

WOHNMARKT BERICHT 2014

WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



SPEZIALTHEMA FINANZIERUNG

Herausgeberin
CSL Immobilien AG

Projektleitung
Giuliana De Rinaldis, CSL Immobilien AG
Letitia Stutz, CSL Immobilien AG

Text und Redaktion
FMKomm GmbH, Zürich

Datenaufbereitung und Analyse
ImmoCompass AG
Meta-Sys AG

Gestaltung
Stephan Wegelin AG, Marketing & Communication, Winterthur

Druck
Mattenbach AG, Winterthur

Der Bericht basiert auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen, die zur Erkennung von Trends im Immobilienmarkt hilfreich sein können. Dazu kommen die Daten, die aus der Nutzerumfrage und den Experteninterviews der CSL Immobilien AG erhoben wurden. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright 2013, CSL Immobilien AG

Haben Sie gewusst,

- dass derzeit im Wirtschaftsraum Zürich rund 15 700 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, der Wirtschaftsraum aber nur um 10 300 Haushalte pro Jahr wächst?
- dass die Leerstandsquote im Wirtschaftsraum Zürich 2013 von 0.72 % auf 1.14 % stieg?
- dass 2011 die Mietpreise bei Wiedervermietung in der Stadt Zürich um 9.9 % stiegen, während sie 2013 nur um 1.0 % zunahmen?
- dass 2010 die Kaufpreise für Wohneigentum in der Stadt Zürich um 17.1 % stiegen, 2013 aber nur noch um 4.5 % und in Winterthur gar nur um 0.7 %?
- dass beim gegenwärtigen Baulandverbrauch die Wohn- und Mischzonen in 11.4 Jahren vollständig überbaut sein werden?
- dass die Nettoanfangsrendite für städtische Wohnliegenschaften 2013 bei 3.3 % lag?
- dass der durchschnittliche Hypothekarzins heute bei 1.6 % liegt, aber 1991 noch bei 7.2 % lag?
- dass die Wohneigentumsquote in der Stadt Zürich 8.7 % und in Winterthur 36.7 % beträgt?

EDITORIAL

- 4 SOFT LANDING AUF HOHEM NIVEAU

ÜBERBLICK

- 6 BEGINN EINER NEUEN ÄRA DER STABILITÄT?
8 DATEN UND FAKTEN
10 BAULANDRESERVEN FÜR NUR NOCH 11 JAHRE
12 MIETOBJEKTE BEVORZUGT

REGIO-DATEN

- 14 STADT ZÜRICH
18 REGION WINTERTHUR
22 REGION NORD
26 REGION OST
30 REGION SÜD
34 REGION WEST

SPEZIALTHEMA FINANZIERUNG

- 38 REGULATIONEN ÜBERPRÜFEN
40 INTERVIEW MIT SERGE GAILLARD:
«VORLÄUFIG KEIN ANLASS ZUR ENTWARNUNG»

GLOSSAR

- 42 METHODEN UND VERWEISE

EDITORIAL SOFT LANDING AUF HOHEM NIVEAU

Jürg Müller
CEO CSL Immobilien AG

Wir freuen uns sehr, Ihnen den Wohnmarktbericht 2014 für den Wirtschaftsraum Zürich zur Verfügung zu stellen. Sie sehen darin, wie sich der Markt 2013 entwickelt hat und was die Akteure 2014 erwartet. Unsere Recherchen und die exklusive CSL-Umfrage zeigen, dass das kommende Jahr zu einem Jahr der Entscheidung werden könnte. Gelingt ein «Soft Landing» mit einem Übergang zu stabilen bzw. nur noch leicht steigenden Preisen? Oder treibt die wieder erstarrende Konjunktur die Preise weiter an? Die Antwort auf diese Frage ist für alle Marktteilnehmer von Bedeutung – von den Entwicklern über die Investoren, Vermarkter und Generalunternehmen bis zu den Banken und letztlich den Käufern und Mietern. Mitentscheidend wird unter anderem sein, wie sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln werden. Wir widmen deshalb den Spezialteil des vorliegenden Wohnmarktberichts diesem Thema.

Markante Abflachung der Preiszunahmen

Die von CSL Immobilien auf der Basis von realen Transaktionen erhobenen Zahlen sprechen für die Variante eines Soft Landings. Sie zeigen, dass die Preise für Wohneigentum und die Mietzinsen 2013 im Wirtschaftsraum Zürich zum zweiten Mal in Folge markant weniger stiegen als im Vorjahr und teils sogar stagnierten oder leicht sanken. Anders sieht es das Eidgenössische Finanzdepartement. Im Interview (S. 40/41) spricht Serge Gaillard, Direktor der Eidg. Finanzverwaltung, von einem nur leichten Rückgang der Wachstumsraten der Preise und insbesondere des Hypothekenvolumens. Von einer Entwarnung sei man deshalb weit entfernt.

In welche Richtung sich der Wohnmarkt 2014 und in den nächsten Jahren entwickeln wird, hängt unter anderem von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab. Über die Migration beeinflusst sie insbesondere die Nachfrage. Auf der Angebotsseite akzentuierten sich 2013 die Schwierigkeiten der Entwickler, für ihre Projekte von den Banken Kredite zu tragbaren Bedingungen zu erhalten. Sollte die Nachfrage auf hohem Niveau stabil bleiben oder sogar wieder ansteigen, könnte dies deshalb die Knappheit an Wohnraum verschärfen und die Dynamik der Preise für Eigentum und insbesondere auch Miete wieder nach oben treiben.

Der Schlüssel für eine langfristig nachhaltige Situation mit einer normalen Leerstandsnummer von rund 3 Prozent und tragbaren Preisen für Eigentum und Miete liegt in einem funktionierenden Markt und nicht in regulatorischen Massnahmen. CSL Immobilien plädiert deshalb dafür, die auf die Nachfrage wirkenden Massnahmen der Banken und den Kapitalpuffer zu überprüfen (S. 38). Parallel dazu muss ein genügendes Angebot sichergestellt werden.

Investorenfreundlicheres Umfeld erwünscht

Die Schweizer Volkswirtschaft und der Arbeitsmarkt profitieren von der Migration – ihre positiven Aspekte überwiegen. Das Bevölkerungswachstum stellt kein Problem dar, solange genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. CSL Immobilien wünscht sich deshalb ein investorenfreundlicheres Umfeld, um das Wohnangebot zu erweitern. Wir hoffen, dass die Aussichten auf ein Soft Landing des Wohnmarkts dazu beitragen, die grassierende Angstmachelei vor einer Immobilienblase zu stoppen. Die Banken sollen vorsichtig sein, nicht aber risikoscheu und marktfremd.

Ich danke den Mitwirkenden am dritten CSL-Wohnmarktbericht ganz herzlich und wünsche Ihnen allen eine spannende Lektüre und viele nützliche Informationen für Ihren Berufsalltag.

Zürich, November 2013



Jürg Müller

« 2014 wird ein Jahr der Entscheidung für den Wohnmarkt. Gelingt ein Soft Landing mit einem Übergang zu einer neuen Stabilität oder steigen die Preise wieder an? Die Regulationsbehörden müssen mit viel Fingerspitzengefühl agieren. Sonst droht eine neue Preisspirale. »

Jürg Müller
CEO CSL Immobilien AG



ÜBERBLICK BEGINN EINER NEUEN ÄRA DER STABILITÄT?

Annette Hansen

Leiterin Immobilienentwicklung und
Mitglied der Geschäftsleitung CSL Immobilien AG

Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hat sich auf dem Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich von Mitte 2012 bis Mitte 2013 auf hohem Niveau weiter entspannt. Die kombinierte Leerwohnungsziffer für Mietwohnungen und Eigentum stieg von 0.72% auf 1.14%. Die Preise zeigen in beiden Marktsegmenten ebenfalls eine weitere Entspannungstendenz.

Beim Wohneigentum entwickelten sich die gehandelten Preise zwischen Mitte 2012 und Mitte 2013 regional uneinheitlich mit jedoch meist schwachen Ausschlägen. Die Stadt Zürich war mit einer deutlichen Preissteigerung um +4.5% (Vorjahr -9.3%) die Ausnahme im Wirtschaftsraum. Dies dürfte auf die wachsende Nachfrage nach urbanem Wohneigentum und auf den kleinen Markt zurückzuführen sein. Für den gesamten Wirtschaftsraum ergab sich beim Wohneigentum eine Preissteigerung um rund +1.4% von CHF 5314 pro m² auf CHF 5445 pro m². Im Vergleich mit den Vorperioden 2011/12 (+6.5%) und 2010/11 (+9.5%) bedeutet dies eine sehr markante Abflachung.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mietzinsen. In der Stadt Zürich stiegen sie zwischen Mitte 2012 und Mitte 2013 um +0.99% (Vorjahr +0.98%). In den meisten anderen Regionen blieben sie stabil. In der Region Pfannenstiel und im Zürcher Unterland führte der zunehmende Angebotsüberhang zu sinkenden Mietzinsen. Über den gesamten Wirtschaftsraum ergab sich bei den Mietzinsen von Mitte 2012 bis Mitte 2013 eine nur noch leichte Zunahme um 0.8% von CHF 245 pro m²/Jahr auf CHF 249 pro m²/Jahr (Vorjahr 2.2%).

Zeitlich verschobene Entwicklung

CSL Immobilien interpretiert diese Entwicklung als typischen Marktzyklus mit zeitlich verschobenen Angebots- und Nachfragekurven. Ab 2011 stieg die Produktion von Miet- und Eigentumsimmobilien stark an, obwohl die Nachfrage auf hohem Niveau bereits leicht sinkende Tendenz aufwies. Für die weitere Entwicklung wird deshalb insbesondere entscheidend sein, ob die Nachfrage noch weiter zurückgeht oder sich stabilisiert. Der Saldo der im Wirtschaftsraum Zürich ansässigen Personen stieg 2013 um rund 19 000 Personen – davon entfielen 90% auf die Zuwanderung. Die Zuwachsrate war damit weiterhin positiv, obwohl sie bedeutend tiefer ausfiel als in den Boomjahren von 2007 bis 2010 mit einem Saldo von bis zu 35 000 Personen pro Jahr.

Um die zusätzliche Nachfrage pro Jahr auf dem aktuellen Niveau zu befriedigen, braucht es im ganzen Wirtschaftsraum Zürich rund 10 000 neue Wohnungen. 2013 entstanden jedoch 14 000 Wohnungen (Vorjahr 12 000), was zu einem Angebotsüberhang führte. Allerdings zeigten sich regionale Disparitäten: In der Stadt Zürich und im Limmattal entsteht zu wenig Wohnraum, um die Nachfrage zu decken. In anderen Regionen ist die Produktion zu hoch – besonders ausgeprägt im Linthgebiet, im Zürcher Oberland und in der Region Winterthur.

Stadt Zürich als teures Pflaster

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 11 000 pro m². Der Median liegt in diesen Regionen bei ca. CHF 7 000 pro m². Typischerweise sind es auch diese Gebiete, die in verschiedenen Indizes als gefährdet bezüglich der Entwicklung einer Immobilienblase gelten.

Auf dem Mietmarkt sind es dieselben Regionen, die preismässig obenausschwingen. 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.

Um die Entwicklung des Anlagemarkts beurteilen zu können, befragte CSL Immobilien rund 20 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer (siehe S. 12/13). Der grössere Teil der Interviewpartner geht davon aus, dass sich der Anlagemarkt in einem Strukturwandel befindet. Sie rechnen mit mittel- bis langfristig tief bleibenden Zinsen und stellen sich deshalb auf ein tieferes Niveau der Anfangsrenditen ein. Dies zeigt sich in den sinkenden Erwartungen für die Bruttorendite bei Neubauten (2013: 3.9%; 2012: 4.2%). Entsprechend erwerben diese Akteure geeignete Wohninvestitionsobjekte selbst bei höheren Preisen. Andere Marktteilnehmer – unter ihnen zum Beispiel einzelne Pensionskassen – treten nicht mehr als Käufer auf, da sie auf höhere Renditen angewiesen sind



«Die Ära der stark steigenden Preise auf dem Wohnmarkt ist abgeschlossen. Das wahrscheinlichste Szenario ist eine neue Stabilität auf hohem Niveau. Die Leerstandsziffern werden jedoch tief bleiben, da die Migration wieder zunimmt und die Bevölkerung weiter wächst.»

Annette Hansen

Leiterin Immobilienentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung
CSL Immobilien AG

und/oder mit grösseren Preiskorrekturen rechnen. Insgesamt blieb die Nachfrage nach Investitionsobjekten 2013 hoch, was sich unter anderem in steigenden Preisen für Mehrfamilienhäuser niederschlug.

Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) rechnet für 2014 mit einem breiter abgestützten und gegenüber 2013 weiter verstärkten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von rund 2.3%. Im Zuge der sich festigenden Konjunktur werden die Unternehmen voraussichtlich die Suche nach Arbeitskräften intensivieren. Die Kaufkraft dürfte im Rahmen dieser Entwicklung zumindest stabil bleiben oder leicht zunehmen, da kaum von einer wesentlich verstärkten Inflation auszugehen ist.

Nachfrage wird hoch bleiben

Von Seiten der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet CSL Immobilien deshalb einen positiven Einfluss auf den Wohnmarkt. Insbesondere stützt die stärkere Konjunktur die Zuwanderung und damit die Nachfrage auf dem Wohnmarkt. Allerdings dürften die zuwandernden Gruppen stärker aus südlichen Ländern stammen als bisher und damit weniger finanzkräftig sein. Eine bremsende Wirkung sieht CSL Immobilien in den tendenziell voraussichtlich noch leicht steigenden Hypothekenzinsen, in der weiterhin restriktiven Finanzierungspolitik der Banken und in der über der effektiven Nachfrage liegenden Produktion von Wohnbauten.

Die Preise für Wohneigentum dürften vor diesem Hintergrund 2014 in den oberen Preissegmenten ab ca. CHF 1.2 Mio. 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. In Bestandesobjekten könnte die aufgrund der steigenden Hypothekenzinsen zu erwartende Zunahme des Referenzzinssatzes eine leichte Zunahme der Mieten bewirken. Angesichts dieser Entwicklungen ist für 2014 von höheren Leerstandsziffern und längeren Absorptionszeiten auszugehen.

Insgesamt erachtet CSL Immobilien die Ära der stark steigenden Preise auf dem Wohnmarkt als abgeschlossen. Die Anzeichen dafür verdichten sich, dass die nächsten Jahre von einer flachen Entwicklung mit je nach Wirtschaftslage und regionalen Lagefaktoren leicht nach unten oder oben oszillierenden Preisen gekennzeichnet sein werden. Die Gefahr einer Blasenentwicklung scheint mit diesem «Soft Landing» ebenso abgewendet zu sein wie das teils aufgrund negativer Wirtschaftsprognosen zeitweise befürchtete Einbrechen der Preise auf breiter Front. Die grössten Korrekturen sind aufgrund der bisherigen steilen Entwicklung in der Region Zürich Ost, in der Region Zürich Süd und im Glattal zu erwarten.

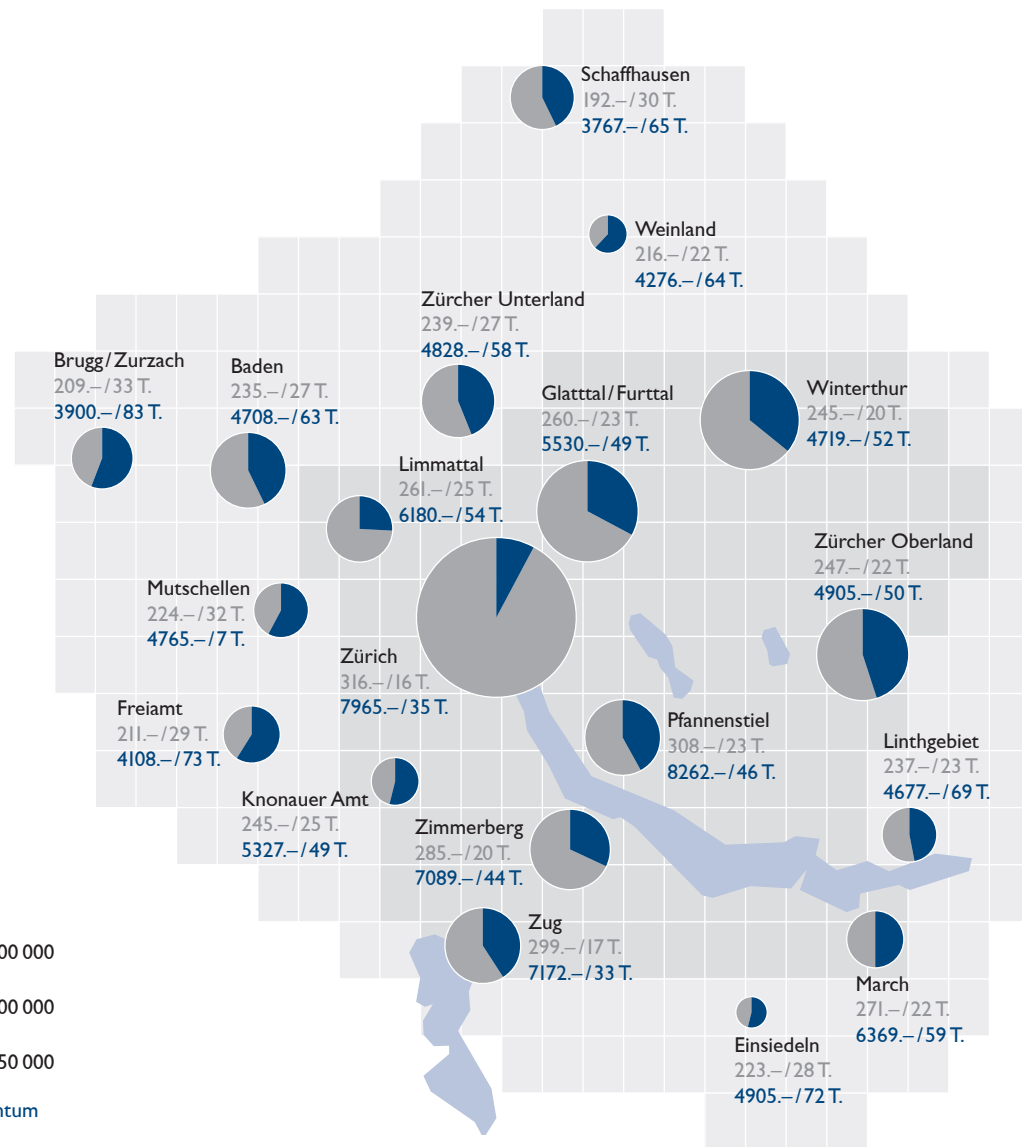
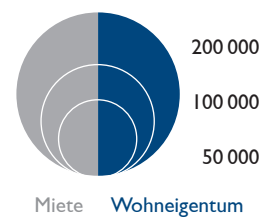
ÜBERBLICK DATEN UND FAKTEN

Mittelwert aller Regionen Wirtschaftsraum Zürich

Mietwohnungsmarkt
Bruttomiete: CHF 249.-/m²/Jahr
Insertionsdauer: 24 Tage
Wohneigentumsmarkt
Kaufpreis: CHF 5445.-/m²
Insertionsdauer: 57 Tage

