



Max Grütter

Immobilienhandel im Kanton

Ein Überblick über die Handänderungen 2008 bis 2017

Zusammenfassung

Nach vielen Jahren relativer Konstanz gab es im Jahr 2017 einen deutlichen Rückgang bei den Verkaufszahlen von Immobilien im Kanton Zürich. Statt 7'500 wie in den vergangenen Jahren wurden nur noch gut 6'500 Objekte verkauft. Dieser Einbruch ist ausschliesslich darauf zurückzuführen, dass weniger Eigentumswohnungen die Hand wechselten.

Erstmals gab es im Jahr 2017 nahezu gleich viele Freihandverkäufe von Immobilien wie andere Immobilientransaktionen. Das bedeutet, dass nur noch jede zweite Immobilientransaktion auf dem freien Markt stattfindet. Während bei den Eigentumswohnungen etwa zwei Drittel aller Objekte und bei Einfamilienhäusern etwas weniger als die Hälfte auf dem freien Markt verkauft werden, findet nur gut jedes vierte Mehrfamilienhaus auf diesem Weg einen neuen Eigentümer. Jedes zweite Mehrfamilienhaus wird hingegen vererbt.

Die Preise für Immobilien sind in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2017 kostete ein Einfamilienhaus im Mittel 1.16 Mio. Franken, 65'000 Franken mehr als noch ein Jahr zuvor (+6%). Der mittlere Preis einer Eigentumswohnung lag mit 897'000 Franken knapp 30'000 Franken höher (+3,5%). Deutlich stärker sind die Preise für Mehrfamilienhäuser gestiegen. Ein grösseres Mehrfamilienhaus mit 5 und mehr Wohnungen kostete im Jahr 2017 200'000 Franken (+6%) mehr als noch ein Jahr zuvor, ein kleineres mit höchstens vier Wohnungen sogar 300'000 (+24%) Franken mehr.

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zwar im ganzen Kanton gekauft, aber nicht in allen Regionen im selben Masse. Zwei von fünf Einfamilienhäusern werden im Oberland, im Unterland und im Winterthurer Umland verkauft. In der Stadt Zürich, aber auch in Opfikon sowie in den Städten Bülach, Schlieren und Dübendorf, liegt der Anteil verkaufter Eigentumswohnungen dagegen bei 80% und darüber.

Während man an der Goldküste und auch in den Gemeinden Kilchberg und Rüschlikon für ein Einfamilienhaus im Mittel 2.5 Mio. Franken und mehr aufbringen muss, kostet im Osten des Kantons die Hälfte aller Einfamilienhäuser weniger als eine Million Franken. Auch Eigentumswohnungen sind an den Ufern des Zürichsees besonders teuer.

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über die neuesten Entwicklungen auf dem Markt für Wohneigentum. Die Zahlen stammen grösstenteils aus der kantonalen Handänderungsstatistik.

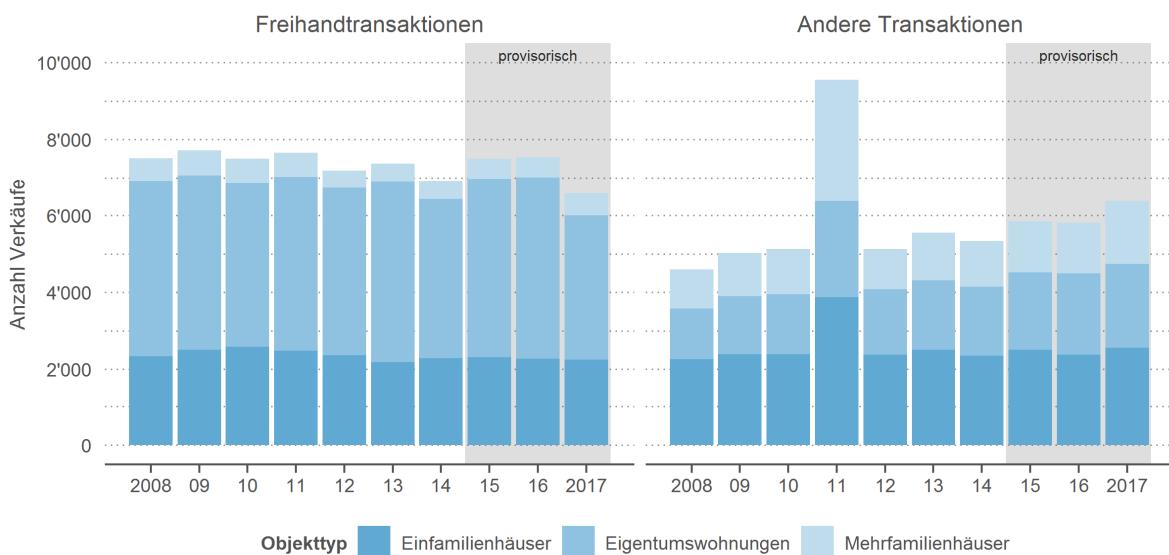
Nur noch die Hälfte aller Transaktionen sind Verkäufe

Jährlich erhalten rund 13'000 Immobilien einen neuen Eigentümer. Etwas mehr als die Hälfte (51%) aller Objekte wurden auf dem freien Markt verkauft, der andere Teil vererbt, abgetreten (verschenkt oder vorvererbt), getauscht, zwangsverwertet oder wechselten aufgrund einer Enteignung den Eigentümer (Grafik 1). Während die Anzahl Freihandverkäufe in den letzten zehn Jahren mit einigen Schwankungen leicht abnahm, stieg die Anzahl der Transaktionen ausserhalb des freien Marktes kontinuierlich an. Im Jahr 2017 gab es somit erstmals nahezu gleich viele "andere Transaktionen" wie Freihandverkäufe von Immobilien. Berücksichtigt man aber nur Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, so überwiegen die gehandelten Objekte noch immer.

