

WOHNMARKT BERICHT 2013

WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

SPEZIALTHEMA VERDICHTUNG



Herausgeberin
CSL Immobilien AG

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

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 2012, CSL Immobilien AG

Haben Sie gewusst,

- dass im Juni 2012 im Wirtschaftsraum Zürich 6600 Wohnungen leer standen, davon nur 200 in der Stadt Zürich?
- dass im Wirtschaftsraum Zürich 2012 rund 13 000 neue Wohnungen gebaut wurden, davon 2000 in der Stadt Zürich?
- dass die Wohneigentumsquote im Wirtschaftsraum Zürich 35.5% beträgt und dass 40% aller neu erstellten Wohnungen im Wohneigentum gebaut werden?
- dass seit 2004 die Mietpreise pro m² 17% teurer und die Wohneigentumspreise 37% teurer geworden sind?
- dass sich die Bodenpreise in den Zentren seit 2004 verdoppelt haben und dass die Preise für Wohneigentum in der Stadt Zürich um 52% teurer geworden sind?
- dass eine Neubauwohnung im Durchschnitt 13% grösser ist als eine Bestandeswohnung?
- dass im Jahr 2011 pro Minute 4.7 m² Wohnbauland bebaut wurden und dass bei aktuellem Bautempo das heute unbebaute, eingezonte Wohnbauland im Jahr 2027 überbaut ist?
- dass 81% aller Baugesuche Neubauten sind und 19% Renovationen, Um- und Anbauten?
- dass 10% der Mietwohnungen in der Stadt Zürich Bruttomieten von über CHF 460 pro m² und Jahr aufweisen und dass bei 10% der Mietwohnungen die Bruttomieten tiefer als CHF 240 pro m² und Jahr sind?

EDITORIAL

4 MARKT ENTSPANNT SICH LEICHT

ÜBERBLICK

6 ÜBERHITZUNGSGEFAHR SINKT
8 DATEN UND FAKTEN
10 BAULANDRESERVEN REICHEN 15 JAHRE
12 ÜBERBEWERTUNG JA, BLASE NEIN

REGIO-DATEN

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

SPEZIALTHEMA

38 VERDICHTUNG MIT HINDERNISSEN
40 VERDICHTUNG MIT FOKUS (INTERVIEW)

GLOSSAR

42 METHODEN UND VERWEISE

EDITORIAL MARKT ENTSPANNT SICH LEICHT

Jürg Müller

CEO CSL Immobilien AG

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser

Nach dem ersten Wohnmarktbericht ist vor dem zweiten Wohnmarktbericht! Das haben wir vor ziemlich genau einem Jahr gesagt. Und jetzt ist er bereits da, der zweite Wohnmarktbericht der CSL Immobilien AG für den Wirtschaftsraum Zürich. Wir freuen uns sehr, Ihnen diese Publikation zur Verfügung zu stellen. Sie enthält viele aktuelle und attraktiv aufbereitete Informationen; über das, was die Branche 2012 bewegte; und über das, was sie 2013 bewegen wird. Wir hoffen, dass der CSL-Wohnmarktbericht Ihnen im Alltag als Ideengeber und Nachschlagewerk gute Dienste leisten wird. Beachten Sie insbesondere auch die neu entwickelten Regionalseiten. Wir haben dazu den Wirtschaftsraum in sechs Regionen unterteilt und vermitteln Ihnen tiefe Einblicke in den Wohnmarkt dieser Gebiete.

Preise steigen weniger stark

Unsere Recherchen und die exklusive Umfrage bei wichtigen Marktakteuren zeigten für 2012 das Bild eines sich auf hohem Niveau leicht entspannenden Wohnmarkts. Die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen nahmen generell zwar weiter zu, aber weniger stark als in den Vorjahren. Ausschlaggebend dafür ist eine schwächere Nachfrage als in den Vorjahren (bedingt durch eine steigende Bautätigkeit und eine sinkende Zuwanderungsrate). Keine Entlastung sichtbar ist auf dem Investitionsmarkt. Die Preise für neue Topobjekte und Baulandparzellen schossen 2012 weiter nach oben. Erste Bremspuren sind jedoch auch in diesem Bereich zu erkennen: Einzelne Akteure haben damit begonnen, ihre Mittel nur noch in Bestandesimmobilien aus dem eigenen Portfolio zu investieren.

Für 2013 erwartet die CSL Immobilien AG eine grundsätzlich stabile Preisentwicklung auf weiterhin hohem Niveau. Trotz der nun festgestellten leichten Entspannung wird der Markt weiterhin durch sehr tiefe Leerstandsquoten und durchschnittlich leicht steigende Preise gekennzeichnet sein. Dabei können sich jedoch je nach Standortgunst beträchtliche regionale Unterschiede ergeben. Die Gefahr einer Immobilienblase mit Breitenwirkung scheint für den Moment

gebannt zu sein. Dafür spricht auch, dass mit Ausnahme der in den Medien in den Vordergrund gestellten zentralen Gebiete weiterhin im gesamten Wirtschaftsraum erschwinglicher Wohnraum (Miete und Eigentum) verfügbar ist.

Aufmerksam zu verfolgen gilt es 2013, was sich an der Finanzierungsfrent tut. Für den Verkauf von Wohneigentum zeichnet sich mit den neuen Vorschriften der Banken für die Vergabe von Hypotheken eine leicht reduzierte Kaufbereitschaft ab. Insbesondere für knapp budgetierte Kaufpläne könnte die Forderung nach mindestens zehn Prozent echten Eigenmitteln (also nicht über die Verwendung der Pensionskassengelder) eine Verzögerung oder das Aus bedeuten.

Verdichtung wird relevant

In den letzten zwei Jahren hat das Thema Verdichtung im Alltag unserer Entwickler und Vermarkterinnen stark an Relevanz gewonnen. Im Kanton Zürich hat sich die Situation mit dem Ja der Stimmberechtigten zur Kulturlandinitiative weiter akzentuiert. Doch was bedeutet Verdichtung in der Praxis und wohin geht die Reise? Mit diesen Fragen befassen wir uns im Spezialthema. Sehr aufschlussreich ist unter anderem das Interview mit Dr. Wilhelm Natrup, Chef des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich.

Ich danke allen am zweiten Wohnmarktbericht Mitwirkenden ganz herzlich und wünsche Ihnen allen bei der Lektüre spannende Einblicke und möglichst viel praktischen Nutzen.

Zürich, November 2012

Jürg Müller



« Die Preise für Eigentum und Miete im Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich steigen nicht mehr so schnell wie in den letzten Jahren. Eine Trendwende ist dies jedoch nicht und für eine Entwarnung ist es zu früh. Zuerst müssen wir abwarten, wie sich die Umsetzung der Kulturlandinitiative auf den Wohnungsmarkt und die Bodenpreise auswirkt. »

Jürg Müller
CEO CSL Immobilien AG



ÜBERBLICK ÜBERHITZUNGSGEFAHR SINKT

Giuliana De Rinaldis
Mitglied der Geschäftsleitung
CSL Immobilien AG

Im Wirtschaftsraum Zürich hat sich 2012 das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnmarkt leicht entspannt. Einer grossen Zahl an neuen Wohnungen stand eine auf hohem Niveau leicht rückläufige Nachfrage gegenüber. Die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen stiegen deshalb im Vergleich mit den Vorjahren durchschnittlich weniger stark. Die Gefahr einer Überhitzung des Markts für Wohnimmobilien ist dadurch tendenziell gesunken. Die Nachfrage nach Wohnraum wird voraussichtlich auch 2013 leicht zurückgehen. Dies dürfte allerdings auf der Angebotsseite durch die weniger starke Neubautätigkeit und durch die sich abzeichnende Bodenverknappung und weiter steigende Bodenpreise nach der Annahme der Kulturlandinitiative (nur im Kanton Zürich) teils kompensiert werden.

Sinkende Preiszuwächse in allen Segmenten

Die Entspannung an der Preisfront zeigte sich 2012 im Vergleich mit den sehr hohen Preisanstiegen des Vorjahrs sowohl beim Wohneigentum als auch im Mietsegment. Beim Wohneigentum stiegen die Preise im Wirtschaftsraum Zürich zwischen Mitte 2011 und Mitte 2012 um durchschnittlich 1.7% (Vorjahr: +10.1%). Verschiedene Regionen – unter anderem Winterthur, Baden und Pfannenstiel – verzeichneten gar ein Nullwachstum.

Im Mietsegment stiegen die Durchschnittspreise mit Ausnahme von Zug in allen Regionen um weniger als 1%. Der Index für den ganzen Wirtschaftsraum legte um lediglich 0.4 Punkte zu (Vorjahr: +5.1%). Diese gegenüber dem Wohneigentum schwächere Zunahme ist hauptsächlich durch die mietrechtlichen Bestimmungen bedingt.

Die Insertionsdauer hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Nachfrage und Angebot stehen immer noch in knappem Verhältnis. Die preisliche Entspannung erfolgt auf hohem Niveau.

Nachfrage weniger stark

Der Hauptgrund für die leichte Entspannung auf dem Markt für Wohnimmobilien liegt auf der Nachfrageseite. Diese wurde in den letzten Jahren insbesondere von der Zuwanderung von Arbeitskräften in den prosperierenden Grossraum Zürich getrieben. Diese Entwicklung führte zu einer starken Zunahme der Neubauaktivität. Als diese Projekte 2011 und

2012 auf den Markt kamen, war die Nachfrage jedoch bereits wieder leicht gesunken, weil die Wirtschaft im Zug der europäischen Finanz- und Wirtschaftskrise zu schwächeln begonnen hatte und weniger Zuwanderer anzog. Dies führte dazu, dass im vergangenen Jahr erstmals mehr Wohnungen gebaut wurden, als neue Haushalte entstanden (siehe Grafik S.11). Ein weiterer Grund für den Nachfragerückgang ist eine allgemein zunehmend vorsichtige Haltung auf Seiten der verunsicherten Konsumenten.

Preismässig lässt sich der Wirtschaftsraum Zürich in drei Gürtel einteilen. Die teuren Regionen sind die Stadt Zürich, die angrenzenden Gebiete Pfannenstiel und Zimmerberg sowie die Region Zug. In diesen zentralen Gebieten sind die Medianpreise um einen Drittel höher und die Toppreise doppelt so hoch wie im zweiten Agglomerationsgürtel (sowohl für Wohneigentum als auch für Mietobjekte). Dazwischen liegt – sowohl geografisch als auch preislich – der erste Agglomerationsgürtel. Grundsätzlich gilt, dass die Preise mit dem Erschliessungsgrad der Region (insbesondere S-Bahn-Netz) steigen.

Keine Entspannung auf dem Investitionsmarkt

Im Anlagemarkt manifestierte sich die oben geschilderte Entspannung 2012 nicht. Die Anleger und Investoren waren weiterhin bereit, hohe Preise zu zahlen. Gesucht waren insbesondere Wohnimmobilien an guter Lage sowie das rarer werdende Wohnbauland, dessen Preise weiter stiegen. Bieterwettbewerbe waren weiterhin an der Tagesordnung. In den Interviews mit verschiedenen Akteuren (S. 12/13) sieht jedoch die Mehrheit der Befragten keine Preisblase und rechnet mit weiterhin hohen oder sogar weiter steigenden Preisen. Diese Entwicklung wird voraussichtlich durch die Umsetzung der Kulturlandinitiative gestützt werden. Einzelne Akteure haben die Akquisition neuer Objekte eingestellt, weil sie die Preise als zu hoch beurteilen und mit Preiskorrekturen rechnen. Im Gegenzug investieren sie in Bestandesimmobilien aus dem eigenen Portfolio.

Das von tiefen Werten geprägte Zinsumfeld und die tiefen Renditen in anderen Anlageklassen relativieren die Preissituation für Immobilien. Solange 10-jährige Staatsobligationen nur mit 0.5% rentieren, stellen selbst Nettoanfangsrenditen um 4% für Wohnimmobilien eine akzeptierte Risikoprämie dar.



« Sollte die heutige Finanzierungs- und Bewertungspolitik der Banken Schule machen, könnten die Preise tatsächlich unter Druck geraten und Preiskorrekturen die Folge sein. »

Giuliana De Rinaldis
Mitglied der Geschäftsleitung
CSL Immobilien AG



Ausblick 2013: Weitere Entlastung

Die Konjunkturexperten erwarten für 2013 ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Dies wird die Zuwanderungsrate weiter sinken lassen, was wiederum mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum einhergeht. Der Druck auf die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen wird durch diesen Effekt nur unmerklich fallen, da derzeit auch die Zahl der Baubewilligungen und der realisierten Wohnungen rückläufig ist. Abzuwarten bleibt, wie stark sich die Mitte 2012 beschlossenen strengereren Finanzierungsvorschriften der Banken für die Vergabe von Hypotheken beim Wohneigentum nachfragemindernd auswirken werden. Weiter kann die Bewertungspolitik der Banken Einfluss auf den Markt haben. 2012 zeichnete sich ab, dass diese vermehrt nicht mehr bereit waren, den durch Angebot und Nachfrage zustande gekommenen Marktpreis als Ausgangslage für die Hypothekengabe zu übernehmen.

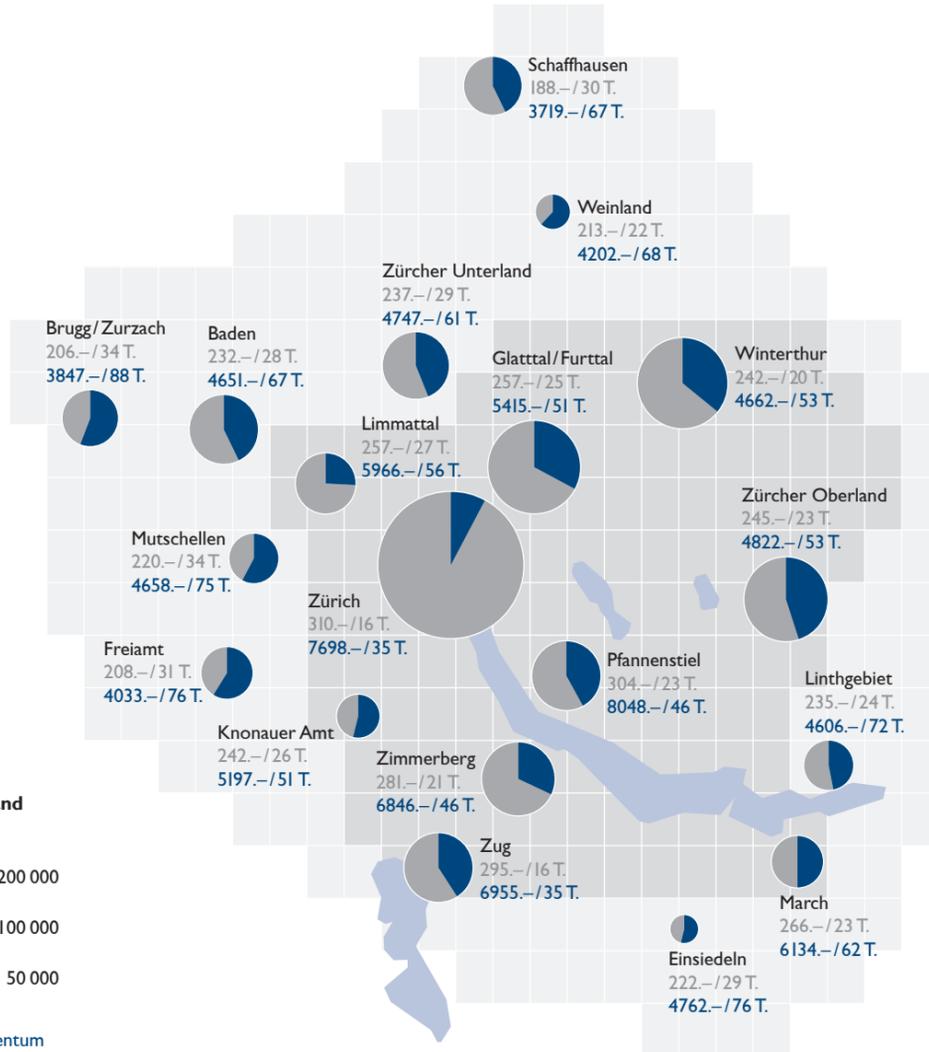
Der zu erwartende Nachfragerückgang wird je nach Region unterschiedlich spürbar sein. In den zentralen Orten und an attraktiven Standorten des ersten Agglomerationsgürtels wird der Nachfragedruck hoch bleiben und für steigende oder zumindest nicht sinkende Preise sorgen. In diesen Gebieten wird zudem das Bauland immer knapper. Verdichtetes Bauen wird deshalb weiter an Bedeutung gewinnen. Im zweiten Agglomerationsgürtel sowie an weniger günstig gelegenen Standorten ist 2013 mit einem weiteren Rückgang der Preiszuwächse sowie teils mit effektiv sinkenden Preisen zu rechnen. Für Immobilienunternehmen bedeutet dies, dass sie sich sehr intensiv mit der Standortqualität ihrer Projekte befassen müssen. Grundsätzlich bleibt der Markt für sie jedoch weiterhin attraktiv. Ein Fragezeichen resultiert höchstens aus der Bodenpreisentwicklung. Klarheit bringen werden diesbezüglich erst die Umsetzungsbestimmungen der Kulturlandinitiative.

