

# Immobilienbarometer

## 2. Quartal 2022

### Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Juli 2022

- ▶ Mieter erwarten nicht nur höhere Nebenkosten: Vermieter werden kommende Referenzzinssatzerhöhungen überwälzen können.
- ▶ Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) setzt seinen starken Aufwärtstrend unbeirrt fort.
- ▶ Höhere Hypothekarzinsen zeigen am Eigenheimmarkt erste Spuren: mehr Angebot, Interesse normalisiert sich.

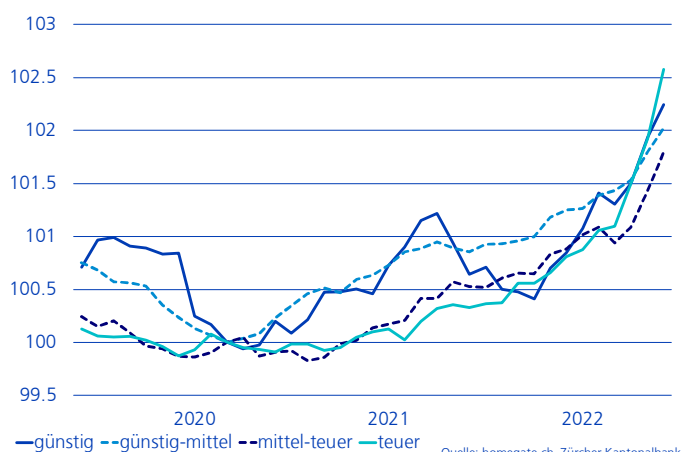
Die Angebotsmieten von Homegate haben im ersten Halbjahr mit 1,3 Prozent kräftig zugelegt. In der Stadt Zürich war die Preisdynamik mit +4,8 Prozent besonders akzentuiert. Wer meint, bei diesem Anstieg handle es sich um eine Verrechnung der höheren Heizungs- und Stromkosten, hat sich geirrt. Die Vermieter berücksichtigen die höheren Nebenkosten bei der Insertion der Mietwohnungen bisher nur ansatzweise. Im Schnitt sind die Nebenkosten in den Mietinseraten seit Frühling 2020 rund 2 Prozent gestiegen. Damit hinken diese der Entwicklung der tatsächlichen Kosten weit hinterher. Überraschenderweise wurden die Nebenkosten im teuersten Mietpreissegment am stärksten nach oben korrigiert. Eigentlich würde man bei teuren Mietwohnungen eher den energetisch frisch sanierten Wohnbau mit Wärmepumpe erwarten, welcher den Schub der Energiepreise kaum zu spüren bekommt. Wärmepumpen haben im oberen Mietpreissegment mit 20 Prozent zwar den höchsten Anteil, Gas ist jedoch mit 34 Prozent die dominierende Heizungsart (siehe Grafik unten rechts). An zentralen und damit auch teuren Lagen wurde in der Vergangenheit das Gasnetz stark ausgebaut. Teure Mietwohnungen kommen schlechter weg als erwartet. Das günstige Mietpreissegment wird seinem Ruf schon eher gerecht. Ölheizungen sind in diesem Segment mit 54 Prozent aller Inserate weit verbreitet, fossile Heizungen haben insgesamt einen Anteil von 81 Prozent. Dementsprechend exponiert sind diese Mieter gegenüber dem Schub der Energiepreise. Ist dieser unvollständig in den inserierten Nebenkosten reflektiert, müssen auch Neumieter mit Nachzahlungen rechnen.

Der Grund für die Mietpreissteigerungen sind offenbar höhere Nettomieten. Bereits die jüngsten Leerwohnungszahlen der Stadt Winterthur, welche auf den tiefsten Stand seit acht Jahren gefallen sind, haben gezeigt: Die Zeiten des Überangebots an Mietwohnungen sind vorbei. Mietwohnungen an begehrten Lagen werden vielmehr wieder knapp. Schon seit über zwei Jahren sind die Baugesuche rückläufig. Die Zurückhaltung seitens Investoren trifft auf eine rege Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Nettozuwanderung hat im Zuge der Pandemie zugenommen. In den ersten fünf Monaten des aktuellen Jahres sind netto bereits rund 33'000 Personen eingewandert – eine Zahl, die 2021 erst bis und mit August erreicht wurde. Dabei handelt es sich um die Statistik der ständigen Wohnbevölkerung, ukrainische Flüchtlinge sind also ausgeschlossen. Als die Sorge am Mietwohnungsmarkt noch den hohen Leerständen galt, konnte man sich fragen, ob allfällige Referenzzinssatzerhöhungen an die Mieter überwälzt werden können. Im heutigen Marktumfeld wird das möglich sein. Mieter sollten sich auf steigende Wohnkosten einstellen.