1. Agglomerationsgürtel
2. Agglomerationsgürtel

Wohnungsbestand



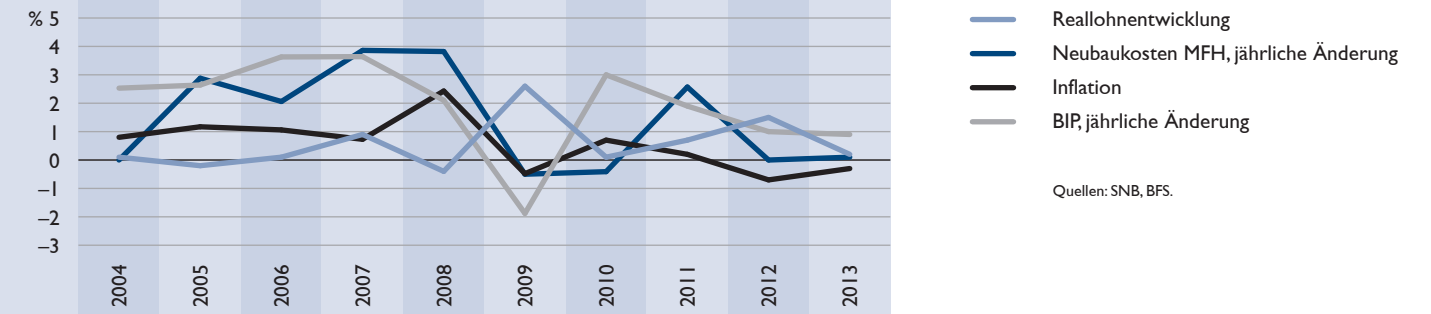
	Wachstum	Eigentum	Leerstand	Bruttomiete *	Kaufpreis *	Insertionsdauer *	
	Quote in %	Anteil in %	Quote in %	pro m ² /Jahr in CHF	pro m ² in CHF	Miete in Tagen	Eigentum in Tagen
Zürich	1.7 ↗	8.7 ↗	0.11 ↗	237-475 ↗	4982-13927 ↗	3-77 →	5-159 →
Glatttal/Furttal	1.6 ↗	33.1 ↘	0.79 ↗	208-322 ↗	4002-7816 ↗	6-108 →	10-217 →
Winterthur	1.4 ↘	36.7 ↘	0.62 ↗	192-307 ↗	3260-6966 ↗	5-89 →	11-223 →
Zürcher Oberland	1.5 ↘	45.5 ↗	0.84 ↘	194-304 →	3481-7182 ↗	6-99 →	11-222 ↘
Zimmerberg	0.8 ↗	32.1 ↗	0.60 ↘	218-385 ↗	4523-11577 ↗	5-93 →	8-205 ↗
Zug	1.1 ↗	42.6 ↗	0.46 ↘	228-430 ↗	4854-11724 ↗	5-75 →	7-181 →
Baden	1.1 ↗	43.7 ↗	1.01 ↘	189-302 ↗	3524-6634 ↗	6-112 →	14-279 ↘
Pfannenstiel	1.0 ↗	42.7 ↘	1.10 ↘	226-447 ↗	5068-14796 ↗	6-105 →	9-202 →
Zürcher Unterland	1.9 ↗	45.2 ↗	0.90 ↘	192-295 →	3553-6691 ↗	7-123 →	12-266 ↗
Limmatthal	0.6 ↘	27.3 ↗	0.79 ↗	205-323 ↗	4448-9303 ↗	6-113 →	12-247 →
Brugg/Zurzach	0.9 ↘	56.3 ↗	2.00 ↗	165-265 ↗	2823-5291 ↗	9-133 →	17-354 ↘
Schaffhausen	1.9 ↗	42.9 ↘	1.59 ↗	148-252 ↗	2409-5287 ↗	9-130 →	21-322 →
Freiamt	1.9 ↗	59.5 ↗	1.35 ↗	165-260 ↗	3027-5562 ↗	8-123 →	14-354 ↗
March	1.4 ↘	50.6 ↗	0.93 ↘	198-400 ↗	3866-11537 ↗	5-89 →	9-257 ↘
Mutschellen	1.5 ↗	59.8 ↗	1.20 ↗	179-287 ↗	3425-6884 ↗	8-137 →	16-292 ↘
Linthgebiet	1.8 ↗	47.4 ↗	1.03 ↗	175-305 →	3191-7390 ↗	6-98 →	11-285 ↘
Knonauer Amt	1.6 ↗	53.5 ↘	1.30 ↗	193-305 ↗	3767-7614 ↗	7-113 →	9-220 →
Weinland	1.0 ↗	62.9 ↗	1.06 ↗	168-274 ↗	2859-6059 ↗	8-93 →	15-270 ↗
Einsiedeln	1.0 ↗	54.3 ↗	0.96 ↘	168-280 →	3247-7451 ↗	7-112 →	10-323 ↘
Wirtschaftsraum	1.4 ↗	35.6 ↗	1.14 ↗	192-327 ↗	3700-8405 ↗	6-106 →	12-257 ↘

↗ ↘ ↙ ↚ Indexänderung zum Vorjahr

* Gewichtet nach Wohnungsgrößen der Gesamtregion, siehe Glossar auf Seite 42.

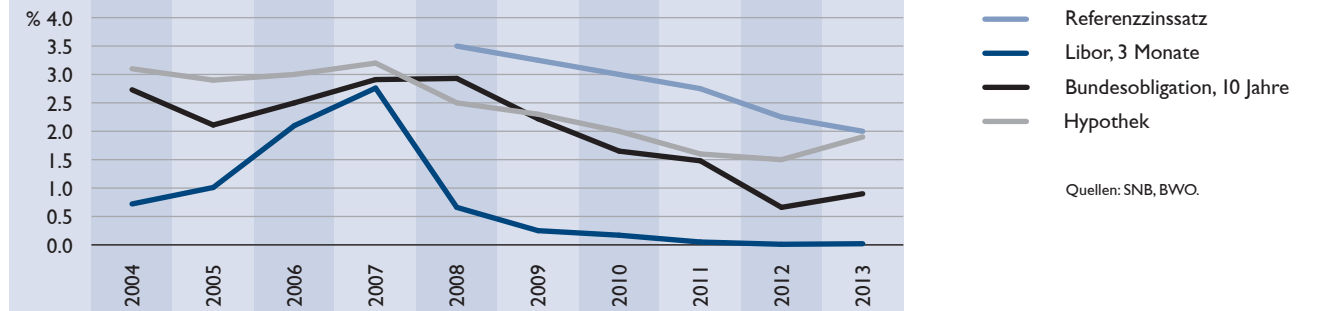
Quelle: BFS, Meta-Sys.

Wirtschaftsentwicklung



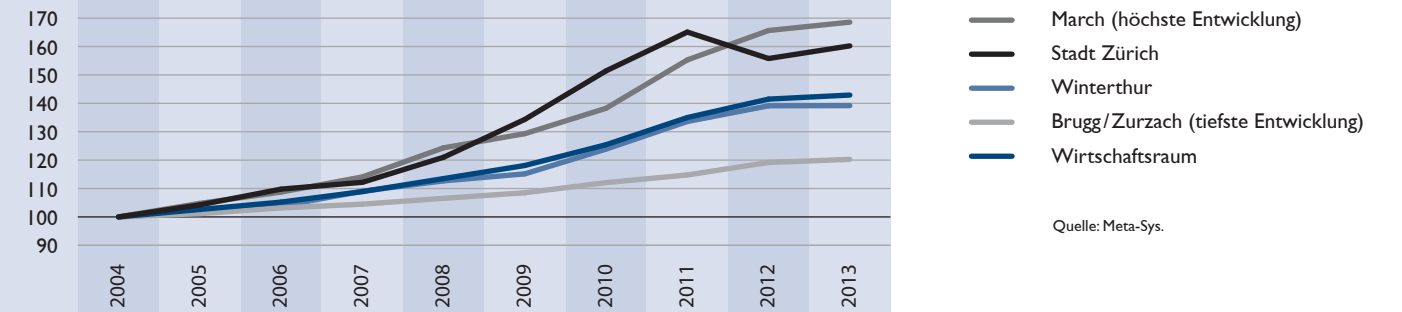
Quellen: SNB, BFS.

Zinsentwicklung



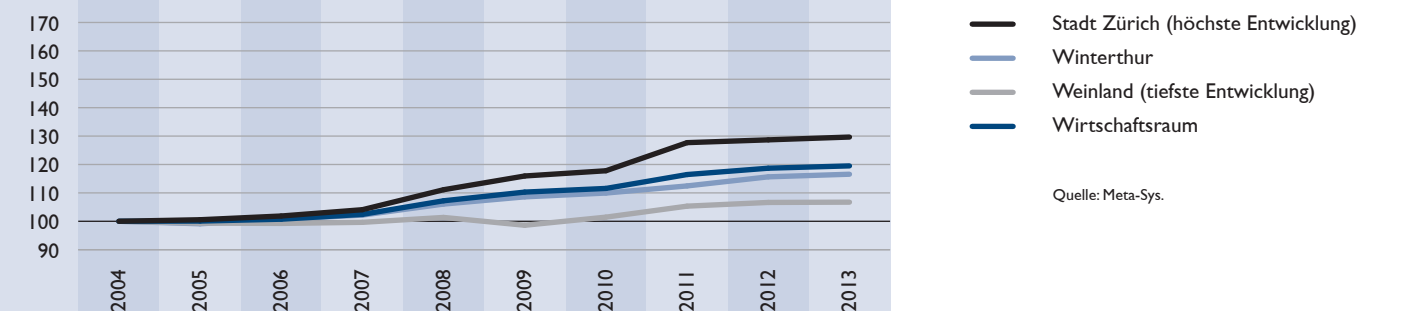
Quellen: SNB, BWO.

Kaufpreisentwicklung



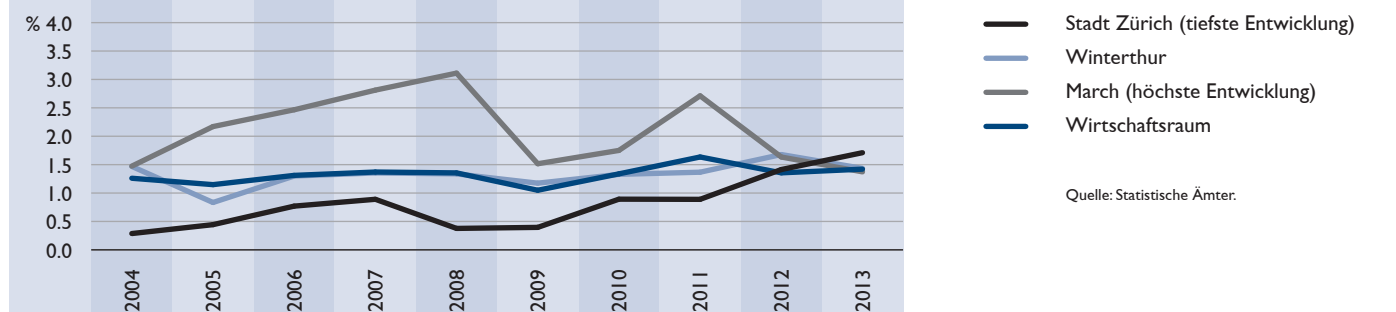
Quelle: Meta-Sys.

Mietpreisentwicklung



Quelle: Meta-Sys.

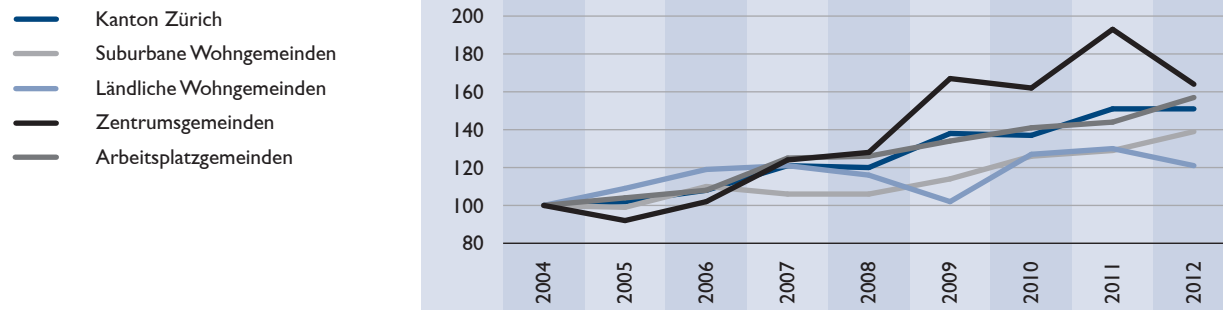
Entwicklung Wohnungsbestand



Quelle: Statistische Ämter.

ÜBERBLICK BAULANDRESERVEN FÜR NUR NOCH 11 JAHRE

Preisentwicklung Wohnbaurand



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich.

Bautempo Wohnbaurand

2012: 5.4 m² pro Minute
 2011: 4.7 m² pro Minute
 2002–2012: 5.0 m² pro Minute



Der Landverbrauch in den Wohnzonen und den gemischten Zonen des Wirtschaftsraums Zürich hat sich 2012 beschleunigt. Jede Minute wurden 5.4 m² Land überbaut – im Vorjahr hatte der Wert noch 4.7 m² betragen. Geht die Wohnbautätigkeit im selben Tempo weiter, wird der Vorrat an unüberbautem Land bereits in 11 Jahren aufgebraucht sein.

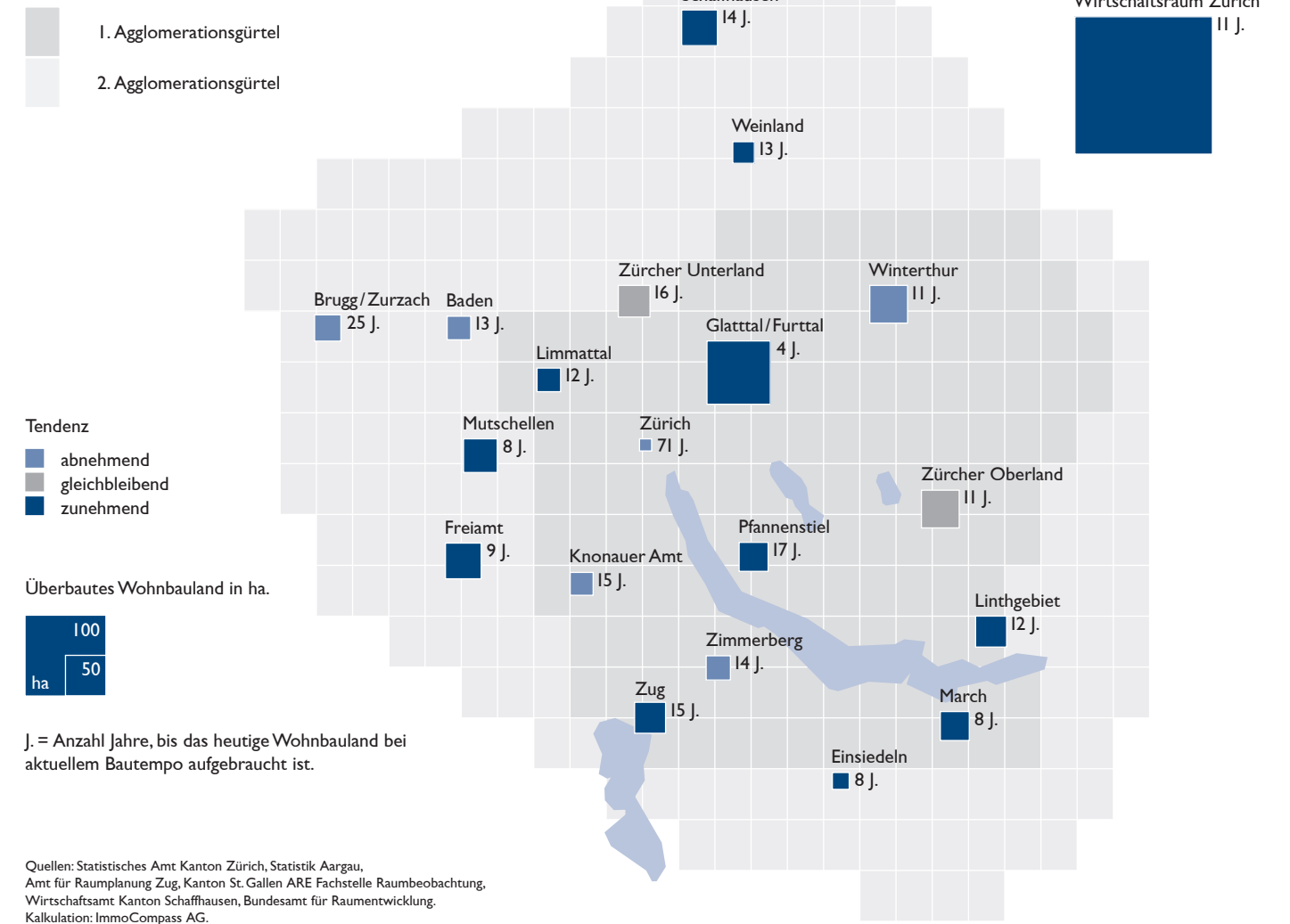
Dies ist eindeutig weniger als die 15 Jahre, die zum Beispiel das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) für den Kanton Zürich prognostiziert. Die Unterschiede liegen darin begründet, dass die Bevölkerung in den letzten Jahren schneller gewachsen ist als ursprünglich angenommen. Am gravierendsten ist die Situation im Gebiet Glatttal/Furttal, wo das Wohnbaurand in vier Jahren auszugehen droht. Dies bestätigt die Beobachtungen des ARE, dass die noch vorhandenen Potenziale an den falschen Orten liegen, nämlich

nicht dort, wo die Nachfrage wie im Glatttal/Furttal sehr hoch ist, sondern in weniger gut erschlossenen Gebieten wie dem Zürcher Unterland (16 Jahre). In diese Überlegungen nicht einbezogen sind die Ausnutzungs-, Auf- und Umzonungsreserven in bereits überbauten Flächen. Das ARE schätzt dieses Potenzial als gross ein, wobei seine Nutzung meist aufwändiger ist als das Bauen auf der grünen Wiese.

Die Baulandpreise blieben 2012 im Wirtschaftsraum Zürich mehr oder weniger stabil. Eine leichte Steigerung war in den Arbeitsplatzgemeinden festzustellen, während die Preise in Zentrumsgemeinden und ländlichen Gemeinden eher sanken. In den Zentrumsgemeinden dürfte dies darauf zurückzuführen sein, dass die Zahl der zustande gekommenen Transaktionen sehr klein war. Die Stadt Zürich etwa entwickelt Wohnraum fast nur noch auf bereits überbauten Flächen.

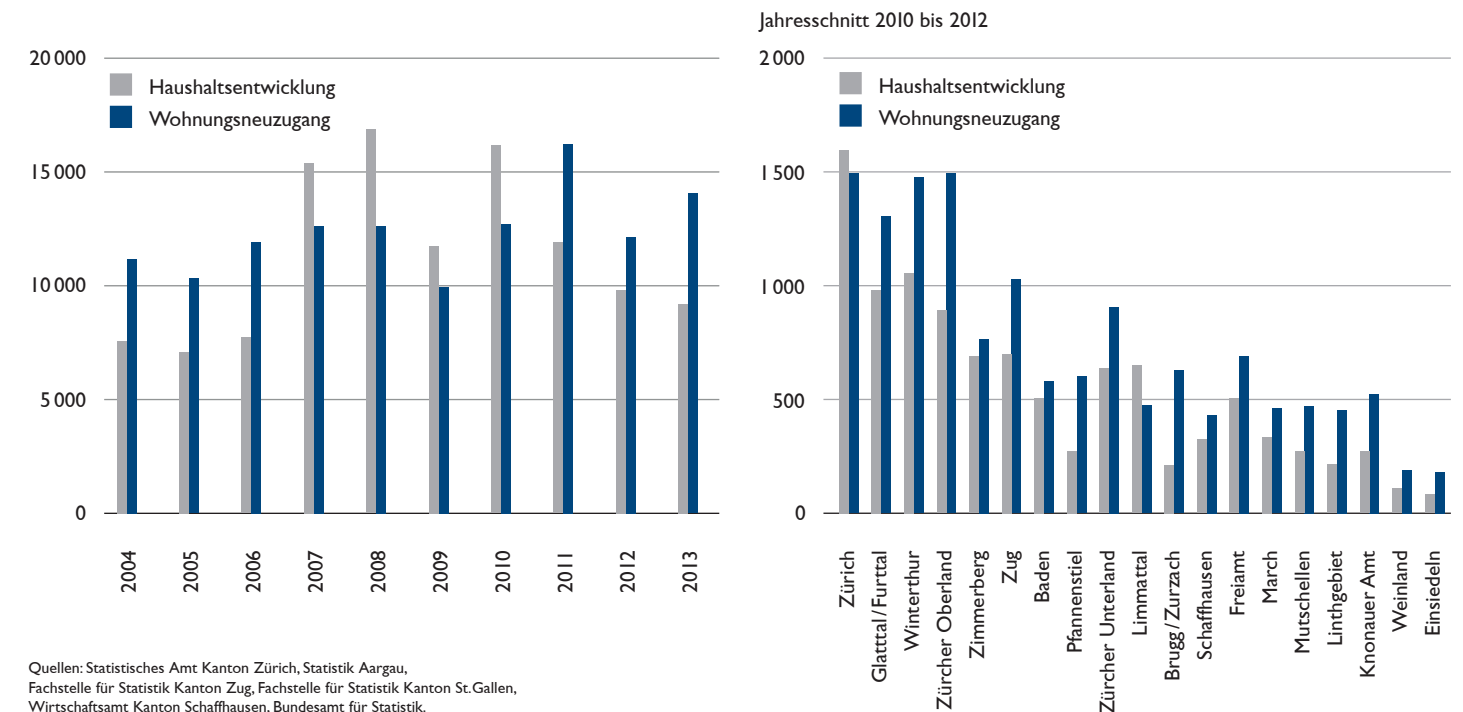
Daniela Docherty Gerber
 Teamleiterin Vermarktung CSL Immobilien AG

Jährlich überbaute Wohn- und Mischzone



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Statistik Aargau, Amt für Raumplanung Zug, Kanton St. Gallen ARE Fachstelle Raumentwicklung, Wirtschaftsamt Kanton Schaffhausen, Bundesamt für Raumentwicklung, Kalkulation: ImmoCompass AG.

