

Wohnmarktbericht Schweiz 2012

Migration stützt die Nachfrage

Viele Marktbeobachter und -teilnehmer sprechen heute von einer Immobilienblase im Grossraum Zürich. Die fundamentalen Daten und aktuelle Marktbeobachtungen stützen diese Befürchtung jedoch nicht. Dies zeigt die CSL Immobilien AG in ihrem erstmals publizierten Wohnmarktbericht. Für 2012 erwartet sie im Durchschnitt für Wohneigentum und Mietwohnungen seitwärts tendierende Preise. In den Zentren dürfte ein solider Nachfragedruck aus positiven Migrationsaldi die Preise weiter steigen lassen.



Von Giuliana De Rinaldis
Stv. CEO CSL Immobilien AG

Jährlich werden im Wirtschaftsraum Zürich zwischen 10'000 und 14'000 Wohnungen gebaut – zu wenig angesichts der rund 30'000 Einwohner, die jedes Jahr neu hinzukommen. Dieser Nachfrageüberhang sorgt für steigende Kauf- und Mietpreise. Im Markt für Wohneigentum sind die Preise seit 2004 im Wirtschaftsraum Zürich um 26% gestiegen, 2010 und auch 2011 sogar schneller als zuvor. Allerdings gibt es dabei deutliche regionale Unterschiede: Je zentraler die Lage, desto höher die Nachfrage. Während die Preise in den Städten steigen – zum Beispiel in Zürich beim Wohneigentum seit 2004 um rund 50% – war in den ländlichen Regionen eine leichte Preisentlastung spürbar. 2012 wird die schleppende Konjunktur bei den Miet- und Kaufpreisen zu einer Seitwärtsbewegung führen, mit Ausnahme von

Objekten an zentralen Lagen. Mittelfristig wird der Aufwärtstrend jedoch allgemein weitergehen.

Zentrumseffekt lässt Preise steigen

Obwohl viele Immobilienunternehmen und andere Marktakteure den Wohnmarkt im Kanton Zürich heute als überbewertet bezeichnen, kann nicht von einer Immobilienblase gesprochen werden. Wo die Preise gestiegen sind – in den zentralen Gebieten und im ersten Agglomerationsgürtel – wirkt der u.a. von ausländischen Migranten gestützte Zentrumseffekt. Ein klares Argument gegen eine Blasenentwicklung ist die Tatsache, dass sich die Preise im zweiten Agglomerationsgürtel deutlich verhalten entwickelt haben.

Die Preise in den Zentrumsgebieten sind durch eine solide und hohe Nachfrage gestützt, die aller Voraussicht nach anhalten wird. Dafür spricht beispielsweise die Tatsache, dass die Nettoeinwanderung in die Schweiz in der ersten Jahreshälfte 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen ist, trotz Finanz- und Wirtschaftskrise. Wenn die Probleme der Eurozone anhalten sollten, wird die Schweiz als Insel mit Lebensqualität, Sicherheit, stabilen Institutionen, tiefer Staatsver-

schuldung, moderater Besteuerung und wirtschaftlichem Know-how noch attraktiver werden. Auch die Hypothekenzinsen werden tief bleiben und weitere Investitionen in den Wohnungsbau ermöglichen.

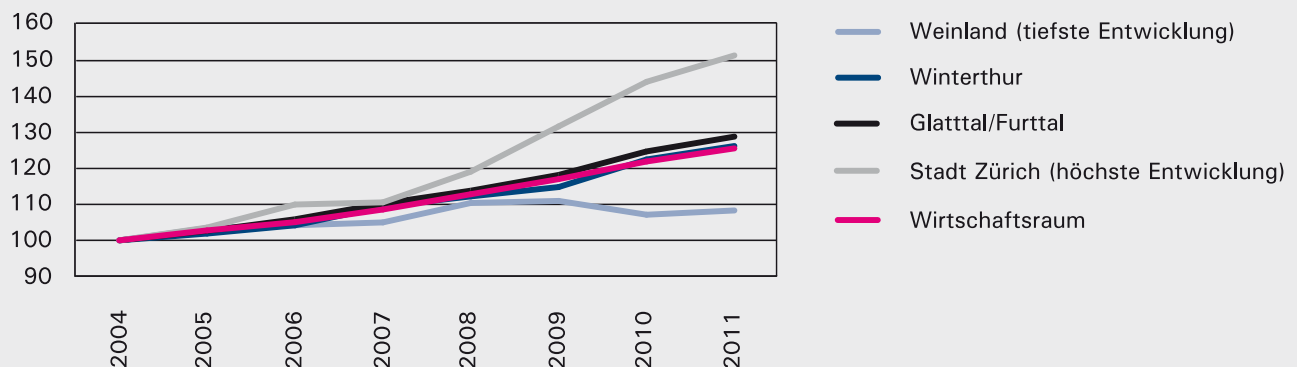
Veränderte Qualifikationsstruktur der Zuwanderer

