

Immobilienbarometer

2. Quartal 2024

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Juli 2024

Was den Wegzug aus dem Einfamilienhaus erschwert

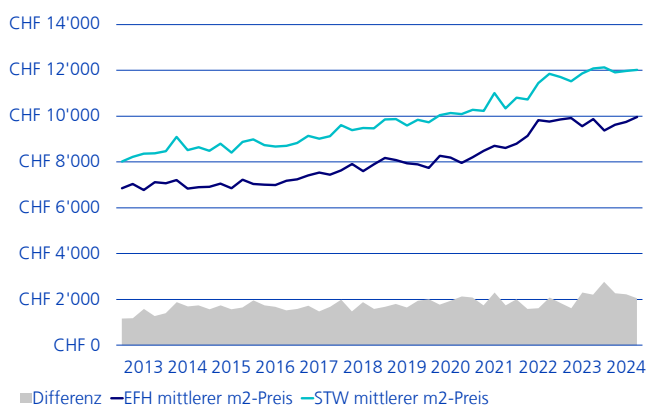
Die hohen Preise von Stockwerkeigentum dürften manchen EFH-Besitzer vom Umzug in eine Wohnung abhalten. Stockwerkeigentum bietet jedoch zwei Qualitätsvorteile: die Wohnungen sind tendenziell jünger und liegen zentraler.

Nehmen Sie auch wahr, dass die eigene Wohnsituation eines der meistdiskutierten Themen über alle Generationen ist, oder ist das lediglich eine Art "Deformation professionelle" meinerseits? Bei den jüngeren Familien ist genügend Platz das grosse Thema. Ob Miete oder Eigentum, viele Familienwohnungen platzen aus allen Nähten. Auch ältere Generationen setzen sich mit ihrer Wohnsituation auseinander. In einem kürzlichen [Webcast zu Immobilien in der dritten Lebensphase](#) ergab eine Umfrage, dass rund die Hälfte der Teilnehmer eine kleinere Wohnung anstrebt. Auf den ersten Blick passt das zusammen. Die Generationen müssten sich lediglich einig werden.

Die Aussage eines auf den Immobilienaustausch spezialisierten Maklers liess mich allerdings aufhorchen. Unrealistisch hohe Preiserwartungen der älteren Einfamilienhausbesitzer stünden einem Tausch häufig im Wege. Wer von einem grossen Haus mit Garten und grosszügigen Nebenflächen in eine Wohnung wechselt, erwartet oftmals eine höhere finanzielle Entschädigung als tatsächlich angebracht sein dürfte. Stockwerkeigentum ist nämlich nicht per se die günstigere Wohnform. Im Gegenteil: Auf den Quadratmeter gerechnet ist Stockwerkeigentum im Kanton Zürich im Durchschnitt sogar rund 2000 Franken teurer

Stockwerkeigentum ist die teurere Wohnform

Mittlerer Preis pro m² Wohnfläche, Transaktionen Kanton ZH



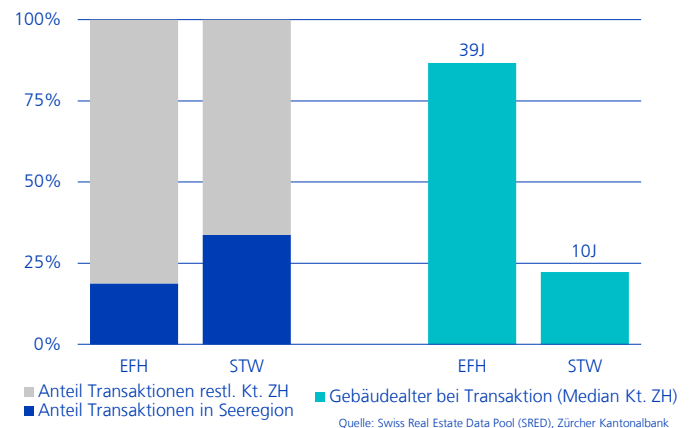
als Wohnraum im Einfamilienhaus. Diese Differenz ist über die letzten Jahre indes noch gestiegen.

