

Immobilienbarometer

1. Quartal 2023

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt | April 2023

- Am 1. Juni erwarten wir die erste Erhöhung des Referenzzinssatzes.
- Deutschschweizer Mieter müssen öfter mit einer Mieterhöhung rechnen, Mieter in Neubauwohnungen ebenso.
- Die Abkühlung der Eigenheim-Preisdynamik legt eine kurze Pause ein.

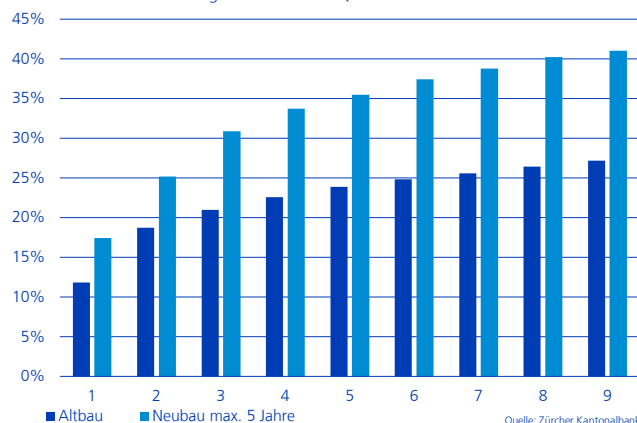
Der Mietwohnungsmarkt steht vor einem historischen Ereignis. Bislang kannte der Durchschnittszins der Schweizer Hypothekarforderungen nur eine Richtung: nach unten. Am 1. Juni wird der Referenzzins, an welchen die schweizweiten Mieten gekoppelt sind, erstmals um 25 Basispunkte steigen. Mieter, deren Mietvertrag auf einem Referenzzins von 1,25% notiert, müssen mit einem Brief des Vermieters rechnen, der um 3% höhere Nettomieten ankündigt. Mit der zusätzlichen Verrechnung der Teuerung sowie allgemeinen Kostensteigerungen, resultiert ein Plus von über 4%. Dies wird bei Mietern der Fall sein, die in der Vergangenheit von den Senkungen des Referenzzinses profitiert haben. Es wird aber auch jene betreffen, die ihre Wohnung erst vor kurzem bezogen haben und eine hohe Anfangsmiete zahlen.

Eine Auswertung der Mietpreisindex-Daten (MPI) des Bundesamtes für Statistik (BFS) von 2016-2022 bringt Licht ins Dunkle, in welchem Umfang die Mieten in der Vergangenheit dem Referenzzins folgten. Da das Mietgesetz den Vermietern nicht vorschreibt, die Mietsenkungen automatisch einleiten zu müssen, ist es nicht erstaunlich, dass längst nicht alle Mieten reduziert wurden. Mieter mussten in der Regel selbst aktiv werden. Im ersten Quartal nach der letzten Referenzzinssatzsenkung im Jahr 2020 war das nur gerade bei rund 12 Prozent der Fall. Zwei Jahre später kumulierten sich die Mietzinssenkungen auf knapp 30 Prozent. Beim kommenden Zinsschritt geben aber die Vermieter das Tempo vor. Eine raschere und umfassendere Anpassung der Mieten ist wahrscheinlich. Vom Anstieg des Referenzzinses im Juni könnten bis zu 50% aller Mietverhältnisse betroffen sein. Beim nächsten Anstieg, den wir 2024 erwarten, wären es bis zu 60%. Dabei dürfte es deutliche regionale Unterschiede geben. Zürcher Mieter waren in der Vergangenheit besonders aktiv, die Mietzinssenkungen einzufordern. Angesichts der hohen Mieten in der Limmatstadt waren die möglichen Mieteinsparungen höher als anderswo. Auch bei Neubauwohnungen scheuten die Mieter weniger davor zurück, Mietsenkungen zu beantragen. Die grösseren Kosteneinsparungen dürften dies erklären. Ein Blick auf die Landkarte zeigt bei den durchgesetzten Mietzinssenkungen einen deutlichen Röstigraben. Aufgrund der starken Regulierungen beim Welschen Mietwohnungsmarkt, ist der Unterschied zwischen Bestandes- und Neumieten in der Romandie sehr hoch. Mieter geben ihre Wohnung daher ungern her und überlassen sie stattdessen lieber zur Untermiete. Gegenüber einem Untervermieter übt man als Mieter verständlicherweise Zurückhaltung, eine Mietsenkung zu verlangen. Auch gegenüber privaten Eigentümern halten sich viele Mieter aufgrund der persönlichen Beziehung eher mit Forderungen zurück. Dagegen hat das Begehren eines Mieters bei professionellen Vermietern oftmals dazu geführt, dass sie die Mietzinssenkungen an all ihre Mieter weitergegeben haben. Aus Reputationsgründen standen institutionelle Vermieter eher unter Druck. Bei Deutschschweizer Mietern, welche in einem Neubau wohnen und einen institutionellen Vermieter haben, ist die Wahrscheinlichkeit folglich am grössten, demnächst einen unliebsamen Brief des Vermieters zu erhalten.

