28.11.2013 – 14:00 Uhr

Anzeichen für eine neue Ära der Stabilität im Wohnmarkt

Zürich (ots) -

CSL Immobilien AG präsentiert Wohnmarktbericht 2014 für den Wirtschaftsraum Zürich

Stark steigende Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen gehören der Vergangenheit an. Es zeichnet sich eine neue Ära der Stabilität auf hohem Niveau ab. Dies ist die Kernerkenntnis des heute von CSL Immobilien publizierten Wohnmarktberichts 2014. Die Gefahr einer Immobilienkrise ist angesichts der sich erholenden Wirtschaft und der weiterhin starken Zuwanderung minim. Damit die Preise stabil bleiben, muss jedoch das Angebot ausgeweitet werden. Dies wird durch staatliche Regulationen und durch übervorsichtige Banken erschwert.

CSL Immobilien hat für den Wohnmarktbericht 2014 im laufenden Jahr tausende von realen Immobilientransaktionen (Kauf/Verkauf, Vermietung) ausgewertet. Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage entspannte sich dabei von Mitte 2012 bis Mitte 2013 auf hohem Niveau. Dies äussert sich in einem Anstieg der Leerwohnungsziffer für Mietwohnungen und Eigentum im Wirtschaftsraum Zürich von 0.72% auf 1.14%.

Die Preisentwicklung bestätigt die deutliche Entspannungstendenz. Beim Wohneigentum ergab sich zwischen Mitte 2012 und Mitte 2013 für den gesamten Wirtschaftsraum eine Preissteigerung um rund +1.4% auf 5'445 CHF/m2. Im Vergleich mit der Entwicklung vor einem Jahr (+6.5%) und vor zwei Jahren (+9.5%) stellt dies eine sehr markante Abflachung dar. Im Preisbereich ab ca. CHF 1.2 Mio. aufwärts waren teils sogar rückläufige Preise zu verzeichnen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mietzinsen. Über den gesamten Wirtschaftsraum ergab sich von Mitte 2012 bis Mitte 2013 eine nur noch leichte Zunahme um 0.8% auf 249 CHF pro m2/Jahr (Vorperiode +2.2%). In der Region Pfannenstiel und im Zürcher Unterland führte der zunehmende Angebotsüberhang zu sinkenden Mietzinsen.

Mehr Wohnungen gebaut als benötigt

Um die zusätzliche Nachfrage auf dem aktuellen Niveau zu befriedigen, braucht es im ganzen Wirtschaftsraum Zürich rund 10'000 neue Wohnungen pro Jahr. 2013 entstanden jedoch ca. 14'000 Wohnungen, was zu einem leichten Angebotsüberhang führte. Allerdings zeigen sich regionale Disparitäten: In der Stadt Zürich und im Limmattal entsteht zu wenig Wohnraum, um die Nachfrage zu decken. In allen anderen Regionen ist die Produktion höher - besonders ausgeprägt im Linthgebiet, im Zürcher Oberland und in der Region Winterthur.

Flache Preisentwicklung zu erwarten

Die Anzeichen dafür verdichten sich, dass die nächsten Jahre von einer flachen Preisentwicklung gekennzeichnet sein werden. Die Nachfrage nach Wohnraum wird angesichts der für 2014 prognostizierten Konjunkturstärkung stabil bleiben, da die Zuwanderung von Arbeitskräften anhalten wird. Die Behörden könnten sich deshalb veranlasst sehen, den antizyklischen Kapitalpuffer der Banken für Hypothekargeschäfte zu erhöhen. Dies würde über steigende Hypothekarzinsen die Nachfrage ebenso dämpfen wie die restriktive Finanzierungspolitik der Banken. Auf der Angebotsseite wird kurzfristig weiterhin die über der Nachfrage liegende Produktion von Wohnraum die Preise drücken.

Die Preise für Wohneigentum dürften vor diesem Hintergrund 2014 in den oberen Preissegmenten weiter rückläufig sein. In den mittleren und unteren Preissegmenten dagegen sind leicht steigende Preise realistisch - unter anderem, weil die Finanzierungsvorschriften der Banken die Nachfrage von teuren zu mittelpreisigen Objekten verschieben. Auf dem Mietmarkt mit seiner aktuell sehr hohen Bautätigkeit sind im Neubaubereich tendenziell sinkende Preise zu erwarten. Mit diesen Entwicklungen verbunden ist für 2014 von höheren Leerstandsziffern auszugehen.

Staatliche Regulationen könnten Blase begünstigen

Mittelfristig müssen das Eidgenössische Finanzdepartement, die Nationalbank und die Finma darauf achten, dass sie mit ihren nur im Eigentumsmarkt wirkenden Regulationsmassnahmen (insbesondere Eigenmittelvorschriften für Hypothekarnehmer und antizyklischer Kapitalpuffer) die Nachfrage nicht zu stark drosseln und auf

Mietwohnungen umlenken. Dies würde eine Blasenbildung im Mietmarkt begünstigen und könnte den Markt für Wohneigentum einbrechen lassen.

Nur ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot kann sicherstellen, dass es genügend Wohnraum mit tragbaren Preisen in allen Segmenten gibt. Es wäre deshalb wünschenswert, dass die Aufsichtsbehörden die regulatorischen Massnahmen zurückhaltend anwenden. Parallel dazu sollten die Banken ihre übervorsichtige Politik zur Vergabe von Hypotheken einerseits und von Entwicklungskrediten für den Wohnbau anderseits revidieren. Denn Eines ist klar: Die Bevölkerung wird weiter wachsen und braucht zusätzlichen Wohnraum.

Stadt Zürich teuerstes Pflaster, Schnäppchen in Schaffhausen

Die teuersten Gebiete des Wirtschaftsraums für den Erwerb von Wohneigentum sind die Stadt Zürich sowie die Regionen Pfannenstiel, March, Zimmerberg und Zug. In diesen sind 10% der zwischen Mitte 2012 und Mitte 2013 verkauften Objekte teurer als CHF 10'000/m2.

Wer eine günstige Mietwohnung sucht, sieht sich am besten in der Region Schaffhausen um. 10% der ausgeschriebenen Wohnungen kosteten dort weniger als CHF 148 pro m2/Jahr. In der Stadt Zürich liegt derselbe Wert bei CHF 237 pro m2/Jahr. Mit anderen Worten: Selbst bei den günstigen Mietwohnungen zählt die Mieterstadt Zürich zu den teuersten Pflastern innerhalb des Wirtschaftsraums.

Download des Wohnmarktberichts 2014 über

http://www.newsaktuell.ch/pdf/wohmarktbericht.pdf

Kontakt:

Letitia Stutz
Kommunikationsbeauftragte CSL Immobilien AG
079 775 38 47

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.ch/de/pm/100021593/100747954 abgerufen werden.