Psychologische Studien und Umfragen zeigen, dass viele Immobilienbesitzer überhöhte Preisvorstellungen haben. Gerade weil mit dem eigenen Zuhause unzählige Erinnerungen verbunden sind und das Eigenheim über viele Jahre gehegt und gepflegt wurde, ist das bei langjährigen Hausbesitzern durchaus verständlich. Den Qualitätsvorsprung von Stockwerkeigentum können sie dabei leicht übersehen. Dieser ergibt sich schon nur aufgrund des Alters. Da sich die Neubautätigkeit vornehmlich auf Eigentumswohnungen fokussiert, sind diese im Schnitt deutlich jünger als Einfamilienhäuser. Bei Letzteren kommen vor allem Altliegenschaften in den Verkauf, die mit einem mittleren Alter von 39 Jahren kurz vor einer Gesamtanierung stehen. Wohnungen bieten zudem auch einen Lagevorteil. Während Einfamilienhäuser vor allem auf dem Land verbreitet sind, liegen Eigentumswohnungen des Öfteren an zentralen und auch begehrten Lagen der Stadt Zürich sowie den Zürcher Seegemeinden. Mit dem Wegzug von einem Einfamilienhaus in Stockwerkeigentum zieht man also nicht "nur" in eine Wohnung. Man muss sich auch der qualitativen Verbesserungen bewusst sein, nicht zuletzt im Hinblick auf den Wiederverkauf. Realistische Preisvorstellungen sind bei der Optimierung der Wohnsituation entscheidend.

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

Qualitätsvorteil von STW: jünger und zentraler

Anteil Transakt. in Zürich u. Seegem. (l), Alter bei Transaktion (r)



Robuster Zürcher Eigenheimmarkt

Nachdem der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) Anfang Jahr einen kurzen Rücksetzer verzeichnete, hat sich das Preiswachstum im zweiten Quartal (+2,9%) deutlich erholt. Mit einem Wachstum von 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr kehrt der ZWEX wieder in sein altes Fahrwasser zurück. Viele Interessenten sehen sich durch den sinkenden Leitzins in ihrem Entscheid zum Immobilienkauf bestätigt. Obwohl die Finanzierungskosten noch höher sind als während der Negativzinsphase, haben sich die Hypothekarzinsen im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert. Auf der anderen Seite machen die steigenden Angebotsmieten in vielen Regionen den Erwerb eines Eigenheims wieder attraktiver.

Steigende Liquidität am Zürcher Immobilienmarkt

Wer durch die hiesigen Immobilienportale stöberte, konnte seit Ende der Negativzinsen wieder deutlich mehr zum Verkauf stehende Eigenheime entdecken. Käufer liessen sich mehr Zeit, so dass manches Verkaufsobjekt länger auf den Portalen hängen blieb. Nach Monaten der Zurückhaltung gibt es in der jetzigen Marktsituation wieder mehr Käufer. Die Transaktionen zeigen es. Interessenten griffen im ersten Quartal gerade beim Stockwerkeigentum vermehrt zu. Auch das ist ein Zeichen, dass am Eigenheimmarkt nach einer gewissen Nervosität aufgrund des abrupten Endes der Negativzinsen die Zuversicht zurückgekehrt ist.

Wachstum der Angebotsmieten nimmt ab

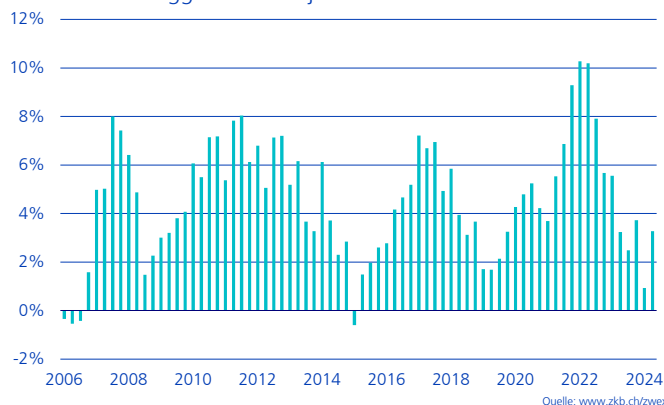
In der ersten Jahreshälfte hat sich das Wachstum der Angebotsmieten merklich reduziert. Zwei Gründe erklären die geringere Dynamik. Die Nebenkosten haben sich auf hohem Niveau eingependelt, nachdem sie aufgrund der Lieferengpässe und dem Ukraine-Krieg kräftig gestiegen waren. Zudem hatten sich die beiden Anstiege des Referenzzinssatzes in den Angebotsmieten niedergeschlagen. Beide Sondereffekte fallen nun weg. Das schwächere Wachstum der Angebotsmieten darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Mieten aufgrund der zunehmenden Knappheit nach wie vor in einem kräftigen Aufwärtstrend befinden.

