



Kanton Zürich
Statistisches Amt

statistik.info 2017/07

www.statistik.zh.ch

Max Grütter

Zürcher Immobilienpreise

Eine Analyse der Handänderungen von Wohnimmobilien 2007 bis 2016

Zusammenfassung

Trotz reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahren hat sich der Wohneigentumsmarkt volumenmässig nur wenig verändert. Im Jahr 2016 wurden im Kanton Zürich gut 7'000 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gehandelt, dies sind knapp zehn Prozent mehr als noch im Jahr 2007. Dabei machten Einfamilienhäuser etwa ein Drittel und Eigentumswohnungen zwei Drittel der Transaktionen aus.

Anders als beim Marktvolumen sieht es bei den Preisen aus. Sie sind in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Mit 1,1 Mio. Fr. für ein Einfamilienhaus und knapp 900'000 Fr. für eine Eigentumswohnung liegen die mittleren Preise um rund 300'000 Fr. über jenen des Jahres 2007. In den letzten zwei Jahren sind die Preise jedoch deutlich weniger stark gestiegen, so dass eine Beruhigung bei der Preisentwicklung vermutet werden kann. Allerdings ist die Erhebung in diesem Zeitraum noch provisorisch.

Besonders hoch waren die Preise in der Stadt Zürich und in den Gemeinden entlang des Zürichsees. Einen besonders starken Anstieg haben die Immobilienpreise im Knonaueramt erlebt. Mittlerweile kosten Eigentumswohnungen mit bis zu fünf Zimmern in dieser Region mehr als vergleichbare Objekte im Limmattal oder im Glattal. Neben der neuen Autobahn, die das Knonaueramt dank des Uetlibergtunnels direkt mit der Stadt Zürich verbindet, ist die Nähe zum Kanton Zug, der Hochpreisinsel für Immobilien in der Schweiz, ein Grund für diese Entwicklung.

Bei den Einfamilienhäusern ist auffällig, dass die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Neubauten und Gebäude aus den letzten 25 Jahren sehr ähnlich sind. Dahingegen sind vor 1990 erstellte Gebäude, also Objekte, bei denen in der Regel eine Sanierung oder allenfalls ein Ersatzbau unmittelbar bevorsteht, im Mittel um rund 25% günstiger als die neueren Gebäude.

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren. Sie zeigt auf, wie sich die Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen seit 2007 entwickelt haben und welche Unterschiede zwischen den Gemeinden und Regionen herrschen. Die Zahlen stammen grösstenteils aus der kantonalen Handänderungsstatistik. Diese enthält nicht nur alle im Kanton Zürich gehandelten Liegenschaften, sondern reicht zudem genügend weit zurück, um die Entwicklung des Wohneigentumsmarkts abzubilden.

Stetig wachsendes Wohnungsangebot im Kanton

Obwohl Wohnbauland im Kanton Zürich ein rares Gut ist – in letzter Zeit werden nur noch rund 400 Grundstücke pro Jahr gehandelt –, bleibt die Bautätigkeit ungebrochen. Seit Jahren wächst die Zahl der Wohnungen im Kanton um 7'800 bis 10'500 pro Jahr. So waren Ende 2016 knapp 735'000 Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern registriert, etwa 85'000 mehr als zehn Jahre zuvor. Neben Gebäuden, die auf unbebauten Grundstücken entstehen, sind insbesondere Aufstockungen von bestehenden Gebäuden sowie Ersatzneubauten der Grund für diesen ungebrochenen Zuwachs an Wohnungen. Durch den Abbruch von Gebäuden oder das Zusammenlegen einzelner Wohnungen zu einer grösseren Wohnung verschwanden in den letzten zehn Jahren jährlich zwischen 1'000 und 2'600 Wohnungen, was bedeutet, dass per Saldo entsprechend mehr Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Ein grosser Teil dieser Wohnungen wird vermietet und ein Teil selbst bewohnt. Weniger als 2'000 werden verkauft.

Die Anzahl Wohnungen im Kanton ist also gestiegen, die Anzahl Transaktionen von Wohneigentum ist dagegen seit Jahren etwa konstant; jährlich werden rund 7'000 Wohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern gehandelt. Zumeist sind dies Wohnungen oder Häuser, die bereits bewohnt sind, denn nur rund 1'500 Wohnungen und sogar nur 150 Einfamilienhäuser waren zum Zeitpunkt des Verkaufs Neubauten.¹

Während die Art und die Lage der gehandelten Wohnimmobilien anfangs 2017 detailliert untersucht wurde (Grütter, 2017b), wurden die Preise der Wohnungen und Einfamilienhäuser seit längerer Zeit nicht mehr analysiert. Zwar gibt es regelmässig Studien von privaten Anbietern (z.B. WüestPartner, IAZI, Fahrländer und Partner sowie den Banken). Diese verfügen jedoch nicht über den Gesamtbestand aller Transaktionen. Ausserdem werden häufig die Angebotspreise der Immobilien und nicht die im Grundbuch festgehaltenen Preise analysiert. Die vorliegende Studie basiert dagegen auf der Handänderungsstatistik des Kantons Zürich, die sämtliche im Grundbuch dokumentierten Transaktionen umfasst.

Die Handänderungsstatistik als verlässliche Quelle

Das Statistische Amt führt seit 1974 die kantonale Handänderungsstatistik, mit der sich die Entwicklung des Immobilienmarkts über einen langen Zeitraum beobachten lässt. Der für die vorliegende Analyse verwendete Datensatz umfasst alle im Kanton Zürich als Freihandverkäufe identifizierten Handänderungen, die ein Wohngebäude oder eine Wohnung betreffen. Dies sind alle Verkäufe zu Marktpreisen, also alle Transaktionen ohne Erbgänge, Schenkungen, Enteignungen oder Zwangsversteigerungen. Ausgeschlossen werden lediglich Handänderungen mit Einfamilienhäusern auf aussergewöhnlich grossen Grundstücken (>10'000 m²). Diese exklusiven Liegenschaften unterliegen eigenen Marktmechanismen. Durch diese Einschränkung werden insgesamt 70 Handänderungen bei der Analyse nicht berücksichtigt (0,3% aller Freihandverkäufe von Einfamilienhäusern). Somit stehen für den hauptsächlichen Analysezeitraum 2007 bis 2016 mehr als 68'500 Verkäufe – rund 24'000 Handänderungen von Einfamilienhäusern und knapp 45'000 Handänderungen von Stockwerkeigentum – zur Verfügung.²

Eine Besonderheit der Erhebung ist, dass die Daten während dreier Jahre rückwirkend korrigiert werden können. Der Grund hierfür ist, dass verkaufte Immobilien, die innerhalb von drei Jahren abgebrochen werden, um Platz für ein neues Wohngebäude zu schaffen, nachträglich als Verkauf von Wohnbauland und nicht mehr als Gebäudeverkauf gezählt werden. Dies betrifft besonders Einfamilienhäuser und nur in seltenen Fällen Mehrfamilienhäuser mit Stockwerkeigentum. Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeigen, dass diese nachträglichen Korrekturen die Zahl der Transaktionen bei den Einfamilienhäusern um insgesamt 4% bis 6% pro Jahr reduzieren. Daher werden die Daten der letzten drei Jahre als provisorisch geführt. Eine ausführliche Dokumentation der Handänderungsstatistik findet sich in Grütter (2017a).

