

# Entspannung am Schweizer Wohnungsmarkt

**2005 rechnen die Ökonomen unserer Bank mit der Fertigstellung von rund 47'000 Wohnungen, so vielen wie seit zehn Jahren nicht mehr. Trotz dieser starken Ausdehnung des Angebots muss nicht mit Preiseinbrüchen wie in den 90er Jahren gerechnet werden.**



*Von Martin Neff  
Leiter Research Schweiz  
Credit Suisse, Zürich*

Der Kauf eines Eigenheims lohnt sich. Noch nie konnten Immobilien in der Schweiz zu annähernd so günstigen Konditionen wie jetzt finanziert werden. Allerdings sind in vielen Regionen die Verkaufspreise in den letzten fünf Jahren stetig gestiegen. Im laufenden Jahr wird sich der Wohnungsmarkt aufgrund der erwarteten hohen Bautätigkeit leicht entspannen, und die Preissteigerungen werden nur noch moderat ausfallen.

## **Wohnungsbau auf Hochtouren – Geburtenrate auf Sparflamme**

Seit dem Tief 2002 verzeichnet die Schweiz wieder eine starke Zunahme der Baubewilligungen. Das spiegelt sich in einem jährlichen Wachstum von 17% wider. Im laufenden Jahr rechnen wir mit der Fertigstellung von rund 47'000 Wohneinheiten. Das Stockwerkeigentum bleibt weiterhin

das wichtigste Wohnungssegment. In den letzten drei Jahren legten die Baubewilligungen bei Eigentumswohnungen jährlich um 19,5% zu. Diese nochmals beachtlichen Zuwachsraten verzerren das Bild insofern etwas, als die Wachstumsstärke im Markt der Mehrfamilienhäuser inzwischen eher durch die rege Bautätigkeit von Mietwohnungen zu erklären ist. Mit Blick auf alle Teilmärkte fällt die Entwicklung im Einfamilienhaussegment seit 2002 dagegen schwach aus.

Langfristig kann die enorme Ausdehnung des Angebots nur absorbiert werden, wenn die Bevölkerung wächst. Allerdings sind die Schweizer nicht gerade ein geburtenfreudiges Volk. Das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum lag in der Schweiz in den letzten zwanzig Jahren bei 0,3%. Aufgrund des geringen Geburtenüberschusses wird ein Grossteil der zusätzlichen Wohnraumnachfrage durch die Zuwanderung von ausländischen Personen ausgelöst, welche stark von konjunkturellen Einflüssen geprägt ist. In diesem Jahr rechnen wir mit einem tieferen Wanderungssaldo als im Vorjahr und einem Bevölkerungswachstum von lediglich 0,5%.

## **Stockwerkeigentum: hohe Nachfrage – knappes Angebot**

Generell befinden sich die Preise von Eigentumswohnungen ungefähr auf dem gleich hohen Niveau wie 1990. Immerhin schwächte sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr leicht

ab; 2004 sind die Preise im Schnitt noch um 2,7% gestiegen.

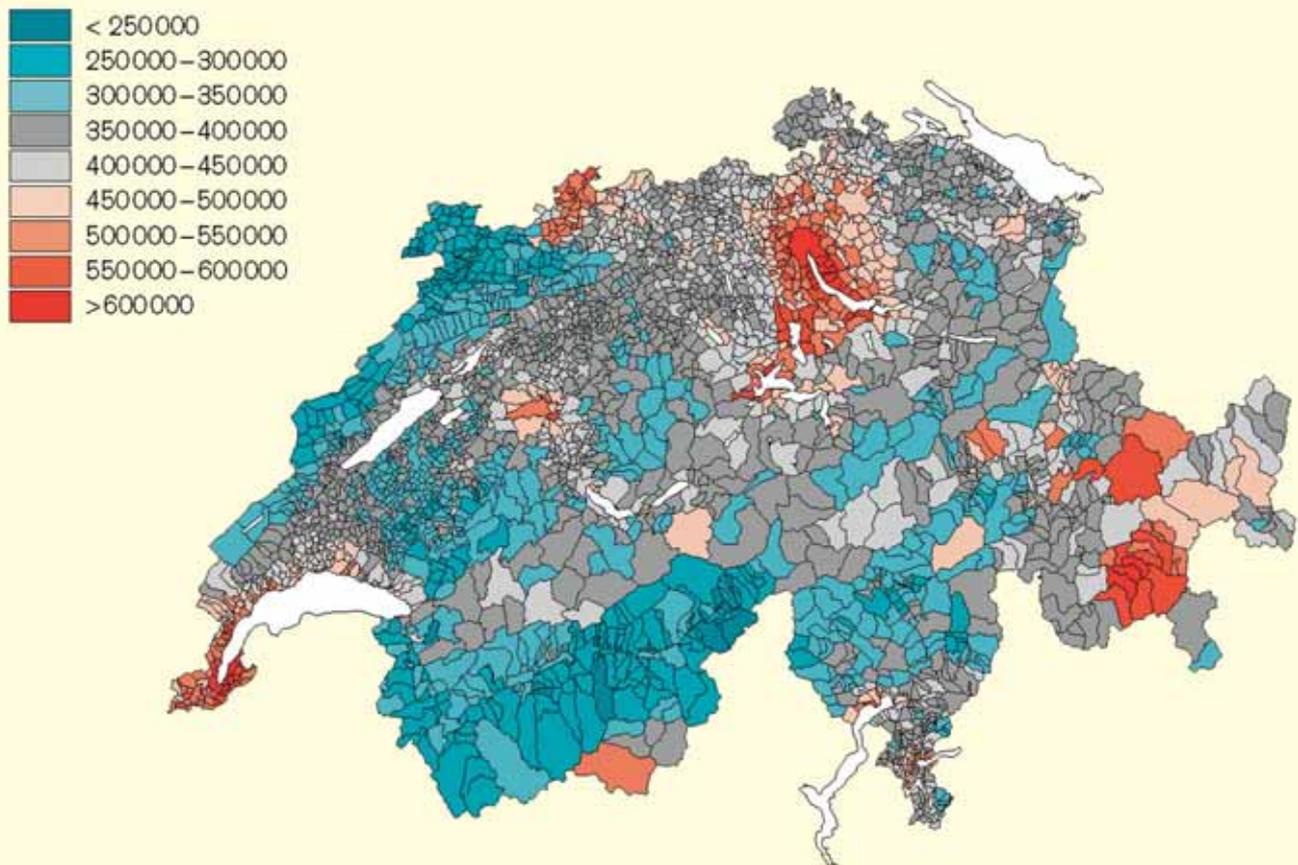
Die höchsten Preissteigerungen seit 1998 verzeichnete dabei der Kanton Genf, wo der geringen Ausweitung des Angebots eine konstant lebhaft Nachfrage gegenüberstand. Starke Preiszunahmen, hervorgerufen durch die Zusatznachfrage nach Zweitwohnungen, waren auch in den touristischen Gebieten des Kantons Graubünden zu beobachten. Kaum überraschen mögen die Preissteigerungen in den grossen Ballungszentren und deren Agglomerationen. Das gleiche Bild ergab sich 2004 allerdings auch in verkehrstechnisch gut erschlossenen ländlichen und einkommensstarken Gemeinden – vor allem rund um Basel, Zug und Luzern.

