

17.11.2014 - 14:00 Uhr

Trendwende: Preise für Wohneigentum und Miete erstmals wieder gesunken

Zürich (ots) -

Die Spitze der Preisanstiege auf dem Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich ist gebrochen. Erstmals seit langer Zeit ist der mittlere Preis (Median) 2014 wieder gesunken - und dies sowohl im Eigentumsbereich als auch bei den Mietwohnungen. Obwohl in zentralen und attraktiven Lagen weiterhin steigende Preise anzutreffen sind, deutet für 2015 alles auf ein Soft Landing auf hohem Niveau hin. Auf dem Eigentumsmarkt haben die Regulationsmassnahmen von Behörden und Banken die Nachfrage stark gedämpft. Marktdynamik und Neubautätigkeit verlagerten sich deshalb zum Mietmarkt.

Der Wohnmarkt im Wirtschaftsraum Zürich befindet sich 2014 in einem Soft Landing-Szenario. Sowohl die Kauf- als auch die Mietpreise sind über den ganzen Wirtschaftsraum betrachtet erstmals seit langer Zeit gesunken. Der Median des Quadratmeterpreises für Eigentumswohnungen ging 2014 um -0.8% auf 5401 CHF/m² zurück, der entsprechende Betrag im Mietmarkt um -0.4% auf 248 CHF/ m²/Jahr. Diese Entspannung hatte sich bereits 2013 mit vergleichsweise nur noch leicht steigenden Preisen angekündigt.

Die Trendwende ist einerseits eine Folge der auf den Eigentumsmarkt wirkenden behördlichen Regulationsmassnahmen und der bankenseitigen Einschränkungen bei der Vergabe von Hypotheken. Andererseits ist sie auf die Ausweitung des Angebots durch eine weiterhin starke Bautätigkeit zurückzuführen. Die leicht von 1.14% auf 1.29% gestiegene Leerstandsquote für den Wirtschaftsraum unterstreicht die Entspannung auf hohem Niveau.

Preissteigerungen an zentralen Lagen

Innerhalb des Wirtschaftsraums Zürich zeigten sich 2014 auf den regionalen Märkten teilweise grosse Differenzen. Die Kaufpreise stiegen in 9 von 19 Regionen weiterhin an. Am markantesten fiel diese Entwicklung in der Stadt Zürich mit +10.9% und in der Region Schaffhausen mit +10.0% aus. Den stärksten Rückgang der Kaufpreise verzeichneten Regionen in der Agglomeration, zum Beispiel das Linthgebiet (-15.5%), gefolgt von der Region Winterthur mit -10.7% sowie von Zug mit -9.3%. Die Entwicklung auf dem Mietmarkt verlief 2014 mit deutlich weniger regionalen Differenzen als auf dem Eigentumsmarkt. Die Preissteigerungen in 8 Regionen fielen moderat aus, am deutlichsten noch in Einsiedeln mit +1.3%. Den stärksten Rückgang der Mietpreise verzeichnete das Weinland mit -2.9%.

Zunehmende Verschiebung in den Mietmarkt

Die sinkende Nachfrage auf dem Eigentumsmarkt führt zu einer zunehmenden Verschiebung des Marktgeschehens in den Mietmarkt. Bereits vor mehreren Jahren haben dies die Investoren antizipiert. Während von 2004 bis 2011 mehr Wohneigentum realisiert wurde, überwiegen im Neubau seit 2012 Mietwohnungen: 2014 wurden im Wirtschaftsraum Zürich rund 9000 Mietwohnungen und 5000 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Der Vergleich mit 2004 (2800 Mietwohnungen; 8300 Eigentumswohnungen) zeigt, wie stark sich der Markt verändert hat. Mit insgesamt rund 14'000 im Wirtschaftsraum Zürich fertiggestellten Wohnungen war die Bautätigkeit 2014 weiterhin hoch und lag über der Zahl der durch internationale und Binnenzuwanderung netto hinzukommenden rund 12'100 Haushalte.

Soft Landing geht 2015 weiter

Wie sich der Wohnmarkt im Wirtschaftsraum Zürich 2015 entwickeln wird, hängt stark von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) geht beim Bruttoinlandsprodukt mit einem Wachstum von +1.7% von einer ähnlichen Dynamik aus wie 2014. Sofern diese Prognose zutrifft und die politischen Rahmenbedingungen sich nicht negativ auf die Wirtschaft verändern, erwartet die CSL Immobilien für den Wirtschaftsraum Zürich eine konstante Entwicklung des Wohnmarkts mit einem sich fortsetzenden Soft Landing.

Für Nachfragen der Medien:

Amelie Stielau,
Leiterin Research + Analysis, CSL Immobilien AG, 078 695 99 00

Download des Wohnmarktberichts 2015 über www.csl-immobilien.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100021593/100764609> abgerufen werden.