¹ Als Neubauten gelten Gebäude, die zum Zeitpunkt des Verkaufs höchstens zwei Jahre alt waren.

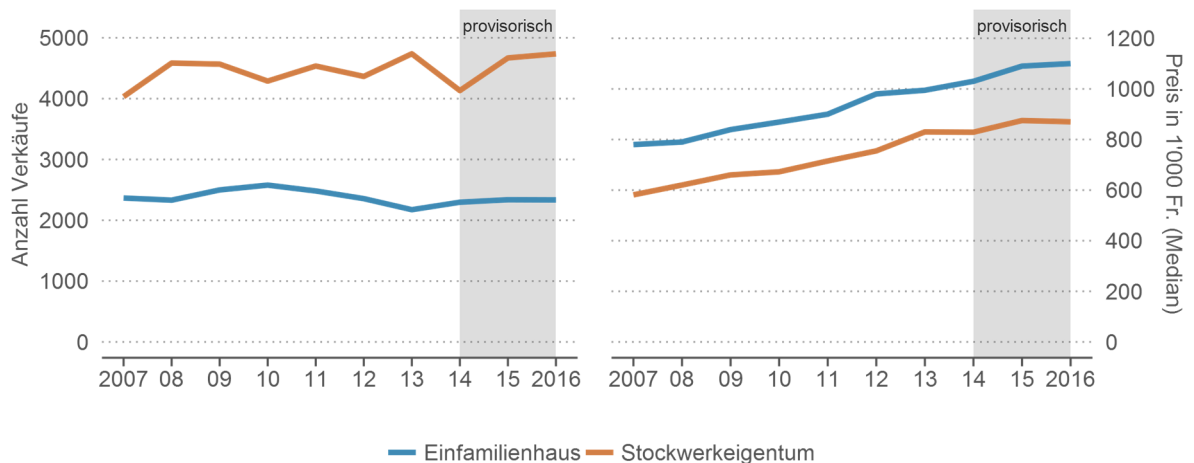
² Hinzu kommen noch rund 5'600 Handänderungen von Mehrfamilienhäusern, die jedoch für die vorliegende Analyse nicht weiter betrachtet werden.

Stabile Anzahl, steigende Preise

Der Wohneigentumsmarkt hat sich in den letzten zehn Jahren nur geringfügig bewegt, zumindest was die Zahl der gehandelten Immobilien betrifft. Im Jahr 2016 wurden insgesamt gut 7'000 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gehandelt, dies sind lediglich knapp ein Zehntel mehr als noch 2007 (Grafik 1, links, sowie Tabelle 1 im Anhang). Dieser leichte Zuwachs ist ausschliesslich auf die Eigentumswohnungen zurückzuführen, die Zahl der gehandelten Einfamilienhäuser verharrt seit Jahren auf konstantem Niveau.

Grafik 1: Verkäufe von Wohnungen und Wohngebäuden

Kanton Zürich, Stockwerkeigentum, Einfamilienhäuser, 2007 – 2016



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Ganz anders sieht es bei den Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus. Die mittleren Preise sind in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (Grafik 1, rechts). Mit 1,1 Mio. Fr. für ein Einfamilienhaus und 870'000 Fr. für eine Eigentumswohnung liegen sie um rund 300'000 Fr. über den Preisen des Jahres 2007. Allerdings deutet sich im letzten Jahr eine leichte Beruhigung bei den Preisen an. Zu beachten gilt, dass der mittlere Preis über alle Objekte ungeachtet ihrer Grösse, Lage oder ihres Alters dargestellt ist. Der Mix der gehandelten Immobilien hat sich allerdings in den letzten Jahren nur wenig verändert. Die Entwicklung spiegelt deshalb durchaus einen Preistrend.

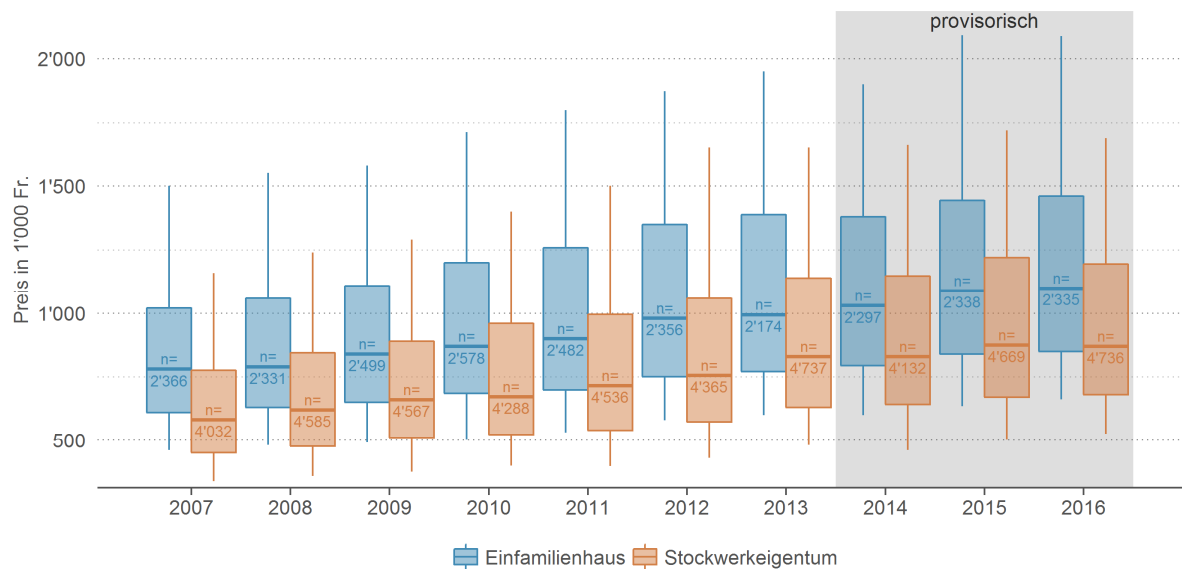
Betrachtet man die Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren etwas genauer, so wird deutlich, dass sich Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren im Schnitt um 41% (Einfamilienhäuser) und 50% (Stockwerkeigentum) verteuert haben. Für den Preis eines mittleren Einfamilienhauses im Jahr 2007 hat man nach 2013 keine mittlere Eigentumswohnung mehr bekommen (Grafik 2). Insgesamt sind im Jahr 2016 Einfamilienhäuser unter 750'000 Fr. nur selten gehandelt worden, und Eigentumswohnungen für weniger als 500'000 Fr. waren kaum noch zu finden. Hingegen scheint die Grenze nach oben weiterhin offen. Seit zwei Jahren werden 10% aller Einfamilienhäuser zu Preisen von deutlich mehr als 2 Mio. Fr. gehandelt.