Mit der Personenfreizügigkeit, die seit 2002 zwischen der Schweiz und der EU gilt, haben sich Herkunft wie auch Qualifikationsstruktur der Zuwanderung verändert. Waren es in den 1950er Jahren mehrheitlich Arbeitskräfte aus Südeuropa, die den wirtschaftlichen Aufschwung mitprägten, wandern seit ein paar Jahren vor allem hochqualifizierte Fachkräfte zu, ein grosser Teil davon aus Deutschland. Fast die Hälfte der ausländischen Zuzüger verfügt heute über einen Hochschulabschluss. Ihre Kaufkraft unterscheidet sich kaum von jener der Schweizer Haushalte. Die Migranten schätzen die hohe Lebensqualität, reden gut Deutsch und/oder Englisch und stehen den Schweizern kulturell sehr nahe. Ihre Wohnzufriedenheit und ihre Wohnungswünsche entsprechen jenen der ansässigen Bevölkerung, wie die Umfrage unter Mietern und Käufern der letzten drei Jahre zeigt.

Zuwanderer ziehen in die grossen Mietwohnungsmärkte in den Zentren,

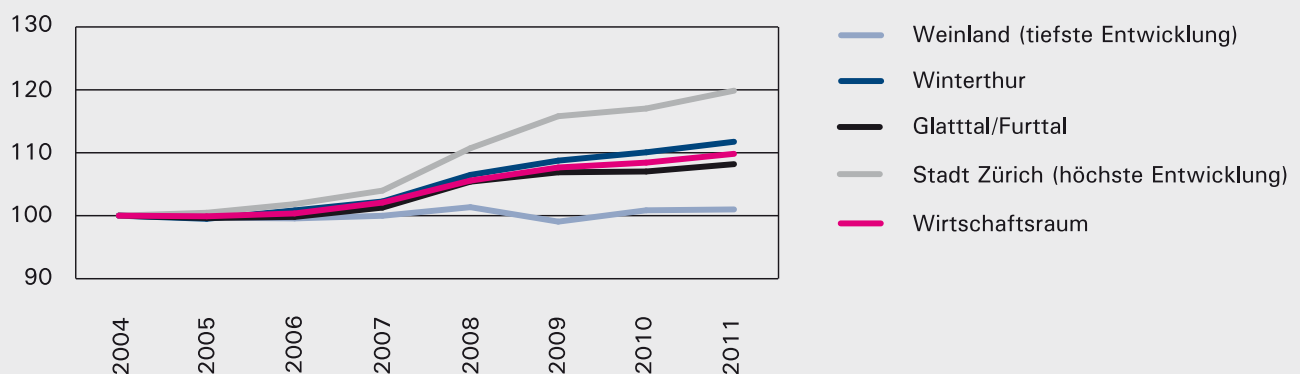
Um den Wohnmarkt langfristig im Lot zu halten, bleiben der Politik zwei Wege: Einerseits müssen die knappen Ressourcen Boden und Infrastruktur besser genutzt werden – unter anderem durch verdichtetes Bauen. Andererseits muss die knappe Ressource Boden erweitert werden, indem etwa Industrie- und Gewerbezone zu Wohnzone umgezogen werden.

Kaufpreisentwicklung in der Region Zürich



Quelle: CSL Immobilien AG, 2012

Mietpreisentwicklung in der Region Zürich



Quelle: CSL Immobilien AG, 2012

und sie bevorzugen einen guten Standard, in der Regel Neubauwohnungen. Wohneigentum ist wenig verbreitet; selbst bei Italienern und Portugiesen, die diesem traditionell eine grössere Bedeutung beimessen, erreicht die Quote bloss 18%. Bei längerem Aufenthalt steigt die Nachfrage nach Wohneigentum, die Anteile schweizerischer Haushalte von 41% werden aber noch nicht erreicht. Zahlungskräftige Schweizer kaufen Wohneigentum mit Vorliebe entlang des Zürichsees und in Zug, weniger vermögendere Haushalte im äusseren Agglomerationsgürtel.

Gentrifizierung nimmt zu

Bemerkenswert ist, dass knapp 90% der zuziehenden Ausländer zuerst einmal eine Wohnung mieten. Dabei bevorzugen sie zentrale Gebiete und erhöhen dort zusammen mit kaufkräftigen Schweizern den Nachfragedruck. Im Grossraum Zürich ist dieser aus vielen Grossstädten bekannte Gentrifizierungsprozess als Seefeldisierung bekannt – wobei auch Quartiere wie Wiedikon und Wollishofen betroffen sind. Dieser Prozess ist einer der Gründe für die zunehmende Sanierung von Altbauten. Deren bauliche Aufwertung und die damit verbundenen höheren Preise führen dazu, dass Gruppen mit

niedrigeren Einkommen in die Agglomeration verdrängt werden.

Um den Wohnmarkt langfristig im Lot zu halten, bleiben der Politik zwei Wege: Einerseits müssen die knappen Ressourcen Boden und Infrastruktur besser genutzt werden – unter anderem durch verdichtetes Bauen. Andererseits muss die knappe Ressource Boden erweitert werden, indem etwa Industrie- und Gewerbebezonen zu Wohnzonen umgezogen werden.

g.derinaldis@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch