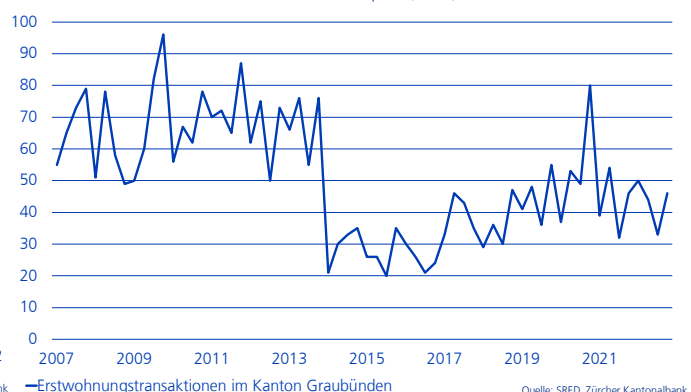
Viva la Grisch: Bündner Stockwerkeigentum bleibt gefragt

Anzahl Klicks pro Tag bei einem STWE-Verkaufsinserat, Median



Erstwohnungsmarkt wacht im Kanton Graubünden wieder auf

Anzahl Transaktionen im Swiss Real Estate Datenpool (SRED)



Wachstum der Zürcher Eigenheimpreise fast halbiert

Die Zinswende hat dem durch die Pandemie forcierten Hype am Eigenheimmarkt ein jähes Ende bereitet. Das jährliche Preiswachstum fällt in allen Regionen auf rund die Hälfte des rekordhohen Wachstums Anfang 2022 zurück. Mit +5.7% Jahreswachstum bleibt der Anstieg im Kanton Zürich noch immer beachtlich. Die Region «See», welche die teuren Gemeinden um den Zürichsee inklusive der Stadt beinhaltet, zeigt nach wie vor das stärkste Preiswachstum. In der Region «Regio», welche das preisliche Mittelfeld im Kanton Zürich abbildet, sind die Eigenheimpreise ggü. dem Vorquartal bereits das zweite Mal in Folge leicht gesunken.

Rekordhohe Nettozuwanderung im Kanton Zürich

Der Schweizer Arbeitsmarkt trocknet aufgrund der guten Konjunkturlage zusehends aus. Die Arbeitslosigkeit war schon seit über 20 Jahren nicht mehr so tief. Entsprechend gross ist die Nachfrage nach ausländischen Arbeitskräften. Diese zieht es aufgrund des Arbeitsortes und der städtischen Infrastrukturen vorwiegend in die Zentren. In der Konsequenz war die Nettozuwanderung im urbanen Kanton Zürich in den ersten elf Monaten 2022 so hoch wie noch nie seit 2011. Die im Vergleich zu Europa besseren Konjunkturaussichten sowie der in vielen Branchen vorherrschende strukturelle Fachkräftemangel dürfte auch 2023 zu einer hohen Nettozuwanderung führen.

Bautätigkeit deckt den zusätzlichen Wohnbedarf nicht

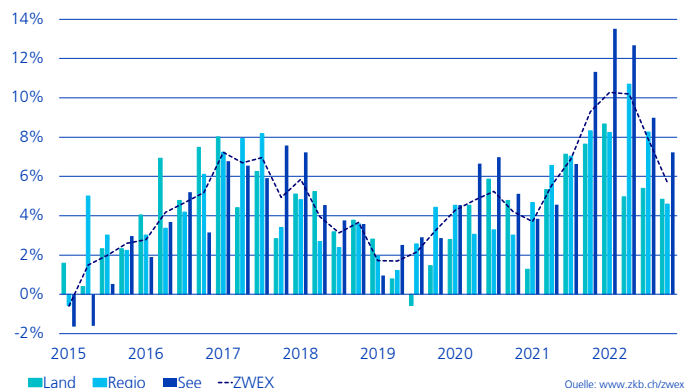
Auf den starken Anstieg der Schweizer Wohnbevölkerung war die Bauindustrie nicht vorbereitet. Ganz im Gegenteil: Die Anzahl bewilligter Mietwohnungen hat seit der Hochkonjunktur im Wohnungsbau 2018 in der Schweiz sowie im Kanton Zürich um rund 25% abgenommen. Dies ist eine Reaktion auf die damals steigenden Mietwohnungsleerstände in ländlichen Regionen, während die Verdichtung in den Städten nicht wie raumplanerisch erwünscht voranschreitet. Geringe Bodenverfügbarkeit, hohe Landpreise, Widerstand aus der Bevölkerung, kombiniert mit einer rigiden Umsetzung der Lärmvorschriften setzen manches Bauvorhaben auf die lange Bank.

