

Immobilienbarometer

3. Quartal 2024

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Oktober 2024

Zwei Drittel der Mieter können bald eine Mietsenkung fordern

Diskussionen zum Mietwohnungsmarkt drehen sich aktuell vielfach um eine bevorstehende Referenzzinssatzsenkung. Doch nur Mieter, deren Mietvertrag mindestens auf dem aktuellen Referenzzins beruht, können hierdurch auch eine Mietsenkung verlangen. Unsere Analyse individueller Mietvertragsdaten zeigt, wie vielen nach den vergangenen Referenzzinssatzsteigerungen die Miete erhöht wurde und wer von der kommenden Senkung profitieren wird.

Nachdem die Schweizerische Nationalbank den Leitzins und damit die Finanzierungskosten zum dritten Mal in diesem Jahr gesenkt hat, hoffen viele Mieterinnen und Mieter bereits auf eine baldige Senkung des Referenzzinssatzes. Schliesslich ergibt sich dieser aus dem Durchschnittzinssatz aller vergebenen Hypotheken. Wir gehen davon aus, dass es spätestens im März 2025 so weit ist. Wer bereits die beiden Referenzzinssatzerhöhungen im Portemonnaie gespürt hat, wird dann immerhin von einer Mietsenkung profitieren können. Dies trifft für rund ein Drittel der Miethaushalte zu, die dann zumindest einen Teil der Erhöhung zurückfordern können. Wer zuletzt unliebsame Post mit Mieterhöhungen erhalten hat, wird nun mutmasslich ebenso bereit sein, dem Vermieter einen Brief zu schicken.

Besonders institutionellen Vermietern dürfte solche Post demnächst ins Haus flattern. Denn unsere Analyse zeigt, dass sie in

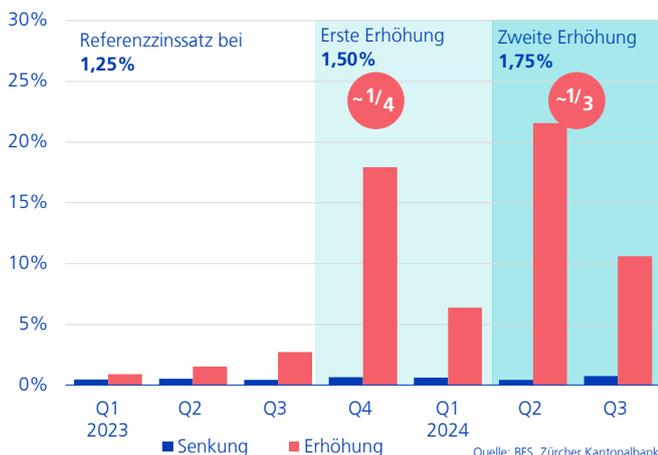
der Vergangenheit häufiger Mietzinserhöhungen weitergaben als private Vermieter. Im vergangenen Quartal wurden beispielsweise bei lediglich 7 Prozent der Miethaushalte mit Privatvermieter eine Mieterhöhung weitergegeben gegenüber 13 Prozent bei Pensionskassen, Versicherungen und Immobilienfonds. Ein Grund hierfür ist, dass institutionelle Vermieter in der Vergangenheit auch häufiger Referenzzinssenkungen weitergegeben hatten und somit eher erhöhungsberechtigt waren. Aber auch ein persönliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieterschaft kann eine gewisse Zögerlichkeit bei den Privatvermietern bedingt haben.

Insgesamt sollten sogar rund zwei Drittel der Miethaushalte demnächst die Möglichkeit einer Mietreduktion haben. Zusätzlich zu jenem Drittel der Mieterschaft, deren Mietzins zuletzt erhöht wurde, existiert nämlich nach unserer Schätzung ein gleich grosser Bruchteil, der eine Senkung verlangen kann, weil in der Vergangenheit nicht alle Mietsenkungen eingefordert wurden. Auch bei diesen Mietern liegt somit der aktuell vertraglich festgehaltene Referenzzins bei mindestens 1,75%. Wird dieses Drittel die Aufregung um das Auf und Ab des Referenzzinssatzes in den letzten Monaten zum Anlass nehmen, ebenfalls wieder aktiv zu werden?