Konzentriert man sich auf die Freihandtransaktionen, so wird ein Einbruch im Jahr 2017 deutlich. Im Vergleich zu den Vorjahren wurden im Jahr 2017 etwa 1'000 Transaktionen weniger registriert. Dieser Rückgang ist ausschliesslich auf eine geringere Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen zurückzuführen. Dieser Aspekt wird später genauer beleuchtet.

Grafik 1: Immobilientransaktionen im Kanton Zürich

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, 2008 – 2017



Hinweis: im Jahr 2011 wurde im Vorgriff auf eine mögliche Reform der Erbschaftssteuer zahlreiche Immobilien, vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser, vererbt oder verschenkt (Vgl. Grütter, 2017b).

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Für die Analyse wurden die Daten der kantonalen Handänderungsstatistik verwendet. Sie bildet für diese Fragestellungen eine ideale Datenquelle, da sie nicht nur alle Transaktionen umfasst, sondern auch Informationen zur Käuferschaft, inklusive der räumlichen Informationen zu den Käufern enthält. Die vorliegende Studie gibt einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt in den letzten Jahren. Zeitgleich ist eine weitere Studie erschienen, die erstmals die Käuferschaft der Immobilien genauer analysiert (Grütter, 2018).

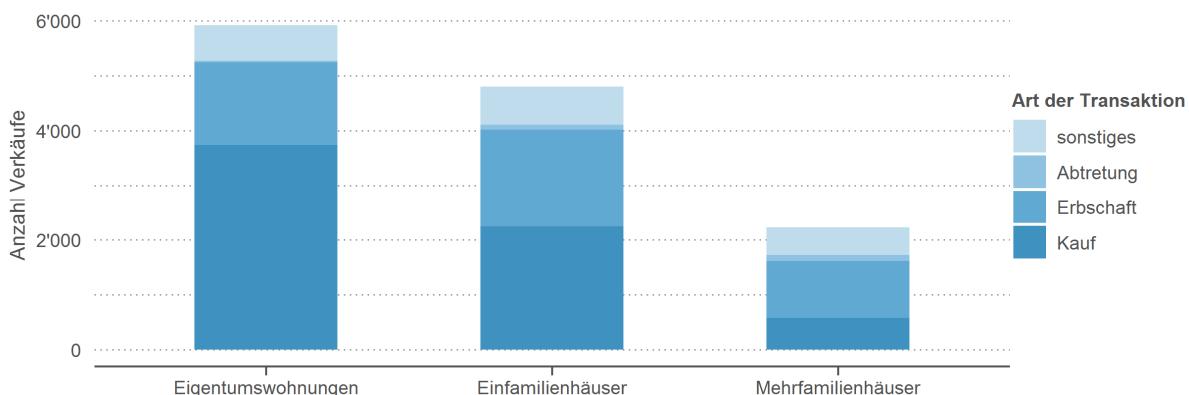
Unterschiedliche Tendenzen am Zürcher Immobilienmarkt

Im Jahr 2017 registrierten die kantonalen Notariate rund 6'150 Freihandverkäufe von Wohneigentum¹ im Kanton Zürich, davon etwa 2'300 Verkäufe von Einfamilienhäusern und rund 3'850 Verkäufe von Eigentumswohnungen (Grafik 2). Ausserhalb des freien Marktes haben 4'800 Häuser und Wohnungen den Eigentümer gewechselt. Davon wurde der grösste Teil vererbt.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist deutlich kleiner: Im Jahr 2017 wechselten rund 2'100 den Eigentümer. Weniger als 30% wurden verkauft, beinahe jedes zweite Objekt vererbt. Mehrfamilienhäuser und darunter besonders die grossen Häuser mit mehr als vier Wohnungen gelten in der Regel als Renditeliegenschaften und werden somit als Geldanlage von Privatpersonen oder Immobilienfirmen, Banken, Pensionskassen und weiteren institutionellen Akteuren gekauft. Da dieser Markt anderen Gesetzmässigkeiten unterliegt als der Markt für selbstbewohnte Immobilien, wird er nur im ersten Teil dieser Studie behandelt.

Grafik 2: Art der Immobilientransaktionen 2017

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, 2017



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Die Handänderungsstatistik

Der verwendete Datensatz umfasst alle im Kanton Zürich im Grundbuch registrierten Handänderungen, die ein Wohngebäude oder eine Wohnung betreffen. Diese Daten werden seit 1974 durch das Statistische Amt in der Handänderungsstatistik erfasst.

Für den Analysezeitraum 2008 bis 2017 stehen insgesamt 76'000 Verkäufe – knapp 24'400 Handänderungen von Einfamilienhäusern und 45'800 Handänderungen von Eigentumswohnungen – zur Verfügung. Hinzu kommen noch rund 5'800 Handänderungen von Mehrfamilienhäusern. Zu diesen Verkaufstransaktionen kommen nochmals gleich viele Transaktionen ausserhalb des freien Markts. Die Daten der Handänderungsstatistik können während dreier Jahre rückwirkend korrigiert werden, daher werden Angaben zu den Jahren 2015 bis 2017 als provisorisch markiert. Eine ausführliche Dokumentation der Handänderungsstatistik findet sich in Grütter (2017a).