Wohnungsneuzugang und Haushaltentwicklung im Wirtschaftsraum Zürich



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Statistik Aargau, Fachstelle für Statistik Kanton Zug, Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen, Wirtschaftsamt Kanton Schaffhausen, Bundesamt für Statistik.

ÜBERBLICK MIETOBJEKTE BEVORZUGT



weiter auf dem Markt aktiv und erwarb bei realistischen Preisen Objekte, die in ihr Portfolio passen. Dies erwies sich allerdings oft als schwierig. Einer der Gründe dafür war, dass viele Verkäufer Bieterverfahren durchführten, die überhöhte Preise nach sich zogen. Einzelne Investoren verzichteten deshalb 2013 aus Risikoüberlegungen auf Zukäufe. Als Alternative gingen verschiedene Portfolioinhaber dazu über, Bestandesobjekte zu entwickeln. Andere wichen in den zweiten Agglomerationsgürtel etwa in die Kantone Aargau, Schaffhausen und Thurgau aus.

Generell gehen die befragten Investoren und Entwickler davon aus, dass Renditen bzw. Gewinnerwartungen im Wohnbereich in den nächsten Jahren tendenziell noch stärker unter Druck kommen werden. Dies gilt insbesondere für Stockwerkeigentum. Als Grund gaben die Interviewpartner überhöhte Landpreise und die restriktive Praxis der Banken bei Finanzierungsvergaben an. Vor diesem Hintergrund gaben verschiedene Investoren und Entwickler an, verstärkt auf Anlageobjekte zu setzen. Dass dieses Ziel verfolgt wird, obwohl bei den Mieten im Neu-

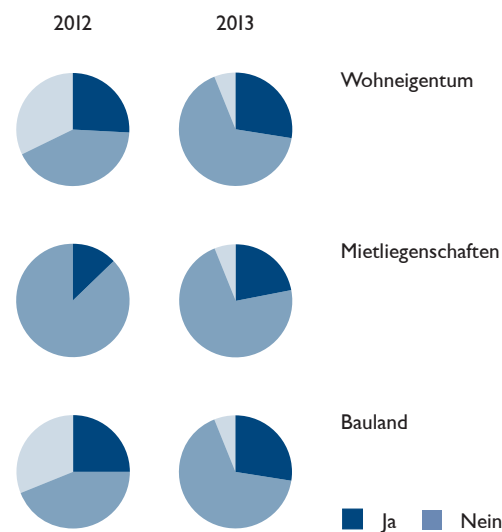
bausegment kaum Aufwärtspotenzial gesehen wird, verdeutlicht den hohen Anlagedruck.

Verschiedene der Gesprächspartner warnten davor, eine Krise herbeizureden. Die Gefahr einer Immobilienblase erachten sie insbesondere beim Wohneigentum als deutlich kleiner als noch vor einem Jahr. Die Zinsen sehen sie auch mittelfristig auf einem tiefen Niveau. Verunsichernd wirkten dagegen für verschiedene Akteure das politische Umfeld (neues Raumplanungsgesetz, Annahme der Kulturlandinitiative im Kanton Zürich etc.) und die zunehmende Risikoscheu der Banken. Entwickler berichteten, dass Finanzinstitute für den Kauf eines Grundstücks 2013 teils bis zu 50% an Eigenmitteln verlangten. Auch bei der Baufinanzierung sind die Hürden hoch. Bevor die Banken eine Finanzierung zusichern, muss heute bereits ein wesentlicher Teil der Wohnungen verkauft sein. Diese Restriktionen bewirken einen grossen Druck auf die Liquidität der Entwickler.

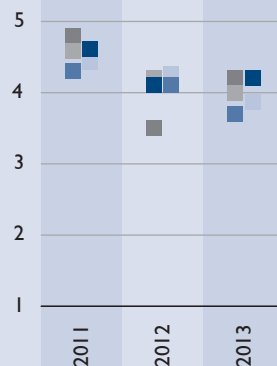
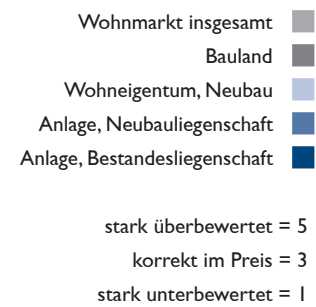
Daniel Barben
Leiter Vermarktung und
Stv. CEO CSL Immobilien AG

Für den Wohnmarktbericht 2014 befragte CSL Immobilien rund 20 führende Investoren und Entwickler im Investitionsmarkt für Wohnimmobilien. Die Preisentwicklung im Jahr 2013 beschrieben sie übereinstimmend als herausfordernd. Gegenüber dem Vorjahr nahmen sie nochmals eine deutliche Verteuerung der Immobilienpreise wahr. Die Erwartungen an die Anfangsrendite bei Neubauten sanken deshalb von im Schnitt 4.2% im Vorjahr auf noch 3.9%. Die Mehrheit der Investoren und Entwickler war trotzdem

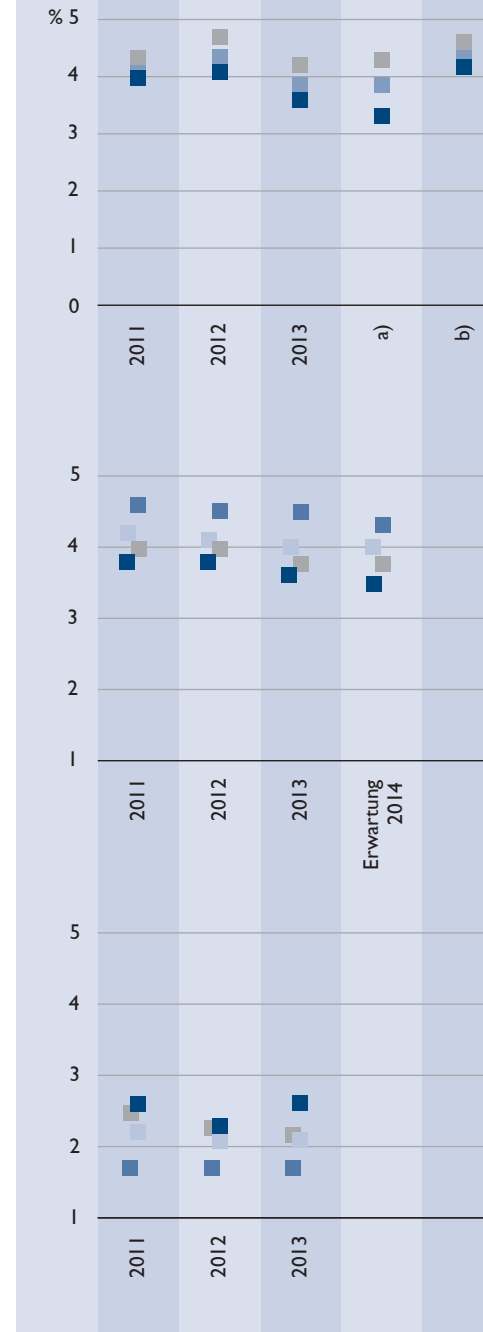
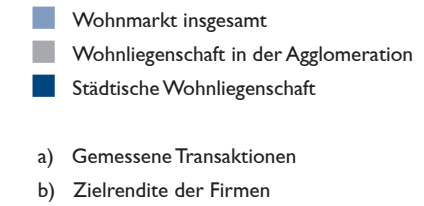
Sehen Sie eine Immobilienblase?



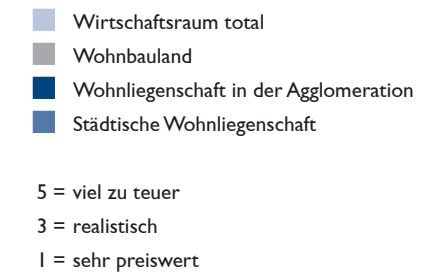
Ist der Markt überhitzt?



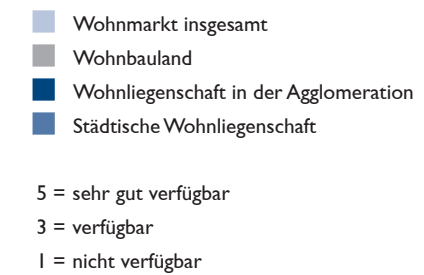
Wie liegen die Nettoanfangsrenditen?



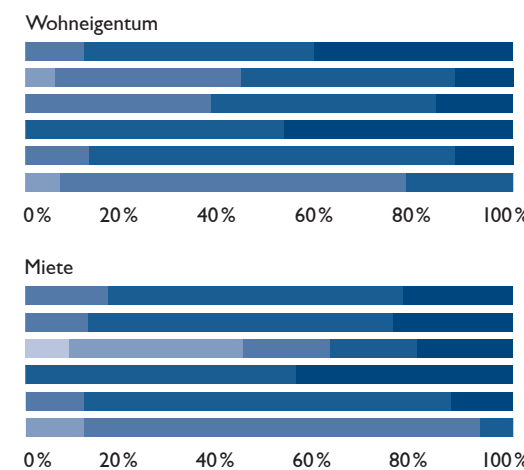
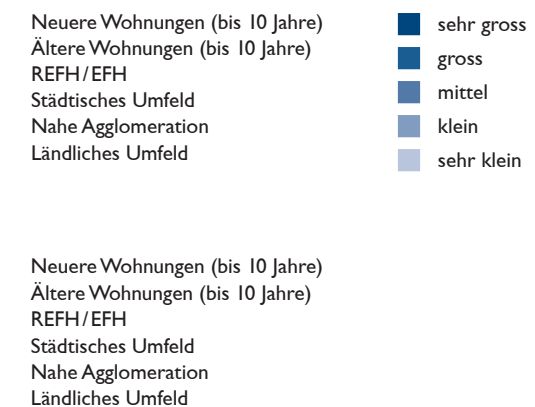
Wie beurteilen Sie die Preissituation?



Wie beurteilen Sie die Verfügbarkeit?



Wie beurteilen Sie die Nachfrage?



Quelle: Interviews mit Investoren und Entwicklern.
Transaktionen: REIDA.



Die Stadt Zürich ist mit ihrer sehr tiefen Eigentumsquote von rund 8% ein klassischer Mietmarkt mit wenig Wohneigentum. Traditionell eine grosse Bedeutung hat der genossenschaftliche Wohnungsbau mit einem Anteil von rund einem Fünftel (18%) am Bestand der Mietwohnungen. Bis 2050 will die Stadt diesen Anteil auf einen Drittel erhöhen. Sie tritt damit gegen den in den letzten Jahren feststellbaren Trend zu mehr Stockwerkeigentum an, das vor allem bei höheren Einkommensklassen beliebt ist.

2013 wurden in der Stadt Zürich rund 3600 Wohnungen fertiggestellt – dies entsprach fast jeder sechsten Wohnung im gesamten Wirtschaftsraum und stellte die höchste Bautätigkeit der letzten 10 Jahre dar. Davon entfielen 3000 Wohnungen auf den Mietmarkt, fast 50% gehörten zur Kategorie der kleinen Wohnungen (2.5 und 3.5 Zimmer). Der Wohnungsbestand stieg um insgesamt 1.7% an (gesamter Wirtschaftsraum +1.4%). Die Bevölkerung wuchs im selben Zeitraum um rund 4000 Einwohner. Da der Anteil an Singlehaushalten in urbanen Zentren relativ hoch ist, entspricht dies rund 2500 Haushalten. Dies zeigt, dass die Wohnbautätigkeit zurzeit genügt, um die Nachfrage abzudecken. Die Leerstandsziffer stieg allerdings 2013 nur von 0.1% auf 0.11% und liegt damit weiterhin äusserst tief. Die Stadtentwicklung Zürich bezeichnet denn auch das Manko an für breite Kreise bezahlbaren Wohnungen als eines der grössten Probleme auf dem Wohnmarkt. Die nun genügende Zahl von neu entstehenden Wohnungen könnte jedoch bedeuten, dass die dringend notwendige Entlastung begonnen hat.

Der Bodenverbrauch für den Wohnungsbau ist in der Stadt Zürich sehr klein, weil die Entwicklung vor allem auf bereits genutzten Arealen stattfindet. Ein Beispiel dafür ist Green-city in Zürich Süd mit 750 Wohnungen, das auf dem Areal einer ehemaligen Papierfabrik entsteht.

Weiterhin steigende Mietpreise

Die Mietpreise stiegen in der Stadt Zürich zwischen Mitte 2012 und Mitte 2013 weiterhin deutlich an. Der Median lag am Ende der Periode bei CHF 316 pro m²/Jahr und damit um 4% höher als vor einem Jahr mit CHF 300 pro m²/Jahr. Das Preisband liegt zwischen CHF 236 pro m²/Jahr und CHF 458 pro m²/Jahr – keine andere Region im Wirtschaftsraum erreicht einen solchen Höchstwert. Im Kreis I werden

für möblierte Appartements bis CHF 1040 pro m²/Jahr bezahlt. Lokal betrachtet stiegen die Mietpreise insbesondere in den nobleren Kreisen 5, 6, 7 und 8 an, während sie in den Kreisen 2, 11 und 12 leicht sanken. Im Wohneigentumsbereich fiel die Preissteigerung ähnlich aus wie bei den Mietwohnungen. Der Median stieg um 3.4% auf CHF 7965 pro m², das Preisband lag zwischen CHF 4982 pro m² und CHF 13972 pro m². Im Kreis 6 werden für die teuersten Wohnungen über CHF 21000 pro m² bezahlt.

Nachfrage bleibt hoch

Die Stadtentwicklung Zürich geht für die nächsten Jahre angesichts des aktuellen hohen Niveaus von weiterhin leicht steigenden Preisen sowohl auf dem Miet- als auch dem Eigentumsmarkt aus. Ausschlaggebend dafür ist die Einschätzung, dass die Nachfrage hoch bleiben wird. Eine Stagnation erwartet die Fachstelle im obersten Segment des Mietbereichs, in dem bereits 2013 Vermarktungsschwierigkeiten festzustellen waren. Bei den Eigentumswohnungen rechnet die Stadtentwicklung mit einer weiterhin überdurchschnittlich zunehmenden Bautätigkeit. Im obersten und zusätzlich im oberen Preissegment geht sie von stagnierenden Preisen aus.

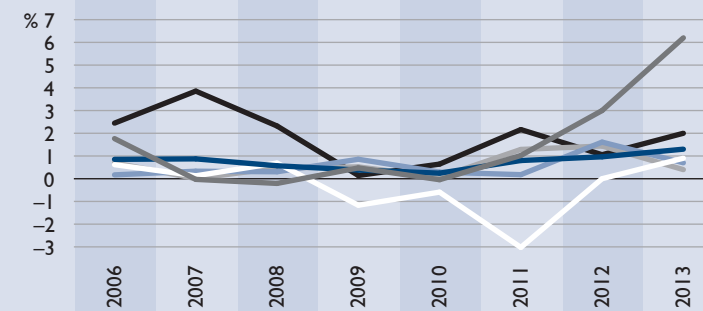
Mit Unterstützung von:
Stadtentwicklung Zürich

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Kreis 1	402– 1039	10124– 16221
Kreis 2	268– 557	7777– 15678
Kreis 3	283– 563	7900– 15083
Kreis 4	309– 768	8089– 14627
Kreis 5	309– 704	10197– 17769
Kreis 6	309– 638	10875– 21324
Kreis 7	294– 577	6042– 18135
Kreis 8	360– 762	9760– 17789
Kreis 9	270– 475	7600– 11718
Kreis 10	251– 479	8310– 16941
Kreis 11	247– 481	6212– 10748
Kreis 12	236– 408	6897– 9911

Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt

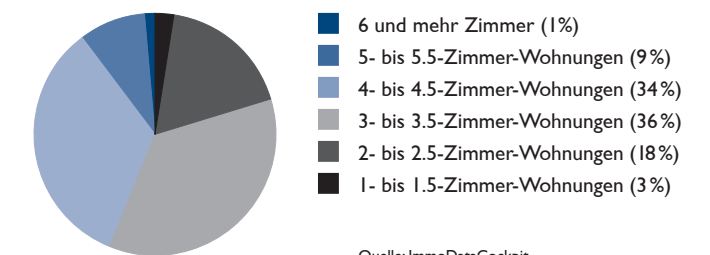


- Kreis 11
- Kreis 7
- Kreis 5
- Kreis 2
- Kreis 1
- Stadt Zürich

Quelle: Statistisches Amt Stadt Zürich.

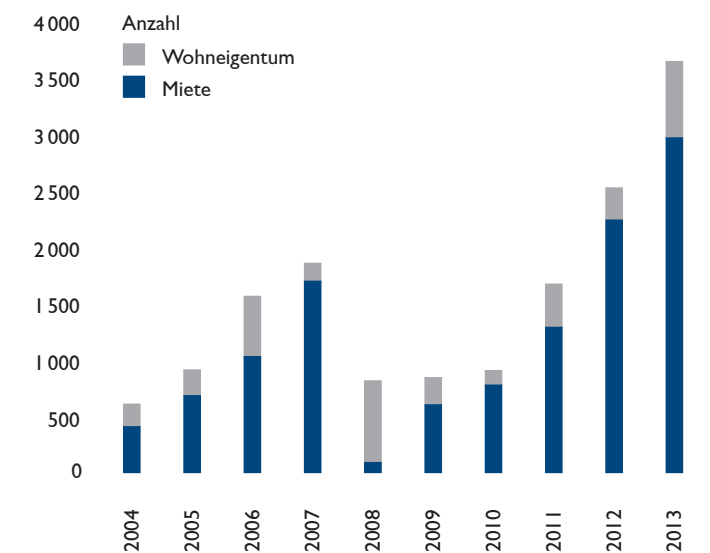


Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

Eigentumsstruktur Neubauten






Eigentumsquote 2013: 8.7%
Eigentumsanteil am Neubau 2013: 18.6%

Quelle: Docu Media.


