

# Immobilienbarometer

## 4. Quartal 2023

### Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | Januar 2024

- ▶ Zürcher Eigenheimpreise steigen im vierten Quartal 2023 mit 1,6% überraschend kräftig.
- ▶ Die Freihandtransaktionen haben sich in der zweiten Jahreshälfte von ihrem Rekordtief leicht erholt.
- ▶ ZKB erhöht die Preisprognosen für das Jahr 2024 im Kanton Zürich auf 2,5%, in der Schweiz auf 1,5%.

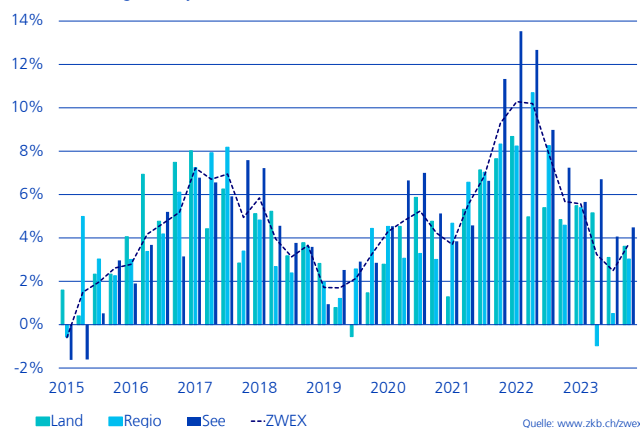
Die Zürcher Wohneigentumspreise sind im vierten Quartal 2023 aus ihrem kurzen Dämmer Schlaf erwacht. Während die Eigenheimpreise im dritten Quartal mit einem Minus von 0,1% faktisch zum Stillstand kamen, legte der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) zum Jahresende mit einem Plus von 1,6% überraschend kräftig zu. Damit kosten Zürcher Eigenheime Ende 2023 qualitätsbereinigt 3,7% mehr als im Vorjahr. In der "See-Region", welche neben der Stadt Zürich auch die Zürichsee-Gemeinden umfasst, sind die Preise im Jahr 2023 mit 4,5% am stärksten gestiegen. Die allgemeine Erwartung, dass Home-Office zu einer Aufholjagd der Eigenheimpreise an abgelegeneren und damit günstigeren Wohnlagen führt, hat sich bislang nicht bewahrheitet. Im Gegenteil: Was ohnehin schon teuer ist, wurde noch teurer.

Die Entwicklung der Transaktionsvolumen deutet ebenfalls an, dass der Zürcher Eigenheimmarkt allmählich wieder zum Leben erweckt wird. In der ersten Jahreshälfte 2023 gab es im Kanton Zürich trotz höherem Angebot so wenige Eigenheimtransaktionen wie noch nie. Die höheren Zinskosten sowie die unsicheren Aussichten, wie viele Zinserhöhungen seitens SNB zukünftig noch folgen könnten, hielten manchen Interessenten vom Verkaufsabschluss ab. In der zweiten Jahreshälfte zeigte die Zahl der Freihandtransaktionen indes leicht nach oben. Der Rückgang der Finanzierungskosten bei Festhypotheken hat die Nachfrage nach Wohneigentum wieder etwas gefestigt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Eigenheimmarkt wieder zurück zur früheren Marktsituation wechselt. Im Eigenheim spart man bei einer Standardbelehnung – im Gegensatz zu den Zeiten der Negativzinsen – auch künftig keine Wohnkosten im Vergleich zu einer Mietwohnung. Fällt dieser Kostenvorteil weg, müssen die Wohnsituation und das Preis-Leistungsverhältnis beim Eigenheimerwerb wirklich stimmen. Eigenheimkäufer sind weniger kompromissbereit und spüren eine gewisse Verhandlungsmacht bei den Preisen. Das zukünftige Preiswachstum dürfte daher Mühe haben, an die hohen Vorjahreswerte anzuknüpfen. Wir erwarten weiterhin eine leichte Abschwächung des Preiswachstums, haben unsere Prognosen für das laufende Jahr jedoch vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung erhöht (Kanton Zürich von 1,0% auf 2,5%, Schweiz von 0,5% auf 1,5%).