¹ Unter Wohneigentum werden Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammengefasst, auch wenn aus den verwendeten Datenquellen nicht ersichtlich ist, ob ein Objekt vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Mehrfamilienhäuser sowie Bürogebäude zählen hingegen zu den Renditeobjekten.

Stetig wachsendes Wohnungsangebot im Kanton

Ende 2017 wohnten im Kanton Zürich nahezu 1.5 Millionen Personen in rund 737'000 Wohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern². Der Wohnungsbestand wuchs in den letzten zwei Jahren um knapp 16'700 Wohnungen (rund 18'100 Neubauten abzüglich der abgebrochenen Wohnungen), und damit im selben Tempo wie in den vergangenen Jahren. Durchschnittlich lebten etwa 2.04 Personen in einer Wohnung. Im Jahr 2008 teilten sich noch genau 2 Personen eine Wohnung. Das Wohnungsangebot steigt also kontinuierlich, allerdings nicht ganz im Gleichschritt mit der Bevölkerung.

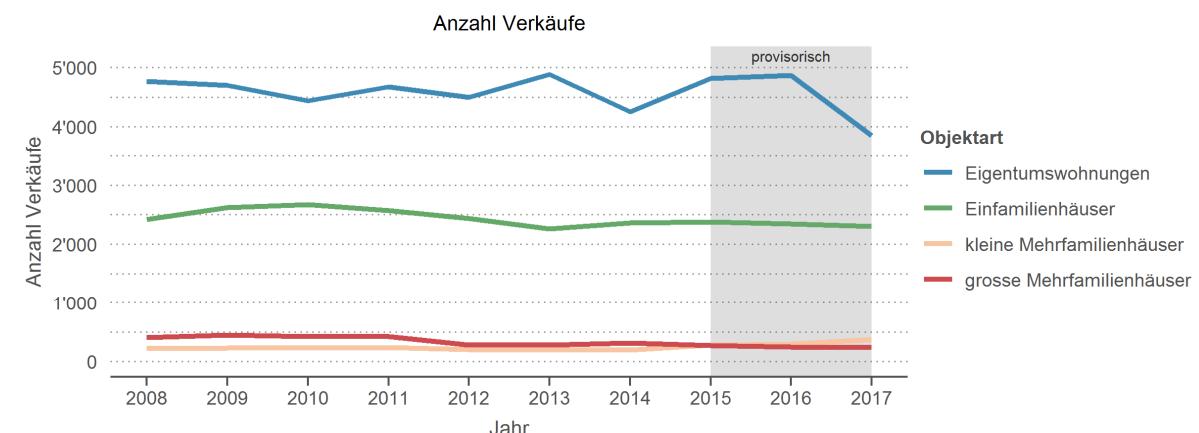
Nur ein Teil der neugebauten Wohnungen und Einfamilienhäuser wird nach Fertigstellung verkauft. Bezogen auf alle 18'100 in den Jahren 2016 und 2017 neugebauten Wohnungen wurde rund jede fünfte neue Wohnung für den Verkauf (3'790 Objekte) gebaut. Die meisten Wohnungen wurden somit als Mietobjekte oder aber zum eigenen Gebrauch erstellt.³ Be- trachtet man alle verkauften Objekte, lag der Anteil der Neubauten bei 29%, wobei sich dieser Anteil bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen deutlich unterscheidet. Während weniger als 10% aller verkauften Einfamilienhäuser höchstens zwei Jahre alt war, waren es bei den Eigentumswohnungen beinahe 40%.

Einbruch bei den Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen

Bis zum Jahr 2016 hat sich der Wohneigentumsmarkt nur geringfügig bewegt, zumindest was die Zahl der gehandelten Immobilien betrifft. Im letzten Jahr sind nun aber die Verkäufe von Eigentumswohnungen regelrecht eingebrochen. Statt rund 5'000 verkauften Wohnungen wurden weniger als 4'000 Verkäufe in den Grundbüchern festgehalten. Der Rückgang der Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen führte dazu, dass die Anzahl Verkäufe von Wohnimmobilien im Jahr 2017 mit 6'766 (inkl. Mehrfamilienhäuser) noch unter dem bisherigen Tiefstwert aus dem Jahr 2008 lag (Grafik 3 sowie Tabellen 1 und 2 im Anhang). Leichte Verschiebungen gab es auch bei den Mehrfamilienhäusern. In den Jahren 2016 und 2017 wurden erstmals mehr kleinere Mehrfamilienhäuser (mit höchstens vier Wohnungen) als grosse Mehrfamilienhäuser verkauft.

Grafik 3: Verkäufe von Wohnimmobilien

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 - 2017



Hinweis: Nur Immobilienkäufe von privaten Personen.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

² Quellen: Kantonale Bevölkerungsstatistik sowie Gebäude- und Wohnungsregister Kanton Zürich.

³ Gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik wohnten im Jahr 2016 rund sechs von zehn Parteien zur Miete, in der Stadt Zürich sind es sogar neun von zehn Haushalten (BFS, 2018).

Der Einbruch der Verkaufszahlen hat das gesamte Segment der Eigentumswohnungen, also grosse wie kleine Wohnungen, gleichermaßen betroffen. Regional gibt es allerdings deutliche Unterschiede. Während in der Stadt Winterthur (-42%), der Region Furttal (-32%) und auch der Region Limmattal (-25%) die Verkaufszahlen gegenüber dem langjährigen Mittel deutlich eingebrochen sind, sind sie lediglich in der Region Winterthur Land leicht gestiegen.