- 1 Freilager, Albisrieden
- 2 Mattenhof, Schwamendingen
- 3 Altwiesenstrasse, Schwamendingen
- 4 Im Stückler, Zürich

STADT ZÜRICH







Basiskarte

-  Autobahn/Autostrasse
-  Bahn
-  Bahnhof

Bewilligte und im Bau befindliche Neubauten

-  1 Wohnung
-  1 bis 5 Wohnungen
-  6 bis 12 Wohnungen
-  13 bis 50 Wohnungen
-  mehr als 50 Wohnungen
-  Miete
-  Eigentum

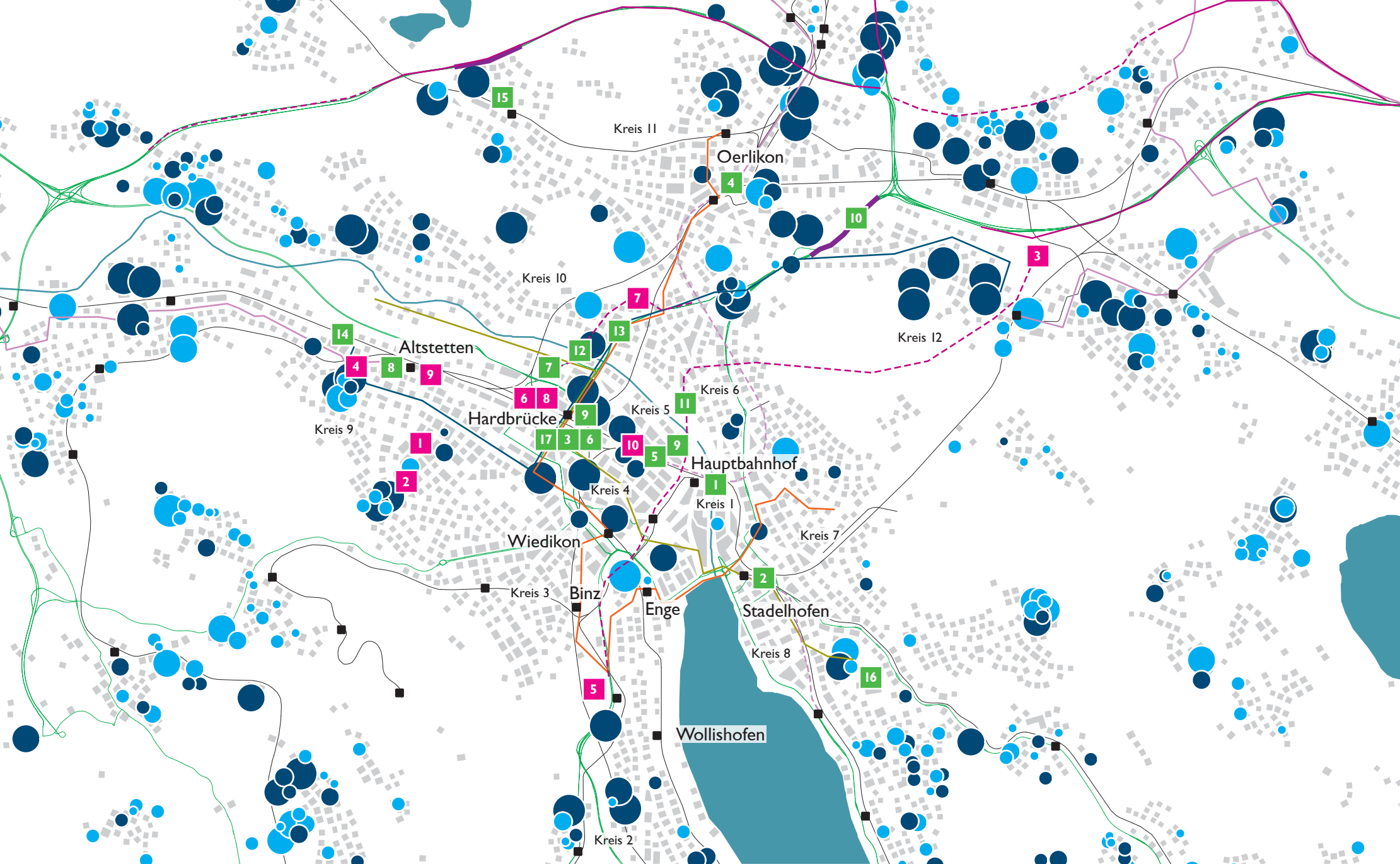
Infrastrukturprojekte

-  Geplante Tramtangente
-  Geplante Strassenprojekte oberirdisch
-  Geplante Strassenprojekte unterirdisch
-  Autobahneinhausungen
-  Geplante Schienenprojekte oberirdisch
-  Geplante Schienenprojekte unterirdisch

Grösste Neubauprojekte

	Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1	Freilager, Albisrieden	1 000		1 000
2	Mattenhof, Schwamendingen	376		376
3	Altwiesenstrasse, Schwamendingen	282		282
4	Im Stückler, Zürich	273		273
5	Greencity, Wollishofen	250		250
6	Maaghof Nord und Ost, Zürich West	137	83	220
7	Guggach, Unterstrass		200	200
8	Maaghof West, Zürich West	186		186
9	Letzibach-Areal, Altstetten	185		185
10	Gustav-Gull-Turm/Baufeld E, Europaallee	64	46	110

Quellen: ImmoCompass AG, Bundesamt für Landestopografie.



Quellen: Docu Media, Bundesamt für Landestopografie.

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Durchmesserlinie mit Weinbergtunnel, Ausbau HB Südwest und Ausbau Bahnhof Oerlikon	Ausführung	2015
2 Ausbau Bahnhof Stadelhofen: viertes Gleis, Neubau zweite Röhre Riesbachtunnel	Studien/Abstimmung Anfang 2014	2030
3 Ausbau Bahnhof Hardbrücke	Studienauftrag	2020
4 Neugestaltung Bahnhofplatz Süd und Max-Frisch-Platz	Ausführung	2013–2016
5 Arealentwicklung Europaallee mit Negrellisteg und Gestaltungsplan Zollstrasse	Ausführung	2009–2020
6 Polizei- und Justizzentrum Areal Güterbahnhof, Freigabe Kasernenareal	Ausführung	2013–2017
7 Ausbau Toni-Areal: Schul-, Kultur- und Wohngebäude mit Dachpark für Campus ZFH, ZHAW und ZHdK	Ausführung	Einzug: April 2014
8 Ausbau Bahnhof, Arealüberbauung Westlink und Letzibach mit Wohnen, Büro, Gewerbe, Einkauf	Ausführung	2012–2015
9 Kongresszentrum Gerold oder Busbahnhof	Planung abgebrochen	–
10 AI, Einhausung Schwamendingen	Projektierung	2020
11 Stadttunnel Brunau-Neugut (mit Tieferlegung Sihlquai)	Konzeptstudie	2037
12 Waidhaldetunnel	Konzeptstudie	2037
13 Diverse Tramausbauten, insbesondere Tangente über die Hardbrücke bewilligt	Planung	2015–2025
14 Neues Hockeystadion/Sportarena Untere Isleren	Planung	2017
15 Schulhaus Blumenfeldstrasse	Planung	2016
16 Campus Balgrist	Planung	2015
17 Tramdepot Hard	Planung	2019

Quelle: ImmoCompass AG.



Die Stadt Winterthur macht mit ihren über 100 000 Einwohnern rund zwei Drittel der MS-Region aus. Sie ist bekannt für ihren hohen Anteil an Quartieren mit Einfamilien- und Reihenhäusern und weist eine hohe Eigentumsquote von gegen 40 % aus. Das Eigentum war auch 2013 weiter im Vormarsch: 43 % der neu erstellten 1220 Wohneinheiten fielen in diese Kategorie. Im Gegensatz etwa zur Stadt Zürich werden in Winterthur mehr Familienwohnungen gebaut. 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen machten zusammen 55 % des Bestandeszuwachses von 1.4 % aus (2012: 1.5 %). Es scheint allerdings, dass dabei teils am Markt vorbeiproduziert wird: Die Fachstelle Stadtentwicklung der Stadt Winterthur und die Standortförderung Region Winterthur stellten 2013 insbesondere eine hohe Nachfrage für Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern fest. Ebenso gefragt waren zentrumsnahe Eigentumswohnungen.

Die Attraktivität der Region Winterthur lässt sich insbesondere mit ihrer Familienfreundlichkeit und den gegenüber der Stadt Zürich deutlich tieferen Preisen begründen. Mit eine Rolle spielt zudem das Wachstum der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

Die Produktion lag 2013 prozentual höher als das Bevölkerungswachstum. Dies führte zu einem Überhang von rund 500 Wohneinheiten. Mit anderen Worten: Auch in Winterthur findet wie andernorts eine kleine Entlastung des Wohnmarkts statt. Diese startet allerdings von einem sehr tiefen Niveau aus: Die Leerstandsziffer etwa lag in der Region Mitte 2013 bei 0.62 %. Die Standortförderungsorganisationen sprechen denn auch von einer Wohnungsknappheit – insbesondere bei für breite Kreise erschwinglichem Wohnraum, ebenso wie in der Stadt Zürich. Da die Zahl der realisierten Wohnungen in den kommenden Jahren eher sinken dürfte, ist weiterhin mit einer angespannten Marktsituation zu rechnen.

Stagnierende Preise

Die Preise für Wohneigentum und Miete stagnierten in der Region Winterthur 2013 mehr oder weniger auf Vorjahresniveau (Wohneigentum +1.2%; Miete +1.2%). Die Mietpreise sind für städtische Verhältnisse günstig und liegen ca. 40 % unter dem Niveau der Stadt Zürich. Der Median des Mietmarkts lag bei CHF 245 pro m²/Jahr, das Preisband reicht

von CHF 205 pro m²/Jahr bis CHF 406 pro m²/Jahr. Innerhalb der Region lassen sich dabei keine grösseren Unterschiede feststellen. Der Medianpreis im Eigentumsmarkt lag bei CHF 4662 pro m² (ebenfalls rund 40 % tiefer als die Stadtzürcher Preise), dies bei einem Preisband von CHF 3700 pro m² bis CHF 11000 pro m². Die teuersten Wohnungen finden sich in Bahnhofsnähe und in Oberwinterthur, das Quartier Töss sowie die Gemeinden Hettlingen und Henggart bieten die günstigsten Eigentumswohnungen.

Nachfrageüberhang bleibt bestehen

Für die kommenden Jahre erwarten die Standortförderungsorganisationen aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmarkt weitere Preisanstiege. Die rege Bautätigkeit könne den Nachfrageüberhang noch nicht ausgleichen. Eine Ausnahme bilden könnten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Hochpreissegment in eher dezentral gelegenen Gebieten. Eine eigentliche Preiskorrektur stufen die beiden Organisationen für die nächsten Jahre als unwahrscheinlich ein.

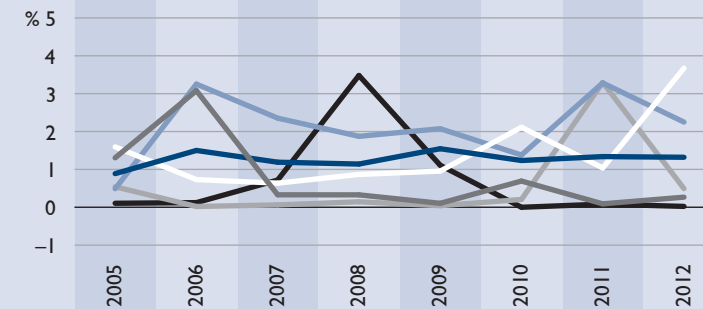
Mit Unterstützung von:
Stadtentwicklung Winterthur
Standortförderung Region Winterthur

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Stadtteil 1	227–406	4463–10969
Stadtteil 2	215–319	4555–7925
Stadtteil 3	200–319	4844–9215
Stadtteil 4	221–347	5600–7649
Stadtteil 5	222–364	5010–7604
Stadtteil 6	212–310	5769–8896
Stadtteil 7	205–371	3659–6142

Quelle: ImmoDataCockpit.

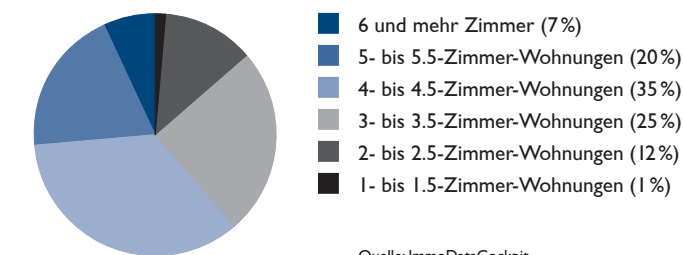
Wachstumsquote Wohnungsmarkt



- Stadtteil 7
- Stadtteil 5
- Stadtteil 3
- Stadtteil 2
- Stadtteil 1
- Stadt Winterthur

Quelle: Bauamt Stadt Winterthur.

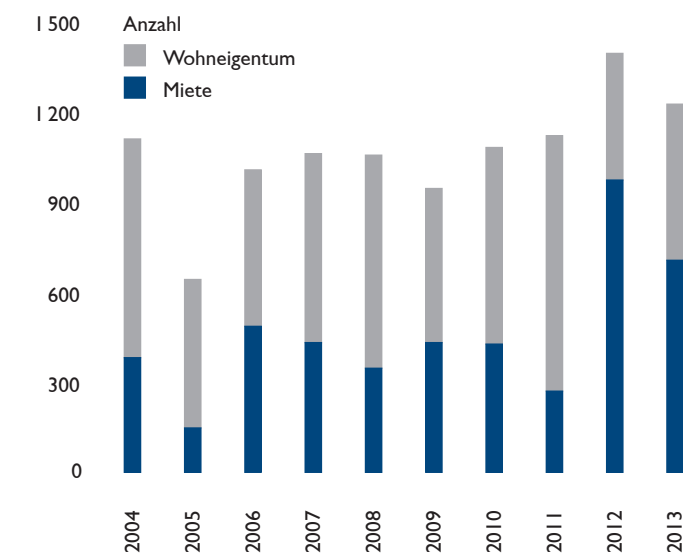
Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.



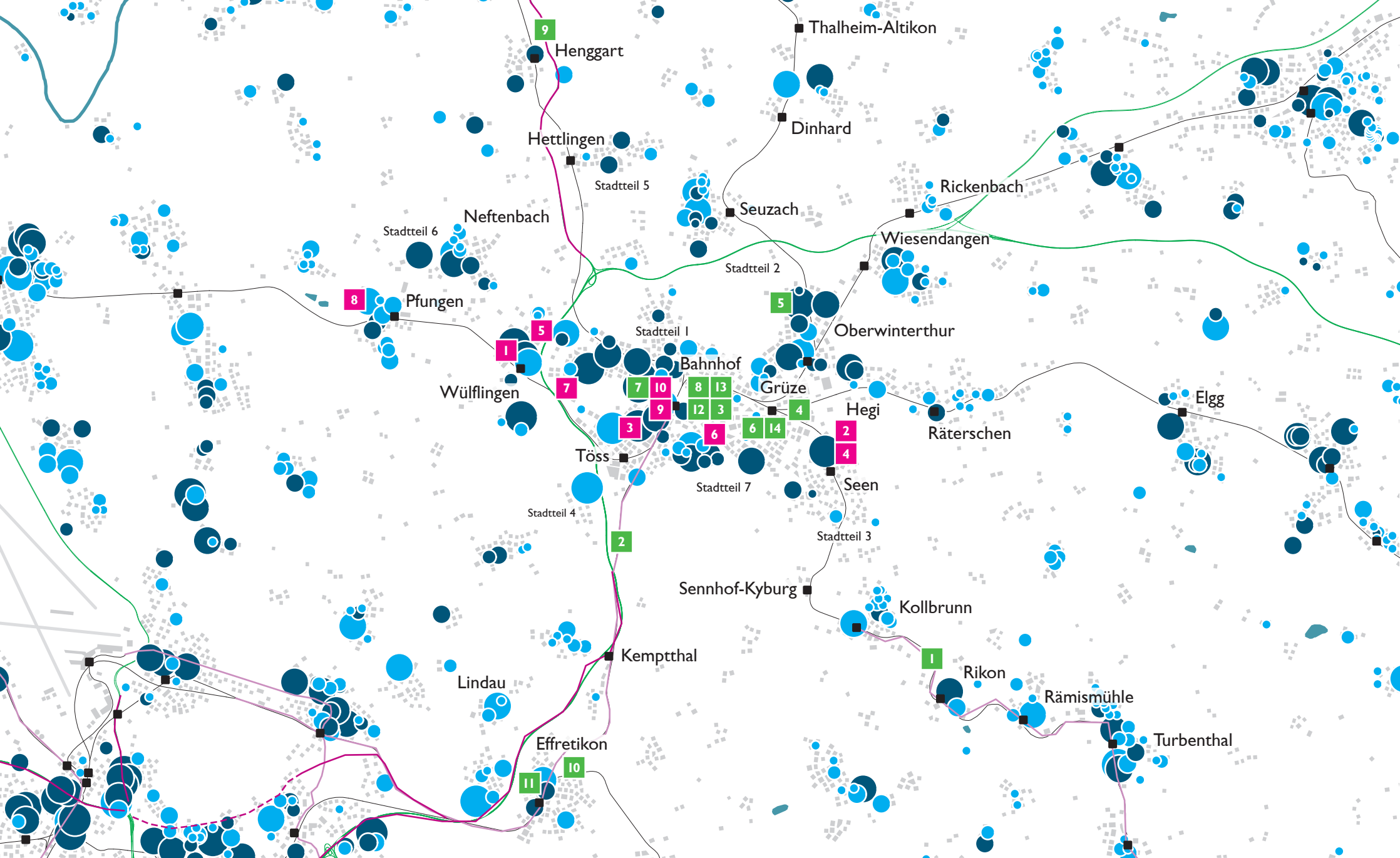
Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2013: 36.7%
Eigentumsanteil am Neubau 2013: 42.4%

Quelle: Docu Media.

- 1 Wyden, Wülflingen
- 2 Roy, Oberwinterthur
- 3 Werk 3, Brühlberg, Winterthur
- 4 Etzbergpark, Seen



REGION WINTERTHUR

Basiskarte

- Autobahn/Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte und im Bau befindliche Neubauten

- 1 Wohnung
- 1 bis 5 Wohnungen
- 6 bis 12 Wohnungen
- 13 bis 50 Wohnungen
- mehr als 50 Wohnungen
- Miete ● Eigentum

Infrastrukturprojekte

- Geplante Strassenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Strassenprojekte unterirdisch
- Geplante Schienenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Schienenprojekte unterirdisch

Grösste Neubauprojekte

	Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1	Wyden, Wülflingen	240		240
2	Roy, Oberwinterthur	219		219
3	Werk 3, Brühlberg, Winterthur	211		211
4	Etzbergpark, Seen	190		190
5	Sinfonie, Wülflingen		117	117
6	Henri et Jeanne, Zeughausareal, Winterthur	117		117
7	Hohfurrstrasse, Eichenweg, Wülflingen	78		78
8	Dart, Pfungen		28	28
9	Superblock, Turbinenstrasse, Winterthur	27		27
10	Corner, Winterthur		25	25

Quellen: Docu Media, ImmoCompass AG, Bundesamt für Landestopografie.

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Erneuerung der Bahnhöfe auf der Strecke Kollbrunn–Wald	Ausführung	2007–2016
2 Ausbau S-Bahn mit Kapazitätssteigerung S19	Planung	2009–2016
3 Campus T für ZHAW/School of Engineering	Baugesuch	2017
4 Primar- und Sekundarschule Neuhegi mit Sportanlage und Mehrzweckhalle nach 2000-Watt-Prinzip	Planung	2016
5 Schulhaus Zinzikon	Ausführung	2014
6 Neubau Internationales Zentrum für Leistungs- und Breitensport Scheideggstrasse, baubewilligt	Ausführung	2014
7 Ausbau Sportanlage am Rennweg auf Super-League-Niveau	Ausführung, 2. Etappe in Planung	2014
8 Stadtraumgestaltung Bahnhof Winterthur	Konzeptphase	2020
9 A4, Ausbau auf 4 Spuren	Prüfung	2020
10 Ausbau zur SBB-Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Zürich und Winterthur	Ausführung	2010–2013
11 MITTIM: Arealentwicklung und Neugestaltung Zentrum Effretikon mit Wohnen, Gewerbe, Einkauf	Planung	2016
12 Polizeizentrum	Abstimmung 2014	2017
13 Sanierung Alterszentrum Adlergarten	Ausführung	2013
14 Busdepot Grüzefeld	Baugesuch	2014

Quelle: ImmoCompass AG.



Glattpark (Opfikon)

Die Region Nord reicht vom Glatttal über das Zürcher Unterland und das Weinland bis nach Schaffhausen. Sie umfasst sowohl urbane als auch ländliche Räume. Diese Heterogenität spiegelt sich in relativ breiten Preisbändern sowohl für Wohneigentum (CHF 3980 pro m² bis CHF 8620 pro m²) als auch für Miete (CHF 170 pro m²/Jahr bis CHF 380 pro m²/Jahr).

Das Glatttal ist eine der sich am schnellsten entwickelnden Regionen des gesamten Wirtschaftsraums Zürich. Die Immobilienpreise sind aufgrund der grossen Nachfrage vergleichsweise hoch. Beim Wohneigentum reicht das Preisband von CHF 4910 pro m² bis CHF 14 080 pro m², bei den Mietpreisen von CHF 220 pro m²/Jahr bis CHF 350 pro m²/Jahr. Beide Preisbänder liegen über den entsprechenden Werten der Region Winterthur, jedoch unter jenen der Stadt Zürich. Mit Illnau-Effretikon, Dübendorf und Wallisellen stellt das Glatttal in beiden Marktsegmenten die teuersten Orte in der Region Nord.