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

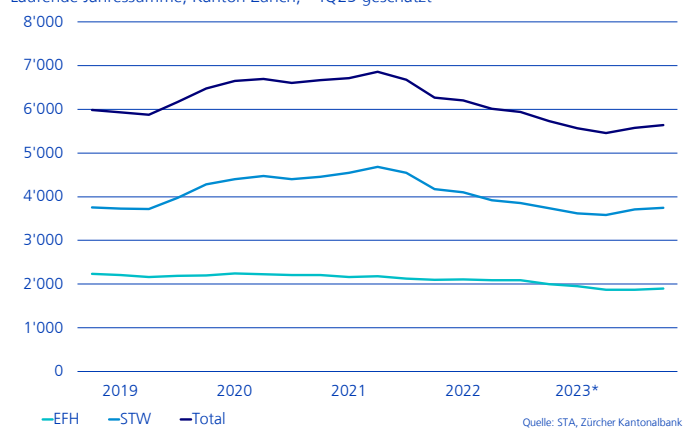
#### Zürcher Wohneigentumsindex

Preisentwicklung vs. Vorjahr, in %



#### Freihandtransaktionen

Laufende Jahressumme, Kanton Zürich, \*4Q23 geschätzt



## Festhypotheken wieder etwas günstiger

Noch vor wenigen Monaten beschäftigten sich die Finanzmarktteilnehmer mit der Frage, wie viele Zinserhöhungen seitens SNB noch anstehen. Inzwischen fragt sich der Markt, wann die erste Zinssenkung kommen wird. Diese Trendwende kommt nun bei den Festhypotheken zum Tragen. Diese sind im heutigen Umfeld sogar günstiger als Geldmarkthypotheken. Angehende Eigenheimbesitzer waren nach der Zinswende zurückhaltender, ihre Eigenheimwünsche umzusetzen. Die gegenwärtige Zinsentwicklung dürfte die Nachfrage wieder festigen.

## Nettozuwanderung nährt Wohnraumnachfrage

Auch wenn die Dezember-Daten noch fehlen, ist die rekordhohe Nettozuwanderung im Jahr 2023 offensichtlich. In diesem Jahr ist aufgrund der demografischen Effekte ebenfalls mit einer kräftigen Nettozuwanderung zu rechnen. Der Zusatzbedarf an Wohnungen ist primär ein Thema für den Mietwohnungsmarkt. Die meisten frisch zugewanderten Personen schauen sich nach einer Mietwohnung um. Die zunehmende Verknappung auf dem Mietwohnungsmarkt hat jedoch auch Auswirkungen auf den Eigenheimmarkt. Die Schwierigkeit, eine geeignete Mietwohnung zu finden, stützt die Nachfrage nach Wohneigentum.

## Anzahl der Baubewilligungen erneut gesunken

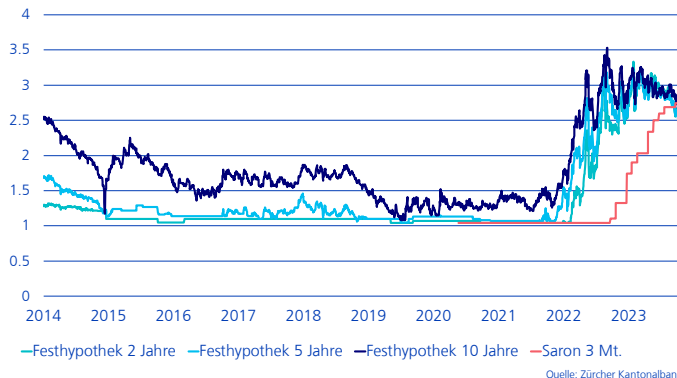
Die Entwicklung der Baubewilligungen bildet die Zusatznachfrage nach Wohnraum nicht ab. Ganz im Gegenteil. Im Jahr 2023 wurden weniger Baubewilligungen erteilt als im Vorjahr. Beim Wohneigentum war der Rückgang prozentual sogar stärker als bei Mietwohnungen. Obwohl Lieferengpässe inzwischen kein Problem mehr sind, lasten die höheren Baukosten auf der Wirtschaftlichkeit mancher Bauvorhaben. Mit den schwächeren Eigenheimpreissteigerungen lassen sich diese Entwicklungen nur begrenzt auf die Endnachfrager überwälzen. In Kombination mit den hohen Baulandpreisen dämpft dies die Baupromotion.

