

TA 22.11.2022

**Abo** Zürcher Immobilienmarkt

# Die Hauspreise steigen weiter – trotz Zinswende

Panik herrscht noch nicht wegen der steigenden Hypozinsen, doch das Immobiliengeschäft verändert sich. Weil mieten auch an der Goldküste plötzlich billiger ist als besitzen.



Daniel Schneebeil

Publiziert: 22.11.2022, 12:07



---

## Die Regionen nach Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

■ See   ■ Regio   ■ Land



© OpenStreetMap contributors

Grafik: mt; Quelle: ZKB; Wohneigentumsindex (ZWEX)

---

Vor allem selbst bewohntes Eigentum ist nach wie vor begehrt. Immobilienexperten rechnen nicht mit einem Einbruch bei den Verkäufen.

Foto: Dominique Meienberg

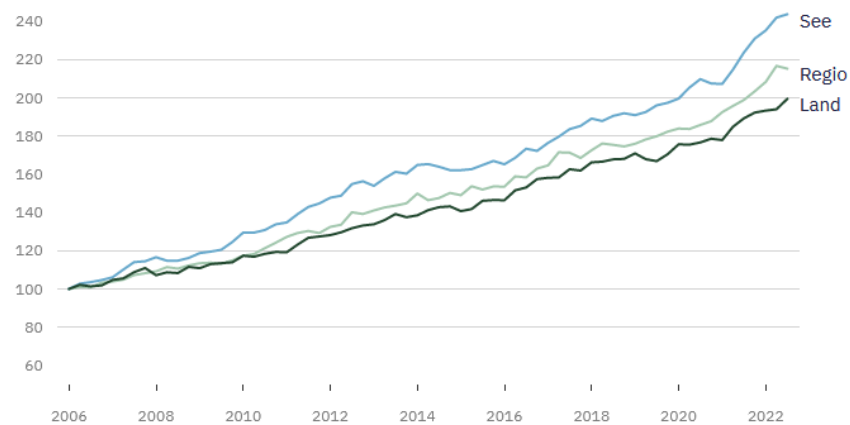
Die Kurve zeigt seit Jahrzehnten nach oben. Wohnungen und Häuser sind inzwischen so teuer, dass es vor allem jenen schwindlig wird, die sich gerne ein Eigenheim kaufen möchten.

Und was ihnen besonders zu schaffen macht, sind die Hypothekarzinsen, die kürzlich etwas gesunken, aber weiter vergleichsweise hoch sind. Für eine 10-jährige Festhypothek lag der Zinssatz Anfang Jahr noch bei gut 1 Prozent. Heute muss man dafür mit bis zu 3 Prozent Zins rechnen.

---

### Immobilienpreise haben sich seit 2006 verdoppelt

Preisentwicklung von Häusern und Wohnungen im Kanton Zürich, indiziert (1. Quartal 2006 = 100)



Grafik: mre; Quelle: ZKB; [Daten herunterladen](#)

---

Sorgen machen die Zinsen nicht nur der potenziellen Käuferschaft, sondern auch Verkäufern und Banken. Brechen Nachfrage und damit die Preise ein? Werfen Hausbesitzerinnen und -besitzer massenhaft Liegenschaften auf den Markt, um noch rasch von den hohen Preisen zu profitieren? Drohen Bankentpleiten?

Grossstädte im Immo-Krisen-Check

**In Zürich steigt das Risiko einer Immobilienblase**

## **2023 immer noch 2 Prozent Wachstum**

Die Abteilung Immobilien-Research der Zürcher Kantonalbank hat den heutigen Liegenschaftenmarkt im Kanton Zürich angeschaut und erste Spuren des Zinsanstiegs bemerkt. Bei den ausgeschriebenen Objekten hat sie eine «zaghafte Zunahme» festgestellt.