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

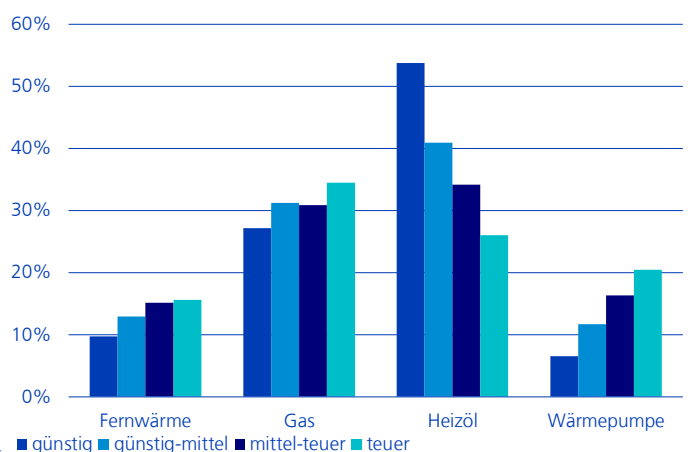
#### Entwicklung der Nebenkosten nach Mietpreisniveau

Index, 100 = März 2020, Schweiz



#### Heizsysteme nach Mietpreisniveau

4 Preiskategorien bzgl. Nettomiete pro qm, Schweiz



## Ungebremste Preisdynamik an teuren See-Lagen

Die Zürcher Eigenheimpreise liessen sich vom jüngsten Zinsschritt der SNB nicht beeindrucken. Das Vorjahreswachstum bleibt mit +10,2% noch immer im zweistelligen Bereich, ggü. dem Vorquartal sind die Preise um 2,8% angestiegen. Besonders dynamisch steigen die Preise in der Region ZWEX See, welche die Stadt Zürich sowie die teuren Seegemeinden umfasst. Hier sind die Preise ggü. dem Vorjahr um 12,7% angestiegen. Einzig in der Region ZWEX Land hat sich das Preiswachstum beruhigt und dürfte ein Vorbote für die zukünftige kantonale Preisentwicklung sein. Höhere Hypothekarzinsen beeinflussen die Preise typischerweise erst mit einer gewissen Verzögerung.

## Endlich wieder etwas mehr Angebot!

Wer sich auf der Suche nach einem Eigenheim befindet, könnte wieder etwas häufiger fündig werden. Das steht im starken Kontrast zum vergangenen Jahr, als die Immobilienportale wie leergefegt schienen. Im Kanton Zürich bleibt das Angebot aber noch immer weit unter dem Vor-Pandemie-Niveau. Schweizweit hat sich die Angebotssituation wieder auf der damaligen Höhe eingependelt – sie bleibt aber weiterhin knapp. Da sich die Neu-Vermietung einer Liegenschaft bei den heutigen Hypothekarzinsen finanziell kaum noch lohnt, dürfte es manchem Hausbesitzer leichter fallen, sich von seiner Immobilie zu trennen.

## Interesse am Eigenheim normalisiert sich

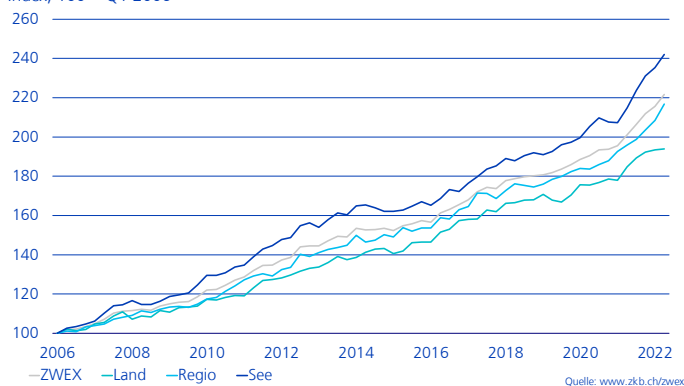
Wer zur Miete wohnte, konnte mit dem Wechsel in die eigenen vier Wände bei einer 4-Zimmerwohnung und einer 5-jährigen Hypothek bis zu 11'000 Franken pro Jahr sparen. Dieser Kostenvorteil hat sich in Luft aufgelöst. Aus rein finanzieller Motivation gibt es kaum einen Grund, aktiv Wohneigentum zu suchen. Seit Jahresbeginn hat der Anteil der Kauf-Suchabonnements an sämtlichen frisch aktivierten Abonnements nachgelassen und deutet auf eine geringere, aber noch immer stabile Nachfrage nach Wohneigentum hin. Emotionale Faktoren sowie das Bedürfnis nach Sicherheit, Gestaltungsspielraum oder Prestige nähren den Wunsch nach einem Eigenheim weiterhin.