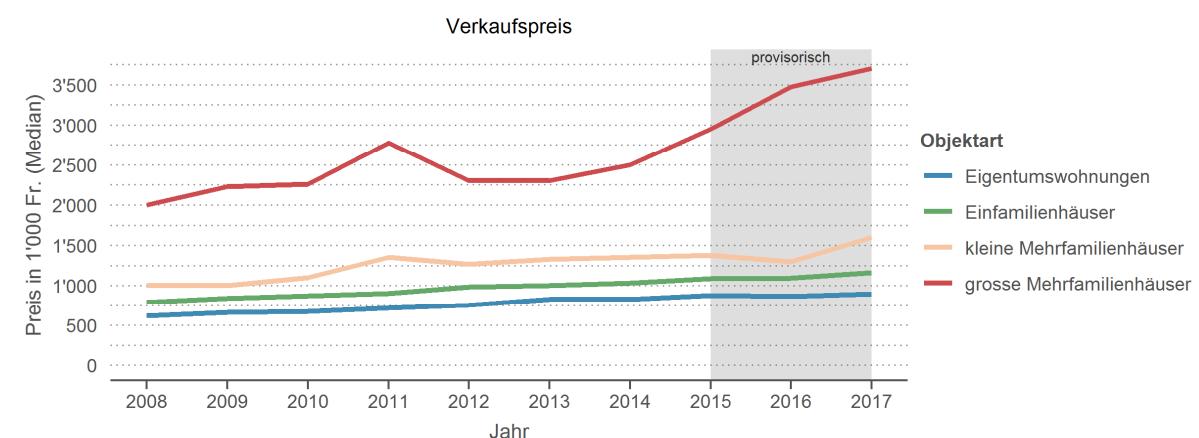
Der Anstieg der Insertionsdauern auf Immobilienplattformen wie Homegate.ch im Jahr 2017 bestätigt das Gesamtbild (SREI & Homegate 2017).⁴ Bei den Einfamilienhäusern und auch bei den Mehrfamilienhäusern sind die Verkaufszahlen in den letzten Jahren dagegen nahezu konstant geblieben. Aufgrund einer schweizweiten Abnahme der Bewilligungen für Neubauten, gemäss Credit Suisse (2018) um -2% bei den Eigentumswohnungen und -7% bei den Einfamilienhäusern, ist jedoch zu vermuten, dass die Verkaufszahlen auch in diesem Segment in den nächsten Jahren rückläufig sein werden. Allerdings ist zu beachten, dass weitaus die meisten gehandelten Einfamilienhäuser Altbauten sind, so dass die Anzahl der Transaktionen nur zu einem geringen Mass von der Anzahl neugebauter Häuser abhängig ist.

Starker Preisanstieg bei grossen Mehrfamilienhäusern

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (Grafik 4 sowie Tabellen 3 und 4 im Anhang). Im Mittel war ein Einfamilienhaus vergangenes Jahr für 1.16 Mio. Franken zu haben, während eine Eigentumswohnung im Schnitt 898'000 Franken kostete. Die Eigentumswohnungen kosteten damit 2017 im Mittel so viel wie ein Einfamilienhaus im Jahr 2011. Im Vergleich zum Jahr 2008 haben die Preise für Wohneigentum um 40 bis 50% zugelegt.⁵ Allerdings stiegen jene für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren langsamer gestiegen als die Preise für Einfamilienhäuser. Dies führt dazu, dass die Spanne zwischen dem mittleren Preis von Einfamilienhäusern und demjenigen für Eigentumswohnungen etwa 250'000 Franken beträgt. Im Jahr 2013 lag der entsprechende Wert noch bei 170'000 Franken. Zu beachten gilt, dass der mittlere Preis über alle Objekte ungeachtet ihrer Grösse, Lage oder ihres Alters dargestellt ist. Der Mix der gehandelten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen hat sich allerdings in den letzten Jahren nur wenig verändert. Die Entwicklung spiegelt deshalb durchaus einen allgemeinen Preistrend.

Grafik 4: Preise von Wohnimmobilien

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 - 2017



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

⁴ Die aktuellen Auswertungen der Insertionsdauern zum ersten Halbjahr 2018 deuten darauf hin, dass die Nachfrage bereits wieder angezogen hat. (SREI & Homegate 2018).

⁵ Diese Entwicklung spiegelt auch der ZWEX, der Zürcher Wohneigentumsindex der ZKB wieder. Allerdings zeigt sich dort auch, dass die Qualität der Objekte, insbesondere die Wohnfläche, sinkt, da sich ansonsten deutlich weniger Haushalte eine Immobilie leisten könnten (Meier, 2017)

Auch die Preise für kleinere Mehrfamilienhäuser sind im letzten Jahr deutlich angestiegen. Erstmals kostete 2017 ein Mehrfamilienhaus mit höchstens vier Wohnungen im Mittel mehr als 1.5 Mio. Franken. Dies ist besonders deshalb interessant, weil sich der Mix der gehandelten Häuser über die Zeit verändert hat und die Grösse, gemessen an der Anzahl Wohnungen, im Jahr 2017 so niedrig war wie seit 2008 nicht mehr. Im Durchschnitt hatte ein Mehrfamilienhaus 2,6 Wohnungen (Median 2 Wohnungen), im Jahr 2014 lagen die Werte (Durchschnitt 2,8 und Median 3) noch etwas höher.

