

Wetzikon, 2. November 2023

Medienmitteilung

## **Zürcher Immobilienmarkt: Preise verharren auf hohem Niveau**

**Die Preise für Wohneigentum steigen im Kanton Zürich nach wie vor, wenn auch weniger kräftig als im Vorjahr: innert Jahresfrist nochmals um 5,9 Prozent. Dies trotz dämpfender Faktoren wie höherer Hypothekarzinsen und einer getrübbten konjunkturellen Entwicklung. Und doch mehren sich die Zeichen für eine Abkühlung: Ein wichtiger Vorlaufindikator, nämlich die Preise zum Verkauf ausgeschriebener Objekte, deutet eher auf eine Abschwächung beziehungsweise auf eine Stagnation der Immobilienpreise hin.**

Nach einer kurzen Phase der Konsolidierung brummt der Zürcher Eigenheimmarkt wieder wie zuvor. Dies äussert sich im abgelaufenen dritten Quartal in Preisanstiegen auf Vorjahresniveau. Wohneigentum im Kanton wird innert Jahresfrist zu 5,9 Prozent höheren Preisen verkauft. Damit fällt das Zürcher Preiswachstum erneut höher aus als der Schweizer Durchschnitt von 4,9 Prozent.

### **Zurück zum Marktgleichgewicht**

Trotz des Wegfalls des Wohnkostenvorteils von Eigenheimen gegenüber der Miete zeigt sich, dass Wohneigentum begehrt ist und dies wohl auch in nächster Zeit bleiben wird. Zwar ist das Preisniveau für Eigenheime auf sehr hohem Niveau angelangt, andererseits dürfte die vorläufige Spitze der Hypothekarzinsen bereits vorüber sein und damit Fremdkapital eher vergünstigen. Zudem wird die Nachfrage unverändert von einem grossen Zuwanderungsstrom gestützt. Die gedämpfte Bautätigkeit – der kantonale Hausbestand von rund 120 000 Einheiten hat sich nur unwesentlich erhöht – bewirkt auf der anderen Seite ein begrenztes Angebot. Trübe konjunkturelle Aussichten und der eingeschränkte Käuferkreis aufgrund des hohen Preisniveaus sorgen dagegen für eine begrenzte Nachfrage. Fazit: Der Eigenheimmarkt steht insgesamt weiterhin auf grundsolidem Fundament. Weder ungesunde Übertreibungen noch ein Zusammenbruch der Preise zeichnen sich derzeit ab.

### **Starker Anstieg bei den Preisen für Wohneigentum**

Der Preis für ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> hat sich im kantonalen Durchschnitt um rund CHF 200 000 erhöht. Aktuell werden am Markt dafür mittlerweile rund CHF 1,8 Millionen bezahlt. Dies entspricht einer Zunahme von 6,3 Prozent innert Jahresfrist. Dabei zeigt sich eine grosse Spannweite der Kaufpreise von beispielweise CHF 1,0 Millionen in der Gemeinde Truttikon bis hin zu CHF 3,4 Millionen in Zollikon.

Stockwerkeigentum ist meist die einzige Möglichkeit, um sich im Grossraum Zürich eigene vier Wände zu leisten. Das Angebot ist gegenüber Einfamilienhäusern doppelt so gross. Mit einem Durchschnittspreis von CHF 1,1 Millionen ist eine Eigentumswohnung denn auch deutlich erschwinglicher als ein vergleichbares Haus. Innerhalb der letzten zwölf Monate sind die Werte aber auch um 5,4 Prozent gestiegen.

### **Auch Mieterinnen und Mieter betroffen**

Die in Inseraten ausgeschriebenen Angebotsmieten erreichen weiterhin neue Spitzenwerte. Im Kanton Zürich fällt der Anstieg innert Jahresfrist mit 4,9 Prozent deutlicher aus als in der Gesamtschweiz (+3,6 %). Mittlerweile wird im kantonalen Durchschnitt für eine Wohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche rund CHF 2 600 inklusive Nebenkosten verlangt. Das schweizweite Mietpreisniveau liegt mit CHF 2 050 rund einen Viertel unter dieser Marke.

# BANK **avera**

## **Mehrfamilienhäuser: Renditevorteil bleibt bestehen**

Zwar hat sich der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern spürbar abgeschwächt. Innert Jahresfrist resultiert jedoch noch immer ein stattliches Plus von 4,3 Prozent. Mit ein Grund dafür ist, dass sich die Renditen für risikoarme Anlagen wie zehnjährige Schweizer Bundesanleihen bei rund 1,0 Prozent eingependelt haben. Dadurch sind Direktanlagen in Wohnimmobilien mit Renditen von über 3,0 Prozent im Quervergleich weiterhin sehr ansprechend. Wird jedoch Fremdkapital benötigt, schrumpft diese Rendite deutlich, denn die Kapitalkosten haben sich um rund 1,5 Prozent erhöht.

## **Die Studie: der Bank Avera Eigenheimindex**

Der Bank Avera Eigenheimindex fasst die Preisentwicklung der Regionen Zürcher Oberland, Pfannenstiel und Stadt Zürich zusammen. Gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister IAZI AG ermittelt die Bank Avera halbjährlich die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Mietwohnungen und untersucht die Marktsituation und Ertragslage von Renditeobjekten.

## **Für weitere Auskünfte**

Bank Avera, Kommunikation, Spitalstrasse 2, 8620 Wetzikon  
Claudia Spörri, Telefon 044 933 52 87, [claudia.spoerri@bank-avera.ch](mailto:claudia.spoerri@bank-avera.ch)  
[bank-avera.ch/medien](http://bank-avera.ch/medien)

## **Über die Bank Avera**

Die Bank Avera ist die grösste Regionalbank im Kanton Zürich. Sie ist mit zwölf Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich präsent. Ihre Stärke sind ihre Integrität und die Verbundenheit mit der Region: Sie ist als Genossenschaft stark mit ihren Kundinnen und Kunden verbunden und schüttet jedes Jahr einen Teil ihres Gewinns an gemeinnützige Institutionen der Region aus. Die Bank bietet Dienstleistungen an im Retail Banking, Private Banking und für Firmenkunden. Mehr Informationen auf: [bank-avera.ch](http://bank-avera.ch)