Analytics Immobilien, Ursina Kubli und Julia Lareida, 044 292 46 05, ursina.kubli@zkb.ch

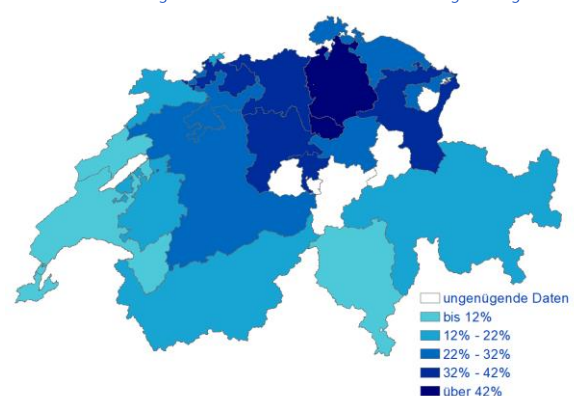
Im Neubau werden Referenzzinserhöhungen öfter weitergegeben

Kumulierte Mietzinssenkungen nach Anzahl Quartalen seit letzter Referenzzinssenkung



Zinssensitive Zürcher fordern Mietzinssenkungen häufig ein

Kumulierte Mietzinssenkungen seit der letzten Referenzzinssenkung bis August 2022



Abkühlung an der Preisfront legt eine kurze Pause ein

Die bei Eigenheimen in den letzten Quartalen sichtbare Eintrübung des Preiswachstums wurde im ersten Quartal 2023 vorübergehend gestoppt. Zum Vorjahr steigt der Index um 5.6%, und liegt nur leicht unter dem Plus von 5.7% im letzten Quartal. Die Preisdynamik hat sich in den verschiedenen Regionen im Kanton Zürich angeglichen. Die Region "Regio", welche im Verlaufe des letzten Jahres unter Druck geriet, zeigt jetzt Erholungstendenzen. Die Region "See", welche die Gemeinden entlang beider Zürichsee-Ufer sowie die Stadt Zürich umfasst, hat ihren Vorsprung verloren. Trotz Stabilisierung erwarten wir eine weitere Abkühlung am Eigenheimmarkt.

Starker Transaktionsrückgang im Kanton Zürich

Während der Pandemie schienen die grossen Immobilienplattformen zeitweise wie leergefegt. Umso erstaunlicher war damals die robuste Anzahl an Freihandtransaktionen. Heute ist die Situation umgekehrt. Das Verkaufsangebot hat auf den Immobilienplattformen leicht zugenommen, während die Anzahl Freihandtransaktionen sowohl bei EFH als auch bei STW bereits deutlich nachgelassen hat. Im ersten Quartal fiel die Anzahl Transaktion auf ein Rekordtief. Das ist ein Ausdruck der gegenwärtigen Abkühlung am Eigenheimmarkt. Potenzielle Käufer sind wählerischer geworden, Verkäufer müssen mit einer längeren Vermarktungszeit rechnen.

Reservationsrücktritte als Stimmungsbarometer

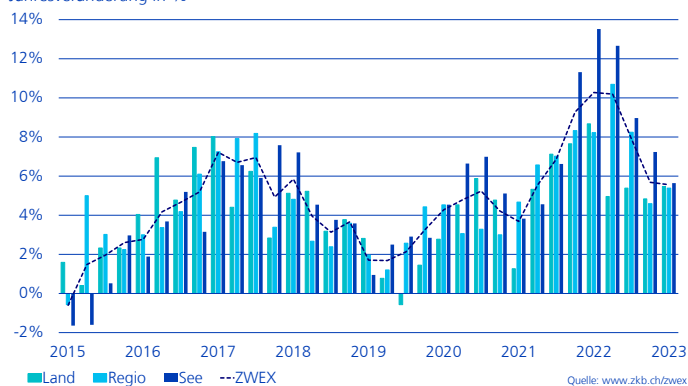
Im Zeitabschnitt zwischen der Reservationszahlung und der notariellen Beglaubigung der Transaktion besteht für Käufer die Möglichkeit vom Kaufvertrag zurückzutreten. Unsere bankeigenen Auswertungen zum Anteil der Rücktritte gibt Auskunft, ob Eigenheimkäufer vermehrt kalte Füsse bekommen. Kurz nach dem plötzlichen Anstieg der langfristigen Zinsen im Frühling 2022 waren die Rücktritte von rund 2% auf 6% gesprungen. Eigenheimsuchende waren gefühlt über Nacht mit einer schlechteren finanziellen Rechnung des zukünftigen Eigenheims konfrontiert. Insgesamt befindet sich der Anteil der Rücktritte auf stabilem und tiefem Niveau.

Kontrollierte Abkühlung am Eigenheimmarkt

Die Abkühlung des Eigenheimmarktes drückt immer mehr durch. Die Preisdynamik wird aufgrund der höheren Zinsen weiter nachlassen, aber das positive Vorzeichen bleibt. Indirekt wird der Eigenheimmarkt von der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt gestützt. Die Situation am Mietwohnungsmarkt wird sich bis 2024 weiter verschärfen, die Anzahl leerer Mietwohnungen nochmals sinken. Dies wirkt sich unmittelbar auf höhere Angebotsmieten aus. Doch auch bestehende Mieter müssen mit höheren Mietausgaben rechnen. Nach der erstmaligen Zinserhöhung im Juni dieses Jahres, dürfte der Referenzzinssatz 2024 ein zweites Mal steigen.

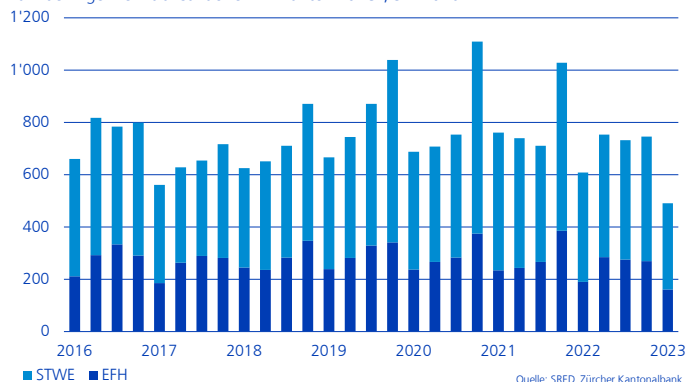
Zürcher Wohneigentumsindex

Jahresveränderung in %



Freihandtransaktionen im Kanton Zürich

Zahl der Eigenheimtransaktionen im Kanton Zürich, STW und EFH



Anteil Rücktritte bei Reservationszahlungen

Rücktritte in % aller Reservationszahlungen, Fokus Kanton Zürich



ZKB Immobilienprognosen

Letzte Prognose-Anpassung: April 2023

		2022	2023	2024
Bautätigkeit	CH	40'000	38'000	36'000
	Kt. ZH	8'100	8'000	7'900
Nettozuwanderung¹	CH	81'300	85'000	75'000
	Kt. ZH	3'900	3'000	2'500
Leere Mietwohnungen	CH	52'600	40'000	30'000
	Kt. ZH	3'900	3'000	2'500
Angebotsmieten²	CH	2.7%	3.5%	4.0%
	Kt. ZH	3.2%	4.0%	4.5%
Preise Wohneigentum³	CH	5.4%	1.0%	1.0%
	Kt. ZH	5.7%	1.5%	1.5%
Referenzzins	CH	1.25%	1.50%	1.75%

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

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