Die Preise für grössere Mehrfamilienhäuser steigen dagegen nach einer kleinen Pause in den Jahren 2012 und 2013 kontinuierlich und vor allem deutlich an. Mit 3,7 Mio. Franken lag der mittlere Preis im Jahr 2017 um 82% über dem mittleren Preis im Jahr 2008. Anders als bei den kleineren Mehrfamilienhäusern wurden aber auch die gehandelten Häuser mit der Zeit grösser. Im letzten Jahr hatte das mittlere Haus mit durchschnittlich 8,5 Wohnungen eine Wohnung mehr als noch 2008.

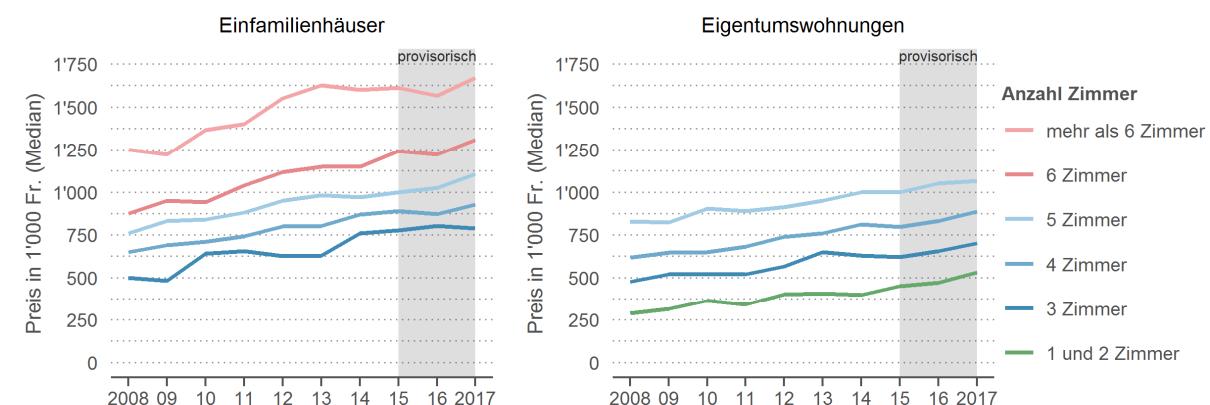
Steigende Preise in allen Segmenten

Der zuvor aufgezeigte Preistrend zieht sich durch das gesamte Grössenspektrum der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Grafik 5). Beispielsweise bekam man im Jahr 2008 noch jedes zweite Einfamilienhaus mit vier Zimmern für 650'000 Franken: Im Jahr 2017 kostete es bereits 925'000 Franken. Auch bei Eigentumswohnungen mit vier Zimmern stieg der mittlere Preis von 617'000 Franken auf 885'000 Franken, also um mehr als 40% an.

Insgesamt sind die Preise von Einfamilienhäusern mit vier, fünf oder sechs Zimmern sowie diejenigen von Eigentumswohnungen mit drei oder vier Zimmern zwischen 2008 und 2017 jeweils um 40 bis 50% gestiegen. Weniger stark verteuert haben sich hingegen die ohnehin schon sehr teuren grossen Einfamilienhäuser mit mehr als 6 Zimmern und Eigentumswohnungen mit fünf Zimmern. Hier stiegen die Preise im selben Zeitraum nur um rund 30%. Mit insgesamt 84% deutlich verteuert haben sich hingegen kleine Eigentumswohnungen mit ein oder zwei Zimmern. Hier stieg der mittlere Preis von 288'000 Franken im Jahr 2008 auf 530'000 Franken im Jahr 2017.

Grafik 5: Preisentwicklung bei Wohnimmobilien nach Zimmerzahl

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 - 2017



Hinweis: Bei den Eigentumswohnungen ist nur bei etwa der Hälfte aller Objekte die Zimmerzahl bekannt. In der Grafik erscheinen entsprechend auch nur diese.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Der Preisanstieg war jedoch nicht in jeder Region gleich ausgeprägt. Während die Preise für Einfamilienhäuser in der Stadt Zürich innerhalb von zehn Jahren um 75% gestiegen sind, sind deren Preise in der Region Pfannenstiel lediglich um 25% gestiegen.⁶

⁶ Detaillierte Analysen zu den regionalen Preisentwicklungen von Wohneigentum finden sich in Grütter 2017c.

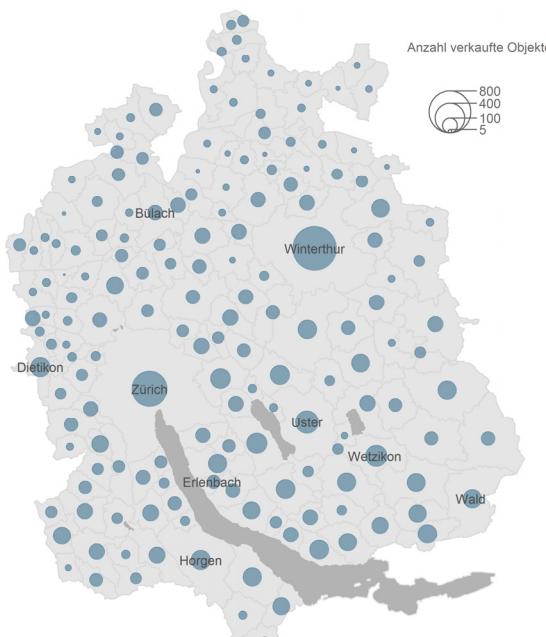
Räumliche Verteilung des Immobilienhandels