Von einem Überangebot sei man aber trotz etwas verringerter Nachfrage noch «meilenweit» entfernt, schreibt die ZKB in ihrer Publikation «Immobilien aktuell» <sup>7</sup>. In der Stadt Zürich waren am Montag auf Homegate 136 Objekte ausgeschrieben. Und neue Objekte kommen auch nur spärlich dazu. Laut ZKB liegt die Zahl der Baubewilligungen schweizweit auf einem Rekordtief.

Darum ist der Druck auf den Eigentümerinnen und Eigentümern noch relativ klein, ihre Wohnungen günstiger anzubieten. Die ZKB rechnet für dieses Jahr noch immer mit einem Preiswachstum von 6 Prozent über den ganzen Kanton gesehen und 2023 mit 2 Prozent.

### **15'000 Franken teurer als mieten**

Aufgrund der höheren Zinsen wird das Wohnen in einer eigenen Liegenschaft teurer als in einer Mietwohnung. Am grössten ist der Unterschied an guten Wohnlagen. Dort steigen die Hauspreise fast unvermindert weiter. Die ZKB hat errechnet, dass eine Eigentümerin für eine zu 80 Prozent fremdfinanzierte 4-Zimmer-Wohnung an der Goldküste mit den höheren Zinsen jährlich 15'000 Franken mehr zahlen muss als eine Mieterin. Die Kosten für die Tilgung der Schulden (Amortisation) sind noch nicht einmal eingerechnet.

---

## **«Eine eigene Wohnung bedeutet eben mehr Sicherheit und Prestige.»**

Ursina Kubli, Leiterin Immobilien-Research  
ZKB

---

Ursina Kubli, Leiterin des ZKB-Immobilien-Research, sagt, dass die meisten Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer diesen Mehrpreis in Kauf nehmen: «Eine eigene Wohnung oder ein Haus bedeutet eben mehr Sicherheit und Prestige.»

Zudem würden viele diese Mehrkosten noch nicht spüren, da sie noch länger laufende Festhypotheken mit tiefen Zinssätzen hätten. Laut ZKB hat fast ein Drittel der Hypotheken in der Schweiz noch eine Laufzeit von fünf Jahren und mehr.

Von den ZKB-Neukunden entscheiden sich gegenwärtig 67 Prozent für eine Saron-Kurzfristhypothek. Die ist zwar günstig, bietet aber keinen Schutz, wenn die Zinsen steigen.

## **Renditeliegenschaften werden günstiger**

Anders ist die Situation bei Mehrfamilienhäusern. Eine Renditeliegenschaft wirft heute oft nicht mehr ab als eine sichere eidgenössische Staatsanleihe. Deshalb rechnet die ZKB mittelfristig mit tieferen Preisen.



Ursina Kubli, Leiterin Immobilien-Research ZKB.

Foto: zvg

Bei den gegenwärtigen Transaktionen ist zwar statistisch noch kein Rückgang der Preise feststellbar. Ursina Kubli weiss aber von Einzelfällen, in denen Interessenten Gebote deutlich unter dem ausgeschriebenen Preis abgeben und dann den Zuschlag erhalten: «Das habe ich vorher noch nie erlebt.»

---

**«Der Corona-Optimismus, als alle unbedingt eine eigene Wohnung oder eine eigene Ferienwohnung wollten, ist etwas verpufft.»**

Stefan Schmid, Leiter Akquisitionen Ginesta  
Immobilien

---

Die Veränderungen am Immobilienmarkt spürt auch Stefan Schmid, Leiter Akquisitionen bei Ginesta Immobilien in Küsnacht: «Der Corona-Optimismus, als alle unbedingt eine eigene Wohnung oder eine eigene Ferienwohnung wollten, ist etwas verpufft.»



Patrick Oppliger, Filialleiter bei Re/Max-Immobilien in Zürich, hat noch nicht festgestellt, dass die Immobilienpreise unter Druck sind: «Es gibt in der Stadt Zürich noch viele Leute, die genug Geld für teure Wohnungen haben.» Die Zahl der Interessentinnen und Interessenten gehe zwar leicht zurück. Doch für praktisch alle Objekte habe er noch immer mehrere Anfragen.