ÜBERBLICK DATEN UND FAKTEN

Mittelwert aller Regionen Wirtschaftsraum Zürich

Mietwohnungsmarkt
Bruttomiete: CHF 245.-/m²/Jahr
Insertionsdauer: 25 Tage
Wohneigentumsmarkt
Kaufpreis: CHF 5314.-/m²
Insertionsdauer: 60 Tage

1. Agglomerationsgürtel
2. Agglomerationsgürtel



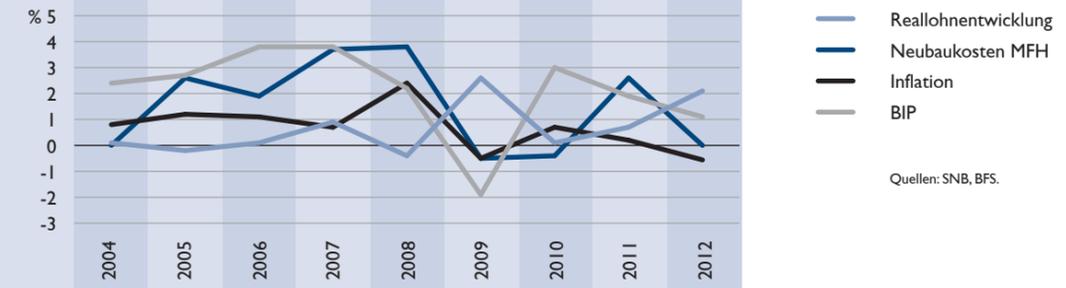
	Wachstum	Eigentum	Leerstand	Bruttomiete *	Kaufpreis *	Insertionsdauer *	
	Quote in %	Anteil in %	Quote in %	pro m ² /Jahr in CHF	pro m ² in CHF	Miete in Tagen	Eigentum in Tagen
Zürich	1.4 ↗	8.5 ↗	0.1 →	236-458 →	4768-13427 ↘	3-79 →	5-163 →
Glattal/Furttal	1.4 ↘	33.2 ↗	0.7 ↘	207-315 →	3978-7576 ↗	6-113 →	11-223 ↘
Winterthur	1.7 ↗	36.8 ↗	0.3 ↗	191-302 →	3235-6818 →	5-92 →	11-226 ↘
Zürcher Oberland	1.2 ↘	45.2 ↗	0.9 ↗	194-299 →	3472-6930 →	7-104 →	11-229 →
Zimmerberg	0.6 ↘	31.5 ↗	0.7 ↗	219-379 →	4442-11176 →	5-95 →	9-213 ↘
Zug	0.9 ↘	42.0 ↗	0.5 ↗	230-416 →	4742-11230 ↗	6-74 →	7-193 ↘
Baden	0.6 ↘	43.4 ↗	1.1 ↗	187-294 →	3460-6455 →	7-116 →	17-290 →
Pfannenstiel	1.0 ↘	42.9 ↗	1.1 ↘	226-438 →	5000-13935 ↗	6-107 →	9-202 →
Zürcher Unterland	1.4 ↘	45.0 ↗	1.0 ↘	191-291 →	3514-6556 ↗	7-129 →	13-268 ↘
Limmattal	2.2 ↗	26.3 ↗	0.7 ↗	206-318 →	4418-8923 ↗	6-118 →	13-254 ↘
Brugg/Zurzach	2.7 ↗	56.1 ↗	1.4 ↗	162-259 ↗	2822-5184 ↗	9-138 →	20-372 →
Schaffhausen	1.1 ↗	43.3 ↗	1.1 →	146-246 →	2427-5235 ↗	9-133 →	23-332 →
Freiamt	1.4 ↗	59.2 ↗	1.5 ↗	165-257 →	2991-5443 ↗	8-126 →	16-364 →
March	1.6 ↘	50.0 ↗	1.0 →	196-396 ↗	3829-11129 ↗	5-92 →	10-296 →
Mutschellen	1.3 ↘	59.2 ↗	1.2 ↗	178-281 →	3346-6636 ↗	9-141 →	19-308 ↘
Linthgebiet	1.2 ↘	46.9 ↗	1.0 ↗	178-302 →	3172-7159 ↗	6-104 →	12-294 →
Knauer Amt	2.0 ↘	54.1 ↗	1.1 →	194-300 →	3695-7312 ↗	7-119 →	10-225 →
Weinland	0.7 ↘	62.3 ↗	0.9 ↗	166-271 →	2848-5966 ↗	8-95 →	17-277 →
Einsiedeln	0.9 ↘	54.0 ↗	1.2 ↗	167-277 →	3230-7229 ↗	7-119 →	13-331 →
Wirtschaftsraum	1.3 ↘	35.5 ↗	0.7 →	192-321 →	3652-8122 ↗	7-110 →	13-265 →

↗ ↘ ↙ ↚ Indexänderung zum Vorjahr

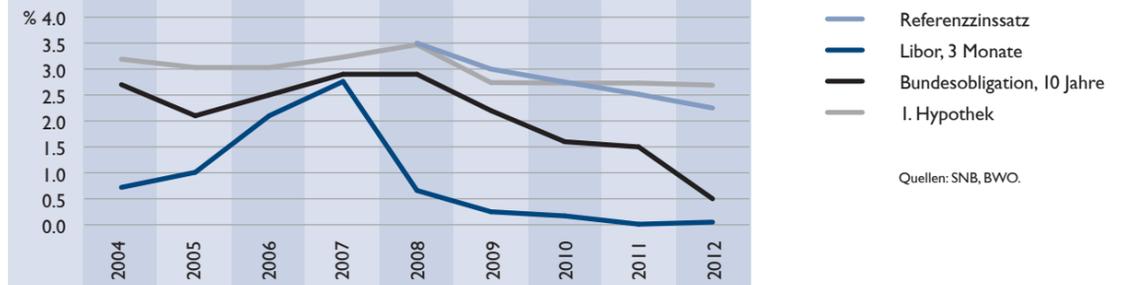
* Gewichtet nach Wohnungsgrößen der Gesamtregion, siehe Glossar auf Seite 42.

Quelle: BFS, Meta-Sys.

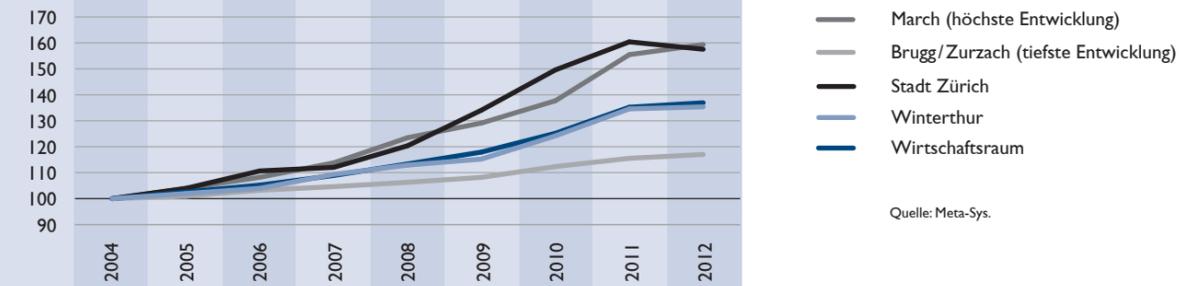
Wirtschaftsentwicklung



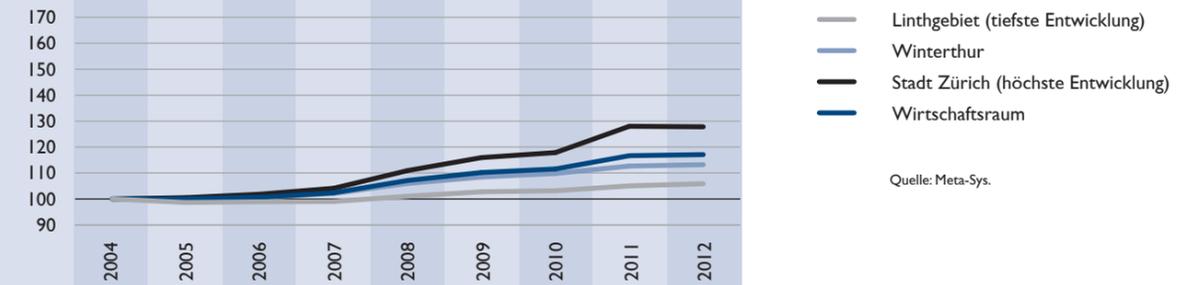
Zinsentwicklung



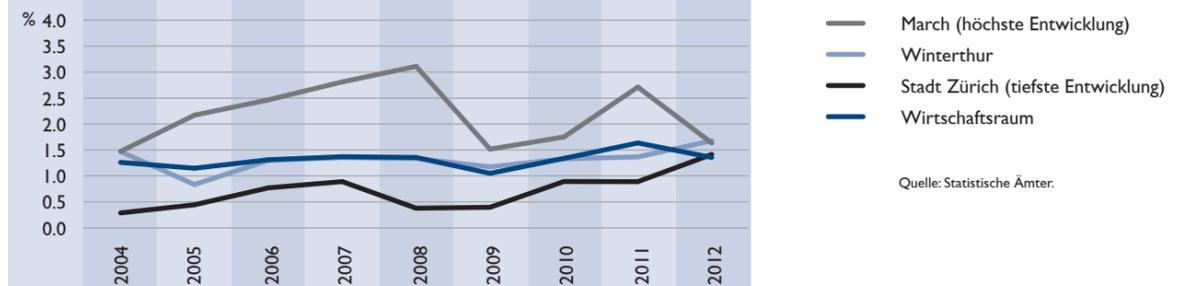
Kaufpreisentwicklung



Mietpreisentwicklung



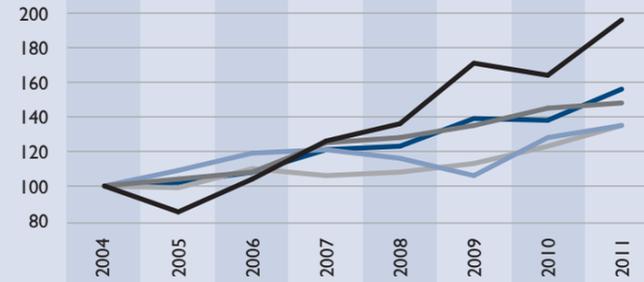
Entwicklung Wohnungsbestand



ÜBERBLICK BAULANDRESERVEN REICHEN 15 JAHRE

- Kanton Zürich
- Suburbane Wohngemeinden
- Ländliche Wohngemeinden
- Zentrumsgemeinden
- Arbeitsplatzgemeinden

Preisentwicklung Wohnbauland



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich.

Bautempo Wohnbauland

2011: 4.7 m² pro Minute
 2010: 5.8 m² pro Minute
 2002–2011: 4.6 m² pro Minute

Jede Minute werden im Wirtschaftsraum Zürich 4.7 m² Land in der Wohnzone und in gemischten Zonen neu überbaut. Bei diesem Tempo wird der Vorrat an unüberbautem Land in rund 15 Jahren aufgebraucht sein. Dies tönt nach genügend Reserve. Doch die besten Grundstücke in Form, Standort und Lage sind längst überbaut, und der Anteil an schwierig zu beplanenden Grundstücken wächst. Der reale Vorrat ist also nicht so gross, wie er scheint.

Die Annahme der Kulturlandinitiative wird die Einzonung von Wohnbauland im Kanton Zürich erschweren oder verunmöglichen. Regionen, die bis heute grosszügig Wohnbauland ausgeschieden haben, haben deshalb für ein weiteres Wachstum zurzeit die besseren Karten. Insbesondere die ländlichen Regionen in den beiden Agglomerationsgürteln verfügen noch über reichlichen Baulandvorrat (17 bis 23 Jahre).

Diese Verteilung entspricht jedoch nicht den Entwicklungsplänen der Kantone (siehe Interview S. 40/41).

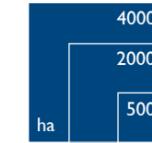
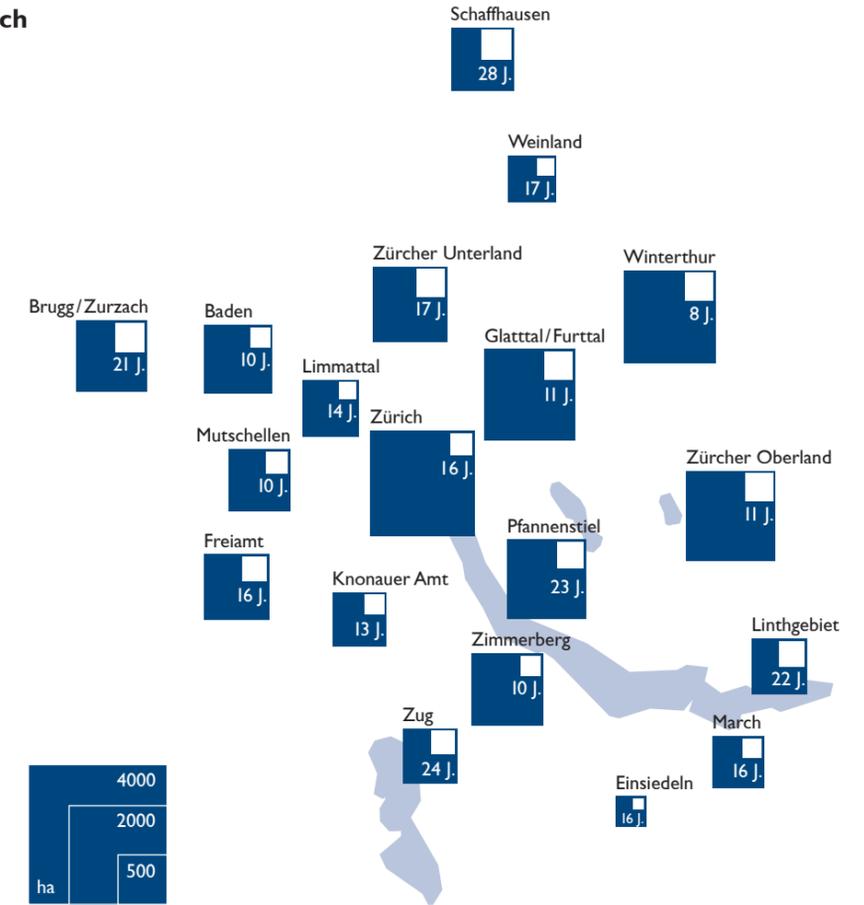
Städtische Regionen wie Winterthur und das Glatttal stehen schlechter da (8 und 11 Jahre), obwohl genau sie als künftige Entwicklungsschwerpunkte vorgesehen sind. In diesen Gebieten wird die Verdichtung innerhalb der heutigen Bauzonen zum beherrschenden Thema werden. Dass dies geht, zeigt die Stadt Zürich. Sie wächst heute schon fast ausschliesslich durch Verdichtung des bestehenden Baulandes und durch Ersatzneubauten mit höherer Ausnutzung.

Roger Ricklin
 Immobilienentwickler CSL Immobilien AG

Wohnbauland Wirtschaftsraum Zürich

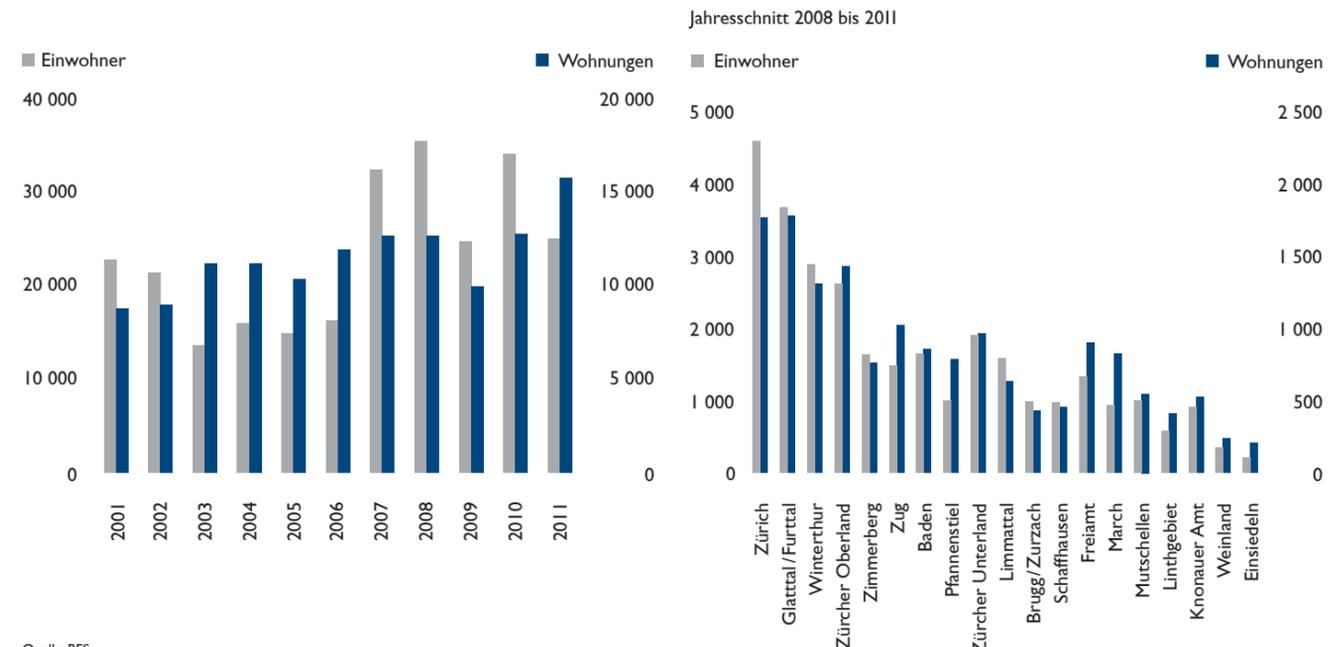
30811 ha überbautes Wohnbauland
 3420 ha bzw. 1.1 % nicht überbautes Wohnbauland
 Vorrat für 15 Jahre bei aktuellem Bautempo

■ überbaute Wohnzone und gemischte Zone
 □ nicht überbaute Wohnzone und gemischte Zone
 Baulandvorrat in Jahren (J.) bei aktuellem Bautempo



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

Wohnungsneuzugang und Bevölkerungswachstum Wirtschaftsraum Zürich



Quelle: BFS.

ÜBERBLICK ÜBERBEWERTUNG JA, BLASE NEIN



bewertet ein. Die Verfügbarkeit von geeigneten Investitionsobjekten wird entsprechend als gering beurteilt.

Die im Markt erzielbaren hohen Preise haben dazu geführt, dass einzelne Akteure ihre Portfolios bereinigen und Objekte verkaufen. Bei den meisten Investoren ist der Anlagedruck jedoch so hoch, dass sie an weiteren Zukäufen interessiert sind.

Im Wohneigentum sehen einige Anleger eine gewisse Tendenz zur Blasenbildung, wobei sie eine Analyse der Situation als schwierig erachten. Sie sind sich jedoch darüber einig, dass aktuell Projekte im Wohneigentum höhere Preise und Gewinne erzielen als Anlageobjekte mit Mietwohnungen. Dies dürfte der Grund dafür sein, dass aktuell bei der Entwicklung von Anlageobjekten oft ein gewisser Anteil an Wohneigentum beigemischt wird. Dieser erhöht über eine Querfinanzierung die Rendite des Anlageteils so weit, dass das Projekt überhaupt realisierbar wird.

Ob die Preise noch zulegen werden, ist umstritten.

• Das Pro-Preissteigerungs-Lager sieht keine Blasenbildung und erwartet keine Wertkorrektur: Solche Akteure kaufen Objekte zu und investieren lieber früher als später. Häufig realisieren sie neue Grossüberbauungen.