Weiterer Rückgang des Preiswachstums

Die steigenden Hypothekarzinsen haben einen dämpfenden Effekt auf die Wohneigentumsnachfrage. Wir erwarten einen stabilen Eigenheimmarkt, allerdings mit einem stark gebremsten Preiswachstum. Bei den Mieten zeigt die Dynamik in die andere Richtung. Die hohe Nettozuwanderung erhöht die Mietwohnungs nachfrage, während Leerstände und Bautätigkeit zurückgehen. In der Folge steigen die Angebotsmieten. Aber auch bestehende Mieter bleiben vor höheren Wohnkosten nicht verschont. Der Referenzzinssatz wird 2023 steigen und mit ihm die Bestandesmieten.

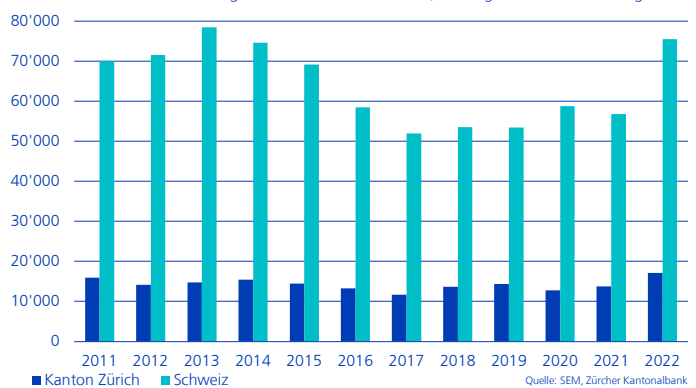
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Jahresveränderung in %



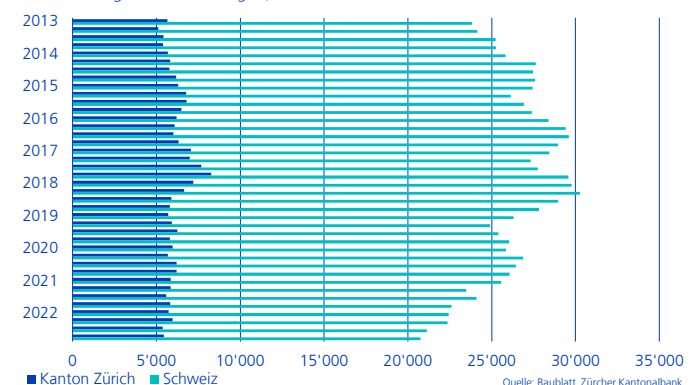
Nettozuwanderung Schweiz und Kanton Zürich

Kumulierte Nettozuwanderung von Januar bis November, ständige Wohnbevölkerung



Baubewilligungen Kanton Zürich und Schweiz

Anzahl bewilligte Mietwohnungen, laufende Jahressummen



ZKB Immobilienprognosen

Letzte Prognose-Anpassung: Januar 2023

		2021	2022	2023
Bautätigkeit	CH	43'000	40'000	38'000
	Kt. ZH	7'700	8'000	8'000
Nettozuwanderung	CH	61'500	82'000	80'000 ³
	Kt. ZH	4'700	3'900	3'200
Leere Mietwohnungen	CH	60'800	52'600	45'000
	Kt. ZH	4'700	3'900	3'200
Angebotsmieten¹	CH	1.0%	2.7%	3.5%
	Kt. ZH	1.1%	3.2%	4.0%
Preise Wohneigentum²	CH	7.5%	5.4%	1.0%
	Kt. ZH	9.3%	5.7%	2.0%
Referenzzins	CH	1.25%	1.25%	1.5%

blau: Prognosen, ¹ homegate.ch Angebotsmieten, ² Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE), ³ Ohne Statuswechsel von S