Aber nicht nur die Preise von neugebauten Immobilien sind gestiegen, sondern auch deren durchschnittliche Wohnfläche³. Es ist daher leicht verständlich, dass die deutlich grosszügiger geschnittenen Neubauten teurer sind als ältere, kleinere Wohnungen. In einem späteren Abschnitt werden daher auch die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche genauer untersucht.

³ Die Wohnfläche von Neubauten aus den Jahren 2000 bis 2016 ist gegenüber jener von Gebäuden, die zwischen 1970 und 2000 gebaut wurden, um rund 20 m² grösser. Dies gilt sowohl für Einfamilienhäuser wie auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Trend zeigt sich auch, wenn man nur Wohnungen mit jeweils gleicher Zimmerzahl betrachtet (eigene Auswertungen auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters).

Grafik 2: Entwicklung der Preise von Wohneigentum

Kanton Zürich, Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser, 2007 – 2016



Lesehilfe: Im Jahr 2007 lag der Medianpreis für ein Einfamilienhaus knapp über 750'000 Fr. (Horizontalstrich innerhalb der blauen Box), d.h. die eine Hälfte der Häuser war günstiger, die andere teurer. Die «mittlere» Hälfte aller Einfamilienhäuser hat zwischen 625'000 und gut 1 Mio. Fr. gekostet (unterer und oberer Rand der blauen Box). Weiter lässt sich ablesen, dass 10% der Häuser für weniger als 500'000 und 10% für mehr als 1,5 Mio. Fr. verkauft wurden (blauer Vertikalstrich ausserhalb der Box).

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Grafik 2 zeigt auch, dass zwar die absolute Spannweite der Verkaufspreise in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen ist, das relative Verhältnis hat sich aber nur moderat verändert. Im Jahr 2007 wurde die Hälfte aller Eigentumswohnungen für einen Preis zwischen 450'000 Fr. und 775'000 Fr. verkauft, die Spannweite lag also bei 325'000 Fr. Im Jahr 2016 lag dieser Wert bei 515'000 Fr. Relativ ist die Spannweite dagegen von 72% auf 76% gestiegen. Bei den Einfamilienhäusern sieht die Entwicklung ähnlich aus. Hier ist die absolute Spannweite von 410'000 auf 610'000 Fr. und die relative von 67% auf 72% gestiegen.

Betrachtet man die Entwicklung noch etwas genauer, so deutet sich eine Homogenisierung der Immobilienpreise in den letzten Jahren an. Denn sowohl bei den Eigentumswohnungen wie auch bei den Einfamilienhäusern lag die relative Spannweite zwischen 2011 und 2013 noch über 80% und somit deutlich höher als in den letzten Jahren. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass die Preise im oberen Segment langsam eine "Schmerzgrenze" erreichen und daher vermehrt Immobilien im mittleren und unteren Segment gefragt sind, was wiederum deren Preise ansteigen lässt.

Günstige Immobilien eher im Norden und Osten des Kantons

Eine wichtige, wenn nicht sogar die zentrale Einflussgrösse für den Preis einer Immobilie ist die Lage des Grundstücks. Der Wert des Baulands, auf dem eine Immobilie steht, unterscheidet sich innerhalb des Kantons jedoch bis zum Zehnfachen, wie Moser (2017) zeigt. Laut dessen Modellrechnung ist der wichtigste Erklärungsfaktor für die unterschiedlichen Bodenpreise die Distanz zur Stadt Zürich. Für eine Wohnung an zentraler Lage, mit kurzer Pendelzeit zum Arbeitsplatz, sind viele bereit, einen Aufpreis zu zahlen. So gibt es günstiges Bauland beispielweise im Tösstal oder im Weinland für nur 300 Fr. pro Quadratmeter, während im Zürcher Seefeld mehr als 3'000 Fr. bezahlt werden. Aber nicht nur die Fahrzeit nach Zürich, sondern auch der Steuerfuss, die Aussicht sowie die Nähe zum See beeinflussen den Bodenpreis. Dies hat zur Folge, dass Bauland in den steuergünstigen Gemeinden entlang des Zürichsees deutlich teurer ist als in den anderen Gemeinden in der Umgebung der Stadt Zürich. Diese Unterschiede im Bodenpreis schlagen sich auch in den Preisen der Wohnimmobilien nieder (Grafik 3 sowie Tabelle 2 und Tabelle 3 im Anhang).

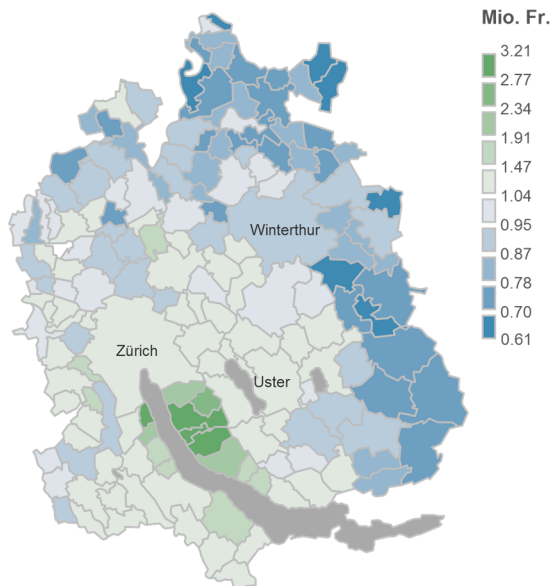
Analysiert man die Immobilienverkäufe der letzten fünf Jahre⁴, wird deutlich, dass nicht nur entlang des Zürichsees die Immobilienpreise überdurchschnittlich sind. Mehr als eine Mio. Fr. kosten Einfamilienhäuser im Schnitt auch im südlichen Knonauseramt, also an der Grenze zum Kanton Zug. Hier sind zum einen die Eröffnung der Autobahn A4, welche die Lücke zwischen Zürich und der Zentralschweiz geschlossen hat, der Siedlungsdruck sowie das Preisgefüge im Kanton Zug⁵ zu spüren. Einfamilienhäuser für deutlich weniger als eine Mio. Franken finden sich dagegen vor allem an den nordöstlichen Grenzen des Kantons, in den Regionen Unterland, Weinland, Winterthur und Oberland.