Insgesamt wurden im Zeitraum 2013 bis 2017 mehr als 34'000 Objekte gehandelt, mehr als 11'500 Einfamilienhäuser und 22'500 Eigentumswohnungen. Sie verteilten sich auf den ganzen Kanton: Lediglich in drei Gemeinden im Weinland wurde zwischen 2013 und 2017 keine Eigentumswohnung verkauft (Grafik 6).⁷

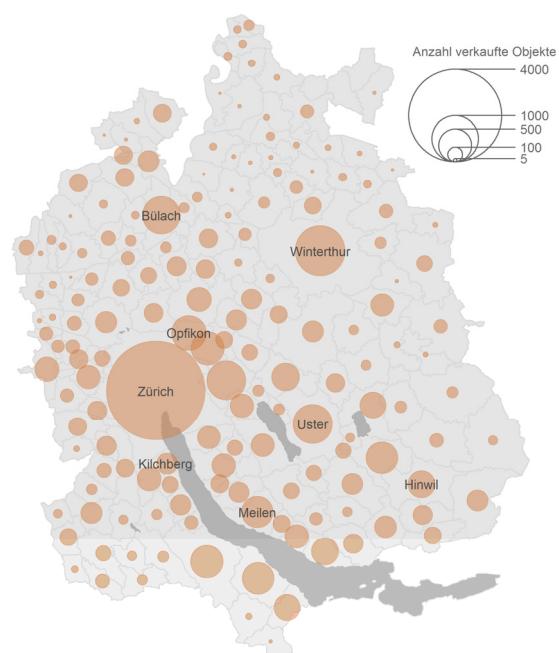
Grafik 6: Anzahl Freihandverkäufe nach Gemeinde

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, Jahre 2013 – 2017

Einfamilienhäuser
Kanton Zürich: 11'756 Objekte



Eigentumswohnungen
Kanton Zürich: 22'918 Objekte



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Wenig verwunderlich ist, dass sich der Immobilienhandel besonders in den grossen und grösseren Städten abspielte. Am meisten Einfamilienhäuser wurden in der Stadt Winterthur (6,7% aller Verkäufe), mit Abstand am meisten Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich (18% aller Verkäufe) verkauft. Auffällig ist, dass in der Stadt Winterthur, obwohl es dort weniger Einfamilienhäuser gibt als in der Stadt Zürich, am meisten Häuser verkauft wurden. Bei den Eigentumswohnungen hingegen ist Zürich mit Abstand der grösste Markt.

Aber auch in den mittelgrossen Städten Uster, Wetzikon, Dübendorf und Horgen wurden mehr als 500 Objekte in diesem Zeitraum gehandelt. Zwischen 70% und 80% der verkauften Immobilien waren dabei Eigentumswohnungen. In der Gemeinde Opfikon, die direkt an die Stadt Zürich angrenzt und in der in den vergangenen Jahren grosse Bautätigkeit herrschte, waren sogar 90% der 550 verkauften Objekte Eigentumswohnungen. Andererseits wurden in 70 Gemeinden im Zeitraum 2013 bis 2017 mehr Einfamilienhäuser verkauft als Eigentumswohnungen.

Besonders geringe Marktaktivitäten gab es in vier kleineren Gemeinden, den Gemeinden Regensberg, Berg am Irchel, Bachs und Waltalingen. Hier wurden im Zeitraum 2013 bis 2017 weniger als zehn, in neun weiteren Gemeinden weniger als 20 Immobilien gehandelt

⁷ Die Einschränkung auf den Zeitraum 2013 bis 2017 wurde gewählt, um die Anzahl Gemeinden ohne oder mit wenigen Transaktionen zu reduzieren, so dass statistische Aussagen möglich sind.

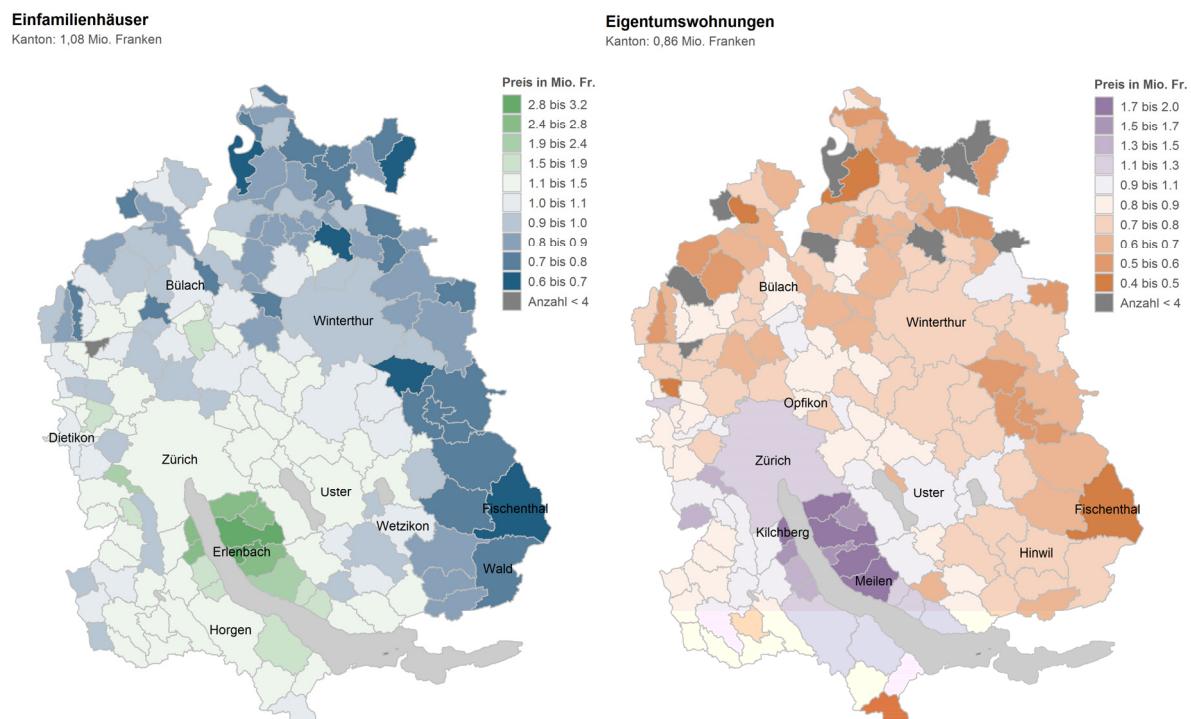
Günstige Immobilien eher im Norden und Osten des Kantons