Der Schaffhauser Immobilienmarkt profitiert von guten Verbindungen nach Zürich und zum Flughafen. Seine tiefen Preise machen ihn attraktiv. Bei den Mieten liegt das Preisband zwischen CHF 170 pro m²/Jahr und CHF 290 pro m²/Jahr. Mit einem Preisband von CHF 3690 pro m² bis 6930 pro m² ist auch Eigentum sehr günstig erhältlich. Das Zürcher Unterland mit seiner zunehmend ebenfalls städtisch geprägten Struktur liegt preislich zwischen dem Glatttal und Schaffhausen. Dasselbe gilt für das weiterhin ländlich strukturierte Weinland.

Überdurchschnittliches Wachstum

Der Immobilienbestand der Region Nord wächst im Vergleich mit dem gesamten Wirtschaftsraum leicht überdurchschnittlich. 2013 entstanden insgesamt 3100 neue Wohnungen, davon 48% im Eigentumsbereich. Die am schnellsten wachsenden Gebiete innerhalb der Region Nord sind Schaffhausen (+1.9%) und das Zürcher Unterland (+1.9%), gefolgt vom Glatttal (+1.6%). Das Weinland mit einem Wachstum von +1% folgt mit einem deutlichen Abstand.

Für das Glatttal erwartet Christoph Lang, Geschäftsführer der Flughafenregion Zürich, bis mindestens 2015/2016 eine stärkere Wohnbautätigkeit. An der Preisfront prognostiziert er eine Beruhigung mit teils noch leicht steigenden Preisen. Die Wirtschaftsförderung des Kantons Schaffhausen stellte

2013 eine leichte Übersättigung bei teureren Wohnungen fest. In den anderen Segmenten spricht sie von einem gesunden Markt mit sich nivellierenden Preisen und geht von einer weiterhin grossen und konstanten Nachfrage für Wohnimmobilien aus. Diese stammt unter anderem aus der Grossregion Zürich.

Beruhigung an der Preisfront

Im Weinland konstatierte die Standortförderung 2013 im Bereich des Wohneigentums eine hohe Nachfrage und ein zu kleines Angebot. Im Mietmarkt besteht im Weinland kaum ein Angebot. Nachgefragt werden typischerweise Einfamilienhäuser und grosse Familienwohnungen. Preismässig erwartet die Standortförderung in den nächsten Jahren eine Beruhigung auf hohem Niveau. Im Zürcher Unterland rund um die Zentren Bülach und Dielsdorf werden zurzeit viele Bestandesbauten mit Baulandreserve abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Für 2013 spricht die Standortförderung von teils zu hohen Preisen, die Normalverdiener nicht mehr bezahlen könnten. Sowohl im Eigentums- als auch im Mietmarkt erwartet sie stabile, im Eigentumsbereich je nach Zinsentwicklung teils leicht sinkende Preise.

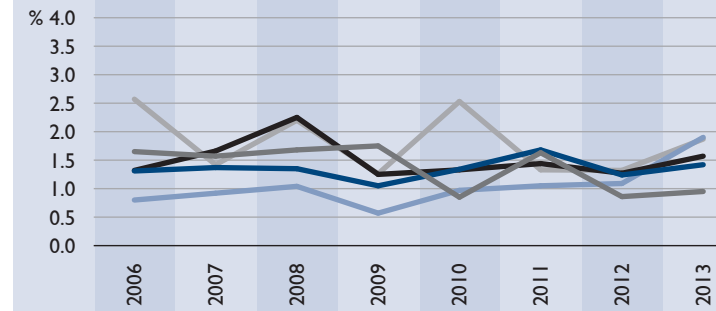
Mit Unterstützung von:
Flughafenregion Zürich
Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen
Pro Weinland
Standortförderung Züri-Unterland

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Bülach	210–309	5368– 8671
Dübendorf	234–351	6042– 11 815
Illnau-Effretikon	219–316	4908– 14 074
Kloten	208–378	5352– 8800
Opfikon	228–340	5120– 7967
Regensdorf	199–324	5078– 8869
Schaffhausen	171–292	3690– 6930
Volketswil	217–309	5229– 9417
Wallisellen	227–336	6071– 12 306

Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt

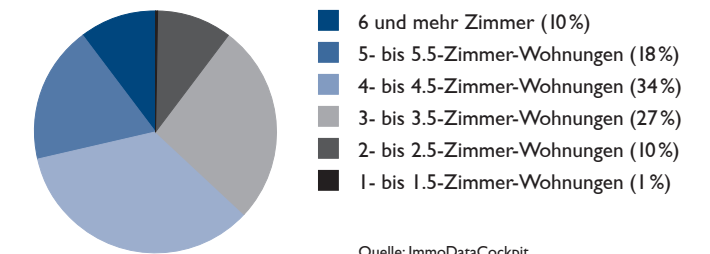


- Zürcher Unterland
- Weinland
- Schaffhausen
- Glattal-Furttal
- Wirtschaftsraum

Quellen: Statistische Ämter Kanton Zürich, Kanton Schaffhausen.

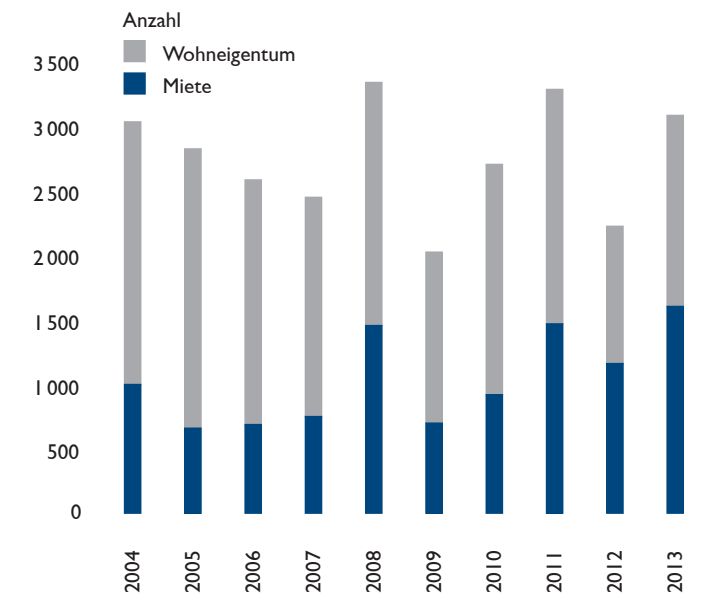


Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

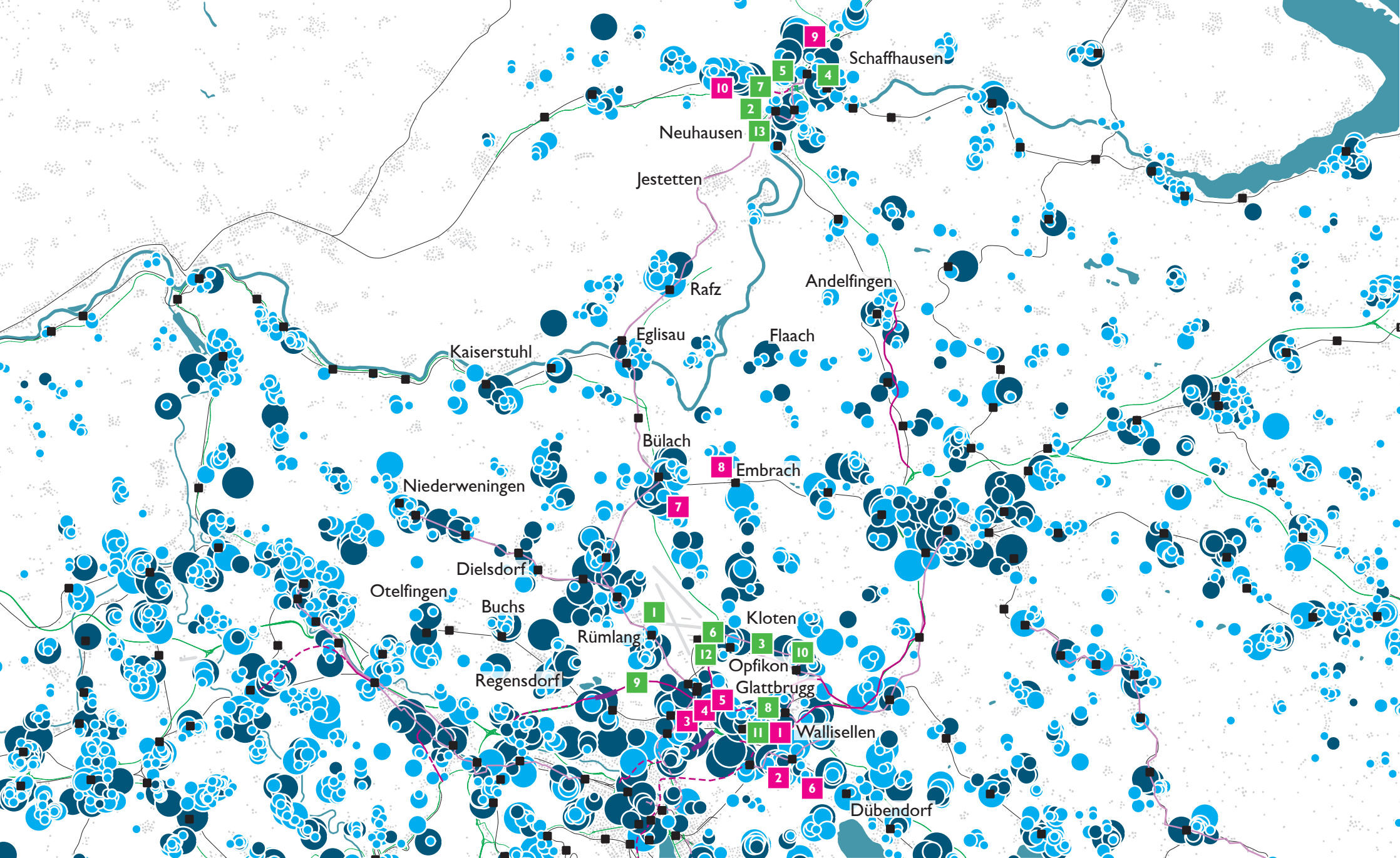
Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2013: 40.4%
Eigentumsanteil am Neubau 2013: 48.0%

Quelle: Docu Media.

- 1 Richti-Areal, Wallisellen
- 2 Zwicky-Areal, Baufeld E, Dübendorf
- 3 Lindbergh-Allee, Glattpark
- 4 Jardin Dufaux, Glattpark



Quellen: Docu Media, Bundesamt für Landestopografie.

REGION NORD

Basiskarte

- Autobahn/Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte und im Bau befindliche Neubauten

- 1 Wohnung
- 1 bis 5 Wohnungen
- 6 bis 12 Wohnungen
- 13 bis 50 Wohnungen
- mehr als 50 Wohnungen
- Miete ● Eigentum

Infrastrukturprojekte

- Geplante Strassenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Strassenprojekte unterirdisch
- Autobahneinhausungen
- Geplante Schienenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Schienenprojekte unterirdisch

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Verlängerungen der Pisten 28 und 32	Planung	2020
2 Neue S-Bahn-Haltestelle Neuhausen Zentrum	Auflageprojekt	2015
3 «GlattalBahnPLUS»	Richtplaneintrag	2030
4 Überbauung Areal Bleiche mit Hotel, Gewerbe und Wohnen	Ausführung	2014
5 Neubau Fussballstadion mit Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum	Planung	2012–2014
6 «The Circle», Flughafen Zürich: Büro, Hotel und Einkauf	Projekt	2018
7 Galgenbuckeltunnel	Ausführung	2011–2014
8 AI, Glattalautobahn	Planung	2025
9 AI, Nordumfahrung: Ausbau auf 6 Spuren, Ausbau Gubrist, Überdeckung Katzenssee	Planung	2020
10 Schulhaus Glattpark	Planung	2017
11 Neubau Stadtquartier Richti-Areal	Ausführung	2014
12 First District	Planung, Konzeptbearbeitung	2030
13 RhyTech-Areal	Planung, Anpassung der Überbauungsordnung	2016

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Richti-Areal, Wallisellen	200	300	500
2 Zwicky-Areal, Baufeld E, Dübendorf	300		300
3 Lindbergh-Allee, Glattpark	150		150
4 Jardin Dufaux, Glattpark	150		150
5 Lilienthal, Glattpark	81	41	122
6 Bahnhof Stettbach		105	105
7 Cholplatz, Bülach		82	82
8 Alte Rheinstrasse, Embrach		75	75
9 Wirbelwies, Schaffhausen	74		74
10 Hagenhof, Beringen	66		66

Quellen: Docu Media, ImmoCompass AG, Bundesamt für Landestopografie.



Meilen

Die Region Zürich Ost setzt sich aus drei unterschiedlichen Gebieten zusammen. Der Pfannenstiel (im Volksmund Goldküste genannt) gilt als Luxusregion mit hohen Mieten und ebenso hohen Kaufpreisen. In Zollikon liegen die teuersten Objekte über CHF 21 700 pro m², die teuersten Mietwohnungen in Küsnacht erreichen Werte von über CHF 535 pro m²/Jahr. Das Zürcher Oberland mit Zentren wie Uster, Hinwil und Wetzikon ist gut erschlossen, bietet ebenfalls eine hohe Lebensqualität und verfügt über Wohnraum insbesondere im mittleren Preissegment (Topmieten bei CHF 320 bis 340 pro m²/Jahr und Topeigentumspreise um CHF 11 000 pro m²). Die günstigsten Wohnmöglichkeiten finden sich im Linthgebiet, das zum Kanton St. Gallen gehört. In dieser voralpinen Gegend liegen die Topmieten bei CHF 300 pro m²/Jahr und die Topeigentumspreise unter CHF 7500 pro m². Alle drei Gebiete weisen mittlere Wohneigentumsquoten zwischen 43 % und 48 % aus.

Bautätigkeit rückläufig

Bis Ende 2013 war in der ganzen Region weiterhin eine bedeutende, im Gebiet Pfannenstiel jedoch bereits unterdurchschnittliche Bautätigkeit festzustellen. 60% der Produktion entfällt dabei auf Wohneigentum. Wie eine aktuelle Übersicht über die Neubauprojekte zeigt, geht die Zahl grösserer Überbauungen in den nächsten Jahren zurück. Das Zürcher Oberland profitiert entlang der S-Bahn-Achse weiterhin von der sehr guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Viertelstundentakt mit S5 und S15).

Die Kaufpreise stiegen 2013 nur noch leicht an (Pfannenstiel +0.5%, Oberland +2.0%, Linthgebiet +1.7%) – dies teils nach Preissprüngen von 5% bis 10% in den Vorjahren. In der Region Pfannenstiel halten sich die Kaufpreise das zweite Jahr in Folge auf gleichem Niveau. Im Mietbereich sanken sie sogar um 0.5%. Generell liess sich 2013 in der Region Zürich Ost eine Beruhigung des Wohnmarkts feststellen, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen dürfte. Dies ist einerseits auf eine sinkende Nachfrage, andererseits auf einen in den letzten Jahren erstellten grösseren Überhang an Wohnbauten zurückzuführen. Im Gebiet Pfannenstiel beläuft sich der Überhang auf rund 400 Wohneinheiten, im Zürcher Oberland auf ca. 700 Wohnungen und im Linthgebiet ca. 900 Wohnungen pro Jahr.

Die rückläufige Nachfrage und der Überhang an Wohneinheiten könnten in den kommenden Jahren zu einer preislichen Entlastung sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Eigentumsmarkt führen.

Preise in den Zentren bleiben hoch

Dem steht die nachlassende Bautätigkeit gegenüber. Die Wohnförderung der Region Zürcher Oberland erwartet vor diesem Hintergrund eher steigende Preise. Dies dürfte insbesondere für die städtischen Mittelzentren gelten. So sieht etwa auch die Stadt Uster die Preise im Miet- und Eigentumsmarkt zwischen stagnierend und leicht aufwärtsgehend. An guten und zentralen Lagen erachtet sie die Nachfrage als weiterhin hoch. Eine grössere Preiskorrektur erwarten weder die Region Zürcher Oberland noch die Stadt Uster.

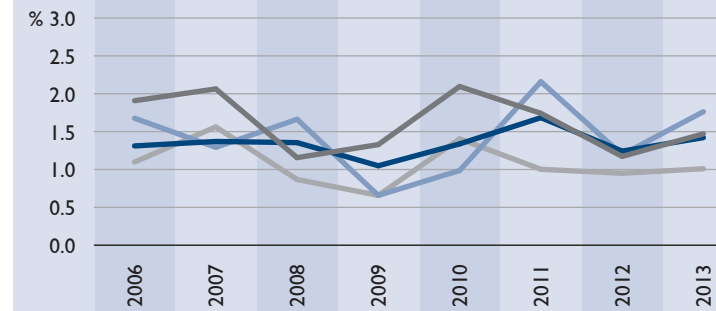
Mit Unterstützung von:
Wohnförderung Region Zürcher Oberland / Pro Zürcher Berggebiet
Stadt Uster

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Küsnacht	299–535	10712–20115
Meilen	249–452	9390–18058
Pfäffikon	223–326	5817–9944
Rüti	197–295	4874–8430
Stäfa	244–399	6671–12796
Uster	219–343	5421–11336
Volketswil	217–309	5229–9417
Wetzikon	218–318	4985–10400
Zollikon	294–521	9314–21698

Quelle: ImmoDataCockpit.

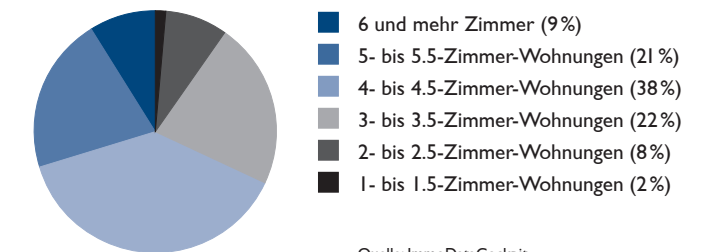
Wachstumsquote Wohnungsmarkt



- Zürcher Oberland
- Pfannenstiel
- Linthgebiet
- Wirtschaftsraum

Quellen: Statistische Ämter Kanton Zürich, Kanton St.Gallen.

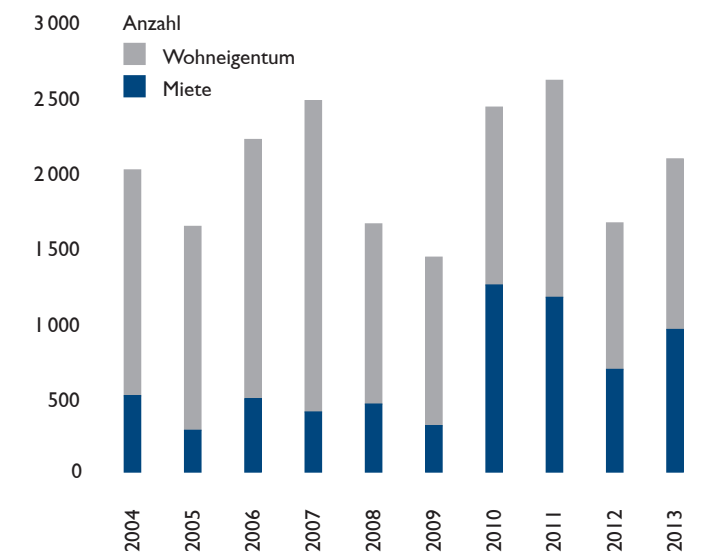
Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.