Grafik 3: Preise nach Gemeinde

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum, Jahre 2012 – 2016 zusammengefasst

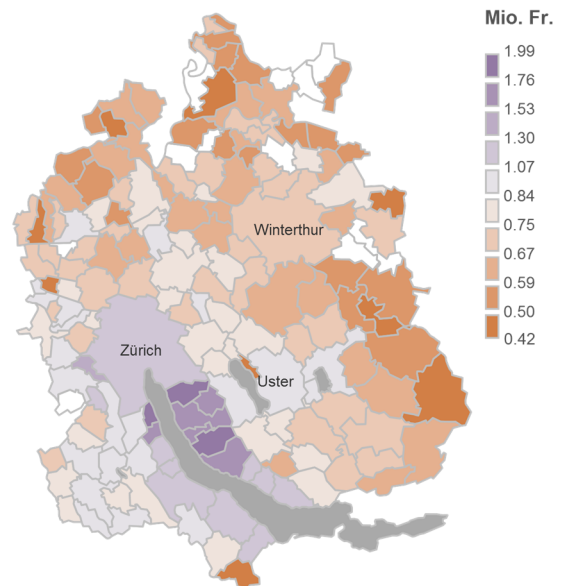
Einfamilienhäuser (Median)

Kanton: 1'040'000 CHF



Stockwerkeigentum (Median)

Kanton: 835'000 CHF



Hinweis: Gemeinden mit überdurchschnittlichen Medianpreisen sind grün bzw. violett, solche mit unterdurchschnittlichen Preise blau bzw. orange eingefärbt. Gemeinden mit weniger als drei Transaktionen werden in den Karten in weisser Farbe dargestellt.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Stockwerkeigentum ist wie bereits beschrieben im Mittel gut 200'000 Franken günstiger als ein Einfamilienhaus. Aber auch hier sind die Preise in den Gemeinden entlang des Zürichsees am höchsten, wenn auch im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern Preise über zwei Millionen Franken im Mittel in keiner Gemeinde vorkommen. Dahingegen gibt es vor allem an den Rändern des Kantons Gebiete, in denen die Hälfte aller Eigentumswohnungen für weniger als 500'000 Fr. verkauft worden ist. Auch hier tanzt das Knonauseramt aus der Reihe. In Wettswil am Albis, das durch den Uetlibergtunnel direkt mit der Stadt Zürich verbunden worden ist, kostete die Hälfte aller Eigentumswohnungen deutlich mehr als 1 Mio. Fr., weitere fünf Gemeinden zählen mittlerweile zum Club der teuersten 40 Gemeinden im Kanton.

⁴ Der Zeitraum 2012 bis 2016 wurde gewählt, da ansonsten die Anzahl Transaktionen in einigen Gemeinden zu gering wäre. Dieser Betrachtungszeitraum wird für alle folgenden Analysen beibehalten.

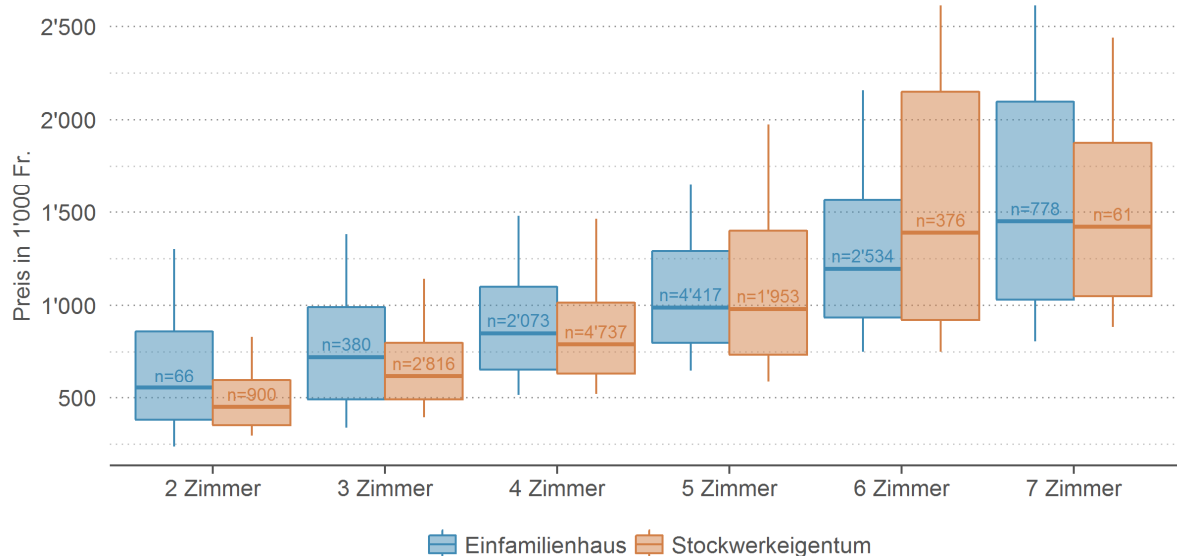
⁵ Gemäss den Zahlen des Kantons Zug sind die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen im Zeitraum 2007 bis 2016 um 75% gestiegen. Einfamilienhäuser wurden im selben Zeitraum immerhin 30% teurer. (<https://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/statistikfachstelle/themen/Preise>).