Die Lage einer Immobilie ist für den Preis von besonderer Bedeutung. Wie bereits in Grütter (2017c) gezeigt, unterscheidet sich der Preis für Bauland innerhalb des Kantons bis zum Zehnfachen. Diese Unterschiede im Bodenpreis schlagen sich auch in den Preisen der Wohnimmobilien nieder.⁸

Besonders entlang der beiden Zürichseeufer waren Wohnimmobilien in den letzten fünf Jahren überdurchschnittlich teuer (Grafik 7). In den Gemeinden am rechten Seeufer von Zollikon über Zumikon bis Meilen sowie am linken Seeufer in Kilchberg und Rüschlikon hat jedes zweite verkauft Einfamilienhaus mindestens zwei Millionen Franken gekostet. In Erlenbach und Küsnacht am rechten Seeufer lag der Preis für die Hälfte aller Häuser sogar über drei Millionen Franken. Zum Vergleich: In jeder zweiten Zürcher Gemeinde konnte man die Hälfte aller gehandelten Einfamilienhäuser für weniger als eine Million Franken erwerben.

Grafik 7: Immobilienpreise nach Gemeinde

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, Jahre 2013 – 2017, Medianpreis



Hinweis: Gemeinden mit überdurchschnittlichen Medianpreisen sind grün bzw. violett, solche mit unterdurchschnittlichen Preisen blau bzw. orange eingefärbt. Gemeinden mit weniger als vier Transaktionen sind in den Karten grau eingefärbt.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Die Preise für Eigentumswohnungen sind weiterhin deutlich niedriger. In keiner Gemeinde musste für eine Wohnung im Mittel mehr als 2 Millionen Franken ausgegeben werden. In der Hälfte aller Gemeinden lag der Medianpreis für eine Eigentumswohnung unter 750'000 Franken.

Die derzeit günstigste Gemeinde, in der in den letzten fünf Jahren eine grössere Zahl Wohnimmobilien verkauft wurde, ist die Gemeinde Fischenthal im Zürcher Oberland. Hier lag der mittlere Preis für ein Einfamilienhaus bei 700'000 Franken und der mittlere Preis für eine Eigentumswohnung bei 460'000 Franken. Insgesamt gab es in Fischenthal 110 Transaktionen.

⁸ Eine detaillierte Analyse zu den Bodenpreisen im Kanton Zürich findet sich in Moser, 2017.

Fazit und Ausblick

Auch im Jahr 2017 sind die Immobilienpreise wie in den Jahren zuvor weiter gestiegen. Während das Angebot an Einfamilienhäusern stabil geblieben ist, ist dasjenige von Eigentumswohnungen spürbar zurückgegangen. Aktuelle Angaben zu Neubauprojekten deuten darauf hin, dass dieser Rückgang vorübergehend ist. Die neuesten Zahlen aus dem ersten Halbjahr 2018 zeigen aber weiterhin eine geringere Anzahl an Verkäufen von Eigentumswohnungen.

Inwiefern die Immobilienpreise weiter steigen werden, lässt sich schwer abschätzen. Der Immobilienblasenindex der UBS (Holzhey et al., 2018) deutet aber darauf hin, dass sich der Schweizer Immobilienmarkt wieder beruhigt hat: Im August 2018 erreichte er einen Wert, der genau zwischen den Bereichen "Boom" und "Risiko" gelegen ist, aber weit weg von einem Wert, der eine Blase indizieren würde. Die Preise für Eigenheime sind entsprechend in Relation zu den Konsumentenpreisen wie auch zu den Haushaltseinkommen zurückgegangen (ebenda).

Der Rückgang in den Baubewilligungen sowie aktuelle Themen wie der Mehrwertausgleich werden aber dafür sorgen, dass es weiterhin interessant bleiben wird, den Zürcher Wohnimmobilienmarkt zu beobachten.