## Pause beim Referenzzins, schwächelnde Preisdynamik

Die grossen Trends am Immobilienmarkt werden sich 2024 fortsetzen. Allen voran der Rückgang der Leerstände bei Mietwohnungen. Die Wohnbautätigkeit wird nicht in der Lage sein, den Zusatzbedarf an Wohnungen zu stillen. Der Trend der Angebotsmieten wird – insbesondere in den Städten – nach oben gerichtet bleiben. Der Mietwohnungsmarkt wird weiterhin für politische Diskussionen sorgen. Bei bestehenden Mietverhältnissen wird hingegen kurzfristig Ruhe einkehren. Der Referenzzins dürfte eine Pause einlegen. Keine grossen Akzente erwarten wir am Eigenheimmarkt. Die fulminanten Preissteigerungen der letzten Jahre sind vorbei – Abwärtsrisiken aufgrund der Zinsentwicklungen sind gebannt.

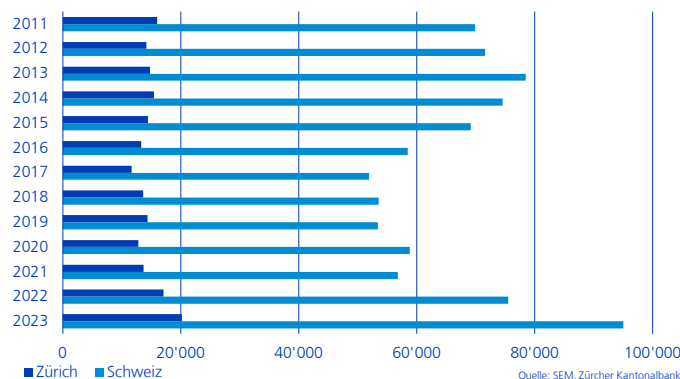
## Hypothekarzinsen

ZKB Richtzinssätze in % nach verschiedenen Laufzeiten



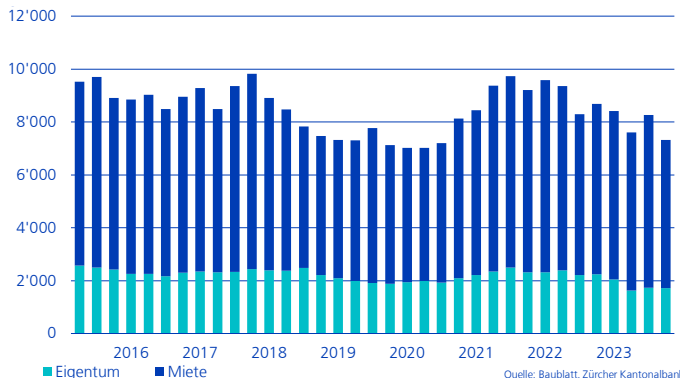
## Nettozuwanderung

Anzahl Personen, Schweiz und Kanton Zürich, Januar - November



## Baubewilligungen

Anzahl bewilligte Wohnungen, laufende Jahressumme, Kanton Zürich



## ZKB Immobilienprognosen

Januar 2024

		2022	2023	2024
<b>Bautätigkeit</b>	CH	46'000	42'000	40'000
	Neu erstellte Wohnungen	Kt. ZH	8'500	8'500
<b>Nettozuwanderung<sup>1</sup></b>	CH	81'300	100'000	90'000
<b>Leere Mietwohnungen</b>	CH	52'600	44'200	35'000
	Kt. ZH	3'900	3'200	2'800
<b>Angebotsmieten<sup>2</sup></b>	CH	2.7%	4.7%	4.0%
	Kt. ZH	3.2%	8.4%	4.5%
<b>Preise Wohneigentum<sup>3</sup></b>	CH	5.4%	2.0%	1.5%
	Kt. ZH	5.7%	3.7%	2.5%
<b>Referenzzins</b>	CH	1.25%	1.75%	1.75%

blau: Prognosen, <sup>1</sup> Ohne Status S, <sup>2</sup> homegate.ch Angebotsmieten,

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