Referenzzins bleibt stabil

Nach den zwei überraschenden Leitzinssenkungen der SNB dürfen die Mieter aufatmen. Der von uns noch im letzten Quartal prognostizierte Anstieg des Referenzzinssatzes im Jahr 2025 dürfte doch nicht eintreten. Wer eine neue Wohnung sucht, wird hingegen weiterhin von steigenden Mieten betroffen sein. Die Wohnraumnachfrage bleibt aufgrund des Bevölkerungswachstums hoch, vom Neubau kommen wenig Impulse und die Leerstände dürften sich weiter reduzieren. Diese Kombination wird zu weiterhin steigenden Angebotsmieten führen. Dies stützt indirekt die Eigenheimpreise, nicht zuletzt, nachdem sich die Finanzierungsbedingungen wieder verbessert haben. Wir rechnen mit einem moderaten Anstieg der Eigenheimpreise.

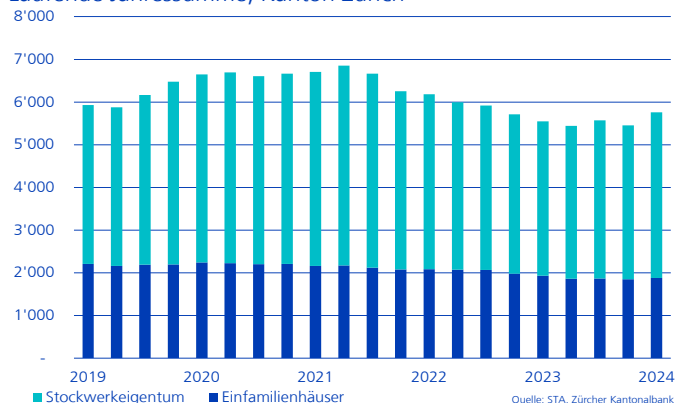
Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Preiswachstum ggü. dem Vorjahr



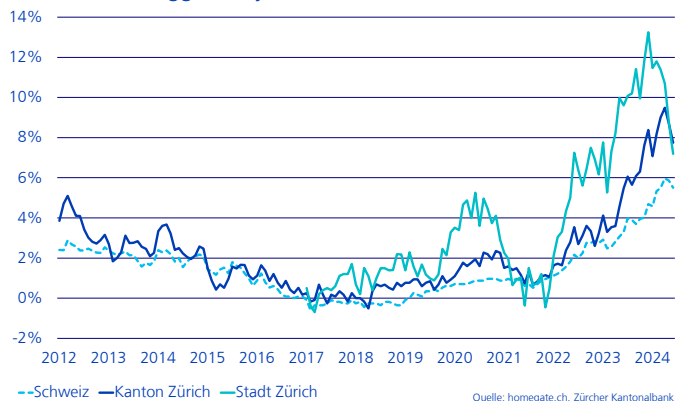
Freihandtransaktionen

Laufende Jahressumme, Kanton Zürich



homegate.ch Angebotsmietindex

Mietwachstum ggü. Vorjahr



ZKB Immobilienprognosen

Juni 2024

		2023	2024	2025
Bautätigkeit	CH	44'600	43'000	42'000
	Neu erstellte Wohnungen	Kt. ZH	10'000	9'000
Nettozuwanderung¹	CH	98'900	90'000	90'000
Leere Mietwohnungen	CH	44'200	42'000	40'000
	Kt. ZH	3'200	3'100	3'000
Angebotsmieten²	CH	4.70%	4.00%	4.00%
	Kt. ZH	8.40%	4.50%	4.50%
Preise Wohneigentum³	CH	2.30%	2.00%	2.00%
	Kt. ZH	3.70%	3.00%	3.00%
Referenzzins	CH	1.75%	1.75%	1.75%

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

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