Literatur

Bundesamt für Statistik (2018): Panorama: Bau- und Wohnungswesen

Credit Suisse, 2018: Bewegung auf dem Hypothekarmarkt, Immobilienmonitor Schweiz 2. Quartal 2018

Grütter, Max, 2017a: Die Handänderungsstatistik - eine Einführung. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/02

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

Grütter, Max, 2017c: Zürcher Immobilienpreise. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/07

Grütter, Max, 2018: Wer kauf Immobilien? Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2018/09

Holzhey, Matthias Claudio Saputelli und Maciej Skoczek, 2018: Schweizer Immobilien - UBS Swiss Real Estate Bubble Index 2Q-2018

Meier, Peter, 2017: Eigenheimpreise steigen, Mieten sinken, In: Immobilien aktuell November 2017

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

Rohrbeck, Felix, 2015: Wer ein Haus kauft, ist der Dumme. In: Die Zeit Nr.32/2015

Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018: Statistisches Jahrbuch 2018

Anhang

Tabelle 1: Anzahl Verkäufe von Einfamilienhäusern

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2008 - 2017

Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Furttal	40	50	75	73	51	35	60	118	64	41	607
Glattal	295	263	267	235	225	223	258	260	246	232	2'504
Knonaueramt	178	203	196	184	164	201	166	177	224	201	1'894
Limmattal	120	134	129	110	102	129	121	132	105	107	1'189
Pfannenstiel	207	240	256	248	229	223	252	231	232	274	2'392
Weinland	115	121	103	147	159	116	105	114	136	110	1'226
Winterthur Land	287	292	326	322	282	275	265	266	233	260	2'808
Winterthur Stadt	202	188	205	203	182	156	180	144	135	170	1'765
Zimmerberg	157	201	228	198	183	172	164	176	157	176	1'812
Zürcher Oberland	434	473	489	459	453	365	410	378	420	391	4'272
Zürcher Unterland	255	325	271	271	284	247	276	287	281	255	2'752
Stadt Zürich	130	129	127	115	121	113	103	97	108	88	1'131
Kanton Zürich	2'420	2'619	2'672	2'565	2'435	2'255	2'360	2'380	2'341	2'305	24'352

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 2: Anzahl Verkäufe von Eigentumswohnungen

Kanton Zürich, Eigentumswohnungen, 2008 – 2017

Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Furttal	70	75	80	158	81	63	69	127	87	59	869
Glattal	752	592	531	581	594	841	713	668	647	519	6'438
Knonaueramt	246	220	246	234	207	219	156	252	296	186	2'262
Limmattal	354	301	297	265	256	192	225	298	364	205	2'757
Pfannenstiel	472	533	401	455	425	469	409	468	447	432	4'511
Weinland	72	61	90	108	91	70	66	103	68	66	795
Winterthur Land	324	302	322	352	305	210	227	257	272	303	2'874
Winterthur Stadt	259	280	238	247	342	200	257	240	206	138	2'407
Zimmerberg	460	488	574	569	460	472	381	401	335	369	4'509
Zürcher Oberland	700	848	765	785	690	632	676	526	670	566	6'858
Zürcher Unterland	329	272	285	383	499	562	454	556	518	395	4'253
Stadt Zürich	726	729	610	539	551	957	624	919	960	616	7'231
Kanton Zürich	4'764	4'701	4'439	4'676	4'501	4'887	4'257	4'815	4'870	3'854	45'764

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 3: Preise von Einfamilienhäusern

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2008 – 2017, Medianpreis

Region	Anzahl	Total in Fr.	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer
Furttal	41	1'135'000	1'250'000	934'000	1'192'500	1'150'000	2'175'000
Glattal	232	1'300'000	1'202'500	1'120'000	1'260'000	1'490'000	1'614'000
Knonaueramt	201	1'250'000	350'000	1'000'000	1'250'000	1'402'000	1'600'000
Limmattal	107	1'297'500	700'000	1'100'000	1'300'000	1'720'000	1'570'000
Pfannenstiel	274	1'635'000	897'500	1'070'000	1'385'000	2'000'000	2'600'000
Weinland	110	880'000	375'000	617'500	907'000	1'025'000	780'000
Winterthur Land	260	947'500	585'000	812'500	950'000	1'065'000	1'200'000
Winterthur Stadt	170	972'000	720'000	780'000	985'000	1'055'000	1'350'000
Zimmerberg	176	1'575'000	985'000	1'310'000	1'590'000	1'750'000	2'207'900
Zürcher Oberland	391	980'000	585'000	850'000	979'000	1'144'000	1'092'500
Zürcher Unterland	255	1'013'250	1'310'000	875'000	1'052'500	1'150'000	1'150'000
Stadt Zürich	88	1'490'000	1'125'000	1'305'500	1'340'000	2'100'000	2'353'938
Kanton Zürich	2'305	1'140'000	787'500	925'000	1'105'000	1'308'000	1'500'000

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 4: Preise von Eigentumswohnungen

Kanton Zürich, Eigentumswohnungen, 2008 - 2017

Region	Anzahl	Total in Fr.	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
Furttal	59	730'000	435'000	619'000	858'250	602'500	1'160'000
Glattal	519	790'000	445'000	705'000	895'000	800'000	1'050'000
Knonaueramt	186	827'000	520'000	759'350	838'000	1'076'500	650'000
Limmattal	205	725'000	417'500	606'000	813'000	980'000	800'000
Pfannenstiel	432	1'243'000	740'000	845'000	1'201'000	1'590'000	1'640'000
Weinland	66	700'000	470'000	657'500	698'000	800'000	1'175'000
Winterthur Land	303	582'500	345'000	497'500	621'500	1'030'000	570'000
Winterthur Stadt	138	749'150	380'000	640'000	725'000	905'000	1'094'000
Zimmerberg	369	940'000	617'500	822'500	1'115'000	1'590'000	1'557'500
Zürcher Oberland	566	780'000	350'000	650'000	870'000	846'500	1'415'000
Zürcher Unterland	395	745'000	417'500	630'000	790'000	890'000	870'000
Stadt Zürich	616	1'040'000	935'000	1'007'500	1'350'000	1'700'000	1'595'000
Kanton Zürich	3'854	830'000	572'500	701'000	885'000	1'065'000	1'384'500

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

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