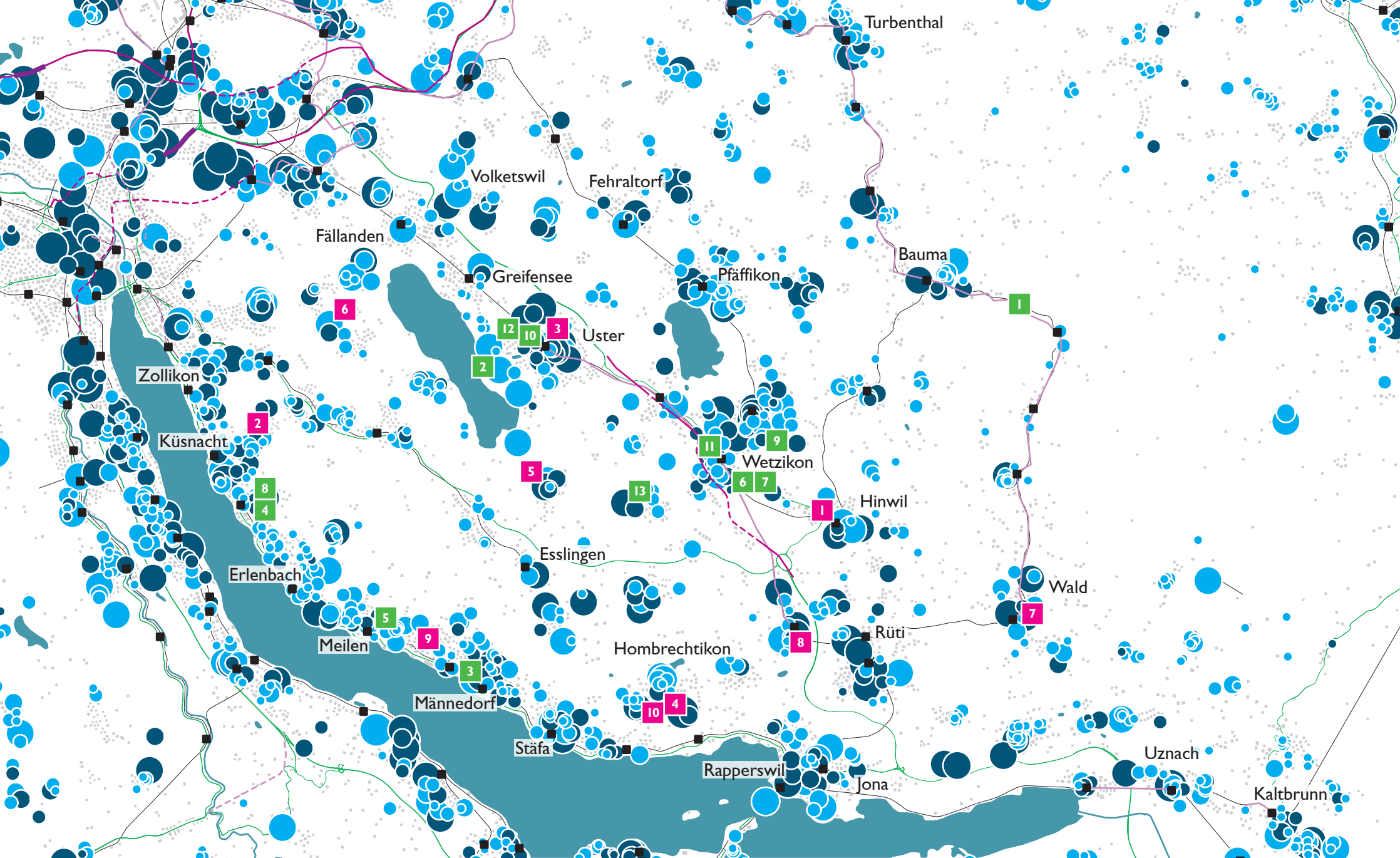
Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2013: 44.6%
Eigentumsanteil am Neubau 2013: 54.5%

Quelle: Docu Media.

- 1 Mosaik, Hinwil
- 2 Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde, Küsnacht
- 3 Am Sunnebächli, Hombrechtikon
- 4 Bruggächer, Mönchaltorf



REGION OST

Basiskarte

- Autobahn/Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte und im Bau befindliche Neubauten

- 1 Wohnung
- 1 bis 5 Wohnungen
- 6 bis 12 Wohnungen
- 13 bis 50 Wohnungen
- mehr als 50 Wohnungen
- Miete ● Eigentum

Infrastrukturprojekte

- Geplante Strassenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Strassenprojekte unterirdisch
- Autobahneinhausungen
- Geplante Schienenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Schienenprojekte unterirdisch

Quellen: Docu Media, Bundesamt für Landestopografie.

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Erneuerung und Modernisierung der Bahnhöfe an der Strecke Kollbrunn–Wald	Ausführung	2011–2015
2 Privater Gestaltungsplan Areal Lenzlinger mit Wohnen, Gewerbe, Einkauf und Parkanlagen	Baugesuch, Gestaltungsplan genehmigt	2022
3 Tagesschule mit Primarschule und Kindergarten	Planung	2018
4 Alters- und Dienstleistungszentrum «Neuer Gehren»	Planung	2017
5 Neugestaltung Dorfkern mit Gemeindehaus, Platz, Parking	Ausführung	2015
6 A53, Oberlandautobahn: Schliessung letztes Teilstück	Studien	2020
7 Ausbau S-Bahn im Rahmen «Bahn 2030»	Studien	2030
8 Zentrumsentwicklung	Planung	2017
9 Erweiterung des GZO-Spitals	Planung	2019
10 Neugestaltung Zeughausareal, Uster	Gestaltungsplan	2016
11 Bahnhofzentrum Wetzikon	Gestaltungsplan	2020
12 Schulhaus Krämeracker	Planung	2022
13 Accum-Areal	Gestaltungsplan bewilligt	2016

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Mosaik, Hinwil		142	142
2 Alters- und Gesundheitszentrum	110		110
Tägerhalde, Küsnacht			
3 Pflegewohnheim, Uster	54		54
4 Am Sunnebächli, Hombrechtikon		54	54
5 Bruggächer, Mönchaltorf	50		50
6 Gerlisbrunnen, Benglen	44		44
7 Claridapark, Wald	42		42
8 Minergie am Bahnhofplatz, Bubikon	10	25	35
9 Giessen, Meilen	34		34
10 Eichbergpark, Hombrechtikon	32		32

Quellen: Docu Media, ImmoCompass AG, Bundesamt für Landestopografie.



Thalwil

Die Region Zürich Süd besteht aus städtisch geprägten Gebieten wie dem Zimmerberg und der Gegend um die Stadt Zug sowie aus eher ländlichen Agglomerationsgebieten wie der March, Einsiedeln und dem Knonauer Amt. Die Letzteren sind geprägt durch relativ hohe Wohneigentumsquoten von 50% bis 54%. Auch 6 von 10 neu gebauten Wohnungen entfielen 2013 auf diese Kategorie. Die gemessenen Kaufpreise lagen in den Regionen March und Einsiedeln und im Knonauer Amt zwischen CHF 4700 pro m² und CHF 8400 pro m², die Mieten zwischen CHF 200 pro m²/Jahr und CHF 330 pro m²/Jahr. Sie waren damit im Vergleich über den ganzen Wirtschaftsraum hinweg eher tief. Eine Ausnahme bildete die Gemeinde Freienbach SZ am oberen Zürichsee, in der viele gut Verdienende wohnen. Kauf und Miete sind dort beinahe doppelt so hoch wie zum Beispiel in Einsiedeln SZ. Die Preisentwicklung in der Region Süd verlief 2013 moderat. Die Kaufpreise stiegen um +1% bis +3% und damit deutlich weniger stark als in den Vorjahren. Im Knonauer Amt waren sie mit -0.6% sogar rückläufig.

Zentrale Lagen mit hohem Nachfragedruck

Die städtischen Gebiete am Zimmerberg und im Gebiet Zug wiesen auch 2013 einen grossen Nachfragedruck aus. Am Zimmerberg gilt dies insbesondere für die nahe bei der Stadt Zürich liegenden Gemeinden wie Thalwil und Rüslikon. Die Kaufpreise am Zimmerberg und im Gebiet Zug liegen zwischen CHF 6300 pro m² und CHF 17500 pro m², die Mietpreise zwischen CHF 240 pro m²/Jahr und CHF 550 pro m²/Jahr. Vergleichsweise preiswert für die Nähe zur Stadt Zürich ist Adliswil. Mit den zahlreichen Entwicklungen im Süden von Zürich (u.a. Greencity mit 750 Wohnungen und 3000 Arbeitsplätzen) wird sich dies in den nächsten Jahren wohl ändern. Die grossen Neubauprojekte mit je über 100 Wohnungen finden sich in Zug, Baar ZG, Risch/Rotkreuz ZG und Altendorf SZ. In Adliswil ZH und Unterägeri ZG stehen grosse zentrale Arealüberbauungen an.

Leichte Entlastung bei Kaufpreisen und Mieten

Die Nachfrage war 2013 in der ganzen Region Süd stabil bis leicht steigend. Ausser im Knonauer Amt sank die Leerstandsnummer überall. Die Wohnungsproduktion war wie in vielen Gegenden des Wirtschaftsraums leicht höher als die Bevölkerungszunahme. Im Vergleich mit der Region Zürich Ost halten sich Neubau und Haushaltsentwicklung in der

Region Süd besser die Waage. In der Stadt Zug, am Zimmerberg und in Einsiedeln war die Bauaktivität leicht unterdurchschnittlich. Insgesamt wird der Preisdruck in der Region Süd weniger stark nachlassen als in anderen Gebieten. Dennoch dürfte bei den Preisen eine leichte Entlastung spürbar werden. Mittelfristig dürfte sich bemerkbar machen, dass die noch verfügbare Wohnzone vergleichsweise klein ist – dies gilt unter anderem für das Knonauer Amt.

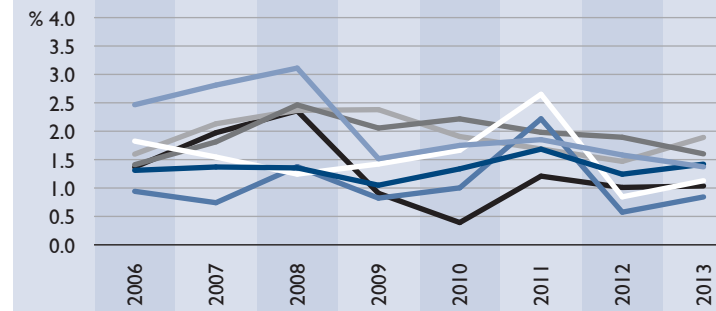
Mit Unterstützung von:
Standortförderung Knonauer Amt

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Adliswil	244–366	5 612–10 621
Affoltern a. A.	205–328	5 685–7 547
Baar	247–405	6 085–12 048
Cham	244–406	7 383–14 385
Einsiedeln	196–294	4 660–8 423
Freienbach	243–484	7 240–17 315
Horgen	246–422	6 331–13 972
Thalwil	265–465	7 661–17 446
Wädenswil	243–348	6 774–14 150
Zug	275–547	8 204–16 972

Quelle: ImmoDataCockpit.

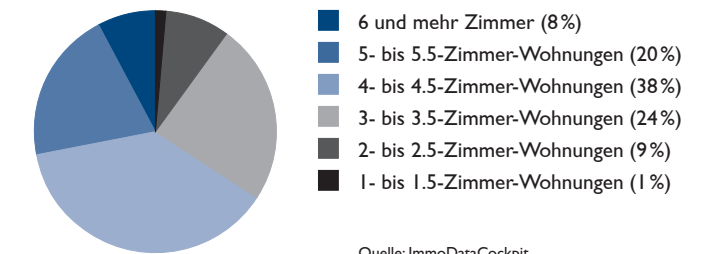
Wachstumsquote Wohnungsmarkt



- Einsiedeln
- Freiamt
- Knonaueramt
- March
- Zimmerberg
- Zug
- Wirtschaftsraum

Quellen: Statistische Ämter Kanton Zürich, Kanton Zug, Kanton Aargau, Kanton Schwyz.

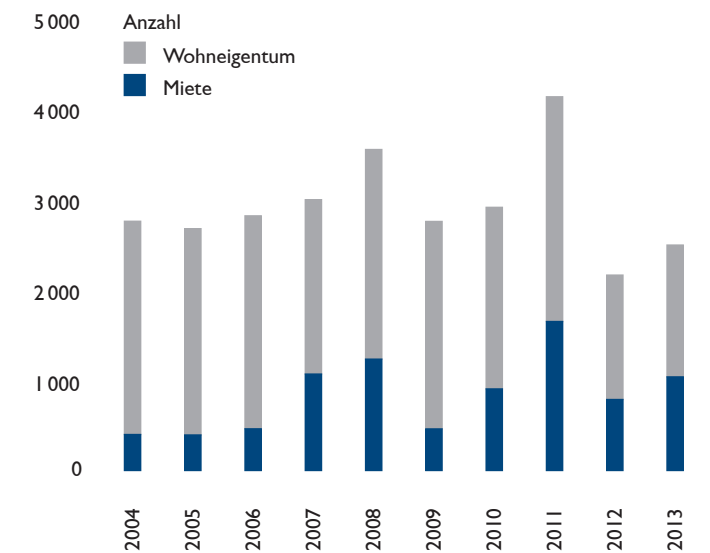
Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.



Eigentumsstruktur Neubauten






Eigentumsquote 2013: 45.1%
Eigentumsanteil am Neubau 2013: 58.5%

Quelle: Docu Media.


- 1 Feldpark, Zug
- 2 Suurstoffi, 2. Etappe, Rotkreuz
- 3 Ziegelwis, bezahlbarer Wohnraum, Altendorf
- 4 «The Cloud», Ibelweg, Baar

REGION SÜD





Basiskarte

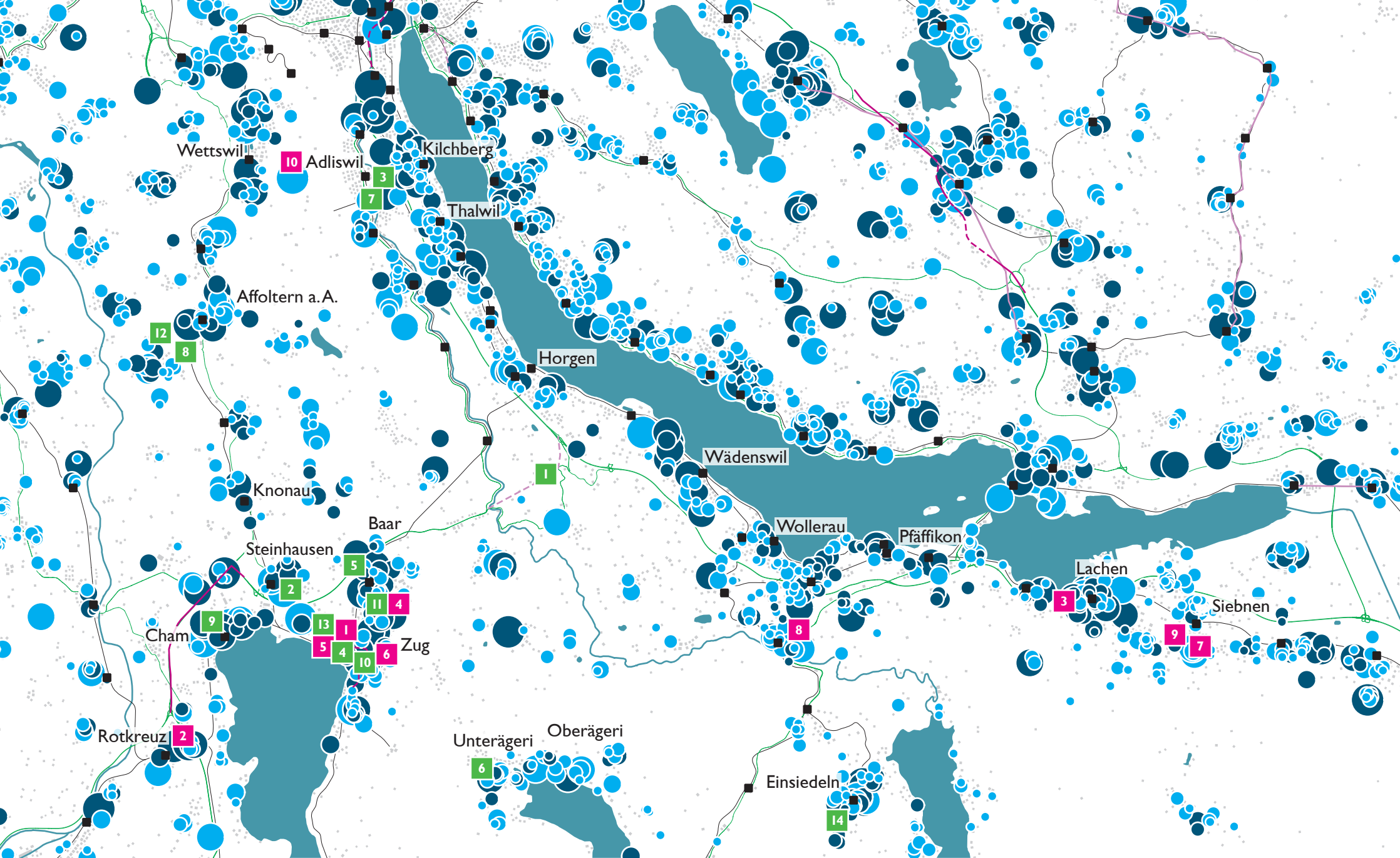
-  Autobahn/Autostrasse
-  Bahn
-  Bahnhof

Bewilligte und im Bau befindliche Neubauten

-  1 Wohnung
-  1 bis 5 Wohnungen
-  6 bis 12 Wohnungen
-  13 bis 50 Wohnungen
-  mehr als 50 Wohnungen
-  Miete
-  Eigentum

Infrastrukturprojekte

-  Geplante Strassenprojekte oberirdisch
-  Geplante Strassenprojekte unterirdisch
-  Geplante Schienenprojekte oberirdisch
-  Geplante Schienenprojekte unterirdisch



Quellen: Docu Media, Bundesamt für Landestopografie.

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Zimmerbergbasistunnel II: Viertelstundentakt auf der Strecke Zürich–Zug–Luzern	Planung, Volksabstimmung Frühling 2014	2030
2 Neues Gemeindezentrum Steinhausen mit Alterswohnungen, Läden, Bibliothek	Projekt	2015
3 Sportanlage, Primarschule und Kindergarten für Lebern-Dietlimoos	Planung/Projektierung Wettbewerb	2017 – 2019
4 Projekt Fokus: Kantonale Verwaltungen Zug, ZVB-Werkstatt, Wohnen	Projekt	2022
5 Überbauung Gebiet Unterfeld in Baar mit 220 Wohnungen, Büro und Hotel	Planung	2016
6 Überbauung Gebiet Zimel: ökologisches Wohnen auf 53 000 m ²	Baugesuch	2012–2032
7 Überbauung Stadthausareal mit Wohnen, Gewerbe und Einkauf	Planung	2016
8 Einkaufs- und Freizeitcenter Moosbachstrasse	Baubewilligt	2015
9 Langzeitgymnasium Cham	Planung	2025
10 Überbauung des ehemaligen Kantonsspitals Zug	Planung	2015–2017
11 Wohnüberbauung Lüssli Göbli, Zug/Baar	Planung	Genehmigung Anfang 2014
12 Ausbau der Ortsdurchfahrt Bickwil	Planung	2020–2022
13 Erweiterung Primarschule Herti, Zug	Planung	2018
14 Schulhaus Herrenmatte, Einsiedeln	Planung	2015–2017

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Feldpark, Zug	117	83	200
2 Suurstoffi, 2. Etappe, Rotkreuz	156		156
3 Ziegelwis, bezahlbarer Wohnraum, Altendorf	120		120
4 «The Cloud», Ibelweg, Baar		100	100
5 Foyer Zug/Park-Tower, Zug		96	96
6 Riedpark, Zug	63	27	90
7 Ilgenwiese, Siebnen	84		84
8 Bellevue, Schindellegi		50	50
9 Schwanenpark, Siebnen		37	37
10 Amberpark, Stallikon		26	26

Quellen: Docu Media, ImmoCompass AG, Bundesamt für Landestopografie.



Die Region West erstreckt sich über das Zürcher Limmattal in den Kanton Aargau, nach Baden und Brugg sowie über den Mutschellen in das Freiamt. Die einzelnen Teilgebiete unterscheiden sich sehr stark. Dies zeigt sich beispielsweise bei den Eigentumsquoten. Diese liegen in den Gebieten Mutschellen und Freiamt bei bis gegen 60%, während das Zürcher Limmattal mit einer Quote von 26% ein typischer Mietermarkt ist.