Grosse Preisunterschiede bei grossen Wohnungen

Einfamilienhäuser sind aber nicht in jedem Fall teurer als Stockwerkeigentum. Dies zeigt sich, wenn man die Grösse der Immobilien mit in Rechnung stellt (Grafik 4).⁶ Während bei den kleineren Wohnungen mit weniger als fünf Zimmern die Preise für ein Einfamilienhaus höher liegen, sind Eigentumswohnungen mit sechs Zimmern im Schnitt deutlich teurer als entsprechende Einfamilienhäuser. Bei den Fünfstückerwohnungen liegt der mittlere Preis für die beiden Immobilientypen auf demselben Niveau. Gerade in den teureren Gemeinden am Zürichsee und in der Stadt Zürich werden relativ mehr Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit mindestens sechs Zimmern verkauft als in den anderen Regionen. Offensichtlich werden also die grösseren Eigentumswohnungen für eine andere Klientel gebaut als vergleichbar grosse Einfamilienhäuser.

Grafik 4: Preise nach Wohnungsgrösse

Kanton Zürich, Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser, 2012 – 2016



Lesehilfe: Siehe Grafik 2.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Grafik 4 verdeutlicht noch einen weiteren Unterschied. Während die Preise für kleinere Eigentumswohnungen eine geringere Streuung aufweisen als die Preise für kleinere Einfamilienhäuser, ist dies bei den grösseren Liegenschaften genau umgekehrt. Dies deutet darauf hin, dass das Angebot an kleineren Eigentumswohnungen vergleichsweise homogen ist. Bei grösseren Wohnungen hingegen wird ein Teil eher im Luxussegment angesiedelt sein, so dass sich eine grössere Preisspanne ergibt.

Zwei Quadratmeter im Weinland, einer am Pfannenstiel

Der Preis einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab. Neben der Lage des Objektes und dem Ausbaustandard ist die Grösse, gemessen in der Wohnfläche⁷, ein entscheidender Faktor. Dabei gibt es grosse regionale Unterschiede, wie Grütter (2017b) zeigt. In den Seegegenden verfügt weit mehr als die Hälfte aller Einfamilienhäuser, die auf den Markt kommen,

⁶ Da bei den gehandelten Eigentumswohnungen keine Angaben zur Wohnfläche vorliegen, wird die Grösse einer Wohnung über die Anzahl Zimmer bestimmt. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass nur für etwa die Hälfte aller Eigentumswohnungen Angaben zur Zimmerzahl vorliegen.

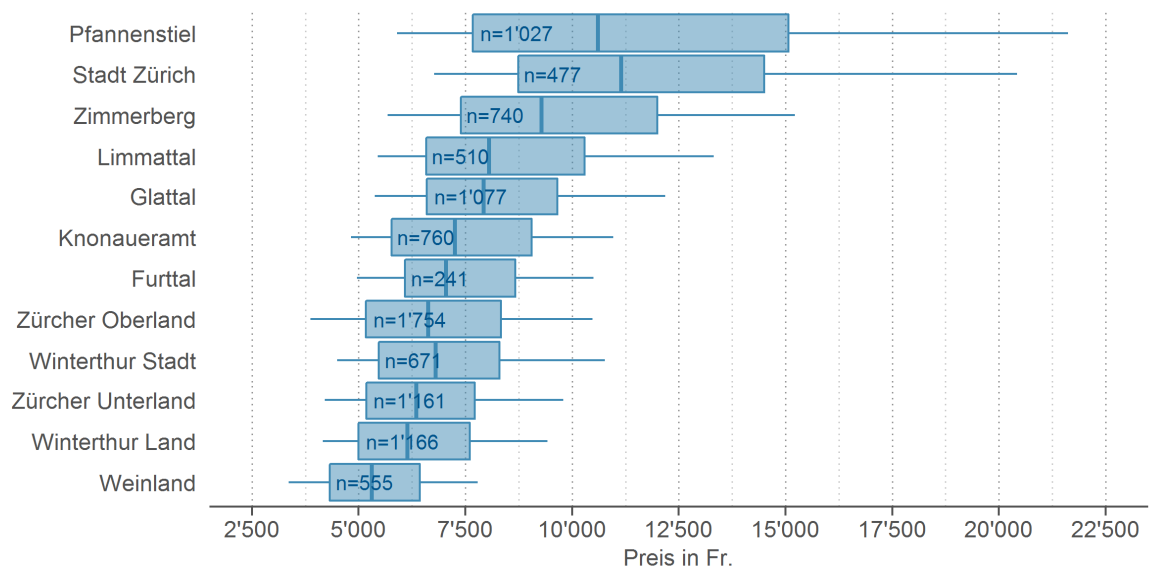
⁷ Die Wohnfläche ist nicht in den Meldungen der Grundbuchämter enthalten. Sie kann jedoch über das Gebäude- und Wohnungsregister ermittelt werden. Aufgrund einer fehlenden Wohnungs-Identifikationsnummer in den Handänderungsdaten können diese Angaben jedoch nur für Einfamilienhäusern hinzugefügt werden, weshalb sich die folgenden Analysen auf diese Immobilien beschränken.

über mehr als 150 Quadratmeter Wohnfläche. In der Stadt Zürich hingegen sind weniger als ein Drittel, im ganzen Kanton etwa die Hälfte der Häuser so gross. Die grosszügigeren Wohnungsgrundrisse könnten somit ein Erklärungsfaktor für die höheren Preise entlang des Zürichsees sein.

Aber selbst wenn man die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche⁸ betrachtet, bleiben grosse Unterschiede zwischen den Regionen bestehen. So kostet der Quadratmeter Wohnfläche in einem Einfamilienhaus, das in den letzten fünf Jahren auf dem Gebiet der Stadt Zürich gehandelt wurde, im Mittel rund 11'150 Franken und somit mehr als das Doppelte im Vergleich zu Wohnraum im Zürcher Weinland (Grafik 5). Somit sind sowohl die grosszügigen Grundrisse wie auch die hohen Quadratmeterpreise eine Erklärung für die hohen Preise entlang des Zürichsees und besonders auf der rechten Seeseite.

Grafik 5: Preise pro Quadratmeter Wohnfläche nach Region

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2012–2016



Lesehilfe: Siehe Grafik 2.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Spürbarer Siedlungsdruck aus dem Kanton Zug

Auch in den letzten fünf Jahren sind die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche kontinuierlich gestiegen, dabei haben sie sich aber in den zwölf Zürcher Regionen sehr unterschiedlich entwickelt. Einen Boom haben vor allem die Regionen Knonaueramt und Glattal erlebt, dort kostete im Jahr 2016 ein Quadratmeter Wohnraum 14% bzw. 12% mehr als noch im Jahr 2012 (Grafik 6).