## Gesunde Abkühlung der starken Preisdynamik in Sicht

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird in der Tendenz sinken, während künftig wieder etwas mehr Objekte zum Verkauf stehen dürften. Das wird nicht reichen, den Eigenheimmarkt von dem heutigen Ungleichgewicht ins Gegenteil zu kippen. Um die wenigen Verkaufsobjekte, welche auf den Immobilienportalen inseriert wurden, tummelten sich oft hunderte Kaufinteressenten. Selbst Objekte an lärmigen oder anderweitig weniger attraktiven Standorten wurden innert kürzester Zeit verkauft. Das könnte sich zukünftig ändern. Käufer dürften wählerischer werden. Von breitflächig rückläufigen Immobilienpreisen sind wir aber weit entfernt. Eine Abkühlung ist wahrscheinlich und darf als gesund bezeichnet werden.

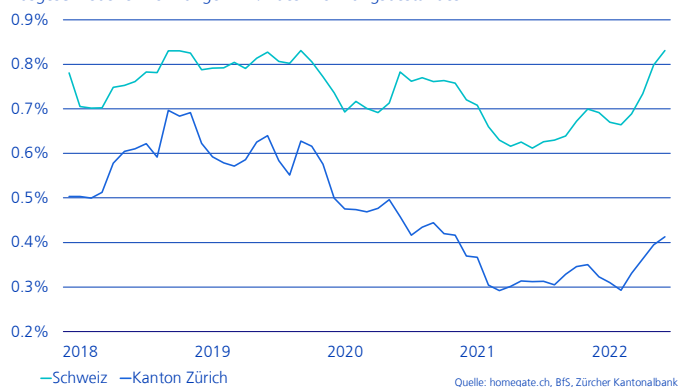
## Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Index, 100 = Q1 2006



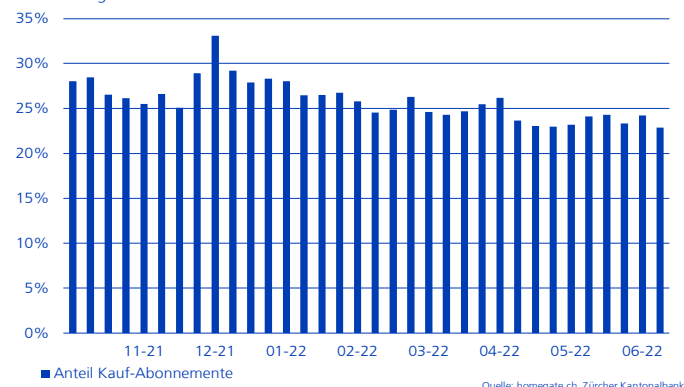
## Angebotsziffer Eigenheime, Schweiz und Zürich

Ausgeschriebene Wohnungen in % des Wohnungsbestandes



## Neue Such-Abonnemente für Eigenheim-Inserate

Anteil der Eigenheim-Inserate an allen Inseraten



## ZKB Immobilienprognosen

Letzte Prognose-Anpassung: Juli 2022

		2021	2022	2023
<b>Bautätigkeit</b>	CH	45'000	42'000	42'000
	Kt. ZH	7'700	9'000	9'000
<b>Nettozuwanderung</b>	CH	61'500	59'000	55'000
	Kt. ZH	4'700	4'600	4'500
<b>Leere Mietwohnungen</b>	CH	60'800	58'000	55'000
	Kt. ZH	4'700	4'600	4'500
<b>Angebotsmieten<sup>1</sup></b>	CH	1,0%	1,0%	1,0%
	Kt. ZH	1,1%	1,5%	1,5%
<b>Preise Wohneigentum<sup>2</sup></b>	CH	7,5%	4,0%	3,0%
	Kt. ZH	9,3%	5,0%	3,0%
<b>Referenzzins</b>	CH	1,25%	1,25%	1,50%

blau: Prognosen, <sup>1</sup> homegate.ch Angebotsmieten,

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