Mutschellen und Freiamt wiesen 2013 in der Region West auch das höchste Bestandeswachstum an Wohneinheiten auf. Dadurch gelang es, den Nachfragedruck aus dem Raum Zürich abzufedern. Eine deutliche Entlastung entstand in Brugg, wo die Leerstandsquote auf 2.0% stieg. Weniger gut gelang dies im Limmattal. Dort ist die Leerstandsquote mit 0.8% unterdurchschnittlich und die Wohnungsproduktion konnte in den letzten Jahren mit dem Bevölkerungswachstum nicht mehr Schritt halten. 2013 war es neben der Stadt Zürich gar das einzige Gebiet im ganzen Wirtschaftsraum mit einer zu tiefen Produktion. Um das Bevölkerungswachstum aufzufangen, hätten rund 150 Wohnungen mehr gebaut werden müssen.

Preissituation hat sich entspannt

Folgerichtig wies das Limmattal 2013 ein mit +1.3% leicht überdurchschnittliches Mietpreiswachstum auf (gesamter Wirtschaftsraum +0.9%). Ansonsten ist die Preiszunahme bei der Miete im Westen Zürichs leicht unterdurchschnittlich. Beim Wohneigentum liegt die ganze Region Zürich West mit einem Preiswachstum von +1.2% bis +2.3% leicht über dem Mittel des Wirtschaftsraums Zürich (+1.5%). Wie in den anderen Regionen hielten sich die Preisaufläge im Vergleich zu den Vorjahren jedoch in einem bescheidenen Rahmen – der Wohnmarkt entspannte sich also auch in der Region West.

Das Preisband bewegte sich 2013 zwischen CHF 3400 pro m² und CHF 9300 pro m² beim Kaufpreis und zwischen CHF 170 pro m²/Jahr und CHF 360 pro m²/Jahr bei der Miete. Damit weist die Region Zürich West im Vergleich mit anderen Regionen ein tiefes Preisniveau auf: Mit Ausnahme der Region Schaffhausen lässt es sich nirgends so günstig wohnen wie in Brugg, Wohlen, Bad Zurzach oder Bremgarten. Dieses Preisniveau ist ein wesentlicher Grund für die weiterhin

stabile Nachfrage in der Region Zürich West. Da insgesamt nur unwesentlich zu viel gebaut wird, dürfte sich der Wohnmarkt in den nächsten Jahren stabil entwickeln und an attraktiven Lagen leicht steigende Preise zeigen.

Dynamik im Limmattal

Interessant wird es sein, die Entwicklung im Zürcher Limmattal zu beobachten. Das Projekt Limmattalbahn kommt rasch voran und wird die Standortattraktivität stark positiv beeinflussen. Gleichzeitig stehen in Schlieren und Dietikon grosse Arealüberbauungen an. Vor einer schwierigen Ausgangslage stehen Gemeinden, die eine hohe Standortgunst haben und gleichzeitig kaum noch über Bauland verfügen. Ein Beispiel dafür ist Urdorf mit einem S-Bahn-Anschluss und einer Bauzonenreserve von gerade noch 2.7% – dies ist der tiefste Wert im Kanton Zürich. Das so entstehende Marktungleichgewicht führt zu einer teils starken Überbewertung von Bestandesliegenschaften und Bauland. Verdichtung ist zurzeit das einzige Instrument der Gemeinde, um zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

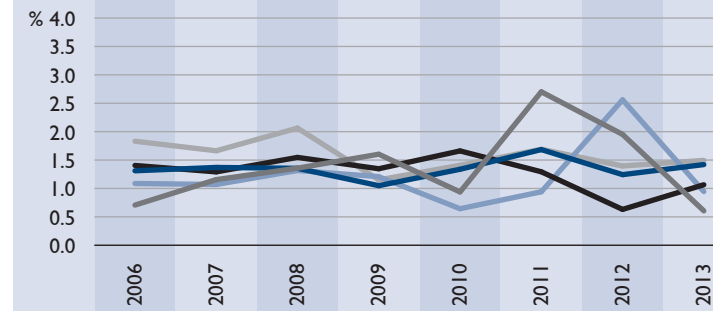
Mit Unterstützung von:
Gemeinde Urdorf

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Schlieren	232–325	5 698–9 045
Dietikon	222–347	5 722–9 249
Baden	203–317	4 795–9 122
Wettingen	213–324	5 052–8 490
Brugg	198–305	4 498–6 299
Wohlen	190–358	3 688–7 261
Bad Zurzach	171–329	3 418–5 705
Bremgarten	193–340	4 278–6 667

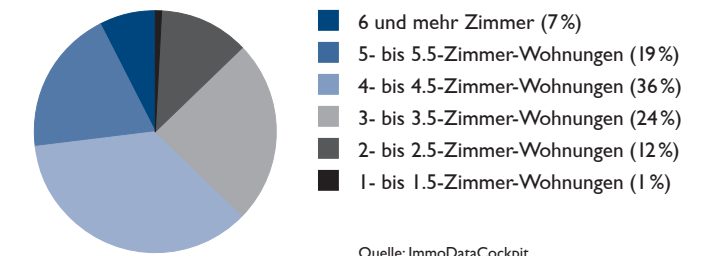
Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt



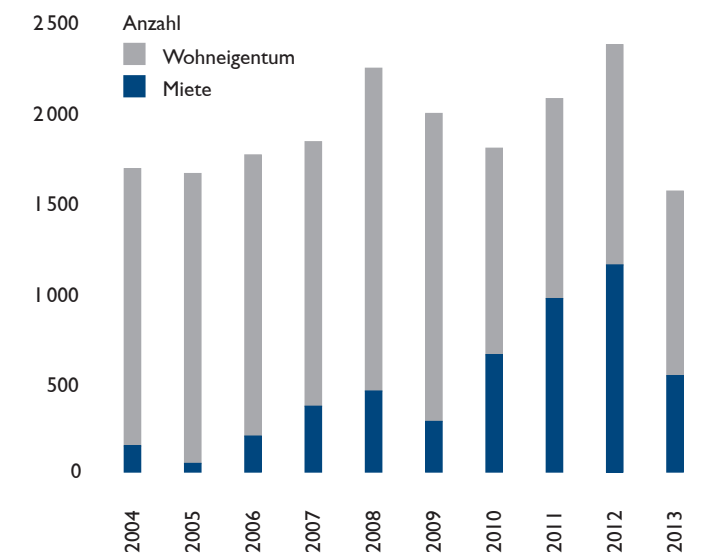
Quellen: Statistische Ämter Kanton Zürich, Kanton Aargau.

Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

Eigentumsstruktur Neubauten

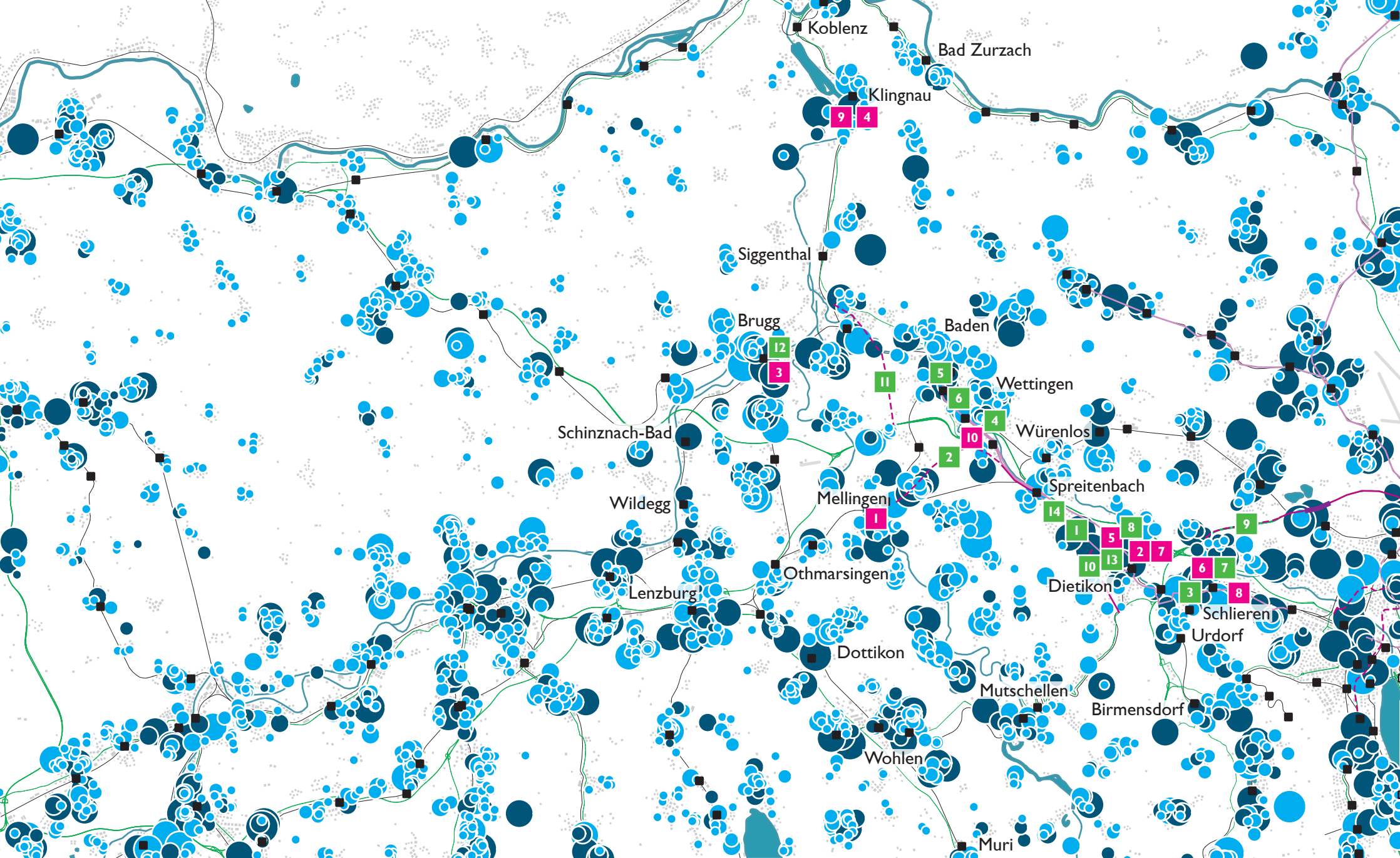


Eigentumsquote 2013: 45,3%
Eigentumsanteil am Neubau 2013: 34,3%

Quelle: Docu Media.



- 1 Neugrüen, Melligen
- 2 Limmattfeld – Zypressenhof, Dietikon
- 3 Fehlmannmatte, Windisch
- 4 Riedholzblick, Döttingen



REGION WEST

Basiskarte

- Autobahn/Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte und im Bau befindliche Neubauten

- 1 Wohnung
- 1 bis 5 Wohnungen
- 6 bis 12 Wohnungen
- 13 bis 50 Wohnungen
- mehr als 50 Wohnungen
- Miete ● Eigentum

Infrastrukturprojekte

- Geplante Strassenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Strassenprojekte unterirdisch
- Autobahneinhausungen
- Geplante Schienenprojekte oberirdisch
- - - Geplante Schienenprojekte unterirdisch

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Limmattalbahn	Projektierung	2020
2 Heitersbergbahntunnel II: Neue Parallelverbindung Zürich–Basel/Bern und Ausbau Strecke nach Baden	Studien	2030
3 Schulanlage mit Sporthalle und Schwimmbad in Schlieren	Planung	2015
4 Sportzentrum Tägerhard Wettingen mit Frei- und Hallenbad sowie Büros, Gastronomie, Hotel und Mehrzweckanlage	Projekt	2015
5 Entwicklung Baden Nord: Büros für 1400 Personen, Wohnungen für 750 Personen, Hotel und Parkhaus	Planung	2016
6 Aufwertung Stadtzentrum Baden, Einführung Langsamverkehr und Gestaltung Schulhausplatz	Ausführung	2016
7 Arealentwicklung Geistlich: Wohnen, Büro, Hotel, Einkauf auf 80 000 m ² , alles in Minergie-Standard	Planung	2014–2026
8 Arealentwicklung Limmatfeld mit Wohnen und Detailhandel	Ausführung	2015
9 AI, Nordumfahrung Zürich: Ausbau Limmattaler Kreuz und Gubrist	Projekt	2020
10 Westumfahrung Dietikon mit Tunnel vom Reppischhof in die Mutschellenstrasse	Richtplaineintrag	2030
11 Ausbau Kantonsstrasse/Baldeggtunnel, Anschluss Untersiggental an A1	Richtplaineintrag	2030
12 Vision Brugg 2025: Entwicklung Zentrum Brugg	Entwicklungsrichtplan	2025
13 Arealentwicklung Niederfeld mit Wohnen und Büros, Dietikon	Planung	2019
14 Areal Handels- und Gewerbezone Ost, Spreitenbach	Gestaltungsplan	2014–2015

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Neugrüen, Mellingen	198		198
2 Limmatfeld–Zypressenhof, Dietikon	155		155
3 Fehlmannmatte, Windisch	88	52	140
4 Riedholzblick, Döttingen	139		139
5 Limmatfeld–Weissdornhof, Dietikon	135		135
6 Magnolie, Schlieren		133	133
7 Limmat Tower, Dietikon		107	107
8 Futura, Schlieren	98		98
9 Enzianweg, Kleindöttingen	43	54	97
10 Im Quer, Neuenhof		50	50

Quellen: Docu Media, ImmoCompass AG, Bundesamt für Landestopografie.

REGULATIONEN ÜBERPRÜFEN

Giuliana De Rinaldis
Key Account Management, Mitglied der Geschäftsleitung
CSL Immobilien AG

Die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnimmobilien haben den Wohnmarkt in den letzten zwei Jahren entscheidend geprägt. Bestimmende Einflüsse waren sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite festzustellen. Auf der Nachfrageseite wurde die Zahl der potenziellen Käufer durch die bekannten regulatorischen Massnahmen negativ beeinflusst. Diese Restriktionen wurden 2013 durch eine immer deutlicher feststellbare Tendenz der Banken verstärkt, den Belehnungswert einer Liegenschaft unterhalb des Marktwerts anzusetzen. Wie Giampiero Brundia, Geschäftsführer der Hypotheken-Börse, sagt, betrug der Abschlag teils bis zu 30%. Diese Entwicklung begründet er mit den Risikoüberlegungen der Banken. Aufgrund der Überhitzung erwarten viele Banken Preiskorrekturen und setzen entsprechend den Belehnungswert tiefer an.

Bescheidener Anstieg der Hypothekarzinsen

Insgesamt hat sich durch diese Entwicklungen das Hypothekengeschäft verteuert und die Zinsen stiegen 2013 entsprechend an. Giampiero Brundia bezeichnet den Anstieg der Zinsmarge von 0.25% bis 0.5% allerdings als relativ gering. Den dämpfenden Einfluss der regulatorischen Massnahmen auf die Nachfrage nach Immobilien und Hypotheken erachtet er als eher klein – ein Standpunkt, der von den meisten für den Wohnmarktbericht 2014 befragten regionalen Standortförderern geteilt wird. Ein grösserer Einfluss auf die Nachfrage am Immobilienmarkt ist von der generellen Zinsentwicklung zu erwarten. Für die nächsten ein bis zwei Jahre erwartet Giampiero Brundia die Geldmarktzinsen bzw. den Libor jedoch auf dem heutigen Niveau. Auch die Kapitalmarktzinsen dürften seiner Ansicht nach aufgrund der schwächelnden Weltwirtschaft seitwärts tendieren.

Neutrale bis günstige Aussichten

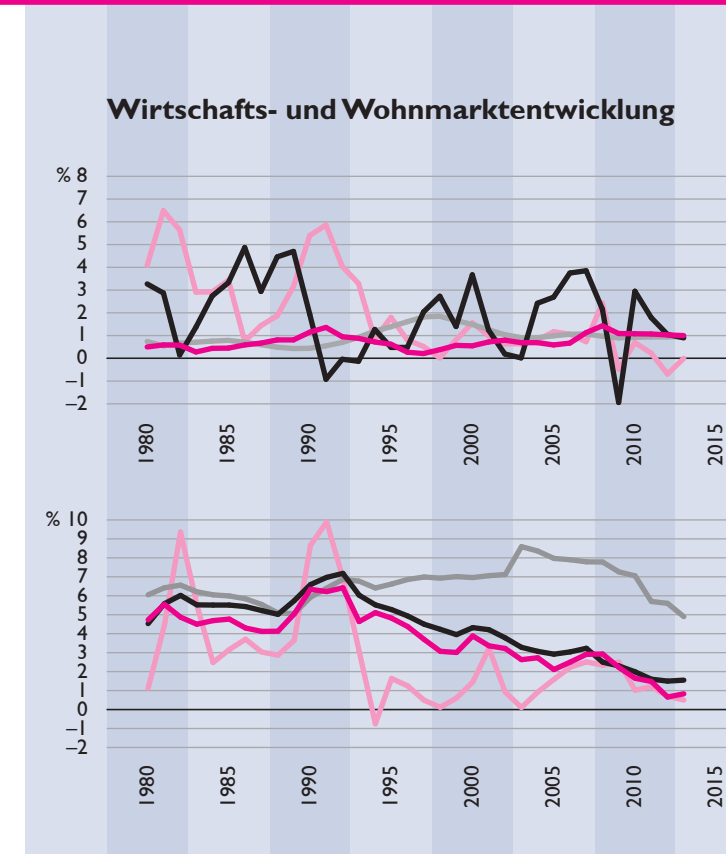
CSL Immobilien erachtet deshalb die Rahmenbedingungen für den Wohnmarkt auf der Nachfrageseite trotz eines gewissen negativen Einflusses der regulatorischen Massnahmen in den nächsten ein bis zwei Jahren als neutral bis günstig. Auf der Angebotsseite manifestierten sich 2013 gewisse Probleme in der Form von sehr hohen Eigenkapitalanforderungen (bis zu 50% Eigenmittel) der Banken für Entwicklungsprojekte im Wohnbereich. Dies führte dazu, dass einzelne Projekte nicht realisiert wurden oder dass Entwickler in Gebiete mit tieferen Bodenpreisen auswichen. Im Einzelfall

ist dies zu bedauern, während eine solche Entwicklung sowohl auf der Makro- als auch auf der Mikroebene durch den Abbau des aktuellen Angebotsüberhangs Sinn machen kann.

1990er-Jahre anders als heutige Situation

Die Gefahr einer Immobilienblase ist aktuell nicht gegeben. Ein Vergleich der heutigen Situation mit der Immobilienkrise Anfang der 1990er-Jahre verdeutlicht dies. So war damals beispielsweise die Rendite von Bundesobligationen für eine kurze Zeitspanne höher als die Renditeerwartung auf dem Wohnmarkt. Heute ist das Verhältnis umgekehrt und trotz der aktuell tief gehandelten Anfangsrenditen ist die Risikoprämie im Vergleich zur Bundesobligation noch sehr komfortabel. Die damalige Überhitzung zeigte sich auch darin, dass das Verhältnis zwischen den durchschnittlichen Immobilienpreisen und dem durchschnittlichen Einkommen sehr deutlich über einem Wert von 120 lag, während es heute leicht über 90 ist. Hinzu kam eine gesamtwirtschaftlich schwierige Situation mit einer Inflationsrate bis zu 5%. Eine der Ursachen der damals hauptsächlich von Anlageobjekten ausgehenden Immobilienkrise war zudem die lockere Hypothekarvergabe-Praxis der Banken. Eigenkapitalanforderungen existierten kaum, teils erhielten die Kreditnehmer mehr Geld, als ihre Liegenschaft wert war.

Heute sind alle diese Risikofaktoren und -indikatoren für den Wohnmarkt unter Kontrolle bzw. zeigen keine Überhitzungsgefahr an. Das von den Bundesbehörden als einer der Gründe für die regulatorischen Massnahmen genannte steigende Hypothekarvolumen ist zumindest teilweise durch die steigende Eigentumsquote sowie durch vernachlässigbare steuerliche Anreize für die Amortisation erklärbar. Doch wie geht es nun weiter? Als Unsicherheitsfaktoren bleiben die Zinsentwicklung und der Gang der europäischen und der Weltwirtschaft. Mittelfristig sehen die Prognosen grundsätzlich günstig aus. Dies wird die Nachfrage auf dem Wohnmarkt antreiben. Nur ein funktionierender Wohnmarkt kann sicherstellen, dass es für die wachsende Bevölkerung ein genügend grosses Angebot mit tragbaren Preisen in allen Segmenten gibt. Es wäre deshalb wünschenswert, dass die Aufsichtsbehörden und die Banken die regulatorischen Massnahmen bzw. ihre restriktive Praxis rechtzeitig überprüfen, Mass halten und flexibel anpassen. Für die Vorsicht der Banken bei Finanzierungen hat CSL Immobilien Verständnis. Allerdings darf dies nicht zu einem marktfremden Agieren führen.