Die bereits erwähnte Beliebtheit des Knonaueramtes kann durch eine Analyse der Bevölkerungsbewegungen⁹ unterstrichen werden. So zeigt sich, dass alle Altersgruppen, besonders aber jüngere Familien, also Personen zwischen 30 und 44 Jahren sowie deren Kinder, aus dem Kanton Zug in die benachbarten Zürcher Gemeinden ziehen. Ihr Wanderungssaldo ist positiv. Das heisst, dass in den letzten Jahren der Zuzug von Personen, die zuvor im Kanton

⁸ Der Preis eines Quadratmeters Wohnfläche beinhaltet auch einen Anteil des Grundstücks, da der Preis des Grundstücks und des Gebäudes in den Handänderungsdaten nicht getrennt ausgewiesen werden. Somit ist der Preis eines Quadratmeters Wohnfläche im Fall eines Einfamilienhauses, das auf einem grossen Grundstück steht, allein schon dadurch höher, dass zusammen mit der nutzbaren Wohnfläche auch viel Boden gekauft werden muss.

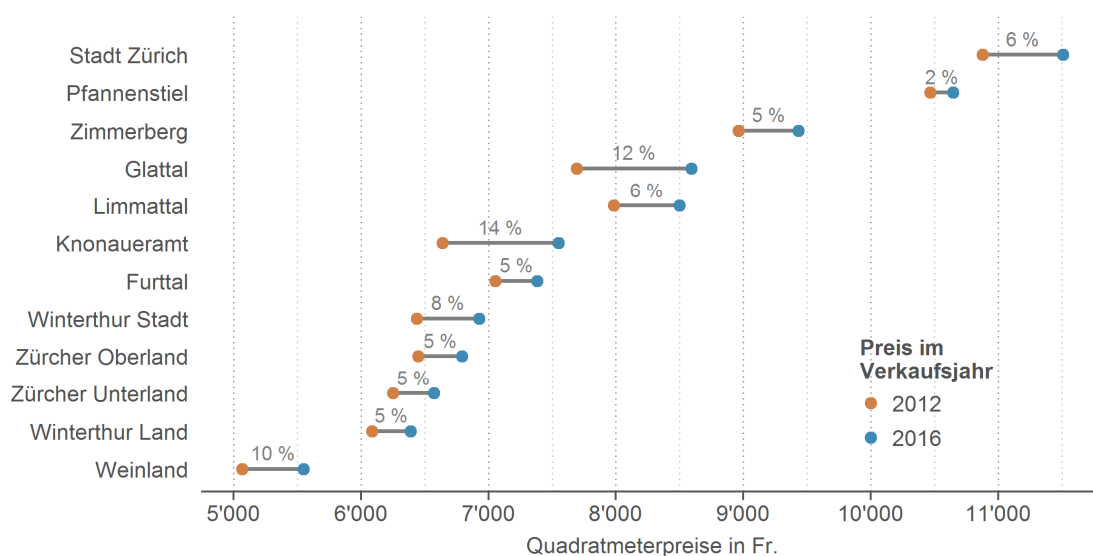
⁹ Die Auswertungen basieren auf der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS. Es wurden die Bevölkerungsbewegungen aus den Jahren 2014 bis 2016 ausgewertet.

Zug gelebt haben, in die Region Knonaueramt grösser ist als der Wegzug in die andere Richtung. Hinzu kommen noch diejenigen Personen, die wegen eines Arbeitsplatzwechsels in den Kanton Zug ins Knonaueramt gezogen sind, da dort die Immobilienpreise vergleichsweise günstiger sind. Beides erhöht die Nachfrage nach Immobilien und somit den Preisdruck in dieser Region.

Auch im Glattal sind die Preise in der betrachteten Fünfjahresspanne deutlich angestiegen (+12%). Hier scheint der Siedlungsdruck aus der Stadt Zürich – sechs Gemeinden im Glattal grenzen an die Stadt Zürich an – wie auch die Anbindung an das Stadtzürcher Tramnetz¹⁰ ein wichtiger Grund für den beobachteten Preisanstieg. Zudem ist diese Region ein bedeutendes Arbeitsplatzzentrum, was Nutzungskonkurrenz in Bezug auf die zur Verfügung stehende Fläche zur Folge hat und somit die Preise zusätzlich in die Höhe treibt. Allerdings entwickeln sich die Preise nicht in allen Gemeinden der Region gleich. In einigen Gemeinden in unmittelbarer Nähe zum Flughafen sind die Preise für Einfamilienhäuser weniger gestiegen oder sogar leicht gesunken. Diese kommunalen Ergebnisse sind aber aufgrund der teilweise niedrigen Transaktionszahlen nicht ausreichend belastbar.

Grafik 6: Entwicklung der Wohnflächenpreise nach Region

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2012 und 2016



Lesehilfe: Im Glattal stieg der Preis pro qm Wohnfläche von knapp 7'700 Fr. im Jahr 2012 auf beinahe 8'600 Fr. im Jahr 2016. Dies entspricht einer Veränderung von 900 Fr. oder 12% innerhalb von fünf Jahren. Somit war der Preisanstieg in dieser Region höher als im kantonalen Mittel, das bei 11% lag.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Grafik 6 zeigt aber auch, dass nicht der gesamte Kanton einen Preisboom erlebt hat. Für einmal das Schlusslicht bildet die Region Pfannenstiel. Dort hat es den Anschein, als hätten die ohnehin schon sehr hohen Preise mittlerweile ihre Obergrenze erreicht. Aber auch in den meisten anderen Regionen ist der Anstieg der Quadratmeterpreise moderater ausgefallen als in den vorhergehenden Jahren. Zwischen 2007 und 2011 lag der Preisanstieg in den Regionen zwischen 15% und 27%.

