



Kanton Zürich
Direktion der Justiz und des Innern
Statistisches Amt



Medienmitteilung

15. Mai 2019

medien@ji.zh.ch
www.zh.ch

Stagnation auf dem Immobilienmarkt, aber weiterhin steigende Preise

2018 registrierten die Grundbuchämter im Kanton Zürich rund 7000 Verkäufe von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern oder Wohnbauland zu Marktpreisen. Während die Preise für Häuser und Wohnungen stetig steigen, scheint Bauland in letzter Zeit wieder günstiger zu werden. Eine aktuelle Publikation des Statistischen Amtes nimmt die jüngsten Entwicklungen auf dem Zürcher Immobilienmarkt genauer unter die Lupe.

Obwohl das Wohnungsangebot im Kanton Zürich kontinuierlich wächst, stagniert der Markt für Wohneigentum. Wie im Jahr zuvor wurden auch 2018 rund 3750 Eigentumswohnungen und etwa 2300 Einfamilienhäuser verkauft. Beim Wohnbauland hingegen gehen die Verkaufszahlen weiter zurück. Im vergangenen Jahr wurden weniger als 300 unbebaute Grundstücke verkauft, bis zum Jahr 2010 hatte die Zahl der Baulandtransaktionen noch bei 1250 gelegen.

Einfamilienhäuser eher auf dem Land – und in Winterthur

Generell kann man sagen, dass in urbanen Gegenden wie der Stadt Zürich vor allem Eigentumswohnungen gehandelt werden. Einfamilienhäuser dominieren den Markt dagegen in den ländlichen Regionen, etwa im Wein- oder Oberland. Die urbanen Märkte erstrecken sich über die Zürcher Agglomerationsgemeinden, die beiden Zürichseeufer und das Unterland mit der Stadt Bülach, wo derzeit mehrere grosse Immobilienprojekte im Bau sind. Eine Sonderstellung hat die Stadt Winterthur mit einem hohen Anteil an verkauften Einfamilienhäusern. Kantonsweit betrachtet werden in keiner Gemeinde so viele Einfamilienhäuser verkauft wie in Winterthur.

Wohnimmobilien werden teurer und teurer

Die Preise für Wohnimmobilien kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Seit 2008 sind sie um rund 50 Prozent gestiegen. 2018 kostete ein Einfamilienhaus im Mittel 1,17 Millionen Franken, eine Eigentumswohnung 930'000 Franken. Die Preissteigerung für grosse Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen fiel mit 87 Prozent sogar noch deutlicher aus, so dass der mittlere Preis bis 2018 auf 3.8 Millionen Franken kletterte. Ein Mehrfamilienhaus mit höchstens vier Wohnungen war dagegen im Schnitt für rund 1,6 Millionen Franken zu haben.

Ist beim Wohnbauland der Höhepunkt überschritten?

Bei den Preisen für Wohnbauland deutet sich eine Abkühlung an. Abgesehen von einem Ausreisser im Jahr 2015 sind auch die Preise für Wohnbauland seit 2008 kontinuierlich gestiegen. 2018 ist nun der Quadratmeterpreis für unbebautes Land deutlich zurückgegangen: Ein Grundstück kostete im Schnitt rund 700 Fr/m² und damit 100 Fr/m² weniger als noch ein Jahr zuvor. Und auch Abbruchliegenschaften – Land, das zum Zeitpunkt des Verkaufs noch bebaut war, bei dem aber die bestehenden Gebäude einem Neubau Platz machen müssen – waren 2018 deutlich günstiger als in den Jahren zuvor. Ob damit bei den



Landpreisen tatsächlich eine Trendwende eingeläutet ist, wird sich aber erst in den kommenden Jahren zeigen. Bei den niedrigen Transaktionszahlen können zufällige Schwankungen nicht ausgeschlossen werden.

Höchstpreise in den Seegemeinden, tiefe Preise im Norden und Osten

Die regionalen Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland sind sehr unterschiedlich. An den beiden Zürichseeufern wie auch in der steuergünstigen Gemeinde Uitikon sind die Immobilienpreise deutlich höher als im übrigen Kanton. Der mittlere Preis für ein Einfamilienhaus lag hier vielerorts über zwei Millionen Franken, eine Eigentumswohnung kostete im Schnitt mehr als 1,5 Millionen Franken. Weil die in der Stadt Zürich verkauften Wohnungen und Einfamilienhäuser im Schnitt kleiner sind als in den Hochpreisgemeinden, zählt Zürich nicht zum ganz teuren Pflaster. Anders sieht es beim Wohnbauland aus: Hier gehört die Kantonshauptstadt zu den absoluten Hochpreisgemeinden. Vergleichsweise günstige Immobilien wie auch Bauland finden sich dagegen im Tösstal, aber auch im ländlichen Norden des Kantons Zürich.

Handänderungsstatistik als Datenquelle

Die Datengrundlage der Publikation sind die Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter. Sie enthalten sämtliche Immobilientransaktionen im Kanton Zürich seit 1974. Die Handänderungsstatistik ist für Marktanalysen eine hervorragende Quelle, weil sie lückenlos ist und auf den tatsächlich bezahlten Preisen basiert.

statistik.info 2019/04

Zürcher Immobilienhandel. Ein Überblick über die Handänderungen 2008 bis 2018. Online verfügbar auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich:

https://statistik.zh.ch/dam/justiz_innern/statistik/Publikationen/statistik_info/si_2019_04_Immomarkt.pdf

Abfragetools für die aktuellen Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Online verfügbar auf der Website des Statistischen Amtes Kanton Zürich: <https://statistik.zh.ch/immomarkt>

Weitere Unterlagen und Grafiken sind in der Internetversion dieser Medienmitteilung unter www.news.zh.ch verfügbar.

Ansprechperson für Medien

heute 15. Mai 2019, von 9 bis 15 Uhr:

Max Grütter, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 39, E-Mail max.gruetter@statistik.ji.zh.ch