- Inflation
- Leerstandsnummer
- Wirtschaftswachstum
- Bevölkerungswachstum
- Mietpreisänderung
- Anfangsrendite MFH
- Hypothekarzins
- Rendite Bundesobligationen

Quellen: Bundesamt für Statistik, Prof. Studer, REIDA, SNB.

Immobilienmarkt in den 1990er-Jahren und heute

	1990er-Jahre	heute
Inflation	hoch	keine
Zinsen Bundesobligationen	hoch	sehr tief
Spekulationsgeschäfte	viele	wenige
Arbeitslosigkeit	hoch	niedrig
Leerstandsnummer	tief, dann höher	tief
Wirtschaftswachstum	hoch, dann lange sehr schwach	mittel
Bevölkerungswachstum	hoch, dann lange sehr schwach	hoch
Staatsinterventionen	keine	immer mehr
Mietpreise	stark steigend, dann stabil	stabil
Zinsniveau	hoch	tief
Risikoarme Hypotheken-Vergaben	nein	ja
Anfangsrenditen auf Liegenschaften	mittel	tief
Risikoprämie auf Liegenschaften	negativ	hoch
Eigenkapitalquote	keine/tief	mittel, immer höher
Belehnungswertberechnung	individuell, wenige Daten	hedonisch, viele Daten
Risikowahrnehmung bei Kreditvergabe	sehr tief	hoch
2. und 3. Säule	nein	ja
Altersvorsorge als Eigenkapital		
Stockwerkeigentum	jung	etabliert
Eigentumsquote im internationalen Vergleich	tief	mittel
Nachfrage nach Wohneigentum	mittel	hoch



« Die Situation heute ist anders als während der Immobilienkrise der 1990er-Jahre. Regulatorische Massnahmen und übervorsichtige Banken sind der falsche Weg. Der Schlüssel zur Entspannung ist eine Ausweitung des Angebots. »

Giuliana De Rinaldis
Key Account Management, Mitglied der Geschäftsleitung
CSL Immobilien AG

«VORLÄUFIG KEIN ANLASS FÜR ENTWARUNG»

Interview mit Serge Gaillard
Direktor der Eidgenössischen Finanzverwaltung

Wie wohnen Sie persönlich?

Ich bin Mieter, in Zürich Wiedikon, meinem Lieblingsquartier. Zürich Nord würde mir aber auch gefallen.

Wie erleben Sie den Zürcher Immobilienmarkt?

In meinem persönlichen Umfeld kenne ich viele Leute, die gerne in der Stadt Zürich eine Eigentumswohnung kaufen würden. Sie haben mit der Suche aufgehört, die Preise sind zu hoch.

Wie beurteilen Sie den aktuellen Status des Markts für Wohnimmobilien?

Wir hatten in den letzten zehn Jahren eine starke Einwanderung, was einen Anstieg der Nachfrage zur Folge hatte. Das Angebot konnte damit lange mithalten. Seit 2007 sind jedoch die Preise insbesondere für Eigentumswohnungen fast überall stark gestiegen, im Durchschnitt knapp 5% pro Jahr. Die Preise haben mittlerweile ein Niveau erreicht, bei dem Zweifel bestehen, ob es nachhaltig ist. Dies ist umso beunruhigender, als das Volumen der Hypothekarkredite seit 2007 ebenfalls mit einem Wachstum von nahezu 5% pro Jahr gestiegen ist, ausgehend von einer bereits hohen Verschuldung.

Sie sprechen die Ängste bezüglich einer Immobilienblase an?

Ja. Wenn die Preise im Verhältnis zu den Einkommen weiter steigen, droht eine Immobilienblase mit der Gefahr eines späteren Preiserückgangs. Resultat könnte eine Immobilienkrise sein, wie sie die Schweiz Anfang der 1990er-Jahre oder Spanien in den letzten Jahren erlebt hat. Ein traumatisches Erlebnis.

Konkret: Was heisst für Sie «überhöhte Preise»?

Wenn die Immobilienpreise auf ein Niveau steigen, das ein normaler Käufer langfristig nicht mehr tragen kann. Entscheidend für diese Einschätzung ist für mich das Verhältnis zwischen den Immobilienpreisen und dem Einkommen. Wenn ein doppelverdienendes Paar Anfang 30 mit einem Bruttoeinkommen von CHF 150 000 sich keine Eigentumswohnung mehr leisten kann, ohne ein übermässiges Zinsrisiko einzugehen, dann sind die Preise überhöht.

Die Banken sind mit der Vergabe von Hypothekarkrediten vorsichtiger geworden. Zudem arbeiten sie

bei den Tragbarkeitsrechnungen bereits mit einem Hypothekarzinsatz von 5%.

Ich nenne Ihnen eine Zahl aus dem Jahr 2012: Wenn der Hypothekarzins bei 5% liegen würde, dann hätten 40% der neuen Hypothekarvergaben durch die Banken eine Zinsbelastung von mehr als einem Drittel des Bruttoeinkommens der Kreditnehmer ausgelöst. So viel zur Vorsicht der Banken.

In der Praxis sehen wir aber deutlich, dass die Banken die Kreditvergabe restriktiver handhaben als noch vor ein bis zwei Jahren.

Das wäre beruhigend. Wir sehen dies aber in den bisher verfügbaren Zahlen noch nicht. Die Kreditvergabe ist die ersten drei Quartale dieses Jahres munter weiter gestiegen – über die ersten drei Quartale des Jahres mit rund 4.5%. Das ist in unserer Beurteilung eine noch immer zu starke Kreditdynamik.

Sehen Sie die Gefahr eines Crashes als real an?

Nicht heute und nicht morgen. Aber in drei bis vier Jahren kann alles anders aussehen. Wenn alle mit weiter tief bleibenden Hypothekarzinsen rechnen und sich entsprechend verschulden, entsteht eine kaum mehr bremsbare Preisdynamik. Solche Bewegungen sind schwerfällig. Deshalb ist es wichtig, aufmerksam zu bleiben.

Wo sehen Sie denn heute das Risiko?

Die Schweizer Volkswirtschaft ist zurzeit mit zwei grossen Stabilitätsrisiken behaftet. Das eine ist der Wechselkurs zum Euro. Dieses Risiko haben wir mit der Untergrenze des Wechselkurses bei 1.20 Franken im Griff. Das zweite grosse Stabilitätsrisiko ist die Überhitzung des Immobilienmarkts. Dieses wird akzentuiert durch das tiefe Zinsniveau und den Anlagenotstand vieler Investoren, die nicht wissen, wo sie ihr Geld anlegen sollen.

Die Zahlen von CSL Immobilien zeigen für 2013 einen sehr deutlichen Rückgang der Zuwachsrates der Preise für Eigentum und Miete, teils sogar in den Zentren. In manchen Gebieten lässt sich sogar eine Stagnation feststellen.

Das wäre eine ideale Situation, ein sogenanntes Soft Landing. Es gibt auch gewisse Anzeichen in den ökonomischen Modellen für ein solches Szenario. In den realen Zahlen

sehen wir dies zurzeit aber noch nicht. Und vergessen wir nicht: Nach sechs schwachen Quartalen zeigen die Wirtschaftsprognosen für 2014 wieder nach oben, die Einwanderung stabilisiert sich auf hohem Niveau. Dies wird die Nachfrage stützen. Ich sehe trotz tendenziell steigenden Zinsen deshalb vorläufig keinen Anlass für eine Entwarnung.

Konkret: Welches quantitative Ziel verfolgen die regulatorischen Massnahmen bei der Entwicklung des Hypothekarkreditvolumens?

Ein quantitatives Ziel ist nicht vorgegeben. Es wäre beruhigend, wenn das Wachstum dasjenige des nominellen Sozialproduktes nicht mehr übersteigen würde.

Was passiert, wenn dieses Ziel nicht erreicht wird?

Dann ist nicht auszuschliessen, dass die Finma und die SNB über weitere Massnahmen nachdenken müssen.

Welche könnten dies sein?

Es gibt dafür zwei Varianten: Die erste wäre der Weg über eine direkte Einwirkung auf die Nachfrage und die Kreditvergabe. Im Sinne einer vorsichtigen Politik könnten sich die Banken auf gewisse Belastungsgrenzen für Hypothekarkreditnehmer verpflichten oder die Anforderungen an das von den Kreditnehmern mitzubringende Eigenkapital verschärfen. Die zweite Variante wäre, den indirekt wirkenden Kapitalpuffer zu erhöhen. Dieser Weg ist ja mit 1% noch nicht ausgeschöpft – die Eigenmittelverordnung lässt bis zu 2.5% zu.

Der HEV befürchtet, dass überall in jenen Gebieten, die nicht überhitzt sind, der Immobilienmarkt durch die Massnahmen von SNB und Finma beeinträchtigt wird. Teilen Sie diese Befürchtung?

Der Immobilienmarkt wird durch eine höhere Krisenresistenz der Banken sicher nicht beeinträchtigt. Solange die Immobilienpreise hoch sind – und dies sind sie in der ganzen Schweiz – bleibt der Anreiz bestehen, das Angebot zu erhöhen. Die hohe Bauaktivität belegt dies. Um für Investitionen attraktiv zu bleiben, braucht es keine überhöhten Preise. Das Schlimmste für die Immobilien- und Bauwirtschaft wäre eine Immobilienkrise in drei oder vier Jahren.

Welchen Einfluss hat die generelle Zinssituation?

Ein Zinsanstieg wirkt einer Überhitzung entgegen.

Die Hypothekarzinsen sind doch 2013 angestiegen.

In den letzten Monaten haben wir weltweit einen Schritt in Richtung Zinsnormalisierung beobachtet. In den USA stiegen die langfristigen Zinsen um ca. 1%, in Deutschland um ca.

0.75% und in der Schweiz um gegen 0.5%. Diese Entwicklung schlug auf die Hypothekarzinsen durch, vor allem im langfristigen Bereich. Aber wir sind weit entfernt von normalen Zinsen.

Eine letzte Frage: Mit der restriktiven Kreditvergabe der Banken bei Hypothekendarlehen und Projektkrediten für Wohnbauentwicklungen wird der gesamte Wohnmarkt gebremst. Die Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum sind jedoch ein Fakt. Wo sollen diese Leute leben?

Viele Wohnungen sind im Bau. Das Angebot wächst heute rasch. Es geht aber darum, Übertreibungen bei der Preisentwicklung zu vermeiden, damit nicht überhöhte Preise die Nachfrage zum Einbrechen bringen.



Serge Gaillard studierte Volkswirtschaftslehre und doktorierte 1987 am Institut für empirische Wirtschaftsforschung der Universität Zürich. Ab 1988 war er als Projektleiter an der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich tätig. Im Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB) war er ab 1993 als Geschäftsführender Sekretär verantwortlich für die Wirtschaftspolitik des SGB. 1998 wurde Gaillard Leiter des Zentralsekretariats des SGB. In dieser Zeit war er u.a. Mitglied des Bankrates der Schweizerischen Nationalbank SNB und der Wettbewerbskommission. Ab 2007 leitete er im SECO die Direktion für Arbeit. 2012 wählte der Bundesrat Serge Gaillard zum Direktor der Eidgenössischen Finanzverwaltung.

GLOSSAR METHODEN UND VERWEISE

Methoden Seite 8

Die Mietpreise, Kaufpreise und Insertionsdauern basieren auf Angebotsdaten der grössten Immobilienplattformen (v.a. Homegate, ImmoScout, ImmoStreet, Plattformen der Kantonalbanken), wie sie im Ad-Scan-Datensatz der Firma Meta-Sys vorliegen. Die Karte enthält die Mediane. In der Tabelle entsprechen «von» und «bis» den 10er- und den 90er-Quantilen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Daten über die Regionen einheitlich nach Wohnungsgrössen gewichtet.

Die Basis bildet der Wirtschaftsraum Zürich. Mieten und Kaufpreise enthalten Neubau- und Bestandesobjekte. Die Insertionsdauern beruhen auf Bestandesobjekten. Der Datenstand bezieht sich auf Ende Juni 2013. Die Indexpfeile zeigen den Trend im Vergleich zum Vorjahr. Als Basis gilt die Indexberechnung wie unten beschrieben. Ab einer Änderung von mehr als 1% bei den Preisen und einer Änderung von mehr als 2 Tagen bei den Insertionszeiten reagiert der Pfeil nach oben bzw. unten.

Das Bestandeswachstum basiert auf Daten des Bundesamts für Statistik. Dasselbe gilt für die Eigentumsquoten; diese wurden seit 2000 mit Daten zu den Baubewilligungen (für Eigentum oder Vermietung) fortgeschrieben. Die Leerstände stammen aus Angaben des Bundesamts für Statistik (Stand Juni 2013).

Methoden Seite 9

Die Miet- und Kaufpreisindizes sind hedonische Indizes. Die Indizes tragen den unterschiedlichen Wohnungsstrukturen der Regionen Rechnung. Es sind aber bewusst keine «constant quality»-Indizes – sie stellen vielmehr die Preisentwicklung des verfügbaren Angebots dar. Die Angaben zu Wirtschaftsentwicklung, Kostenindizes und Zinsentwicklungen stammen vom Bundesamt für Statistik und von der Schweizerischen Nationalbank. Das Bestandeswachstum basiert auf Daten des Bundesamts für Statistik. Das Jahr 2013 wurde aufgrund der Baubewilligungen per Ende Juni geschätzt.

Methoden Seiten 10/11

Die Daten zum eingezonten Wohnbauland stammen von den statistischen Ämtern: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Statistik Aargau, Kanton St. Gallen, ARE Fachstelle Raumbewertung, Statistik, Wirtschaftsamt Kanton Schaffhausen, Amt für Raumplanung Fachstelle Statistik Zug, Bundesamt für Raumentwicklung. Fehlende Jahre und unterschiedliche Erhebungszeitpunkte wurden auf das Jahr 2012 hochgerechnet. Die Wohnbaustatistik und die Bevölkerungsstatistik stammen vom Bundesamt für Statistik. Die Bodenpreise für Wohnbauland stammen von der Handänderungsstatistik des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (2004 = 100).

Methoden Seiten 12/13

Im Sommer 2013 interviewte die CSL Immobilien AG 21 professionelle Immobilienentwickler, Anleger und Investoren, die über langjährige Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Ihre Gefässe verwalten landesweit insgesamt CHF 65 Mrd. Gefragt wurde nach der Einschätzung der aktuellen und der künftigen Marktsituation im Wirtschaftsraum Zürich, nach der Verfügbarkeit, nach Nettorenditen, Preisen und der erwarteten Preisentwicklung.

Methoden Seiten 14–37

Die Miet- und Kaufpreise sowie die Zimmerstrukturen von Neubauten basieren auf Angebotsdaten. Die Quantile und Mediane sind ungewichtet, Zimmerstrukturen und segmentale Strukturen bleiben unberücksichtigt. Die Eigentümerstrukturen im Neubau und die Wachstumsquoten stammen vom Bundesamt für Statistik und von den Baubewilligungen der Docu Media AG. Auch die Daten zu den Baubewilligungen in den Karten stammen von der Docu Media AG (Datenstand Ende Juni 2013). Die dargestellten Projekte sind bewilligt und/oder in Bau. Die Neubauprojekte wurden individuell recherchiert und es wurden jeweils die 10 grössten pro Region dargestellt. Die Infrastrukturprojekte wurden aus diversen Quellen zusam-

mengetragen und nach Relevanz für die Wohnbevölkerung ausgewählt. Sowohl bei den Neubauprojekten als auch bei den Infrastrukturvorhaben wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Bildverweise

Sämtliche Angaben und die Einverständnisse, die Bilder im Wohnmarktbericht zu publizieren, wurden über die Bauherrschaften eingeholt. Diese übermittelten folgende Angaben:

Titelseite: Franz Sommer, **Seite 5 und 7:** KEYSTONE, **Kopfbilder Regionen:** Zürich, Winterthur, Ost, Süd und West: Reportair, Niklaus M. Wächter, • Nord: Comet Photoshopping, Dieter Enz.

Stadt Zürich Seite 15: Bild Nr. 1: Freilager, Albisrieden; Visualisierung: Night-nurse Images GmbH, Zürich • Bild Nr. 2: Mattenhof, Schwamendingen, Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich • Bild Nr. 3: Altwiesenstrasse, Schwamendingen; Visualisierung: raumgleiter gmbh, Zürich • Bild Nr. 4: Im Stückler, Zürich; Architektur: Adrian Streich Architekten AG, Zürich, Visualisierung: raumgleiter gmbh, Zürich.

Region Winterthur Seite 19: Bild Nr. 1: Wyden, Wülflingen; Investoren: Noldin Immobilien AG, Zürich; Erbgemeinschaft Graf, Winterthur; PK Stadt Winterthur; Architektur: Boltshauser Architekten AG, Zürich • Bild Nr. 2: Roy, Oberwinterthur; Bauherren: CS REF Siat und CS REF Property, zwei Immobilienfonds der Credit Suisse AG; Visualisierung: Dachtler Partner Architekten AG, Zürich • Bild Nr. 3: Werk 3, Brühlberg, Winterthur; Bauherr: SWICA Krankenversicherung AG, Winterthur, Swisscanto Asset Management AG, Zürich, Visualisierung: maaars architektur visualisierungen, Zürich, Architekten: Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur • Bild Nr. 4: Etzbergpark, Seen; www.etzbergpark.ch.

Region Nord Seite 23: Bild Nr. 1: Richti-Areal, Wallisellen; Investor: Allreal Generalunternehmung AG, Zürich • Bild Nr. 2: Zwicky-Areal, Baufeld E, Dübendorf; www.zwickysued.ch • Bild Nr. 3: Lindbergh-Allee, Glattpark; Visualisierung: raumgleiter gmbh, Zürich, www.lindberghallee.ch • Bild Nr. 4: Jardin Dufaux, Glattpark; Investor: Migros-Pensionskasse, Zürich, Projektentwicklung: Mettler2Invest AG, Zürich, Totalunternehmer: Raibau AG, Chur, Architekten: neff neumann architekten ag, Zürich, Visualisierung: nightnurse images gmbh, Zürich.

Region Ost Seite 27: Bild Nr. 1: Mosaik, Hinwil; Bauherrschaft: Fincasa AG, Uetikon, Entwicklung: Halter Entwicklungen, Zürich, Architekten: Novaron Architekten AG, Zürich, Totalunternehmer: W. Schmid, Glattbrugg, Verkauf: Himmelrich Partner AG, Volketswil, Visualisierungen: raumgleiter gmbh, Zürich • Bild Nr. 2: Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde, Küsnacht; Bob Gysin + Partner AG BGP Architekten ETH SIA BSA, Zürich • Bild Nr. 3: Am Sunnebächli, Hombrechtikon; Vermarktung: Rhombus Partner Immobilien AG, Zürich • Bild Nr. 4: Bruggächer, Mönchaltorf; Allreal Generalunternehmung AG, Zürich.

Region Süd Seite 31: Bild Nr. 1: Feldpark, Zug; Visualisierung: raumgleiter gmbh, Zürich • Bild Nr. 2: Suurstoffi, 2. Etappe, Rotkreuz; Bauherr: Zug Estates AG, Zug • Bild Nr. 3: Ziegelwis, bezahlbarer Wohnraum, Altendorf; Foto: Heinrich Helfenstein, Zürich • Bild Nr. 4: «The Cloud», Ibelweg, Baar; Entwicklung: HIAG Immobilien, Zürich.

Region West Seite 35: Bild Nr. 1: Neugrün, Mellingen; Bauherrschaft: CSA Real Estate Switzerland, eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung • Bild Nr. 2: Limmatfeld – Zypressenhof, Dietikon; Visualisierung: raumgleiter gmbh • Bild Nr. 3: Fehlmannmatte, Windisch; Visualisierung: raumgleiter gmbh • Bild Nr. 3: Riedholzblick, Döttingen; Bauherrschaft: Priora AG, Zürich.

CSL Immobilien AG
Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
+41 44 316 13 00
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch

CSL Immobilien AG
Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur
+41 52 234 97 00
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch

