

26.11.2012 - 14:00 Uhr

Ängste vor einer Immobilienblase sind übertrieben

Zürich (ots) -

Wohnmarktbericht der CSL Immobilien AG dokumentiert leichte Entspannung - Fragezeichen hinter Finanzierungspolitik der Banken

In den letzten Monaten sind immer wieder Warnungen vor einer Immobilienblase im Grossraum Zürich erschienen. Der heute Montag publizierte Wohnmarktbericht 2013 der CSL Immobilien AG zeigt, dass solche Ängste übertrieben sind. Im Wirtschaftsraum Zürich sind die Preise für Wohneigentum und Miete 2012 zwar weiter angestiegen - allerdings aufgrund der sinkenden Nachfrage deutlich weniger als in den Vorjahren. Dieser Trend dürfte sich 2013 fortsetzen. Die Gefahr einer starken Überbewertung auf breiter Front ist deshalb zurzeit klein. Ein Unsicherheitsfaktor ist die restriktiver werdende Finanzierungs- und Bewertungspolitik der Banken.

Der CSL-Wohnmarktbericht 2013 zeigt: 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 stiegen deshalb im Vergleich mit den Vorjahren deutlich weniger stark. Die Gefahr einer flächendeckend starken Überbewertung und damit einer generellen Immobilienblase ist vor diesem Hintergrund zurzeit eher klein. Dafür spricht auch, dass mit Ausnahme der Städte Zürich, Winterthur und Zug sowie gewisser Hotspots am Zürichsee weiterhin im gesamten Wirtschaftsraum erschwinglicher Wohnraum in Miete und Eigentum verfügbar ist. Die Entspannung an der Preisfront zeigte sich 2012 sowohl beim Wohneigentum als auch im Mietsegment. Beim Wohneigentum stiegen die Preise im Wirtschaftsraum Zürich zwischen Mitte 2011 und Mitte 2012 durchschnittlich nur noch um 1.7% (Vorjahr: +10.1%). Verschiedene Regionen - unter anderen 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%).

Nachfrage geht zurück

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.

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 an der Tagesordnung. Diese Entwicklung wird im Kanton Zürich durch die Umsetzung der Kulturlandinitiative gestützt werden. Einzelne Marktakteure haben die Akquisition neuer Objekte eingestellt, weil sie die Preise als zu hoch beurteilen.

Ausblick 2013: Weitere Entlastung

Die Konjunkturopernten erwarten für 2013 ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Dies wird die Zuwanderungsrate weiter zurückgehen lassen, was wiederum mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum einhergeht. Der Druck auf die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen wird durch diesen Effekt aber nur leicht fallen, da derzeit auch die Zahl der Baubewilligungen und damit der realisierten Wohnungen rückläufig ist. 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. An weniger günstig gelegenen Standorten sowie im zweiten Agglomerationsgürtel ist 2013 jedoch mit teils effektiv sinkenden Preisen zu rechnen.

Unsicherheit durch Finanzierungspolitik der Banken

Einfluss auf den Markt erwartet CSL Immobilien weiter von der Finanzierungs- und Bewertungspolitik der Banken. Diese akzeptieren die über Angebot und Nachfrage zustande gekommenen Immobilienmarktpreise verstärkt nicht mehr als Basis für die Finanzierung. Sie stützen sich vielmehr auf eigene bürokratische Bewertungen ab, die tiefer als der Marktpreis lagen. Für kaufwillige Personen bedeutet dies, dass sie über die von den Banken verlangten 20 Prozent Eigenmittel hinaus zusätzliche Eigenmittel aufbringen müssten, um die Lücke zwischen der Bewertung der Bank und dem effektiven Kaufpreis zu decken. Für viele ist dieses Risiko zu hoch. Sollte diese Bewertungspolitik der Banken Schule machen, könnten die Preise insbesondere von Stockwerkeigentum 2013 unter Druck geraten.

CSL-Wohnmarktbericht 2013 neu mit Regionalseiten

Der CSL-Wohnmarktbericht für den Wirtschaftsraum Zürich enthält viele aktuelle und visuell aufbereitete Informationen über den

Miet-, Eigentums- und Investitionsmarkt. Neu werden auch regionale Daten präsentiert. CSL Immobilien unterteilt den Wirtschaftsraum dazu in sechs Regionen. Als Spezialthema geht der Bericht auf verschiedene Aspekte der baulichen Verdichtung ein. Alle Daten des Wohnmarktberichts stehen mobil auch auf der innovativen Wohnmarkt-App zur Verfügung (direkter Link zum App-Store auf: www.csl-immobilien.ch)

CSL Immobilien AG

Die aus Colliers, Spaltenstein und Lerch hervorgegangene CSL Immobilien AG ist eine spezialisierte Immobilienunternehmung. Sie beschäftigt rund 35 Mitarbeitende und verfügt über Geschäftsstellen in Zürich und Winterthur. Die Dienstleistungspalette umfasst Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Bewertung, Verkauf, Erstvermietung und Bewirtschaftung. Das Unternehmen betreut Kunden wie Anlagestiftungen, Pensionskassen, Banken, Versicherungen, Unternehmen aus verschiedensten Branchen, Genossenschaften und Privatpersonen.

Download Wohnmarktbericht: www.csl-immobilien.ch

Kontakt:

Giuliana De Rinaldis
CSL Immobilien AG
Tel.: +41/44/316'13'00
Mobile: +41/79/692'10'15
E-Mail: g.derinaldis@csl-immobilien.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100021593/100728963> abgerufen werden.