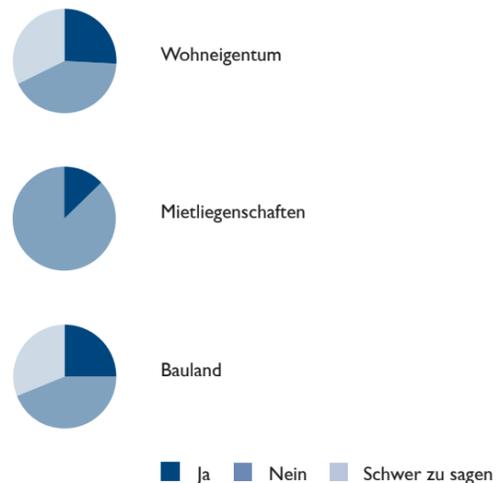
• Das Pro-Zenit-Lager bereinigt sein Portfolio und wartet ab. Im Bestand stimmen sowohl die Renditen als auch der Cashflow und die Wertänderungsrendite. Der Anlagedruck ist allerdings hoch und das Verharren an der Seitenlinie nicht immer möglich. Als Strategie investieren solche Akteure oft in Bestandesimmobilien aus dem eigenen Portfolio oder realisieren aufgrund des hohen Anlagedrucks Projekte wider besseres Wissen.

Die meisten Akteure zeigen sich gelassen und wissen, wie sie mit der herrschenden Unsicherheit umgehen. Mit Spannung erwarten sie die Umsetzungsbestimmungen der Kulturlandinitiative. Diese werden mitbestimmen, wie stark der treibende Effekt auf die Bodenpreise ausfallen wird.

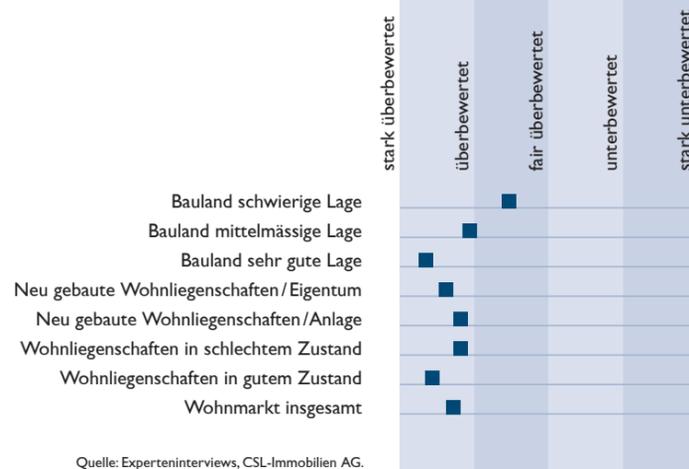
Daniel Barben
Leiter Vermarktung und
Stv. CEO CSL Immobilien AG

CSL Immobilien befragte für den Wohnmarktbericht 2013 im Wirtschaftsraum Zürich führende Investoren und Entwickler. Im Investitionsmarkt beurteilen die meisten Akteure die Preise als sehr hoch. Sie sehen diese als Resultat von Angebot und Nachfrage bei einem sehr hohen Anlagedruck und fehlenden Investitionsalternativen. Langfristig betrachtet stufen die Investoren jedoch insbesondere Wohnimmobilien in gutem Zustand und Bauland an guter Lage als überbewertet oder stark über-

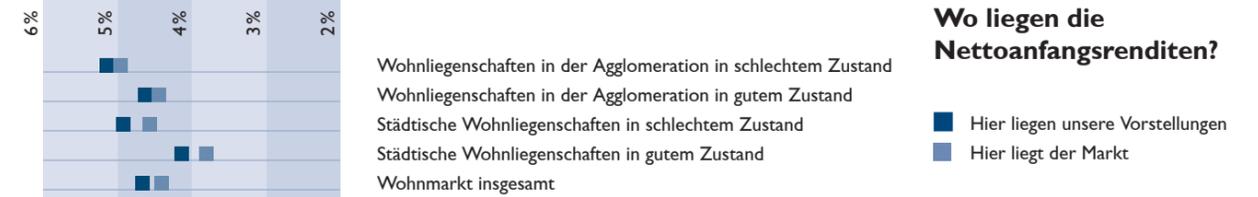
Sehen Sie eine Immobilienblase?



Ist der Markt überhitzt?

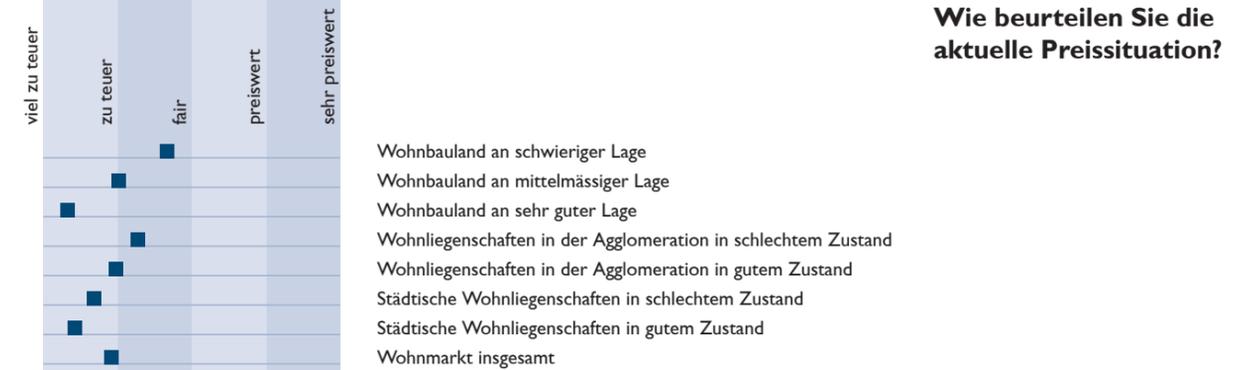


Quelle: Experteninterviews, CSL-Immobilien AG.

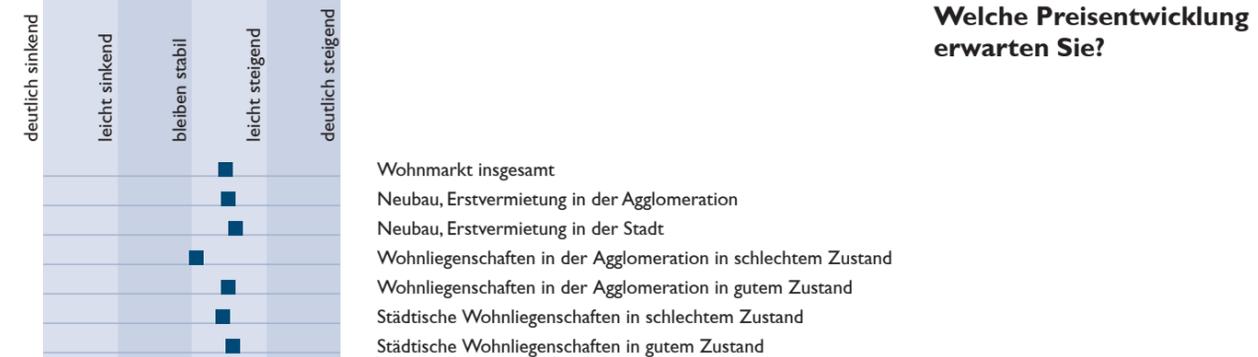


Wo liegen die Nettoanfangsrenditen?

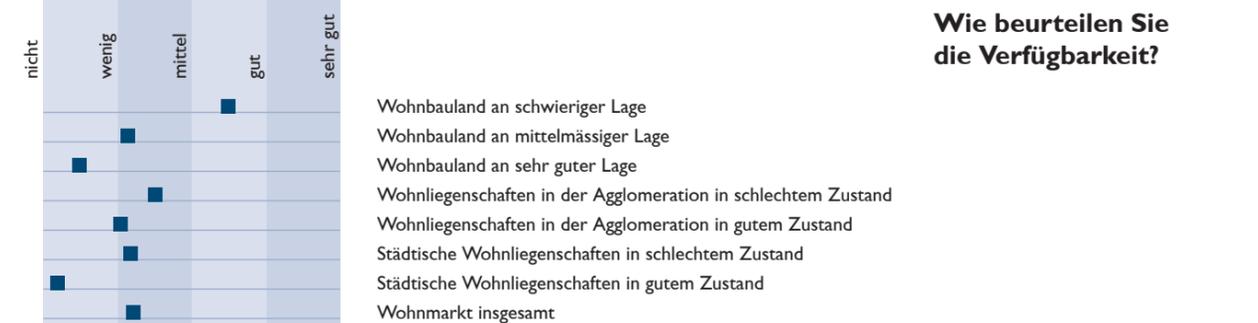
■ Hier liegen unsere Vorstellungen
■ Hier liegt der Markt



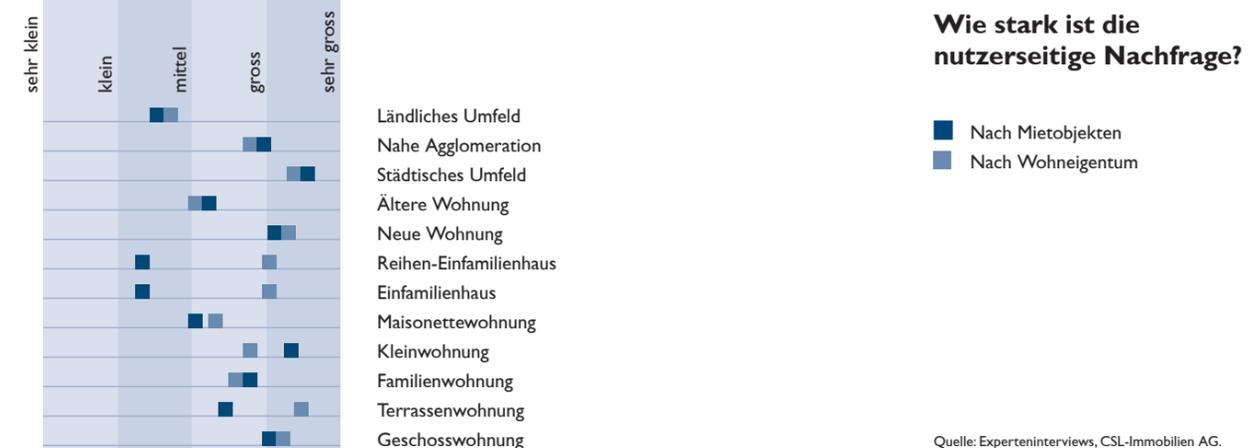
Wie beurteilen Sie die aktuelle Preissituation?



Welche Preisentwicklung erwarten Sie?



Wie beurteilen Sie die Verfügbarkeit?



Wie stark ist die nutzerseitige Nachfrage?

■ Nach Mietobjekten
■ Nach Wohneigentum

Quelle: Experteninterviews, CSL-Immobilien AG.



Mit knapp 200 000 Wohnungen ist die Stadt Zürich der grösste geografische Teilmarkt des gesamten Wirtschaftsraums (rund 20% aller Wohneinheiten). 91.5% aller Wohnungen sind im Mietsegment angesiedelt – es handelt sich also um einen sehr stark ausgeprägten Mietermarkt. Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 245 und CHF 765, wenige Objekte in der Innenstadt bei über CHF 1000 pro Quadratmeter und Jahr. Die Mieten sind im Jahresverlauf um lediglich CHF 3 pro Quadratmeter oder knapp 1% gestiegen, schwächer als die Reallohnentwicklung (+2%). Die teuersten Wohnungen liegen in den Kreisen der Innenstadt, wobei inzwischen alle Stadtkreise Mietwohnungen in den oberen Preissegmenten aufweisen. Günstige Wohnungen sind ebenfalls über die ganze Stadt verteilt – höhere Anteile finden sich in den Kreisen 9, 10 und 11. Die Nachfrage ist ungebrochen: Trotz einer durchschnittlichen Wachstumsquote von 1.4% und trotz des hohen Preisniveaus liegt der Leerstand mit 0.1% nahe bei null. Die Stadt erfreut sich einer grossen Beliebtheit als Wohnort. Im gesamten Wirtschaftsraum ist die Zuwanderung nur in der Stadt Zürich weiterhin deutlich höher als die Zahl der entstehenden Wohnungen.

Vermehrte Bauaktivität

Eine erhöhte Bauaktivität würde die Knappheit des Angebots teilweise beheben. Tatsächlich sind derzeit in Zürich wieder vermehrt Baustellen zu sehen. Auffällig ist dabei, dass meist 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Im Vergleich mit anderen Regionen ist der Anteil an neuen kleinen Wohnungen wesentlich höher. Die grössten Projekte sind: Freilager in Albisrieden (1000 Mietwohnungen), Sunnige Hof in Albisrieden (37 Wohnungen), Höggerberg (500 Studentenwohnungen). Im Jahr 2012 dürften knapp 3000 neue Wohnungen realisiert werden, rund ein Drittel mehr als im Vorjahr. Dabei dominiert das Mietsegment. Nur 11% der Wohneinheiten liegen im Eigentumssegment.

Im Wohneigentum ist die Stadt Preisspitzenreiter – zusammen mit dem linken und rechten Zürichseeufer und Zug. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen CHF 5500 und CHF 21000. Wie bei den Mieten finden sich auch im Wohneigentum in allen Quartieren teure Wohnungen; preiswerter sind die Kreise 3 und 10 bis 12. Im nach Segmenten bereinigten Wohnpreisindex gaben die Kaufpreise in der Stadt Zürich leicht nach. Ausschlaggebend dafür war insbesonde-

re, dass Neubauprojekte für Wohneigentum in der Kantons-hauptstadt vermehrt preislich tiefer positioniert sind als die Luxusprojekte der Vorjahre. Beispiele für diese Tendenz sind die Projekte Guggach, Pfingstweidpark, Hardturmpark und The Metropolitans.

Hohe Verdichtungsaktivität

Die Stadt Zürich wird zunehmend verdichtet. Sie weist eine hohe Anzahl an Anbauten, Umbauten und Ersatzneubauten auf (siehe S. 41). Das unbebaute Wohnbauland mit 152 ha (inkl. Mischzone) macht nur 4.2% des gesamten Wohnbaulandes aus und ist in den letzten drei Jahren um lediglich 20 ha geschrumpft (siehe S. 11).

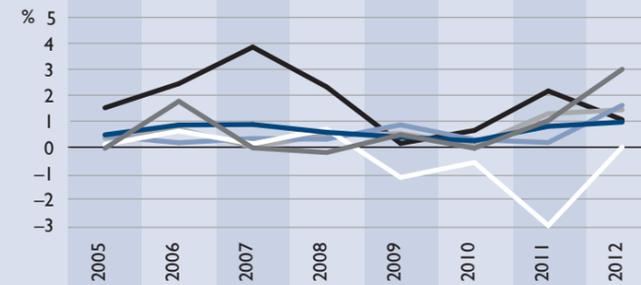
Die rasante Bevölkerungszunahme der Stadt Zürich macht den Ausbau der Infrastruktur dringend notwendig. Beispiele für die zahlreichen Projekte im Bereich des öffentlichen Verkehrs sind die Durchmesserlinie mit Bahnhof Löwenstrasse, der Ausbau von Bahnhöfen (Oerlikon, Stadelhofen, Hardbrücke), der dichtere Taktfahrplan der S-Bahn-Züge sowie die Tramverbindung über die Hardbrücke.

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Kreis 1	411 – 1051	5640 – 20833
Kreis 2	265 – 594	6893 – 15496
Kreis 3	282 – 552	7458 – 13697
Kreis 4	280 – 746	5585 – 14682
Kreis 5	316 – 765	9621 – 17204
Kreis 6	293 – 720	8684 – 15734
Kreis 7	286 – 547	8138 – 19056
Kreis 8	340 – 791	9720 – 20333
Kreis 9	267 – 470	6890 – 14168
Kreis 10	249 – 467	7241 – 15500
Kreis 11	245 – 450	6210 – 11047
Kreis 12	249 – 390	5929 – 9358

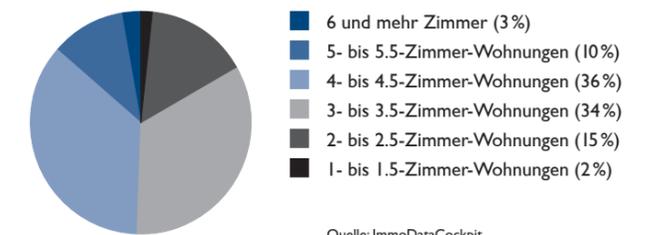
Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt



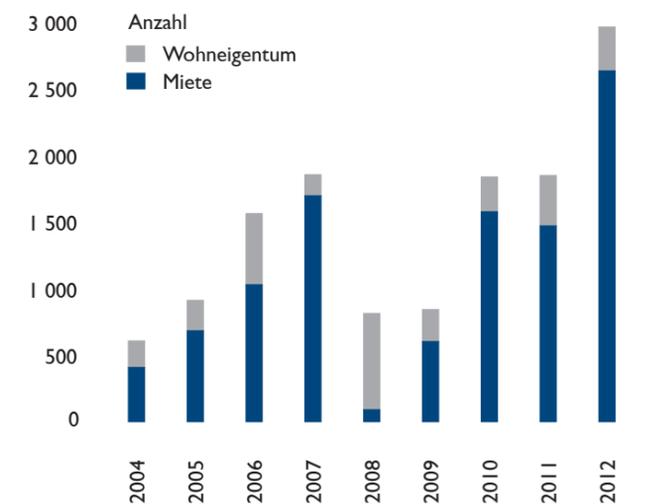
Quelle: Statistisches Amt Stadt Zürich.

Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2012: 8.5%
Eigentumsanteil am Neubau 2012: 11.1%

Quelle: Docu Media.