Das Baujahr alleine erklärt wenig

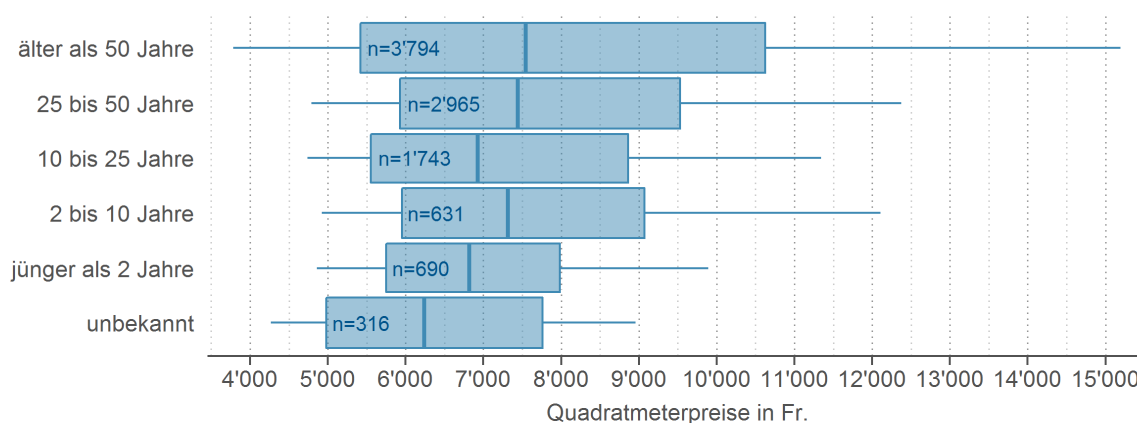
Etwas Neues wird in der Regel zu höheren Preisen gehandelt werden als etwas Altes. Auf den ersten Blick scheint dieser Zusammenhang bei den Einfamilienhäusern nicht zu gelten (Grafik 7). Neubauten kosten im Mittel rund 6'800 Franken pro Quadratmeter, ältere Gebäude

¹⁰ Seit Dezember 2010 sind die Gemeinden Opfikon/Glattbrugg, Rümlang, Wallisellen, Dübendorf, Kloten, durch die Glattalbahn ins Netz des öffentlichen Verkehrs der Stadt Zürich eingebunden.

dagegen mehr als 7'400 Franken. Somit sind Neubauten im Vergleich zu älteren Bauten günstiger. Ein entscheidender Grund hierfür ist, dass bei Neubauten das zur Verfügung stehende Grundstück besser genutzt wird. Die Ausnützungsziffer¹¹ liegt hier bei 0,43, während sie bei Bauten, die zum Zeitpunkt des Verkaufs älter als 25 Jahre waren, unter 0,25 liegt. Dies bedeutet, dass man bei alten Einfamilienhäusern pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich mehr Quadratmeter Grundstück erhält, was sich im Preis niederschlägt und somit die eigentlich geringeren Kosten für die älteren Immobilien (über-) kompensiert.

Grafik 7: Wohnflächenpreise nach Gebäudealter zum Verkaufszeitpunkt

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2012 – 2016



Lesehilfe: Siehe Grafik 2.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Gebäude, die zum Zeitpunkt des Verkaufs zwischen 10 und 25 Jahre alt waren, tanzen aus der Reihe. Sie waren mit ebenfalls 6'800 Franken pro Quadratmeter relativ günstig, obwohl sie ebenfalls auf einem vergleichsweise effizient genutzten Grundstück stehen (AZ = 0,41). Der Grund hierfür wird sein, dass der Ausbau der Gebäude, also Küche, Bad und Böden, in die Jahre gekommen ist und auf eine Erneuerung wartet. Zudem wird in einigen Fällen eine Sanierung der Gebäudehülle anstehen. Beides wird sich wertmindernd auswirken.

Somit scheint das Baujahr eines Gebäudes auf den Preis eines Quadratmeters Wohnfläche keinen unmittelbaren Einfluss zu haben. Vielmehr gibt das Baujahr einen Hinweis darauf, wie gut das Grundstück ausgenutzt ist. Dies wiederum hat einen Einfluss auf den Preis.

¹¹ Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis zwischen der Bruttogeschosfläche (BGF) und der Grundstücksfläche an. Da in den verwendeten Daten keine Angaben zur BGF vorhanden sind, wird stattdessen die Bruttowohnfläche verwendet, um die Ausnützungsziffer zu berechnen.

Der Markt für Wohnimmobilien ist heterogen

Der Kanton Zürich zeichnet sich seit Jahren durch eine hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort und Wohnort aus. Dies führt zu einem ungebrochenen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden auch zu einer steigenden Anzahl neuer Immobilien. Trotz des wachsenden Angebots steigen die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich seit Jahren rasant an und liegen im Durchschnitt bei knapp 1 Mio. Fr. pro Immobilie.

Die vorliegende Studie zeigt, dass der Markt für Wohnimmobilien im Kanton Zürich in vielerlei Hinsicht sehr heterogen ist. Neben Gemeinden mit günstigen Eigentumswohnungen von unter einer halben Million Franken gibt es einige Gemeinden, in denen für ein mittleres Einfamilienhaus mehr als zwei Millionen Franken bezahlt werden müssen. Hierzu zählen die beliebten und teuren Regionen entlang des rechten Seeufers. Aber auch am linken Seeufer, besonders in Kilchberg und Rüschlikon, werden mittlerweile vergleichbare Preise gezahlt. Dass in der Stadt Zürich die Preise im Mittel nicht ganz so hoch sind, hat vor allem damit zu tun, dass die dort gehandelten Objekte in der Regel deutlich kleiner sind als Immobilien ausserhalb der Stadt. Zumindest deuten die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche dies an. Diese sind in Zürich besonders hoch.

Das Knonaueramt ist gemessen an den Immobilienpreisen eine aufstrebende Region. In keiner anderen Region des Kantons sind die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche in den letzten Jahren so stark gestiegen wie hier. Dies hat mehrere Ursachen: Der grosse Siedlungsdruck aus dem Kanton Zug, auch ausgelöst durch die dortigen hohen Immobilienpreise, sowie die bessere Anbindung an Zürich durch die Eröffnung der neuen Autobahn führten zu einem deutlichen Preisanstieg.

Zwar ist die Lage einer Immobilie, die sich im Preis des Bodens spiegelt, ein wichtiger Erklärungsfaktor, aber auch die Grösse und das Alter der Objekte spielen eine entscheidende Rolle. So sind die günstigen Eigentumswohnungen häufig in Gebäuden aus den 1970er Jahren zu finden, während die hochpreisigen Wohnungen oft Neubauten sind. Angaben zum Sanierungsstand der Immobilien sind in den zur Verfügung stehenden Datenquellen nicht vorhanden. Diese Information wäre allerdings wichtig, um die Preisunterschiede innerhalb einer Gruppe gleich grosser Wohnungen weiter zu erklären.

