

Entwicklung des Immobilienmarkts in der Region Nördlich Lägern

Zürich, 15. August 2023

Kanton Zürich, Baudirektion



Projektnummer	123376
Auftraggeber	Kanton Zürich Baudirektion Bereich Kerntechnik Stampfenbachstrasse 12 8090 Zürich Schweiz
Kontaktperson	Kathi Däniker
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Robert Weinert
Bearbeitung	Eric Fuchs Dr. Robert Weinert
Zeitraum	Juli / August 2023

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 380-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 27 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller und Vincent Clapasson.

Datengrundlage und Methodik

Bei den im Folgenden betrachteten Transaktionspreisindizes handelt es sich um von Wüest Partner entwickelte und konzipierte transaktionsbasierte und qualitätsbereinigte Preisindizes, welche die Preisentwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt abbilden. Der Transaktionspreisindex basiert auf der hedonischen Bewertungsfunktion, mit welcher sich Standardobjekte im Segment Wohneigentum – also Objekte ohne periodische Erträge – effizient bewerten lassen. Die beiden Bewertungsfunktionen für Wohneigentum basieren auf einer international akzeptierten, wissenschaftlich fundierten Methode, um Immobilien marktgerecht und aktuell zu bewerten.

Generelle Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt

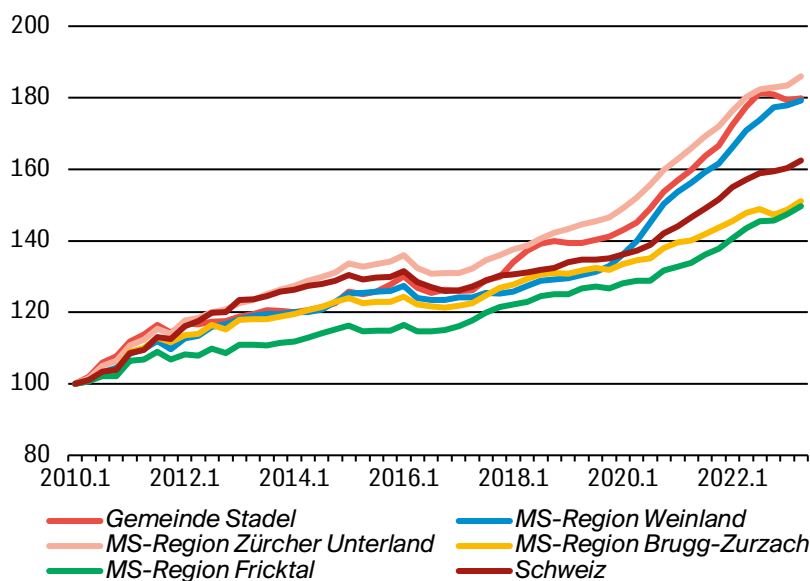
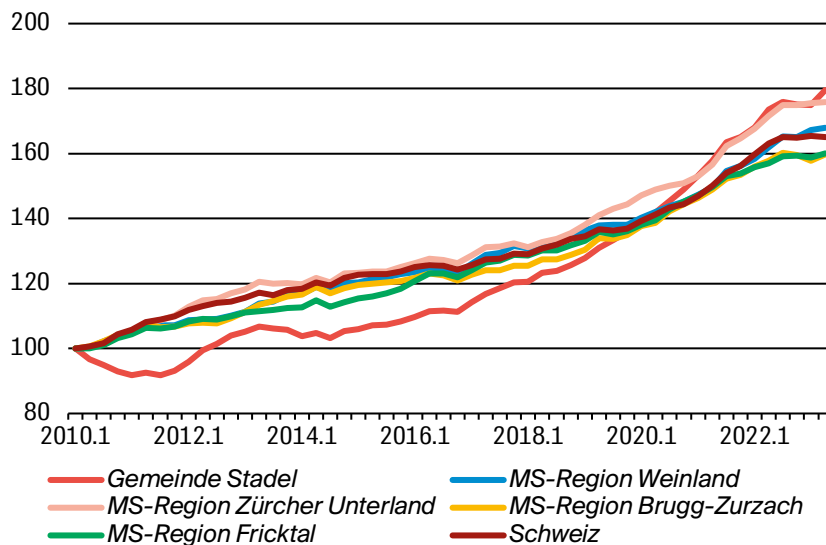
Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in einigen Regionen jüngst stagnierend beziehungsweise rückläufig entwickelt. Im Gesamtschweizer Mittel zeigt sich dennoch weiterhin ein Preiswachstum: Im 2. Quartal 2023 haben sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3.4 Prozent zugenommen – und dies, obwohl die Preise bereits ein sehr hohes Niveau aufweisen und sich die Finanzierungskosten für Wohneigentum aufgrund der steigenden Hypothekarzinsen mehr als verdoppelt haben. Diese überraschende Entwicklung lässt sich mit mehreren Faktoren erklären: dem Markteintritt neuer und qualitativ hochwertiger Wohnungen, dem Einfluss der Zweitwohnungen, deren Preise aufgrund der hohen Nachfrage besonders stark gestiegen sind, sowie dem Mangel an Alternativen im Mietsegment.

Bei den Einfamilienhäusern sieht die Lage etwas anders aus. Zwar sind aus gesamtschweizerischer Perspektive noch immer Preisanstiege zu verzeichnen (+1.2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal). Die Nachfrage ist aber stark zurückgegangen (21 Prozent weniger Suchabos im Juni 2023 im Vergleich zum Juni 2022). Parallel hat das Angebot stark zugenommen. So verzeichnen derzeit 31 von 106 MS-Regionen im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Preise.

In der Gemeinde Stadel und der MS-Region Zürcher Unterland (ZU) sind die Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren ähnlich stark gestiegen wie im Schweizer Schnitt. Von Anfang 2010 bis Ende 2022 betrug der mittlere jährliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern +4.4% in Stadel (ZU: +4.4%: Schweiz: 3.9%). Bei Eigentumswohnungen betrug das mittlere jährliche Preiswachstum in der Gemeinde Stadel gar +4.7% (ZU: +4.8%: Schweiz: 3.7%). Vor allem die grosse Nachfrage bei gleichzeitig tiefem Angebot hat zu dieser Entwicklung geführt.

Auch in der jüngsten Vergangenheit waren die Preisanstiege ungebrochen, und dies trotz gestiegener Finanzierungskosten und der erfolgten Bekanntgabe, wo das geologische Tiefenlager gebaut werden soll. Die Nachfrage ist also weiterhin intakt, insbesondere bei Einfamilienhäusern, wo der Preisanstieg in Stadel im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum 2. Quartal 2022 +3.5% betrug (ZU: +2.5%: Schweiz: 1.2%). Bei Eigentumswohnungen jedoch ergab sich nur noch ein mittleres jährliche Preiswachstum ebenfalls von +1.3% (ZU: +3.2%: Schweiz: 3.4%). Vergleicht man die Werte im 2. Quartal 2023 mit dem Vorquartal setzen sich die Trends aus den Vorjahresquartalen fort. Auch wenn man die Werte im 2. Quartal 2023 mit dem Vorquartal vergleicht, zeigen sich Preisanstiege: Während sich bei den Einfamilienhäusern ein Anstieg von 2.7% ergab, (ZU: +0.2%: Schweiz: -0.2%) stiegen die Transaktionspreise bei den Eigentumswohnungen nur noch um 0.3% (ZU: +1.4%: Schweiz: 1.3%).

Die jüngste Preisentwicklung hat im Vergleich zu den Vorjahren merklich an Dynamik eingebüsst. Dieser Trend spiegelt sich in der gesamten Schweiz wider: Nach Jahren starker Preisanstiege, die im Fall von Stadel in 2021 und der ersten Jahreshälfte 2022 sogar überdurchschnittlich stark ausfielen, ist es nachvollziehbar, dass sich die Preisveränderungen wieder normalisieren. Die Zinsanstiege haben zu dieser Entwicklung zusätzlich beigetragen.



Zusätzliche Erklärungen zu den Preisentwicklungen

Kurz nach dem Standortentscheid für das geologische Tiefenlager zur Endlagerung von Atommüll in der Gemeinde Stadel verzeichneten die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im 3. Quartal 2022 einen temporären Rückgang. Es stellt sich die Frage, ob dieser Trend direkt mit dem Standortentscheid in Zusammenhang steht.

Diese kurzzeitigen Entwicklungen sind hauptsächlich auf das veränderte Zinsumfeld zurückzuführen. In 30 bis 46 Prozent aller Schweizer Gemeinden, abhängig vom analysierten Quartal und Wohneigentumssegment, wurden temporäre Preisrückgänge im 3. und 4. Quartal 2022 registriert. Somit ist diese Entwicklung für Stadel nicht ungewöhnlich. Dies kann auch darauf zurückgeführt werden, dass die Preise für

Eigentumswohnungen zuvor überdurchschnittlich stark angestiegen sind. Kurzfristige Korrekturen sind nach solch signifikanten Anstiegen durchaus üblich.

Auch vor den jüngsten Zinsanstiegen gab es vereinzelt Quartale, in denen die Preise in verschiedenen Schweizer Gemeinden temporär sanken. Jedoch hat sich die Anzahl der Gemeinden mit temporären Preisrückgängen seit den Zinsanstiegen vergrössert.

Wäre der Standortentscheid für das geologische Tiefenlager zur Endlagerung von Atommüll in der Gemeinde Stadel der Hauptgrund für die Preisrückgänge gewesen, hätte sich der Rückgang stärker fortgesetzt. Die Preisentwicklung hat sich jedoch rasch wieder stabilisiert, was angesichts der Zinsanstiege positiv zu bewerten ist.

Dass Wohneigentum in Stadel nach wie vor gefragt ist, wird auch durch das inserierte Angebot deutlich: Aktuell sind nur sehr wenige Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf dem Markt (Eigentumswohnungen: 3 Objekte; Einfamilienhäuser: 9 Objekte, jeweils im 2. Quartal 2023).

Für Stadel haben die Preisentwicklungen bei Einfamilienhäusern mehr Gewicht als die Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen, da es dort deutlich mehr Einfamilienhäuser gibt (Einfamilienhäuser: 339, Eigentumswohnungen: 180). Da die Preise für Einfamilienhäuser in Stadel nach den Zinsanstiegen wesentlich stärker ansteigen als der schweizerische Durchschnitt, lässt dies auf eine stabile Nachfrage und eine positive Preisentwicklung schliessen.

Die unterdurchschnittliche Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen lässt sich als kurzzeitige Kompensation für die überdurchschnittliche Steigerung in den vorherigen Jahren verstehen. Ermutigend ist, dass sich die Preise nach dieser Delle stabilisiert haben.

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

Wüest Partner AG, Zürich am 15. August 2023

Elektronische Übersendung des Dokuments ohne Unterschrift

Dr. Robert Weinert

Partner

Patrick Schnorf

Partner