- 1 Freilager, Albisrieden
- 2 Studentisches Wohnen, Höggerberg
- 3 Sunnige Hof/Mattenhof, Albisrieden
- 4 Greency, Wollishofen

STADT ZÜRICH

Basiskarte

-  Autobahn / Autostrasse
-  Bahn
-  Bahnhof

Bewilligte Wohnneubauten

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

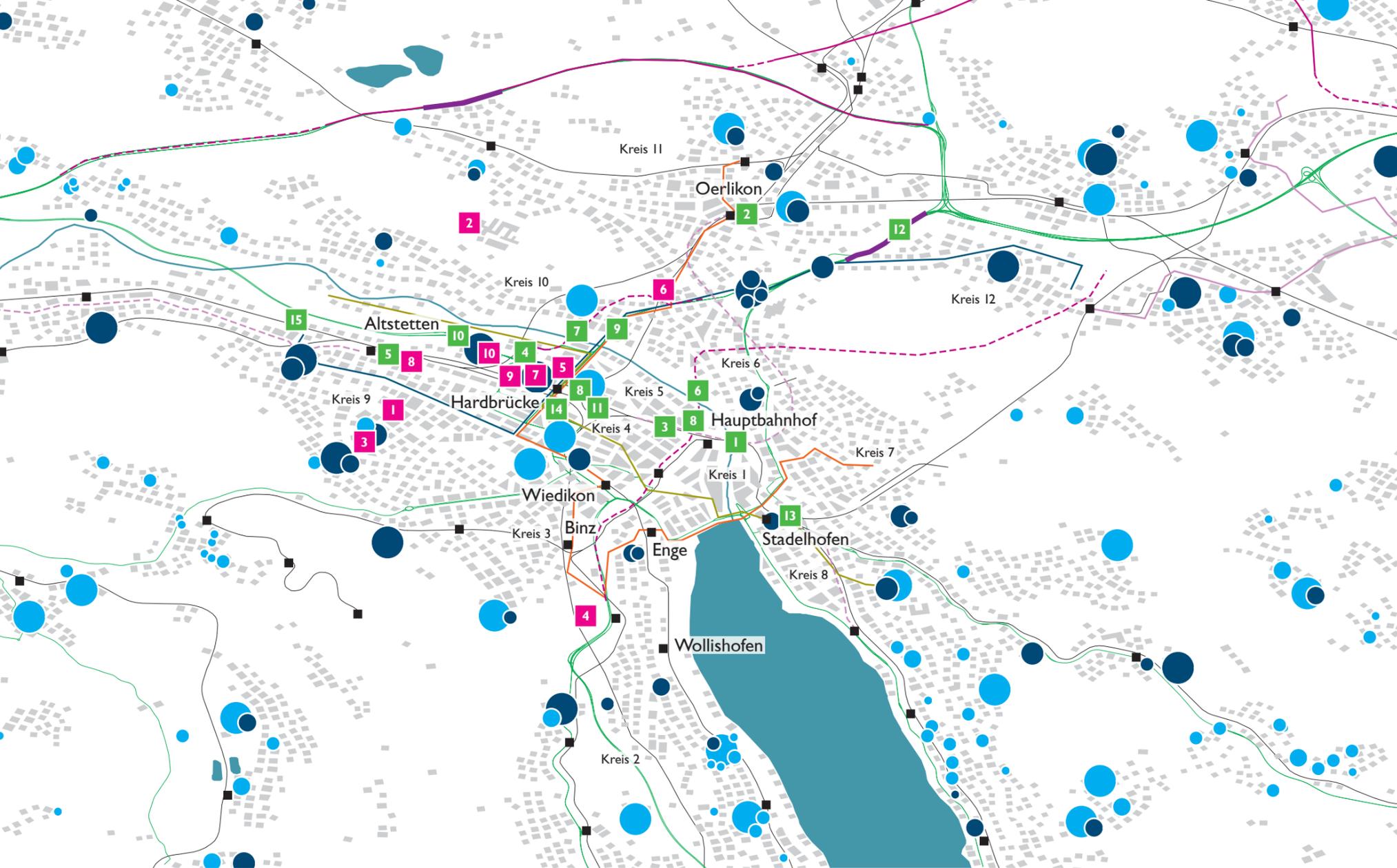
Infrastrukturprojekte

-  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	Studentisches Wohnen, Höggerberg	500		500
3	Sunnige Hof/Mattenhof, Albisrieden	371		371
4	Greencity, Wollishofen	250		250
5	Maagmax, Zürich-West	211		211
6	Guggach, Unterstrass		200	200
7	Maaghof West, Zürich-West	186		186
8	Letzibach-Areal, Altstetten	185		185
9	Am Pfingstweidpark, Zürich-West		143	143
10	Hardturmпарк, Zürich-West		121	121

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 Neugestaltung Bahnhofplatz Süd und Max-Frisch-Platz	Ausführung	2013–2016
3 Arealentwicklung Europaallee, mit Negrellisteg und Gestaltungsplan Zollstrasse	Ausführung	2009–2020
4 Ausbau Toni-Areal: Schul-, Kultur- und Wohngebäude mit Dachpark für Campus ZFH, ZHAW und ZHdK	Ausführung	2013
5 Ausbau Bahnhof, Arealüberbauung Westlink und Letzibach mit Wohnen, Büro, Gewerbe, Verkauf	Ausführung	2012–2015
6 Stadttunnel Brunau–Neugut (mit Tieferlegung Sihlquai)	Konzeptstudie	2037
7 Weidhaldetunnel	Konzeptstudie	2037
8 Kongresszentrum Gerold oder Busbahnhof	Planung	2030
9 Diverse Tramausbauten: insbesondere Tangente über die Hardbrücke	Planung	2015–2025
10 Fussballstadion Hardturm mit Wohnungen	Abstimmung Anfang 2013	2015
11 Polizei- und Justizzentrum Areal Güterbahnhof, Freigabe Kasernenareal	Projekt	2015
12 AI, Einhausung Schwamendingen	Projekt	2020
13 Ausbau Bahnhof Stadelhofen: viertes Gleis und Neubau zweite Röhre Riesbachtunnel	Studien	2030
14 Ausbau Bahnhof Hardbrücke	Studienauftrag	2020
15 Neues Hockeystadion/Sportarena Untere Isleren	Projekt	2018

Quelle: ImmoCompass AG.



Die Region Winterthur umfasst neben der Stadt Winterthur das Regionalzentrum Illnau-Effretikon sowie 21 weitere Gemeinden im Umland der beiden Städte. Zusammen weisen diese Gebiete einen Bestand von knapp 80 000 Wohneinheiten auf (davon etwas über 50 000 in der Stadt Winterthur selbst). In seiner Charakteristik handelt es sich um einen Mietermarkt, der aber für städtische Verhältnisse einen sehr hohen Wohneigentumsanteil von 36.8% aufweist.

Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 205 und CHF 370, pro Quadratmeter und Jahr. Im Vergleich mit Zug und Zürich und selbst dem Mittleren Glatttal sind dies attraktive Preise. Die Mieten sind im Jahresverlauf um lediglich CHF 2 pro Quadratmeter oder knapp 0.8% gestiegen. Die vergleichsweise tiefen Preise sind einer der Gründe für die überdurchschnittlich starke Nachfrage in der Region Winterthur. Die tiefe Leerstandsquote von 0.3% bei einer hohen Wachstumsquote von 1.7% spricht Bände. In der Stadt Winterthur betrug sie Mitte 2012 gar nur noch 0.16%.

Auch im Wohneigentum ist Winterthur preislich attraktiv und zieht eine hohe Nachfrage an. Die Quadratmeterpreise liegen mit CHF 4000 bis CHF 11700 deutlich unter denjenigen der Stadt Zürich, des Mittleren Glatttals und auch unter den Werten im Zürcher Oberland.

Hohe Lebensqualität zieht Nachfrage an

Die Stadtentwicklung und die Standortförderung der Region Winterthur führen die Beliebtheit der Stadt auf ihre hohe Lebensqualität (positioniert als Familien- und Gartenstadt), die guten Verkehrsverbindungen, die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) als imagebildende Institution und eine wieder erstarkte Wirtschaft mit einer wachsenden Expat-Community zurück. Als ausgetrocknet bezeichnen die beiden Fachstellen den Markt für Einfamilienhäuser (inklusive bestehender Einfamilienhäuser) und für Eigentumswohnungen im Premiumsegment. Auch im Investitionsmarkt sehen sie das Angebot als grundsätzlich zu knapp an. Eine Konsequenz dieser Situation ist eine Verlagerung der Nachfrage in die umliegenden Gemeinden.

Wie in Zürich zieht derzeit die Bautätigkeit in Region und Stadt Winterthur eher wieder an. Gebaut wird auffällig viel Wohneigentum. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen ent-

standen in den letzten Jahren in dieser Kategorie. Die meisten davon verfügen über 4.5 oder 5.5 Zimmer. Die grossen Neubauprojekte finden sich mehrheitlich in der Stadt Winterthur selbst (Innenstadt/Zürcherstrasse, Oberwinterthur sowie das Entwicklungsgebiet Neuhegi/Grüze). Oft handelt es sich um Entwicklungen in den ehemaligen Sulzer-Industriearealen (heute im Grundeigentum von Implenia). Entwicklungen in anderen Gebieten werden aktuell durch die Kulturlandinitiative teils in Frage gestellt, so etwa das Vorhaben in der Winterthurer Reservezone Gotzenwil.

Industrieareal in Transformation

Verdichtung ist insbesondere in der Stadt Winterthur (und teils in Illnau-Effretikon) ein hochaktuelles Thema. Schwerpunktgebiete sind dabei die früheren Industrieareale, auf denen neben Wohnungen auch wieder Arbeitsplätze entstehen sollen. Grossen Wert legen Stadtentwicklung und Standortförderung in diesem Prozess auf die Erhaltung der hohen Lebensqualität als Standortfaktor. Lenkende Eingriffe sind in verschiedenen Angebotssegmenten geplant, in denen Engpässe bestehen, so etwa bei Wohnraum für Studierende und Dozierende und bei Alterswohnungen. Bei den nächsten Entwicklungsschritten ist den beiden Fachstellen zudem die Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden wichtig – sie sehen die Region Winterthur als funktionale Einheit.

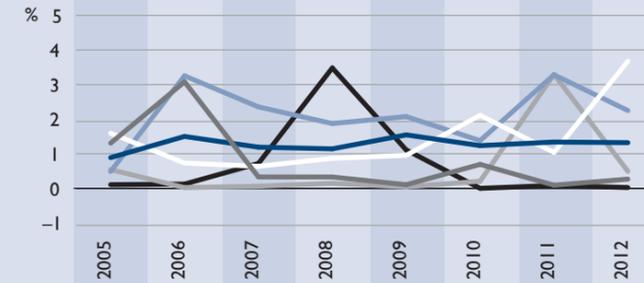
Mit Unterstützung von:
Stadtentwicklung Winterthur
Standortförderung Region Winterthur

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Stadtteil 1	232–373	3 997–11 649
Stadtteil 2	213–306	4 938– 9 425
Stadtteil 3	205–300	4 762– 8 596
Stadtteil 4	209–333	4 921– 6 961
Stadtteil 5	212–346	4 575– 6 705
Stadtteil 6	206–318	4 850– 8 563
Stadtteil 7	204–372	5 393– 7 416

Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt

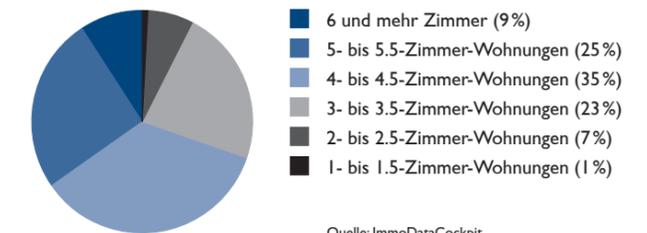


- Stadtteil 7
- Stadtteil 5
- Stadtteil 3
- Stadtteil 2
- Stadtteil 1
- Stadt Winterthur

Quelle: Bauamt Stadt Winterthur.

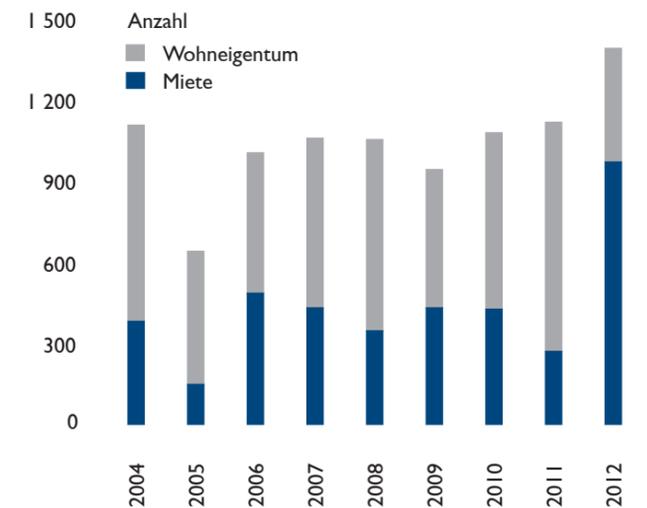


Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2012: 36.8%
Eigentumsanteil am Neubau 2012: 30.2%

Quelle: Docu Media.

- 1 Boltshuser, Wülflingen
- 2 Roy, Oberwinterthur
- 3 Werk 3, Brühlberg, Winterthur
- 4 Giesserei Gesewo, Oberwinterthur

REGION WINTERTHUR

Basiskarte

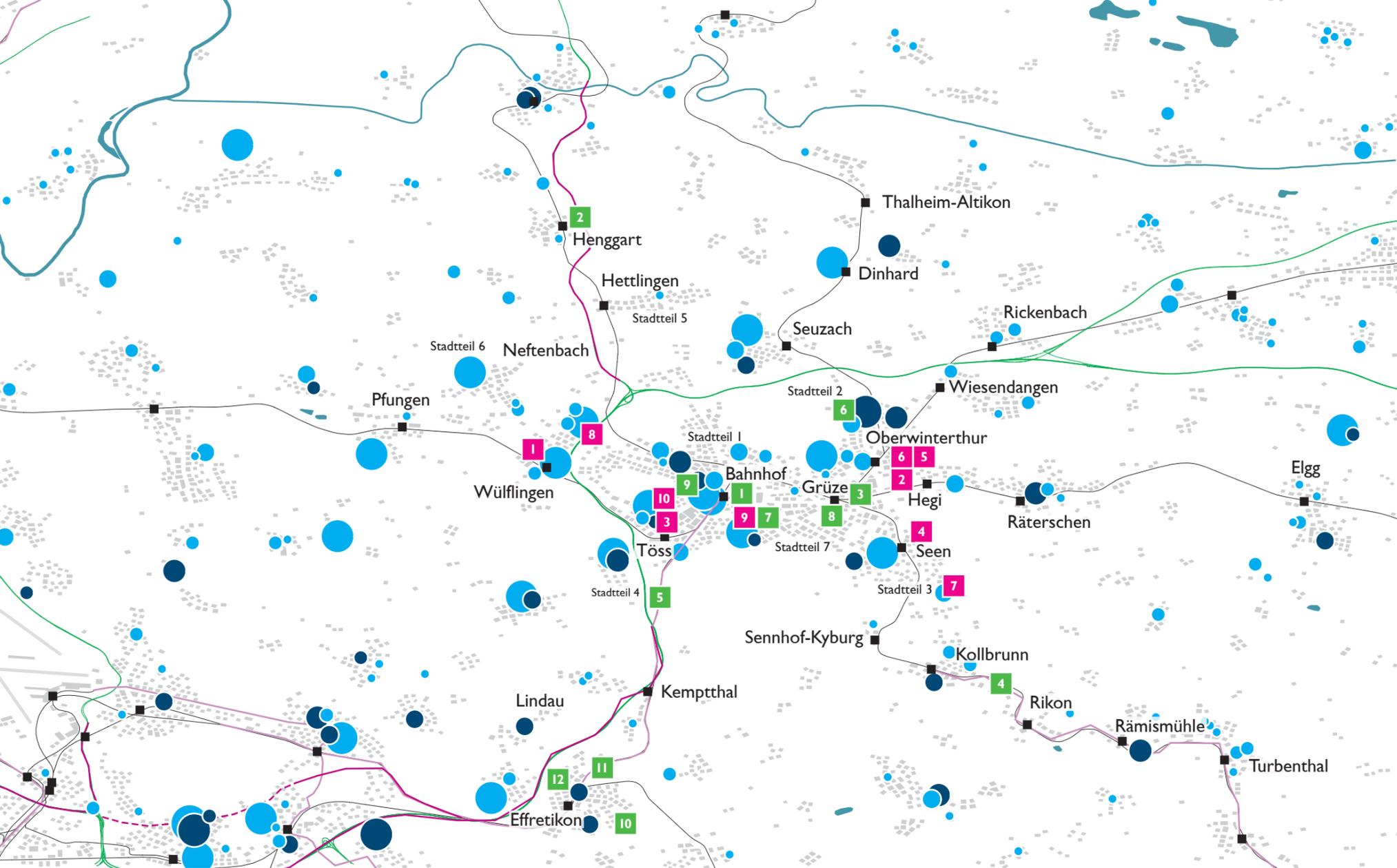
-  Autobahn / Autostrasse
-  Bahn
-  Bahnhof

Bewilligte Wohnneubauten

-  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 Stadtraumgestaltung Bahnhof Winterthur	Konzeptphase	2020
2 A4, Ausbau auf 4 Spuren	Prüfung	2020
3 Primar- und Sekundarschule Neuhegi mit Sportanlage und Mehrzweckhalle nach 2000-Watt-Prinzip	Baugesuch	2016
4 Erneuerung der Bahnhöfe auf der Strecke Kollbrunn – Wald	Ausführung	2007 – 2016
5 Ausbau S-Bahn mit Kapazitätssteigerung S19	Bewilligung	2009 – 2015
6 Schulhaus Zinzikon	Konzeptphase	2015
7 Campus T der ZHAW / School of Engineering	Baugesuch	2014
8 Neubau Internationales Zentrum für Leistungs- und Breitensport Scheideggstrasse	Baugesuch	2014
9 Ausbau Sportanlage am Rennweg auf Super-League-Niveau	Baugesuch	2014
10 Sanierung Sportzentrum Eselriet	Ausführung	2013
11 Ausbau zur SBB-Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Zürich und Winterthur	Ausführung	2010 – 2013
12 MITTIM: Arealentwicklung und Neugestaltung Zentrum Effretikon mit Wohnen, Gewerbe, Einkauf	Planung	2016

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Boltshuser, Wülflingen	240		240
2 Roy, Oberwinterthur	219		219
3 Werk 3, Brühlberg, Winterthur	211		211
4 Etzbergpark, Seenen	190		190
5 Giesserei Gesewo, Oberwinterthur	155		155
6 liz – Wohnen mit Park, Oberwinterthur	154		154
7 Wohnen in Oberseen		136	136
8 Sinfonie, Wülflingen		117	117
9 Henri et Jeanne, Zeughausareal, Winterthur	117		117
10 Brühlberg, Töss	20	77	97

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



Schaffhausen

Mit rund 173 000 Wohnungen ist die Region Nord der drittgrösste geografische Teilmarkt des Wirtschaftsraums Zürich (19% des Gesamtwohnmarkts). Das Siedlungsschwergewicht liegt im Mittleren Glatttal sowie im Furttal mit zusammen fast der Hälfte der Wohneinheiten der Region. Nach Norden dünnt die Siedlungsstruktur aus: Das Weinland steuert mit 12 500 Wohneinheiten rund 7% bei. Mit Schaffhausen schliesst die Region ganz im Norden wieder städtisch ab (35 000 Wohneinheiten oder 20% der Region).

Trotz der ausgedehnten ländlichen Gebieten ist der Mieteranteil in der Region Nord mit 60% im Vergleich zu den übrigen Regionen des Wirtschaftsraums (mit Ausnahme von Zürich und Winterthur) hoch. Vor allem im Glatttal dominiert die Miete als Wohnform.

Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 140 und CHF 315 pro Quadratmeter. Verhältnismässig teure Wohnungen finden sich in den Ortschaften des Mittleren Glatttals mit Preisen über CHF 300. Im Vergleich mit der Stadt Zürich sind die Mieten immer noch äusserst preiswert. Den günstigsten Mietwohnraum der Region bietet Schaffhausen mit einem Spektrum von CHF 140 bis CHF 260. Die Mieten sind in allen Teilgebieten der Region im Jahresverlauf um lediglich CHF 2 gestiegen (+0.8%).