Die verstärkte Nachfrage älterer Personen nach Wohneigentum im Kanton Tessin und die geringe Bautätigkeit bis 2002 haben die Preise in den Regionen Lugano und Locarno steigen lassen. Preisabschläge mussten hingegen die Kantone Jura und Wallis und die grenznahen Gemeinden im Kanton Neuenburg hinnehmen.

Um das Preisniveau in verschiedenen Gemeinden zu vergleichen, hat das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) eine Standard-Eigentumswohnung in jeder Gemeinde der Schweiz bewertet (siehe Grafik Seite 25). Die teuersten Wohnungen werden demzufolge in den Grosszentren Genf, Lausanne, Basel, Bern und Zürich und in den touristi-

**Entspannung in Sicht**  
Im laufenden Jahr wird sich der Wohnungsmarkt aufgrund der erwarteten hohen Bautätigkeit leicht entspannen, und die Preissteigerungen werden nur noch moderat ausfallen.

## Verkaufspreise von Stockwerkeigentum 2004 in Schweizer Franken Standard-Eigentumswohnungen



Quelle: Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI), Bülach / Geostat

schen Bergregionen angeboten. Aber auch in den zentrumsnahen Agglomerationen werden stolze Preise bezahlt, ebenso wie in Gemeinden an den wichtigen Verkehrsachsen Zürich / Basel, Zürich / St. Gallen, Bern / Thun und Genf / Montreux.

### **Einfamilienhäuser: die Region bestimmt den Preis**

Die Preise für Einfamilienhäuser kletterten im vergangenen Jahr durchschnittlich um 2,1% – besonders stark im Genferseegebiet mit 10,8% und im Tessin mit 7,2%. In der Nordwestschweiz und der Westschweiz stiegen die Preise mässig oder gingen sogar zurück.

Während das Preisniveau für ein durchschnittliches Einfamilienhaus in den Ballungszentren sowie in Luzern und Zug bei über einer Million

Schweizer Franken liegt, werden im Mittelland Preise von rund 650'000 Franken für ein vergleichbares Objekt gelöst. Das tiefste Preisniveau mit 400'000 Franken findet sich im Kanton Jura. Auch die Liegenschaftspreise in weiten Teilen des Kantons Wallis, in den grenznahen Gemeinden des Kantons Neuenburg und den nördlichen Gemeinden des Tessins bewegen sich innerhalb dieser Preisspanne.

### **Mieten: steigende Tendenz**

Trotz steigender Leerstände erwarten wir 2005 kaum rückläufige Mieten. Die steigenden Zinsen werden zu anziehenden Bestandesmieten führen, im Neubau sind hingegen keine Aufschläge mehr zu erwarten. Im Gegenteil: Die Mietpreisspitze im Topsegment könnte im laufenden Jahr vereinzelt gebrochen werden. ■

### **Weitere Informationen**

Ausführliche Informationen zum Schweizer Immobilienmarkt finden sich in der Immobilienstudie 2005 der Credit Suisse oder im Internet unter [www.credit-suisse.com/research](http://www.credit-suisse.com/research).