Bei den Verkäuferinnen und Verkäufern bemerkt er hingegen eine gewisse Ungeduld: «Es gibt Leute, die fürchten gegenwärtig einen Preiseinbruch und wollen ihre Häuser so rasch wie möglich abstossen.»

### **Mieten wird deutlich teurer**

Ob Mieten auch mittelfristig günstiger ist als Kaufen, bleibt ungewiss. Demnächst wird der Referenzzinssatz zum ersten Mal seit seinem Bestehen 2008 steigen. Dann müssen auch langjährige Mieterinnen und Mieter mit steigenden Wohnkosten rechnen. Für 2023 prognostiziert die ZKB im Kanton Zürich einen Anstieg der Mieten um 4 Prozent.

Neben der schwachen Bautätigkeit ist die sehr starke Zuwanderung verantwortlich. Dieses Jahr wird die ständige Wohnbevölkerung im Kanton Zürich um gut 17'000 Personen steigen – die Flüchtlinge aus der Ukraine nicht mitgerechnet. Da reichen die 8000 Wohnungen nicht, die nach ZKB-Recherchen 2022 im Kanton Zürich gebaut werden.



Liegenschaftsbewertungen, die er und sein Team Anfang 2022 gemacht hätten, müssten jetzt vermehrt nach unten angepasst werden. Die meisten Indikatoren, welche den Preis bestimmen, entwickeln sich negativ: Bauteuerung, Lieferschwierigkeiten, unsichere wirtschaftliche und politische Lage und vor allem die höheren Zinsen.

Laut Schmid machen sich seine Klienten heute mehr Gedanken über einen Verkauf – auch von Ferienwohnungen in Graubünden: «Es sind besonders Leute, die schon länger über einen Verkauf nachdenken, aber bisher gewartet haben, um keinen Preisanstieg zu verpassen.» Gleichzeitig bestätigt Schmid eine leicht rückläufige Nachfrage: «Übertriebene Preise werden seltener bezahlt.»

---

**«Es gibt in der Stadt Zürich  
noch viele Leute, die genug  
Geld für teure Wohnungen  
haben.»**

Patrick Oppliger, Filialleiter Re/Max-  
Immobilien Zürich

---

## Zürich fällt im Wettbewerb um Investoren zurück

Europäische Investorinnen und Investoren im Immobiliensektor sind verunsichert, dies zeigt die brandaktuelle Umfrage «Emerging Trends in Real Estate 2023» des Beratungsunternehmens pwc bei 1000 Immo-Fachleuten. Sie rechnen damit, dass die Profitabilität des Sektors in den nächsten 12 Monaten um 24 Prozent einbricht und die Zahl der Angestellten gar um 35 Prozent sinkt.

Die Umfrage untersucht die Investitions- und Entwicklungsprognosen in 30 europäischen Städten. Dabei ist Zürich im Vergleich zum Vorjahr von Rang 14 auf 17 zurückgefallen. Grund dafür ist der starke Franken, der Investitionen aus dem Ausland verteuert. Gelobt wird an Zürich die gute Verkehrsanbindung, das florierende Hinterland und die diversifizierte Wirtschaft. Die Schweiz schwächelt bei den Immobilieninvestoren auch auf Länderebene. Die Transaktionen in den letzten 12 Monaten um 9 Prozent auf rund fünf Milliarden Euro, während sie in Österreich um 5 Prozent auf sieben Milliarden Euro gestiegen sind. Die attraktivste Stadt für Investoren bleibt wie im Vorjahr London, gefolgt von Paris, das Berlin überholt hat. *(sch)*

---

**Daniel Schneebeli** ist Redaktor im Ressort Zürich. Er ist Kantonsratsberichterstatter und schreibt vorwiegend über politische Themen und Personen. Seit 1989 ist er im Journalismus tätig, zuerst beim «Zürcher Unterländer», ab 1996 beim «Tages-Anzeiger». [Mehr Infos](#)