Auch im Wohneigentum ist die Region Nord preislich attraktiv. Selbst die obersten Preissegmente liegen ausser in Wallisellen nicht über CHF 10 000 pro Quadratmeter. Richtung Norden sinken die Preise. Im Mittleren Glatttal liegen sie zwischen CHF 4700 und CHF 12 300 (mit leicht steigender Tendenz), im Norden zwischen CHF 3300 und CHF 8700 (Tendenz leicht sinkend).

Anteil an neuen Mietwohnungen steigt

Die Wachstumsquoten sind im Mittleren Glatttal und im Zürcher Unterland mit 1.4% durchschnittlich, im Weinland und in Schaffhausen leicht unterdurchschnittlich. Anders als in Zürich und Winterthur hat die Bautätigkeit leicht nachgelassen. In den letzten Jahren sind 60% bis 80% der neu entstandenen Wohnungen im Wohneigentum angesiedelt, wobei in letzter Zeit der Anteil der Mietwohnungen wieder im Steigen begriffen ist. Die dominierende Wohnungsgrösse im Neubau ist mit über 36% die 4.5-Zimmer-Wohnung.

Die Standortförderungsstelle Züri-Unterland stellte für ihr Gebiet fest, dass neben grösseren Wohnungen vermehrt auch wieder 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen gefragt waren. Das Angebot vermag die Nachfrage in allen Kategorien abzudecken. Im an Bevölkerung zulegenden Kanton Schaffhausen dagegen konnte die Nachfrage allgemein nicht befriedigt werden. Die Standortförderung Furttal meldete einen generellen Mangel an Mietwohnungen und Einfamilienhausparzellen.

Verdichtetes Bauen findet sich vor allem im Mittleren Glatttal und in den zentralen Orten Bülach (Modell Bülach Nord), Regensdorf und Schaffhausen. In den übrigen Gebieten dominiert der Neubau.

Schaffhausen liegt im Trend

Die Wirtschaftsförderung des Kantons Schaffhausen erwartet eine weiter zunehmende Nachfrage nach Wohnraum. Diese soll insbesondere über Verdichtungsmaßnahmen und nur noch punktuelle Einzonungen aufgefangen werden. Die Standortförderung Züri-Unterland geht davon aus, dass die Entwicklung hauptsächlich in den zentralen Gebieten wie Bülach und Embrach stattfinden wird. In Regensdorf laufen zurzeit die Vorbereitungsarbeiten für die Neunutzung eines grossen Industrieareals. Die Standortförderung Furttal erwartet einen starken Zuwachs an Mietwohnungen und sieht zudem einen starken Trend hin zu Entwicklungsschritten im Bestand.

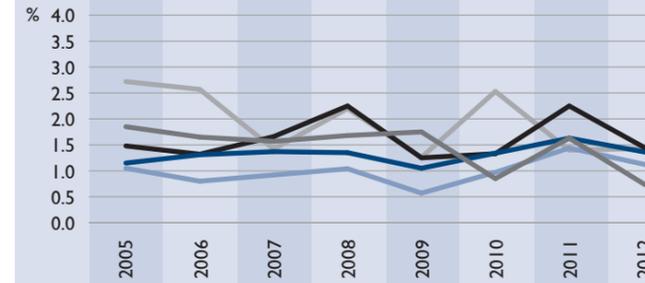
Mit Unterstützung von:
Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen
Standortförderung Furttal
Standortförderung Züri-Unterland

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Bülach	185–269	5 052– 8 681
Dübendorf	207–308	5 824– 8 871
Effretikon	188–284	4 727– 8 848
Kloten	189–311	4 700– 9 890
Opfikon	199–315	5 095– 7 698
Regensdorf	185–303	5 130– 9 876
Schaffhausen	139–258	3 250– 6 366
Wallisellen	198–308	5 400– 12 298

Quelle: ImmoDataCockpit.

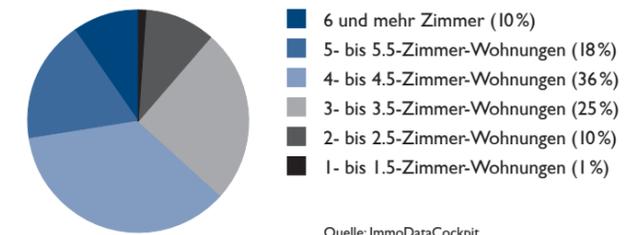
Wachstumsquote Wohnungsmarkt



- Zürcher Unterland
- Weinland
- Schaffhausen
- Glatttal-Furttal
- Wirtschaftsraum

Quellen: Statistische Ämter Kanton Zürich, Kanton Schaffhausen.

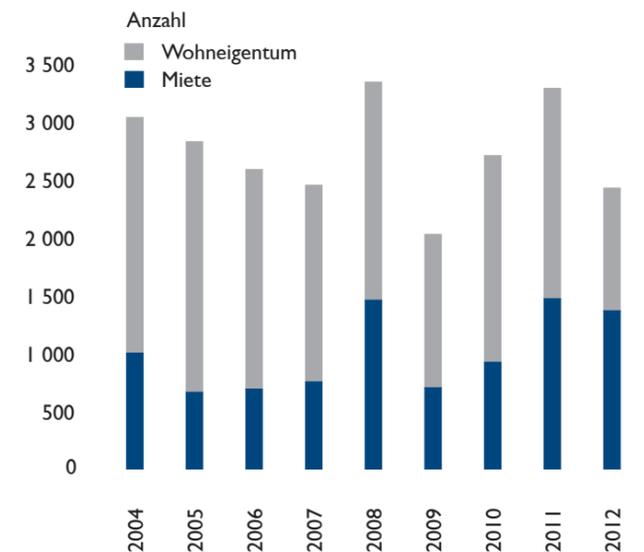
Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.



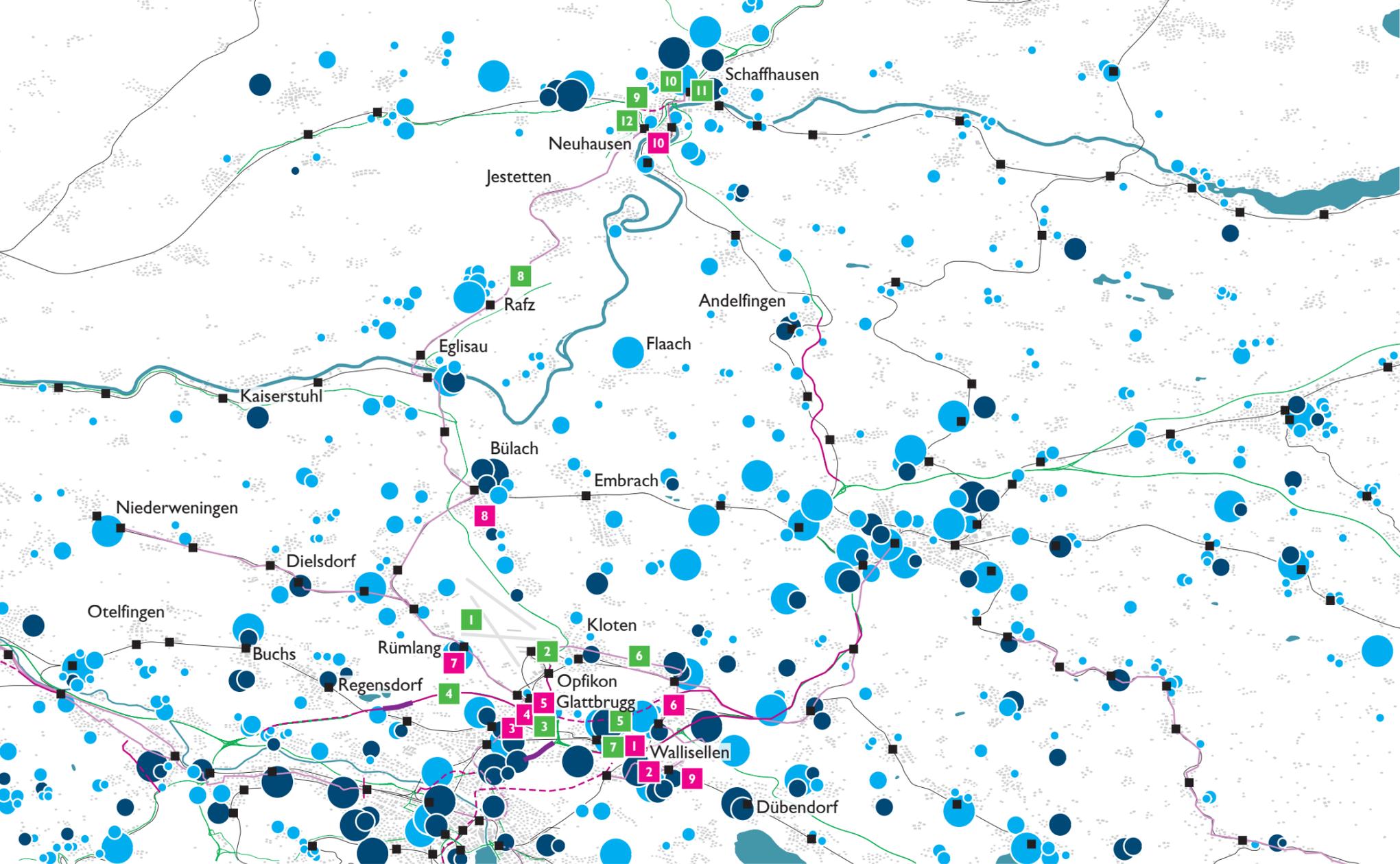
Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2012: 40.3%
Eigentumsanteil am Neubau 2012: 43.7%

Quelle: Docu Media.

- 1 Richti-Areal, Wallisellen
- 2 easy, Dübendorf
- 3 Lindbergh-Allee, Glattpark
- 4 Jardin Dufaux, Glattpark



Quellen: Docu Media, Bundesamt für Landestopografie.

REGION NORD

Basiskarte

- Autobahn / Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte Wohnneubauten

- 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	Richtplaneintrag	2020
2 «The Circle», Flughafen Zürich: Büro, Hotel und Einkauf	Planung	2020
3 Schulhaus Glattpark	Planung	2014
4 AI, Nordumfahrung: Ausbau auf 6 Spuren, Ausbau Gubrist, Überdeckung Katzensee	Planung	2020
5 AI, Glatttalautobahn	Beurteilung / Beschluss	2025
6 «GlattalBahnPLUS»	Richtplaneintrag	2030
7 Neubau Stadtquartier Richti-Areal	Ausführung	2014
8 Ausbau zum Hochgeschwindigkeitskorridor	Ausführung	2010–2013
9 Galgenbuckeltunnel	Ausführung	2011–2014
10 Neubau Fussballstadion mit Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum	Planung	2012–2014
11 Überbauung Areal Bleiche mit Hotel, Gewerbe und Wohnen	Ausführung	2014
12 Neue S-Bahn-Haltestelle Neuhausen Zentrum	Auflageprojekt	2015

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Richti-Areal, Wallisellen	200	300	500
2 easy, Dübendorf		192	192
3 Lindbergh-Allee, Glattpark	150		150
4 Jardin Dufaux, Glattpark	150		150
5 Lilienthal, Glattpark	81	41	122
6 Riedmühlepark, Dietikon		119	119
7 Saumerallee, Rümliang		102	102
8 Cholplatz, Bülach		82	82
9 InsiderPark, Dübendorf	77		77
10 Phoenix, Neuhausen	75		75

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



Rapperswil

Die Region Ost umfasst rund 140 000 Wohnungen und damit einen Anteil von 15% am Gesamtwohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich. Sie besteht aus drei sehr unterschiedlichen Gebieten: Zürcher Oberland (68 000 Wohneinheiten), Pfannenstiel (48 000 Wohneinheiten) und Linthgebiet (25 000 Wohneinheiten). Die Siedlungen verteilen sich regelmässig über die Fläche, wobei sie gegen Süden ausdünnen. Die bevölkerungsmässig grössten Gemeinden sind die Mittelzentren Uster, Wetzikon und Rapperswil. Die gesamte Region zählt zu den typischen Agglomerationsgebieten mit der entsprechenden Wohneigentumsquote von 43% bis 47%.

Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 170 und CHF 530 pro Quadratmeter und Jahr. Dieses grosse Preisspektrum ist ein Resultat der Unterschiedlichkeit der Teilgebiete: Das Linthgebiet hat ein tiefes Preisniveau, der Pfannenstiel (insbesondere Küsnacht und Zollikon) ist sehr teuer, das Zürcher Oberland liegt dazwischen. Die Bruttomieten pro Quadratmeter sind in den allermeisten Gebieten im Jahresverlauf um lediglich CHF 2 bis CHF 3 gestiegen, im Linthgebiet um CHF 1 gesunken. Die teuersten Mietwohnungen finden sich einerseits in den Tiefsteuergemeinden am Pfannenstiel, andererseits um die Bahnhöfe der zentralen Orte wie Rapperswil, Uster, Meilen und Stäfa.

Hoher Anteil an Wohneigentum

Die Wachstumsquoten liegen mit 1.2% im Durchschnitt des gesamten Wirtschaftsraums. Im Gebiet Pfannenstiel lag sie mit 1.0% etwas tiefer. Mehr als die Hälfte der aktuell entstehenden Wohnungen sind Wohneigentum. Dessen Anteil an den Neubauwohnungen lag in den letzten Jahren immer zwischen 70% und 85%. Erst in den letzten drei Jahren gewannen die Mietwohnungen an Terrain zurück. Dominierende Wohnungsgrösse im Neubau ist die 4.5-Zimmer-Wohnung. Rund drei Viertel aller Wohnungen verfügen über 4.5 und mehr Zimmer. Die Region Ost ist zudem die einzige Region, in der mehr 5.5-Zimmer-Wohnungen als 3.5-Zimmer-Wohnungen gebaut werden. Dies führt beispielsweise in Wetzikon dazu, dass gerade Mietwohnungen mit 3 bis 4.5 Zimmern sehr knapp sind.

Mit dem Gebiet Pfannenstiel führt die Region Ost die Preisliste im Wohneigentum an. In Küsnacht und Zollikon liegt

das Preisband zwischen CHF 11 200 und CHF 23 400 pro Quadratmeter. Günstiges Wohneigentum gibt es dort nicht. Auch Meilen und Stäfa sind teure Pflaster. Günstiger präsentiert sich das Zürcher Oberland. In Volketswil, Wetzikon, Pfäffikon und Uster liegen die Preise zwischen CHF 5100 und CHF 11 200. Während die Preise im Linthgebiet und im Zürcher Oberland verbreitet leicht gestiegen sind, haben sie in den Ortschaften der Goldküste das Niveau des Vorjahrs nicht mehr überschritten und es ist schwieriger geworden, Wohnungen im teuersten Segment abzusetzen.

Zersiedelung geht weiter

Verdichtetes Bauen findet sich in der Region nur vereinzelt in den zentralen Orten. In allen Gebieten dominieren die Neubauten, deren Baubewilligungen sich gleichmässig in der Fläche verteilen, mit leicht höherer Dichte in den zentralen Orten. Die Zersiedelung ist deshalb in der Region Ost ein weiterhin hoch aktuelles Thema. Angesichts der knappen Baulandreserven – verstärkt durch die Auswirkungen der Kulturlandinitiative (wahrscheinlich das Aus zum Beispiel für die geplante Überbauung Eschenbüel in Uster mit 600 bis 800 Einwohnern) – hat jedoch in den letzten Jahren ein Umdenken stattgefunden. Wetzikon etwa versucht, das verdichtete Bauen mit gezielten Massnahmen zu fördern.

Mit Unterstützung von:
Standortförderung Wetzikon

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Küsnacht	282–497	11 176–19 466
Meilen	223–416	8 631–17 949
Pfäffikon	194–196	5 286–10 400
Rapperswil / Jona	209–350	6 000–11 165
Rüti	170–263	4 670–7 565
Stäfa	210–353	6 496–13 380
Uster	190–301	5 102–9 797
Volketswil	186–270	5 333–8 160
Wetzikon	184–280	5 316–11 076
Zollikon	280–528	13 750–23 361

Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt

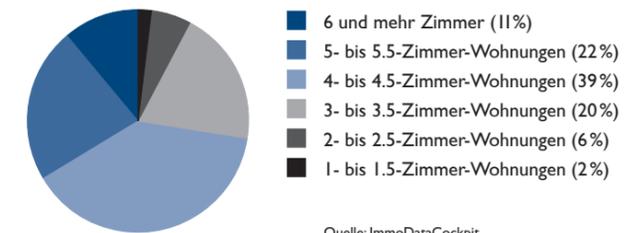


- Zürcher Oberland
- Pfannenstiel
- Linthgebiet
- Wirtschaftsraum

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



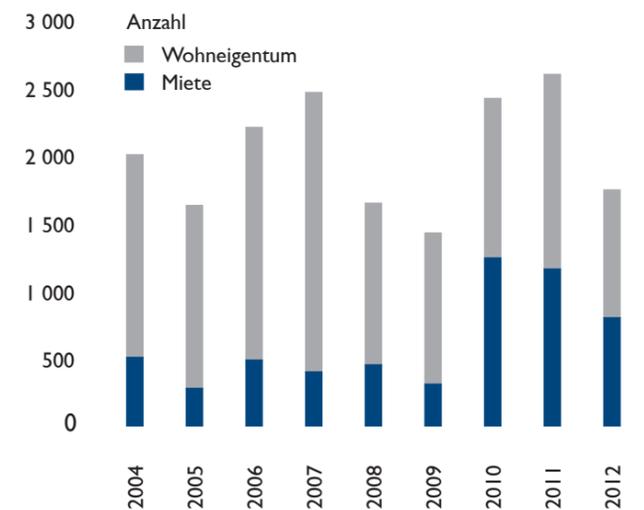
Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.