Zürcher Kantonalbank, Analytics Immobilien,
044 292 46 05, ursina.kubli@zkb.ch
044 292 45 74, benedikt.lennartz@zkb.ch

Viele Haushalte haben Mieterhöhungen erhalten

Anteil Mietveränderungen im Bestand



Bei Privatvermietern gab es seltener Mieterhöhungen

Anteil der Mietzinsanstiege im Bestand nach Eigentümertyp



Robuster Zürcher Eigenheimmarkt

Im dritten Quartal blieben die Zürcher Eigenheimpreise ihrem Wachstumspfad treu. Die Preise legten ggü. dem Vorquartal um 0,3% zu und erreichten ggü. dem Vorjahr ein Plus von 3,7%. Hinsichtlich der Regionen zeigte sich eine interessante Entwicklung. Die Region "ZWEX See", welche neben der Stadt Zürich die Zürcher Seegemeinden umfasst, verzeichnete ggü. dem Vorjahr nur ein bescheidenes Preiswachstum von 1,7%. Im laufenden Quartal war das Preiswachstum mit -1,1% sogar negativ. Nachdem die Preise an diesen exklusiven Lagen während der Pandemie die übrigen Regionen regelrecht abgehängt hatten, ist das vorerst nicht mehr der Fall.

Appetit nach Wohneigentum steigt wieder

Das aktuelle Zinsumfeld spricht wieder für Wohneigentum. Die Wohnkosten der eigenen vier Wände sind im Kanton Zürich inzwischen wieder leicht günstiger als die Miete einer vergleichbaren Wohnung. Finanzielle Überlegungen sind zwar mitnichten die einzige Motivation für Wohneigentum, spielen aber dennoch eine Rolle. Wer sich frisch auf Wohnungssuche macht, sucht des Öfteren wieder nach den eigenen vier Wänden. Der Anteil von Kaufgesuchen bei neu aktivierten Suchabonnements ist gestiegen. Dies spricht grundsätzlich für weitere Preisanstiege. Das leicht höhere Angebot – zu Zeiten steigender Zinsen fanden nicht alle Verkaufsobjekte auf Anhieb einen Käufer – hält die Preise indes in Schach.

Aussicht auf einen tieferen Referenzzinssatz

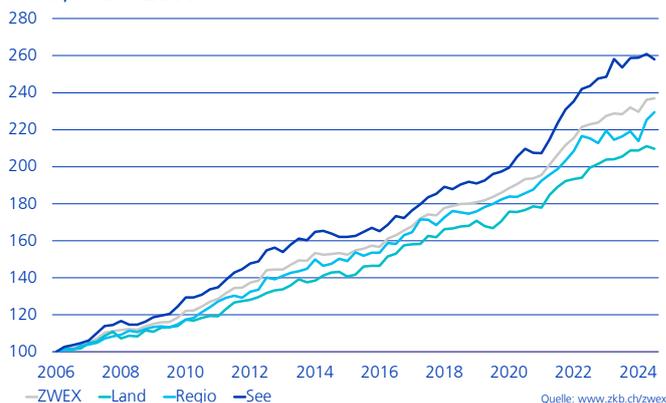
Das auf und ab der Zinsen führte nicht nur am Eigenheimmarkt zu einem Wechselbad der Gefühle, sondern hinterlässt auch bei den Mietenden Spuren. Nach zwei Referenzzinssatzanstiegen im vergangenen Jahr wird dieser spätestens im März 2025 bereits wieder sinken. Für den sonst sehr trägen Durchschnittszins ist das ein unübliches Muster. Zwei gegenläufige Trends bestimmen die durchschnittlichen Finanzierungskosten. Während die Kosten für SARON-Hypotheken im Einklang mit dem SNB-Leitzins sinken, sind die Refinanzierungskosten auslaufender Festhypotheken leicht höher als zu Zeiten von Negativzinsen. Seitens Referenzzinssatz dürfte daher nach der baldigen Senkung Ruhe einkehren – selbst wenn die SNB den Leitzins auf 0,50% senken wird.

Mietpreiswachstum nimmt ab

Der Referenzzinssatz hat unmittelbare Auswirkungen für bestehende Mietverträge. Anspruchsberechtigte Mieter dürften die baldige Senkung des Referenzzinssatzes nach den Erfahrungen der letzten zwei Jahre eher einfordern als dies früher der Fall war. Indirekt wird das auch einen dämpfenden Einfluss auf die Angebotsmieten ausüben. Dennoch rechnen wir mit einem anhaltend robusten Mietanstieg bei der Neuvermietung. Das Problem der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt bleibt virulent. Selbst mit dem sich abzeichnenden Rückgang der Nettozuwanderung wird die Bautätigkeit die Zusatznachfrage nach Wohnungen nicht stillen. Wir rechnen mit einem weiteren Rückgang der Leerstände. Neben den attraktiveren Zinsen ist das ein weiteres Argument für Wohneigentum.

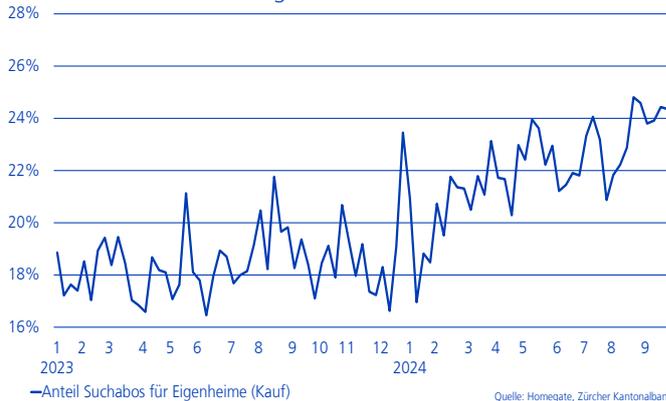
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Index, 100 = 2006



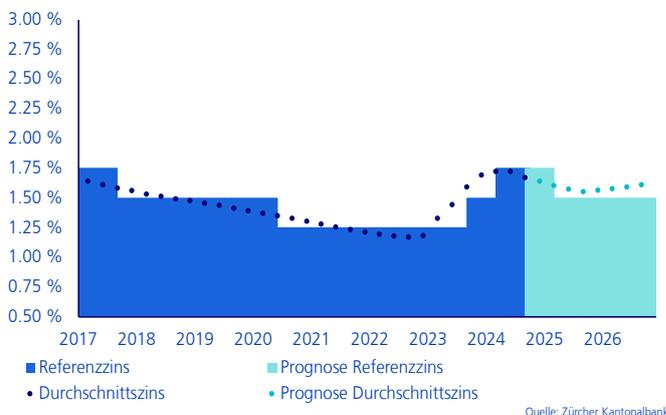
Suchabos im Kanton Zürich

Anteil der Suchabos für Eigenheime an allen neuen Abos



Referenzzinssatz

Durchschnittszins und Referenzzins mit Prognose



ZKB Immobilienprognosen

		2023	2024	2025	
Oktober 2024					
Bautätigkeit	CH	47'000	44'000	42'000	
	Neu erstellte Wohnungen				
	Kt. ZH	10'000	9'000	9'000	
Nettozuwanderung¹		CH	98'900	90'000	90'000
Leere Mietwohnungen	CH	44'200	40'400	38'000	
	Kt. ZH	3'200	3'500	3'200	
Angebotsmieten²	CH	4.7%	4.0%	3.0%	
	Kt. ZH	8.4%	4.5%	3.5%	
Preise Wohneigentum³	CH	2.3%	2.0%	2.0%	
	Kt. ZH	3.7%	3.0%	3.0%	
Referenzzins	CH	1.75%	1.75%	1.50%	

blau: Prognosen, ¹ Ohne Status S, ² homegate.ch Angebotsmieten,

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