Auch in Zukunft wird der Immobilienmarkt im Kanton Zürich unter Beobachtung bleiben. Obwohl seit 2012 im ganzen Kanton rund 50'000 neue Wohnungen entstanden sind, ist kein Ende des Baubooms abzusehen: 33'000 Wohnungen werden demnächst hinzukommen. Zu diesem Schluss gelangt man, wenn man die Baugesuche und die derzeit im Bau stehenden Objekte zum Massstab nimmt. Die neuen Wohnungen werden voraussichtlich auch direkt vom Markt absorbiert werden, denn ein Blick auf die aktuelle Leerwohnungsziffer von 0,90 zeigt, dass der Bedarf an neuen Wohnungen weiterhin gross ist. Somit kann erwartet werden, dass auch in den kommenden Jahren neben bereits bestehenden Häusern und Wohnungen weiterhin neue Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gehandelt werden. Ob die Preise in Zukunft weniger stark ansteigen als in den letzten zehn Jahren, lässt sich noch nicht mit Sicherheit sagen, erste Hinweise für eine Beruhigung des Marktes geben die aktuellen Daten jedoch.

Literatur

BFS (2015): Eidgenössisches Gebäude-und Wohnungsregister, Merkmalskatalog Version 3.7, Neuchâtel (BFS) 2015: <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/346493/master>

Grütter, Max (2017a): Die Handänderungsstatistik – eine Einführung. Vom Grundbuch zur Handänderungsstatistik. Statistik.info 2017/02. Statistisches Amt Kanton Zürich.

Grütter, Max (2017b): Immobilien: Was wird wo gekauft? Statistik.info 2017/03. Statistisches Amt Kanton Zürich.

Moser, Peter (2017): Der Preis des Bodens - ein hedonisches Modell der Wohnbaulandpreise im Kanton Zürich. statistik.info 2017/05. Statistisches Amt Kanton Zürich.

Kanton Zürich (2017), Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2016, Statistisches Amt des Kantons Zürich. Die Tabellen sind im Internet aktualisiert, vgl. www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/tabellen.html

Anhang

Tabelle 1: Verkäufe von Wohneigentum

Kanton Zürich, Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser, 2012–2016

Region	Anzahl Objekte					2012 - 2016				
						Total	Stockwerkeigentum		Einfamilienhaus	
	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Furttal	126	97	129	236	149	737	413	56%	324	44%
Glattal	795	1'030	951	899	860	4'535	3'357	74%	1'178	26%
Knonaueramt	360	397	313	422	512	2'004	1'097	55%	907	45%
Limmattal	348	308	337	414	460	1'867	1'288	69%	579	31%
Pfannenstiel	633	672	640	683	673	3'301	2'149	65%	1'152	35%
Weinland	239	176	168	211	195	989	379	38%	610	62%
Winterthur Land	573	475	475	517	495	2'535	1'238	49%	1'297	51%
Winterthur Stadt	511	344	427	372	329	1'983	1'213	61%	770	39%
Zimmerberg	622	626	527	564	493	2'832	1'996	70%	836	30%
Zürcher Oberland	1'104	966	1'055	881	1'076	5'082	3'103	61%	1'979	39%
Zürcher Unterland	764	785	708	824	788	3'869	2'522	65%	1'347	35%
Stadt Zürich	646	1'035	704	991	1'042	4'418	3'878	88%	540	12%
Total	6'721	6'911	6'434	7'014	7'072	34'152	22'633	66%	11'519	34%

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Handänderungsstatistik

Tabelle 2: Preise von Einfamilienhäusern (Median)

Kanton Zürich, 2016

Region	Anzahl	Total	Grösse des Hauses				
			3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer
Furttal	64	1'179'000	*	862'000	950'000	1'260'000	1'210'000
Glattal	243	1'165'000	825'000	950'000	1'162'500	1'285'000	1'485'000
Knonaueramt	223	1'150'000	627'500	950'000	1'020'000	1'181'800	1'196'000
Limmattal	108	1'265'000	1'075'000	953'000	1'275'000	1'570'000	1'994'000
Pfannenstiel	235	1'670'000	1'005'000	1'344'800	1'295'000	2'005'000	1'875'000
Weinland	130	829'500	629'750	760'000	810'000	975'000	965'000
Winterthur Land	230	900'000	797'500	715'000	900'000	1'060'000	1'505'000
Winterthur Stadt	132	970'250	725'000	782'500	935'000	1'100'000	1'450'000
Zimmerberg	163	1'500'000	492'000	1'080'000	1'525'000	1'492'500	2'015'000
Zürcher Oberland	419	950'000	748'000	780'000	977'500	1'043'000	1'102'500
Zürcher Unterland	284	1'005'000	798'000	835'000	962'500	1'100'000	1'250'000
Stadt Zürich	111	1'510'000	1'030'000	1'100'000	1'264'500	1'900'000	2'725'000
Total	2'342	1'100'000	790'000	862'000	1'050'000	1'260'000	1'450'000

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Handänderungsstatistik

Tabelle 3: Preise von Stockwerkeigentum (Median)

Kanton Zürich, 2016

Region	Anzahl	Total	Grösse der Wohnung				
			2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
Furttal	85	780'000	425'000	570'500	777'500	765'500	920'000
Glattal	617	865'000	396'500	600'000	777'000	900'000	1'407'500
Knonaueramt	289	865'000	664'000	749'500	917'500	1'130'000	1'212'500
Limmattal	352	852'500	417'500	670'000	822'500	975'000	1'279'000
Pfannenstiel	438	1'322'500	600'000	817'500	1'217'500	1'650'000	1'950'000
Weinland	65	662'000	*	510'000	662'000	815'000	665'000
Winterthur Land	265	720'000	380'500	520'000	747'500	750'000	800'000
Winterthur Stadt	197	766'000	520'000	675'000	775'000	961'500	947'000
Zimmerberg	330	1'232'500	480'000	690'000	1'380'000	1'530'000	2'000'000
Zürcher Oberland	657	735'000	390'000	587'500	740'000	803'000	870'000
Zürcher Unterland	504	727'500	430'250	602'000	755'000	925'000	870'000
Stadt Zürich	931	1'130'000	630'000	920'000	1'150'000	1'500'000	1'900'000
Total	4'730	869'500	480'000	650'000	830'000	1'050'000	1'369'000

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Handänderungsstatistik

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe «statistik.info» analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen im Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Unser Newsletter «NewsStat» informiert Sie über unsere Neuerscheinungen in der Reihe «statistik.info» sowie über die Neuigkeiten in unserem Webangebot.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Max Grütter
Telefon: 043 259 75 39
E-Mail: max.gruetter@statistik.ji.zh.ch

Statistisches Amt des Kantons Zürich
Schöntalstrasse 5
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00
Fax: 043 259 75 69

E-Mail: datashop@statistik.zh.ch

www.statistik.zh.ch

© 2017 Statistisches Amt des Kantons Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.