Eigentumsstruktur Neubauten

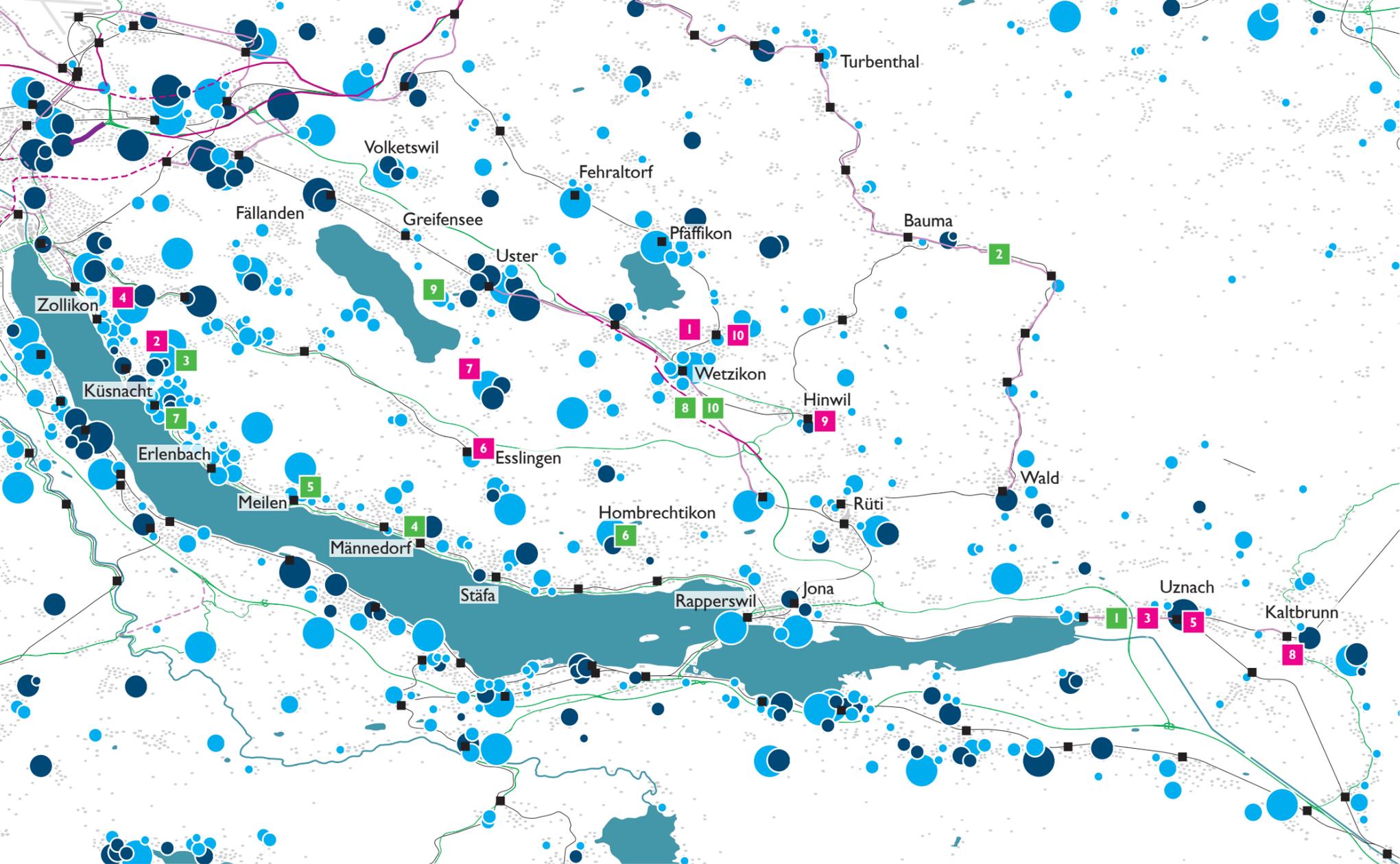


Eigentumsquote 2012: 44.7%
Eigentumsanteil am Neubau 2012: 54.2%

Quelle: Docu Media.



- MüliPark, Wetzikon
- Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde, Küsnacht
- Takt 3, Uznach
- WPZ Blumenrain, Zollikon



REGION OST

Basiskarte

- Autobahn / Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte Wohnneubauten

- 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

Grösste Neubauprojekte

	Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1	MüliPark, Wetzikon	200		200
2	Alters- und Gesundheitszentrum			
	Tägerhalde, Küsnacht	110		110
3	Takt 3, Uznach	106		106
4	WPZ Blumenrain, Zollikon	100		100
5	Escherwies, Uznach		68	68
6	Wohnen in den Bäumen, Esslingen		64	64
7	Bruggächer, Mönchaltorf		50	50
8	Speerblick, Kaltbrunn	45		45
9	Bodenholz, Hinwil		43	43
10	The Gate, Wetzikon	40		40

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Ausbau S-Bahn Rapperswil nach St. Gallen mit schnellerer Verbindung und Halbstundentakt	Ausführung	2011 – 2013
2 Erneuerung und Modernisierung der Bahnhöfe im Tösstal	Ausführung	2011 – 2015
3 Alterssiedlung und Ärztezentrum Tägerhalde	Ausführung	2012
4 Tagesschule mit Primarschule und Kindergarten	Urnengang Anfang 2013	2015
5 Neugestaltung Dorfkern mit Gemeindehaus, Platz, Parking	Projekt	2015
6 Alterssiedlung Breiten	Baugesuch	2016
7 Alters- und Dienstleistungszentrum «Neuer Gehren»	Planung / Projekt 2013	2017
8 A53, Oberlandautobahn: Schliessung letztes Teilstück	Studien	2030
9 Privater Gestaltungsplan Areal Lenzlinger mit Wohnen, Gewerbe, Einkauf und Parkanlagen	Baugesuch	2022
10 Ausbau S-Bahn im Rahmen «Bahn 2030»	Studien	2030

Quelle: ImmoCompass AG.

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



Die Region Süd des Wirtschaftsraums Zürich ist mit einem Anteil von rund 20% am Gesamtwohnmarkt nach der Stadt Zürich der zweitgrösste geografische Teilmarkt. Das stärkste Gebiet ist mit 53 000 Wohneinheiten Zimmerberg-Sihltal, gefolgt von Zug mit 47 000 Wohneinheiten. March, Freiamt und Knonauer Amt sind mit 20 000 bis 26 000 Wohneinheiten etwa halb so gross. Einsiedeln ist mit 9 000 Wohneinheiten das kleinste Gebiet. Der Wohneigentumsanteil liegt über die gesamte Region bei für ein Agglomerationsgebiet typischen 45%. Auffällig ist die für ein urbanes Gebiet sehr hohe Eigentumsquote von Zug (42%).

Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 170 und CHF 490 pro Quadratmeter und Jahr. Das Gebiet mit den höchsten Preisen ist Zug (CHF 295 im Median), gefolgt von Zimmerberg-Sihltal. Bedeutend tiefer und im Durchschnitt des Wirtschaftsraums liegt das Knonauer Amt (CHF 242 im Median). Wer preiswert wohnen will, zieht ins Freiamt (CHF 208 im Median) oder nach Einsiedeln (CHF 222 im Median). Die Mieten sind in allen Gebieten der Region im Jahresverlauf um lediglich CHF 2 bis CHF 4 pro Quadratmeter gestiegen (+1.0%). In Einsiedeln sanken sie um CHF 1.

Abflachendes Preiswachstum

Sowohl im Kanton Zug als auch in Zimmerberg-Sihltal bestätigen die Standortförderungsstellen das abflachende Wachstum der Preise für Miete und Eigentum auf hohem Niveau. In Zug ist das Angebot an Einfamilienhäusern knapp. In beiden Gebieten gilt dasselbe für günstigeren Wohnraum, nach dem eine hohe Nachfrage besteht. Im Luxussegment wurde demgegenüber eher ein Überangebot festgestellt.

Die Wachstumsquoten in der Region Süd sind in Einsiedeln, Zug und Zimmerberg-Sihltal mit 0.9% und 0.6% unterdurchschnittlich. Die Werte in Freiamt und March sind durchschnittlich. Wie in den meisten anderen Regionen entsteht in der Region Süd hauptsächlich Wohneigentum. Der Anteil betrug in den letzten beiden Jahren jeweils 53% bis 60%, in den Jahren zuvor gar 65% bis 85%. Gebaut werden hauptsächlich grosse Wohnungen. Knapp drei Viertel aller Neubauwohnungen verfügen über 4.5 und mehr Zimmer. Die meisten grossen Projekte entstehen im Gebiet Zug: «Suurstoffi» mit 230 Mietwohnungen in Rotkreuz sowie «Feldpark» mit 200 Wohnungen (Miete und Eigentum) in Zug.

Die Preise im Wohneigentum sind in der Region Süd höher als im Norden und Westen Zürichs. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen CHF 5 500 und CHF 17 400, mit steigender Tendenz in allen Teilregionen. Das Preisband ist allerdings gross. Die mit CHF 13 500 bis CHF 17 400 teuersten Gebiete finden sich in Zug, Cham und Freienbach sowie in Horgen, Thalwil und Wädenswil am Zimmerberg. Günstigeres Wohneigentum ab CHF 5 500 pro Quadratmeter bieten die Gemeinden Adliswil, Affoltern a. A. und Einsiedeln.

Verdichtetes Bauen wird wichtiger

Verdichtetes Bauen mit Ersatzneubauten, Anbauten und Umbauten findet sich vor allem zwischen Horgen und Zürich und in Zug. Die Standortförderungsstellen des Kantons Zug und von Zimmerberg-Sihltal sehen die Verdichtung als eine der Hauptstossrichtungen der nächsten Jahre. Im Kanton Zug steht sie im Mittelpunkt der aktuellen Richtplananpassung. Allgemein wird ein leichter Rückgang der Wohnbautätigkeit erwartet.

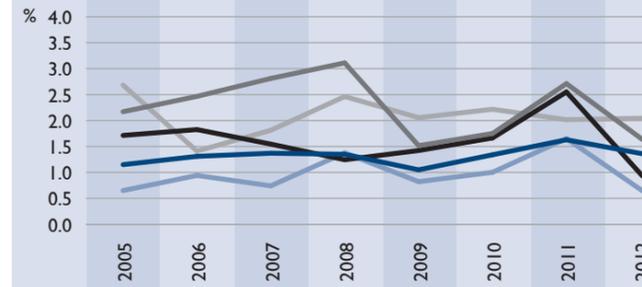
Mit Unterstützung von:
Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug, Kontaktstelle Wirtschaft
Standortförderung Zimmerberg-Sihltal

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Adliswil	205–328	5 714–10 304
Affoltern a. A.	176–290	5 537–9 175
Baar	227–390	6 403–11 897
Cham	221–383	7 053–11 376
Einsiedeln	170–270	5 750–9 412
Freienbach	224–394	7 160–15 135
Horgen	216–383	6 483–13 536
Thalwil	229–415	8 232–13 455
Wädenswil	206–344	5 909–14 161
Zug	238–489	6 250–17 375

Quelle: ImmoDataCockpit.

Wachstumsquote Wohnungsmarkt

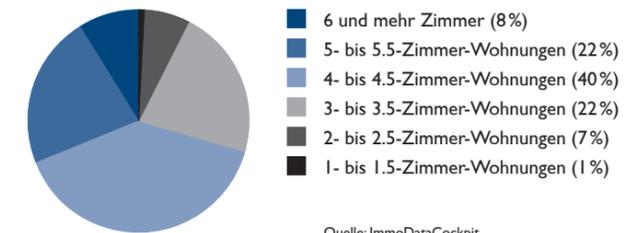


- Knonauer Amt
- March
- Zimmerberg
- Zug
- Wirtschaftsraum

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

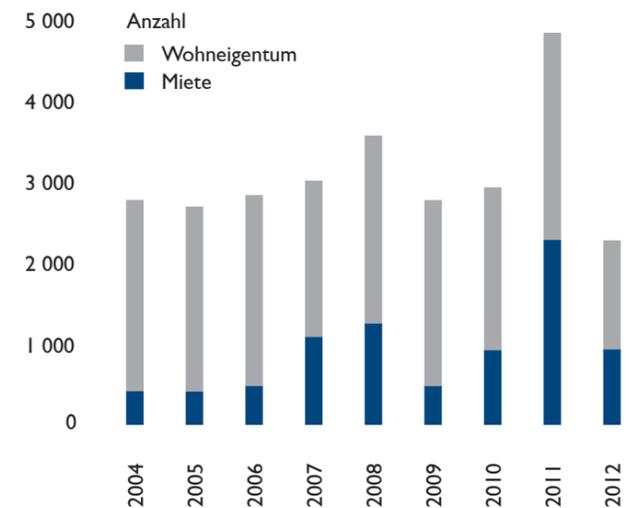


Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

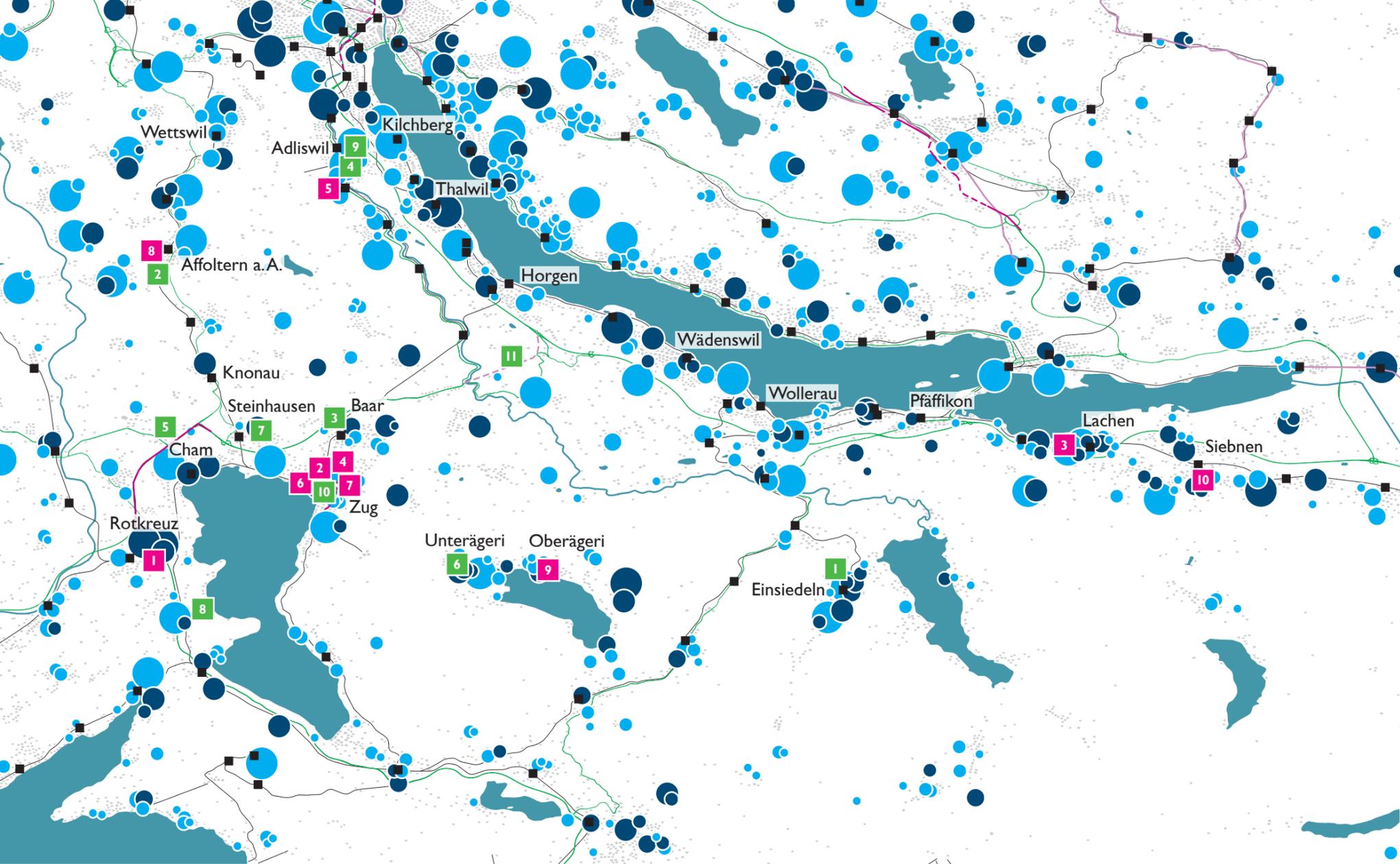
Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2012: 44.8%
Eigentumsanteil am Neubau 2012: 59.6%

Quelle: Docu Media.

- 1 Suurstoffi, Rotkreuz
- 2 Feldpark, Zug
- 3 Zug Point, Zug
- 4 Wilacker, Adliswil



REGION SÜD

Basiskarte

- Autobahn / Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte Wohnneubauten

- 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 Nordisches Leistungszentrum mit Eishalle, Curling-Aussenfeld, Schwimmbad, Hotel	Baugesuch	2014
2 Einkaufs- und Freizeitcenter Moosbachstrasse	Baugesuch	2015
3 Überbauung Gebiet Unterfeld in Baar mit 220 Wohnungen, Büros und Hotel	Baugesuch	2016
4 Überbauung Stadthausareal mit Wohnen, Gewerbe und Einkauf	Baugesuch	2016
5 A4-Ausbau Blegi-Rütihof auf 6 Spuren, Erneuerung Anschluss Cham und Verzweigung Blegi	Ausführung	2012
6 Überbauung Gebiet Zimel: ökologisches Wohnen auf 53 000 m ²	Baugesuch	2012–2032
7 Neues Gemeindezentrum Steinhausen mit Alterswohnungen, Läden, Bibliothek	Projekt	2015
8 Ausbildungszentrum Berufs- und höhere Fachschulen Gut Aabach mit Hotel	Baugesuch	2015
9 Sportanlage, Primarschule und Kindergarten für Lebern-Dietlimoos	Planung / Projektierung WBW	2017 / 19
10 Projekt Fokus: Kantonale Verwaltungen Zug, ZVB-Werkstatt, Wohnen	Planung	2020
11 Zimmerbergbasistunnel: Viertelstundentakt Zürich–Zug–Luzern	Planung	2030

Quelle: ImmoCompass AG.

Grösste Neubauprojekte

Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1 Suurstoffi, Rotkreuz	230		230
2 Feldpark, Zug	117	83	200
3 Bezahlbarer Wohnraum, Altendorf	120		120
4 Zug Point, Zug	119		119
5 Wilacker, Adliswil	27	72	99
6 Foyer Zug / Park Tower, Zug		96	96
7 Riedpark Zug, Zug	63	27	90
8 OVA-Areal, Affoltern am Albis	90		90
9 Wohnen am Chalchrain, Oberägeri	85		85
10 Ilgenwiese, Siebnen	84		84

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



Mit 144 000 Wohneinheiten steuert die Region West rund 15% zum Gesamtbestand des Wirtschaftsraums Zürich bei. Die Siedlungsstruktur verläuft entlang der Hauptverkehrsachse durch das Limmattal (37 000 Wohneinheiten) nach Baden (48 000 Wohneinheiten) und Brugg/Zurzach (33 000 Wohnungen). Auch die Region Mutschellen ist immer stärker besiedelt (27 000 Wohnungen). In Richtung Zurzach wird die Region ländlicher.

Das Limmattal weist mit einer Wohneigentumsquote von 26.3% einen starken Mietermarkt auf. Die Regionen Mutschellen und Brugg/Zurzach (Kanton Aargau) weisen mit 56.1% bzw. 59.2% die höchsten Wohneigentumsquoten aller Regionen im Agglomerationsraum auf.

Destination für Stadtflüchtlinge

Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 145 und CHF 340 pro Quadratmeter. Die Region West ist damit im gesamten Wirtschaftsraum Zürich preislich das attraktivste Gebiet und liegt deutlich unter den Werten der Stadt Zürich. Sie wird damit immer stärker zur neuen Wohndestination von Familien, die sich das Mietzinsniveau der Stadt Zürich nicht mehr leisten können. Das höchste Preisniveau in der Region West liegt mit einem Median von CHF 257 im Gebiet Limmattal, dem grössten Mietermarkt. Die Mieten sind im Jahresverlauf um lediglich CHF 2 pro Quadratmeter oder knapp 0.8% gestiegen. Die teuersten Mietwohnungen finden sich in den Neubauten nahe den S-Bahnhöfen Dietikon und Schlieren. Es gibt jedoch auch in diesen zentralen Orten weiterhin preiswerten Wohnraum.

Die Leerstandsquoten der Teilgebiete in der Region West von 0.7% bis 1.4% sowie die Mediane der Insertionstage von 27 bis 34 Tagen deuten darauf hin, dass der Nachfragedruck deutlich weniger hoch ist als in den Städten und vielen anderen Gebieten des Wirtschaftsraums.

Siedlungen wachsen zusammen

In der Region West wird überdurchschnittlich stark gebaut. Die Siedlungen wachsen immer mehr zu einer urbanen Struktur zusammen. Das Limmattal und Brugg/Zurzach weisen die im Wirtschaftsraum höchsten Wachstumsquoten von 2.2% und 2.7% auf. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren laufend zugenommen. Gebaut wurde fast ausschliesslich Wohneigentum – bis zu 90% aller Neubauwohnungen entstanden in

diesem Segment. In den letzten drei Jahren ist der Anteil an Mietwohnraum allerdings wieder gestiegen und dürfte 2012 bei 55% liegen. Die dominierende Wohnungsgrösse im Neubau ist die 4.5-Zimmer-Wohnung. Insgesamt fast drei Viertel aller neu entstehenden Wohnungen verfügen über 4.5 und mehr Zimmer. Das grösste Projekt ist zurzeit das Limmatfeld in Dietikon mit insgesamt 1200 Wohnungen. Ansonsten sind die Neubauprojekte vergleichsweise klein. Über rund 100 Wohnungen wird der Limmat Tower in Dietikon verfügen. Weitere Beispiele für Bauprojekte sind der Neubau an der Habsburgerstrasse in Brugg, die «Gartenstadt» Schlieren, «Futura» in Schlieren und «Giardino» in Mellikon.

Wohneigentum ist in der Region West preislich attraktiv. Die Quadratmeterpreise starten bei CHF 3500 und gehen in den exklusivsten Gebieten nicht über CHF 9200 hinaus. Die Tendenz ist gleichbleibend bis leicht sinkend. Nur im Limmattal lag der Median Mitte 2012 mit 2.5% höher als ein Jahr zuvor.

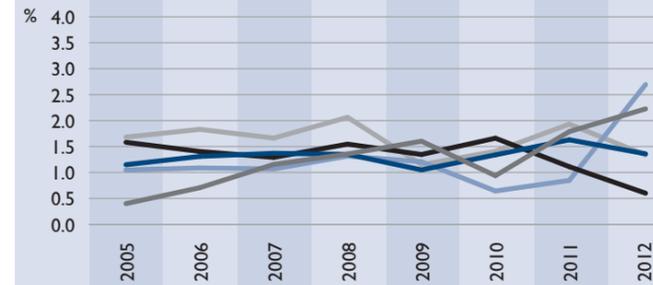
Verdichtetes Bauen findet sich in der Region West vor allem entlang der Hauptverkehrsachse Limmattal–Baden–Brugg. Doch auch in diesen Gebieten dominieren wie in den ländlicheren Gebieten die Neubauten. Unbebautes Wohnbauland ist noch reichlich vorhanden. Ein für die Region West sehr wichtiges Infrastrukturprojekt ist die geplante Limmatbahn. Sie soll analog der bereits sehr erfolgreich fahrenden Glattalbahn von der Stadt Zürich aus durch das ganze Limmattal zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach führen. In einer zweiten Etappe ist eine Verlängerung nach Baden angedacht.

Immobilienpreise

	Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Kaufpreis pro m ² in CHF
Schlieren	204–298	4 967–8 089
Dietikon	194–293	5 405–8 527
Baden	185–338	4 145–8 450
Wettingen	188–281	5 333–9 160
Brugg	161–274	3 543–6 250
Wohlen	154–240	3 793–6 720
Bad Zurzach	146–223	3 667–5 612

Quelle: ImmoDataCockpit.

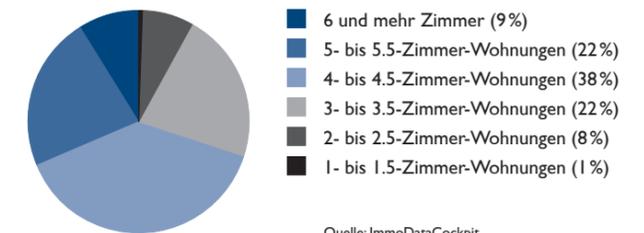
Wachstumsquote Wohnungsmarkt



Quellen: Statistische Ämter Kanton Zürich, Kanton Aargau.

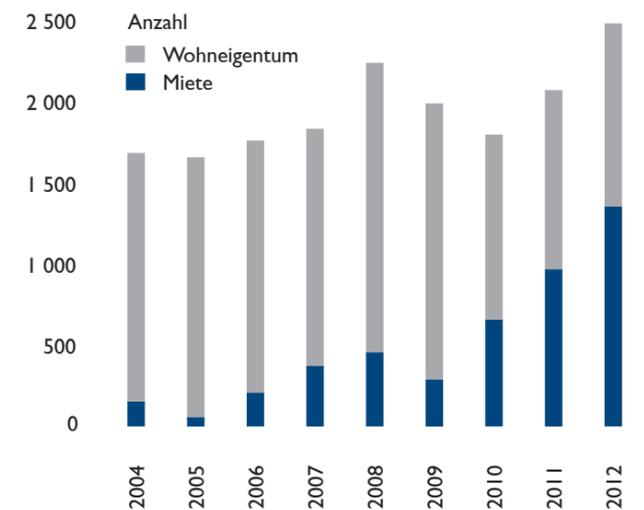


Zimmerstruktur Neubauten



Quelle: ImmoDataCockpit.

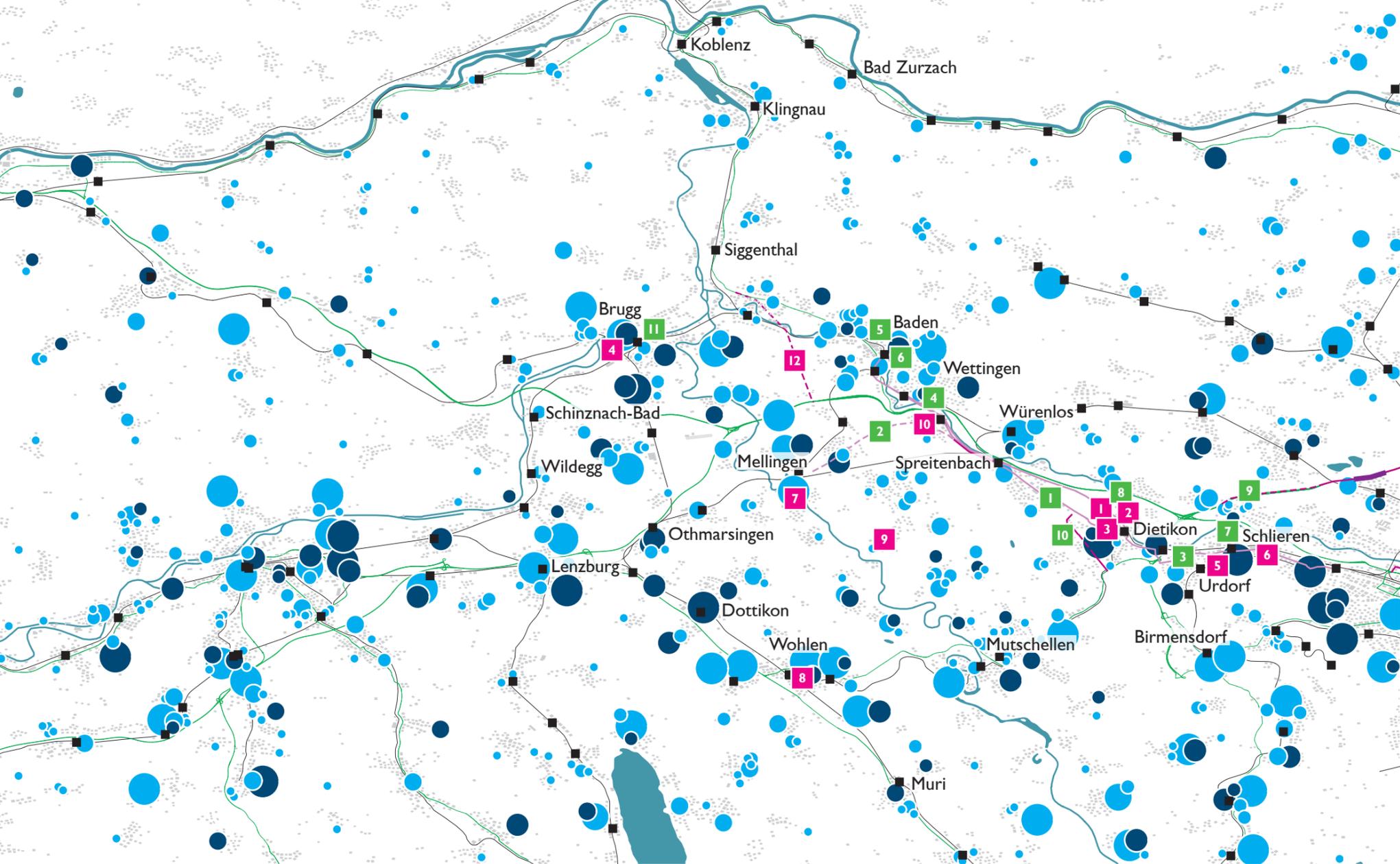
Eigentumsstruktur Neubauten



Eigentumsquote 2012: 44.8%
Eigentumsanteil am Neubau 2012: 54.4%

Quelle: Docu Media.

- 1 Limmatfeld–Weissdornhof, Dietikon
- 2 Limmatfeld–Zypressenhof, Dietikon
- 3 Limmatfeld–Limmat Tower, Dietikon
- 4 Habsburgerstrasse, Brugg



REGION WEST

Basiskarte

- Autobahn / Autostrasse
- Bahn
- Bahnhof

Bewilligte Wohnneubauten

- 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

Grösste Neubauprojekte

	Anzahl Wohnungen	Miete	Eigentum	Total
1	Limmatfeld – Weissdornhof, Dietikon	155		155
2	Limmatfeld – Zypressenhof, Dietikon	135		135
3	Limmatfeld – Limmat Tower, Dietikon		107	107
4	Habsburgerstrasse, Brugg	64	42	106
5	Gartenstadt Schlieren	98		98
6	Futura Schlieren	98		98
7	Giardino Melligent	77	20	97
8	Bahnhofpark, Wohlen	30	57	87
9	Cappuccino, Stetten		77	77
10	Sandstrasse, Neuenhof	67		67

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

Infrastrukturprojekte

Projekt	Stand	Zeithorizont
1 Limmattalbahn	Projektierung	2020
2 Heitersbergbahntunnel: 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 mit Frei- und Hallenbad sowie Büros, Gastronomie, Hotel und Mehrzweckanlage	Genehmigung	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, Büros, Hotel, Verkauf auf 80 000 m ² , alles in Minergie-Bauweise	Planung	2014 – 2026
8 Arealentwicklung Limmatfeld mit Wohnen und Detailhandel	Ausführung	2013
9 AI, Nordumfahrung Zürich: Ausbau Limmattaler Kreuz und Gubrist	Projekt	2020
10 Westumfahrung Dietikon mit Tunnel vom Reppischhof in die Mutschellenstrasse	Richtplaneintrag	2030
11 Vision Brugg 2025: Entwicklung Zentrum Brugg	Entwicklungsrichtplan	2025
12 Ausbau Kantonsstrasse / Baldeggtunnel, Anschluss Untersiggenthal an AI	Richtplaneintrag	2030

Quelle: ImmoCompass AG.

Annette Hansen
 Leiterin Immobilienentwicklung und
 Mitglied der Geschäftsleitung CSL Immobilien AG

Die Notwendigkeit einer inneren Verdichtung wird in Fachkreisen bereits seit Jahren propagiert, um einen haushälterischen Umgang mit dem knappen Gut Boden zu fördern, die Zersiedlung zu stoppen und die Infrastrukturinvestitionen zu optimieren. Auf kantonaler Ebene ist die Verdichtung heute überall ein zentrales Ziel (siehe Interview S. 40/41). Anders sieht es zurzeit noch in den Gemeinden des ersten und zweiten Agglomerationsgürtels aus. Viele von ihnen möchten ihre Siedlungsgebiete tendenziell ausweiten. Erst wenige kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) sind auf verdichtetes Bauen ausgerichtet. Anders präsentiert sich die Situation in den urbanen Räumen. In der Stadt Zürich etwa dominieren heute Ersatzneubauten und Anbauten (siehe Grafik S. 41). Eine wesentliche Rolle dürfte dabei der Ausnutzungsdruck spielen, den die hohen Landpreise ausüben. Im gesamten Wirtschaftsraum ist jedoch weiterhin der Neubau prägend (siehe Grafik S. 39).

Hindernisse in der Praxis

In der Immobilienpraxis verstehen die Akteure gemäss den von CSL Immobilien durchgeführten Interviews (S. 12/13) unter Verdichtung insbesondere den Einsatz von Sonderbauvorschriften sowie öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen, um über die in den BZO vorgegebene maximale Ausnutzung hinausgehen zu können. Die Erfahrungen der Akteure zeigen, welche Probleme die Verdichtung in der Praxis behindern oder oft verhindern.

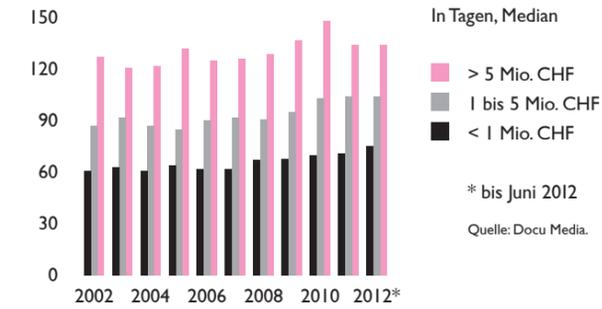
- Die Realisierung von Projekten mit Maximalausnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung stösst in unternutzten Zonen wie Einfamilienhausquartieren auf den Widerstand der Nachbarn. Diese wehren sich aus persönlichen Gründen wie Verlust von Aussicht, Lärmimmissionen und befürchtete Wertverminderung mit Rekursen.
- Bauprojekte werden durch Rekurse verzögert; unter Zeitdruck werden eventuelle Projektänderungen in Kauf genommen. Rekurse werden zudem zunehmend mit finanziellen Forderungen an die Bauherrschaft verbunden.
- In Einfamilienhausquartieren kann die Erschliessung ein Problem sein, wenn die bestehenden Strassen/Strassenbreiten die Zugangsnormen für die Realisierung einer grösseren Anzahl an Einheiten nicht erfüllen.
- Baugesetze sowie Bau- und Zonenordnungen machen Projekte angreifbar. Ein Beispiel dafür ist §238 im Planungs- und

Baugesetz zur Einordnung und Gestaltung von Bauten. Auf Gemeindeebene wird mit solchen Vorgaben teils sehr unterschiedlich umgegangen.

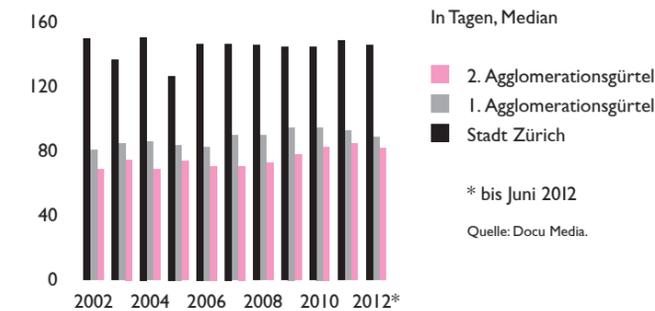
- Sonderbauvorschriften machen nur bei grösseren Baulandparzellen bzw. beim Zusammenschluss mehrerer Parzellen Sinn. Grosse Parzellen werden jedoch gerade in Verdichtungsräumen immer rarer.
- Die in der Schweiz vorherrschenden kleinräumigen Eigentümerstrukturen erschweren grössere Projekte. Ob und wie ein Eigentümer seine Parzelle überbaut oder das Nutzungspotenzial ausschöpft, bleibt ganz allein ihm überlassen.
- Verdichtung über Ersatzneubauten und An-/Ausbauten im Bestand ist je nach Objekt (noch) nicht rentabel.

Aus Sicht der Akteure besteht insbesondere auf politischer Ebene ein grosser Handlungsbedarf, um verdichtetes Bauen zu ermöglichen. Eine wichtige Massnahme wird sein, die kantonalen Planungs- und Baugesetze und nachgelagert die kommunalen Bau- und Zonenordnungen so zu ändern, dass höhere Ausnutzungen möglich werden (zum Beispiel W1-Zonen in W2- oder W3-Zonen aufzonen). Es macht zudem keinen Sinn, eine maximale Ausnutzung zu definieren, aber kein Minimum vorzugeben, wenn Verdichtung das Ziel sein soll. Eine weitere Aufgabe der Politik wird sein, mit fiskalischen und anderen Massnahmen dafür zu sorgen, dass grosse Wohnflächen pro Kopf und Flächen am raumplanerisch gesehen falschen Ort preislich belastet werden. Zu einem Massnahmen-Mix werden deshalb unter anderem auch die Mobilitäts-tarife gehören müssen. Zudem sollte diskutiert werden, ob die in manchen Gemeinden gängige Vermischung von Steuerpolitik und Zonenplanung (übergrosse Zonen für gehobenes Wohnen mit tiefer Ausnutzung) weiter tolerierbar ist.

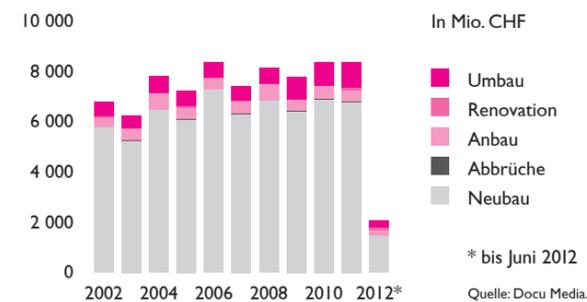
Entwicklung Baubewilligungszeiten nach Grössen



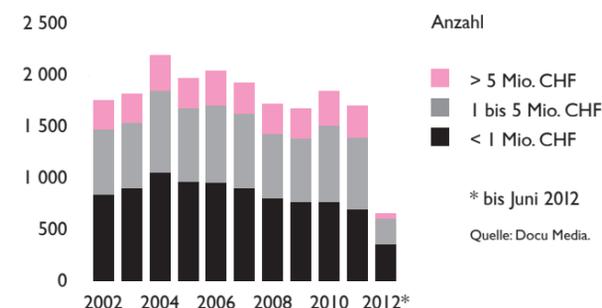
Entwicklung Baubewilligungszeiten nach Zentralität



Entwicklung Baubewilligungen nach Bauart



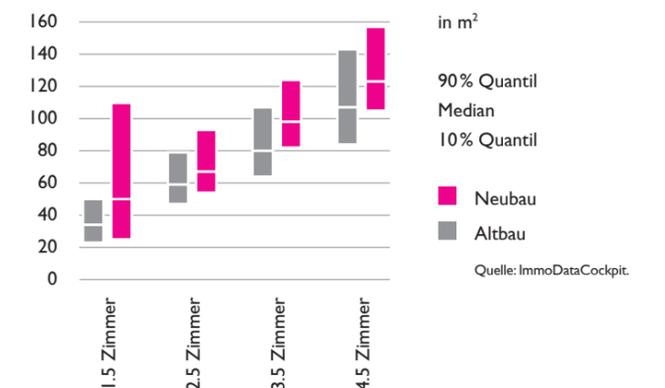
Entwicklung Baubewilligungen nach Grösse



« Die Immobilienwirtschaft wird sich auf die zunehmende Bedeutung von Verdichtungsprozessen einstellen. Sie ist sich bewusst, dass es für gute Resultate unter anderem hohe planerische und architektonische Qualität braucht. Doch zuerst müssen die Behörden passende Rahmenbedingungen schaffen und vor allem die Prozesse schlanker machen. »

Annette Hansen
 Leiterin Immobilienentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung
 CSL Immobilien AG

Wohnungsgrössen Altbau/Neubau



Interview Dr. Wilhelm Natrup

Kantonsplaner, Chef des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich

Herr Natrup, wie dicht ist heute der Kanton Zürich bebaut?

Der Kanton Zürich ist mit seinen 1.4 Mio. Einwohnern flächenmässig so gross wie Greater London mit 8 Mio. Einwohnern. Auch Genf und Basel sind wesentlich dichter bebaut als Zürich.

Im Kanton Zürich haben aber offenbar viele Menschen genug von Bevölkerungs- und Siedlungswachstum. Anders lässt sich die Annahme der Kulturlandinitiative nicht erklären.

Das Ja zur Kulturlandinitiative war ein klarer Ausdruck des Misstrauens gegenüber Kantons- und Gemeindebehörden. Die Bevölkerung will kein ungebremstes Siedlungswachstum auf Kosten der Landschaft mehr. Auch die Verdichtung der bestehenden Bauzonen stösst zusehends auf Widerstand, weil die höheren Ausnützungsziffern der Planungs- und Baugesetzrevision aus den 1990er-Jahren in den Ortsbildern erst in den letzten Jahren richtig sichtbar geworden sind.

Was heisst dies für die Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich? Ist der Kanton Zürich fertig gebaut?

Nein. Aber wir streben mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans, der 2013/14 im Kantonsrat beraten wird, eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Heute leben 75% der Menschen im Kanton Zürich in städtischen Räumen, so genannten Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften. Trotzdem wird weiter ins Grüne hinaus gebaut. Diese Entwicklung wollen wir stoppen. Ziel ist, dass in Zukunft 80% der Leute in urbanen Räumen leben.

Wie wollen Sie das erreichen?

Im Richtplanentwurf haben wir die Schwerpunkte der Entwicklung definiert und die Siedlungsgebiete für die nächsten 15 Jahre festgelegt. Diese wurden gegenüber dem gültigen Richtplan um rund 100 Hektaren reduziert.

Wo soll sich denn der Kanton Zürich nach innen entwickeln?

In den erwähnten Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften. Grosses Potenzial haben das Limmattal und das Glatttal. Weiter sind es natürlich die Städte Zürich und

Winterthur, die Regionen Zimmerberg und Pfannenstiel sowie Uster, Wetzikon, Rüti, Bülach, Regensdorf, Affoltern am Albis und Andelfingen. Alle diese Gebiete sind mit dem öffentlichen Verkehr, mit dem Strassennetz und weiteren Infrastruktureinrichtungen sehr gut erschlossen.

Welche konkreten Auswirkungen erwarten Sie von der Kulturlandinitiative?

Der Richtplanentwurf war ausgewogen und der Kanton Zürich hatte genügend Fruchtfolgeflächen. Mit dem Ja zur Kulturlandinitiative könnten wir nun in eine Situation geraten, in der die räumliche Entwicklung nicht mehr dort stattfinden wird, wo sie eigentlich sinnvoll wäre. Konkret ist über Nacht der Druck auf die Hanglagen sehr stark gewachsen, an denen das weiterhin überbaubare Fruchtfolgeflächenland minderer Qualität liegt. Deshalb haben wir alle Umzonungspläne der Gemeinden vorläufig sistiert.

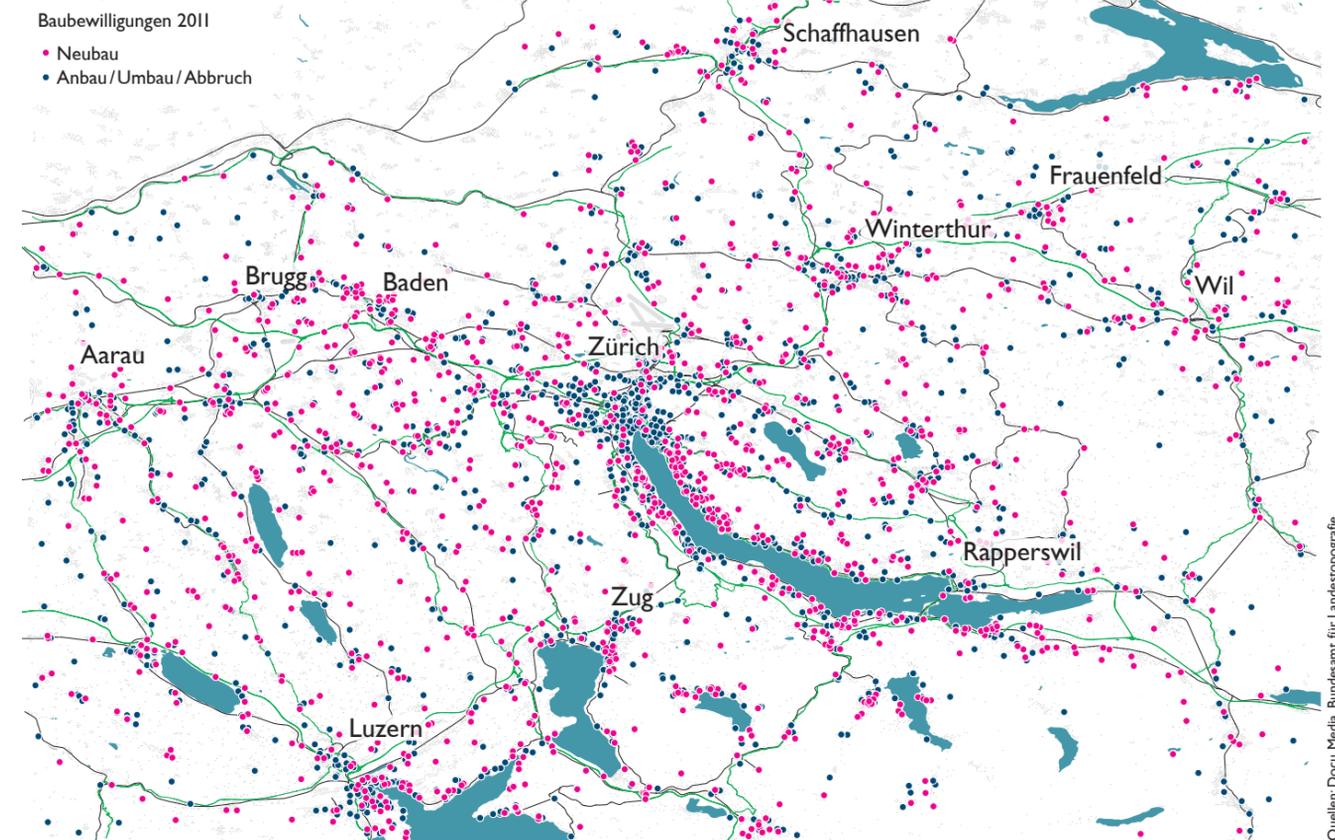
Was heisst Entwicklung nach innen konkret?

Erstens geht es darum, die bestehenden rechtsgültigen Bauzonen auch tatsächlich zu überbauen – da liegt das grösste Potenzial brach. Eine zweite Stossrichtung ist, die bereits überbauten Bauzonen besser zu nutzen und zu verdichten – häufig sind die baurechtlich zulässigen Ausnützungen nämlich nicht ausgeschöpft oder es sind Aufzonungen denkbar. Die Gemeinden sollten in ihrer Nutzungsplanung insbesondere von zweigeschossigen Wohnzonen wegkommen und zu drei- oder viergeschossigen Zonen übergehen. Gerade zwischen zweigeschossiger und dreigeschossiger Wohnzone liegt ein grosser Dichtesprung.

Verdichtung liegt zwar im Trend, ist aber an vielen Orten umstritten.

Verdichtung scheidert heute leider oft an der fehlenden Akzeptanz und an Ängsten vor Verlust von Lebens- und Wohnqualität. Sie braucht deshalb Augenmass und massgeschneiderte städtebauliche Lösungen für den jeweiligen Ort. Die Forderung nach Innenentwicklung und Verdichtung darf nicht zum Vorwand für spekulative Mehrwerte verkommen. Qualität muss auch in Zukunft Vorrang vor Quantität haben. Deshalb gewinnen qualitätsorientierte Verfahren wie zum Beispiel Wettbewerbe und Gestaltungspläne an Gewicht und gewährleisten die fachliche Beurteilung, die Mitwirkung

Verdichtung Wirtschaftsraum Zürich



Neubaubewilligungen stehen als Indikator für den Verbrauch von Wohnbauland. Umbauten, Anbauten und Abbruchbewilligungen sind Anzeichen für Verdichtung. In den Zentren dominiert die Verdichtung, auf dem Land die Baulandüberbauung.

Quellen: Docu Media, Bundesamt für Landestopografie.

der Betroffenen und die demokratische Legitimation. Falsch verstandene Verdichtung dagegen kann die gesamte Stossrichtung diskreditieren und gefährden.

Welche Rolle spielt die Immobilienbranche in der Verdichtungsdiskussion?

Akzente für die Raumentwicklung werden nicht nur mit dem kantonalen Richtplan oder den kommunalen Nutzungsplänen gesetzt. Es sind auch die einzelnen konkreten Planungen und Vorhaben, die in der Summe die Richtung der räumlichen Entwicklung bestimmen. Wir müssen heute an jedes Projekt eine hohe qualitative Anforderung stellen – denn gerade bei hohen Dichten können wir uns Durchschnitt nicht mehr leisten. Und heute wird noch sehr viel Durchschnitt produziert. Da hat die Immobilienwirtschaft eine grosse Verantwortung.

In der Praxis entsteht da und dort der Eindruck, die Gemeinden seien mit ihren raumplanerischen Aufgaben überfordert.

Bei kleineren Gemeinden kann dies aufgrund der fehlenden personellen Ressourcen zutreffen. Es liegt jedoch im eigenen

Interesse der Immobilien- und Projektentwickler, dies nicht auszunutzen. Sonst werden die Ängste vor Identitäts- und Naturverlust in der Bevölkerung weiter steigen – mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf Entwicklungs- und Bauprojekte.

Was halten Sie von der Idee, den Einsatz von Rechtsmitteln seitens Einspracheberechtigter einzuschränken?

Das würde an den Grundfesten der Schweizer Demokratie und der Eigentumsfreiheit rütteln. Ich halte es weder für sinnvoll noch machbar und auch nicht für nötig. Natürlich ist es stossend, wenn Einspracheberechtigte Kapital aus ihrem Einfluss schlagen.

Zusammengefasst: Welches sind Ihre Wünsche an die Immobilienbranche?

Sie soll städtebauliche Qualität bei jedem Projekt zur Maxime machen und sich nicht nur auf attraktive Wohnungsgrundrisse fokussieren.

Herr Natrup, danke für das Gespräch.

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 auf www.immodatacockpit.ch abgefragt werden können. 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 Preise enthalten alle vermarkteten Immobilien. Die Insertionsdauern beruhen auf Bestandesimmobilien, da Neubauten mit ihren höchst unterschiedlichen Insertionsdauern das Bild verfälschen würden. Der Datenstand bezieht sich auf Ende Juni 2012. 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 aber seit 2000 mit Daten zu den Baubewilligungen (für Eigentum oder Vermietung) fortgeschrieben. Die Leerstände stammen aus Angaben des Bundesamts für Statistik (Stand Juni 2012).

Methoden Seite 9

Die Miet- und Kaufpreisindizes sind hedonische Indizes, die auf Angebotsdaten der grössten Immobilienplattformen basieren, wie sie in www.immodatacockpit.ch abgefragt werden können. 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 Bundesamtes für Statistik. Das Jahr 2012 wurde per Ende Juni aufgrund der Baubewilligungen 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 modelliert. 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 2011 interviewte die CSL Immobilien AG 19 professionelle Immobilienentwickler, Anleger und Investoren, die über langjährige Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Ihre Gefässe verwalten landesweit insgesamt CHF 70 Mrd. Gefragt wurde nach der Einschätzung der aktuellen und der künftigen Marktsituation im Wirtschaftsraum Zürich, nach der Verfügbarkeit, nach Nettoerträgen, Preisen und der erwarteten Preisentwicklung.

Methoden Seiten 17–37

Die Miet- und Kaufpreise sowie die Zimmerstrukturen von Neubauten basieren auf Angebotsdaten der grössten Immobiliendatenplattformen. 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 2012). Die Neubauprojekte wurden individuell recherchiert und es wurden jeweils die 10 grössten pro Region in der

Karte dargestellt. Die Infrastrukturprojekte wurden aus diversen Quellen zusammengetragen und nach Relevanz für die Wohnbevölkerung ausgewählt. Sowohl bei den Neubauprojekten als auch bei den Infrastrukturvorhaben wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Methoden Seiten 38–41

Als Indikator für Verdichtung wurden Baubewilligungsdaten der Docu Media ausgewertet. Es wurde dabei von den Thesen ausgegangen, dass kleinvolumige Projekte zugunsten grossvolumiger abnehmen und dass Anbauten und Umbauten auf Kosten von Neubauten zunehmen. Ausserdem wurde an zentralen Orten und bei grossen Projekten mit zunehmenden Bewilligungszeiten gerechnet. Mit Wilhelm Natrup, Chef des Amtes für Raumplanung des Kantons Zürich, kommt ausserdem im Interview ein Topexperte zu Wort.

Bildverweise

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

Stadt Zürich Seite 15: Bild Nr. 1: Freilager, Albisrieden; Zürcher Freilager AG, Zürich • Bild Nr. 2: Studentisches Wohnen, Hönggerberg; Architekten: Harder Haas Partner AG, Eglisau, Visualisierung: raumgleiter gmbh, Zürich • Bild Nr. 3: Sonnige Hof/Mattenhof, Albisrieden; Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof, Zürich • Bild Nr. 4: Greencity, Wollishofen; Visualisierung: Zita Cotti Architektin, Zürich.

Region Winterthur Seite 19: Bild Nr. 1: Boltshauser, Wülflingen; Visualisierung: nightnurse images gmbh, Zürich • Bild Nr. 2: Roy, Oberwinterthur; Implen Development AG, Winterthur • 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: Giesserei Gesewo, Oberwinterthur; Foto: Jürg Altwegg, Winterthur.

Region Nord Seite 23: Bild Nr. 1: Richti-Areal, Wallisellen; www.richti.ch • Bild Nr. 2: easy, Dübendorf; Verkäuferschaft: BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG, Volketswil, Trade Tool AG, Volketswil, Architektur & Ausführung: R. Fuchs Partner AG, Volketswil, Bauherr: Baukonsortium Dübendorf 4, Volketswil, Visualisierung: raumgleiter gmbh, Zürich • Bild Nr. 3: Lindbergh-Allee, Glattpark; Steiner AG, Zürich • Bild Nr. 4: Jardin Dufaux, Glattpark; Visualisierung: nightnurse images gmbh, Zürich, Architektur: neff neumann architekten ag, Zürich.

Region Ost Seite 27: Bild Nr. 1: MüliPark, Wetzikon; Investor: Swisscanto Asset Management AG, Zürich • Bild Nr. 2: Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde, Küsnacht (Realisierung bis 2014); Bob Gysin + Partner AG BGP Architekten ETH SIA BSA, Zürich • Bild Nr. 3: Takt 3, Uznach; Pensionskasse des Bundes PUBLICA, Bern • Bild Nr. 4: WPZ Blumenrain, Zollikon; Visualisierung: maaars architektur visualisierungen, Zürich, Architekten: von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich.

Region Süd Seite 31: Bild Nr. 1: Suurstoffi, Rotkreuz; Bauherr: Zug Estates AG, Zug, Visualisierung: Luxigon, Paris • Bild Nr. 2: Feldpark, Zug; Visualisierung: raumgleiter gmbh • Bild Nr. 3: Zug Point, Zug; www.zugpoint.ch • Bild Nr. 4: Wilacker, Adliswil; Foto: Michael Kessler profifoto.ch, Neuhausen am Rheinfl. .

Region West Seite 35: Bild Nr. 1: Limmatfeld–Weissdornhof, Dietikon; Visualisierung: raumgleiter gmbh • Bild Nr. 2: Limmatfeld–Zypressenhof, Dietikon; Visualisierung: raumgleiter gmbh • Bild Nr. 3: Limmatfeld–Limmat Tower, Dietikon; Visualisierung: raumgleiter gmbh • Bild Nr. 4: Habsburgerstrasse, Brugg; Visualisierung: Totalral, Zürich, Architekt: Metron Architektur AG, Brugg, Totalunternehmer: Gross Generalunternehmung AG, Brugg.

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

CSL Immobilien AG
Thurgauerstrasse 117
8065 Zürich (Glattbrugg)
+41 44 874 80 60
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch

