

## Medienmitteilung

### Keine Immobilienblase im Wirtschaftsraum Zürich

Migration wird die Nachfrage auf dem Wohnmarkt weiter stützen

**Zürich, 28. November 2011 – Viele Marktbeobachter und –teilnehmer sprechen heute von einer Immobilienblase im Grossraum Zürich. Die fundamentalen Daten und aktuelle Marktbeobachtungen stützen diese Befürchtung jedoch nicht. Dies zeigt die CSL Immobilien AG in ihrem heute Montag erstmals publizierten Wohnmarktbericht. Für 2012 erwartet sie im Durchschnitt für Wohneigentum und Mietwohnungen seitwärts tendierende Preise. In den Zentren dürfte ein solider Nachfragedruck aus positiven Migrationssaldi die Preise weiter steigen lassen.**

Jährlich werden im Wirtschaftsraum Zürich zwischen 10'000 und 14'000 Wohnungen gebaut – zu wenig angesichts der rund 30'000 Einwohner, die jedes Jahr neu hinzukommen. Dieser Nachfrageüberhang sorgt für steigende Kauf- und Mietpreise. Im Markt für Wohneigentum sind die Preise seit 2004 im Wirtschaftsraum Zürich um 26% gestiegen, 2010 und auch 2011 sogar schneller als zuvor (siehe Abb. 1). Allerdings gibt es dabei deutliche regionale Unterschiede: Je zentraler die Lage, desto höher die Nachfrage. Während die Preise in den Städten steigen – zum Beispiel in Zürich beim Wohneigentum seit 2004 um rund 50% – war in den ländlichen Regionen eine leichte Preisentlastung spürbar. 2012 wird die schleppende Konjunktur bei den Miet- und Kaufpreisen zu einer Seitwärtsbewegung führen, mit Ausnahme von Objekten an zentralen Lagen. Mittelfristig wird der Aufwärtstrend jedoch allgemein weitergehen.

#### **Zentrumseffekt lässt Preise steigen**

Obwohl viele Immobilienunternehmen und andere Marktakteure den Wohnmarkt im Kanton Zürich heute als überbewertet bezeichnen, kann nicht von einer Immobilienblase gesprochen werden. Wo die Preise gestiegen sind – in den zentralen Gebieten und im ersten Agglomerationsgürtel – wirkt der unter anderem von ausländischen Migranten gestützte Zentrumseffekt. Ein klares Argument gegen eine Blasenentwicklung ist die Tatsache, dass sich die Preise im zweiten Agglomerationsgürtel deutlich verhaltener entwickelt haben.

Die Preise in den Zentrumsgebieten sind durch eine solide und hohe Nachfrage gestützt, die aller Voraussicht nach anhalten wird. Dafür spricht beispielsweise die Tatsache, dass die Nettoeinwanderung in die Schweiz in der ersten Jahreshälfte 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen ist, trotz Finanz- und Wirtschaftskrise. Wenn die Probleme der Eurozone anhalten sollten, wird die Schweiz als Insel mit Lebensqualität, Sicherheit, stabilen Institutionen, tiefer Staatsverschuldung, moderater Besteuerung und wirtschaftlichem Knowhow noch attraktiver werden. Auch die Hypothekarzinsen werden tief bleiben und weitere Investitionen in den Wohnungsbau ermöglichen.

#### **Veränderte Qualifikationsstruktur der Zuwanderer**

Um den Einfluss der Migranten auf den Wohnmarkt im Wirtschaftsraum Zürich zu bestimmen, ist ein Blick auf ihre Qualifikationsstruktur und ihre Herkunft wertvoll. Fast die Hälfte der ausländischen Zuzüger verfügt heute über einen Hochschulabschluss und eine entsprechend hohe Kaufkraft. Jeder

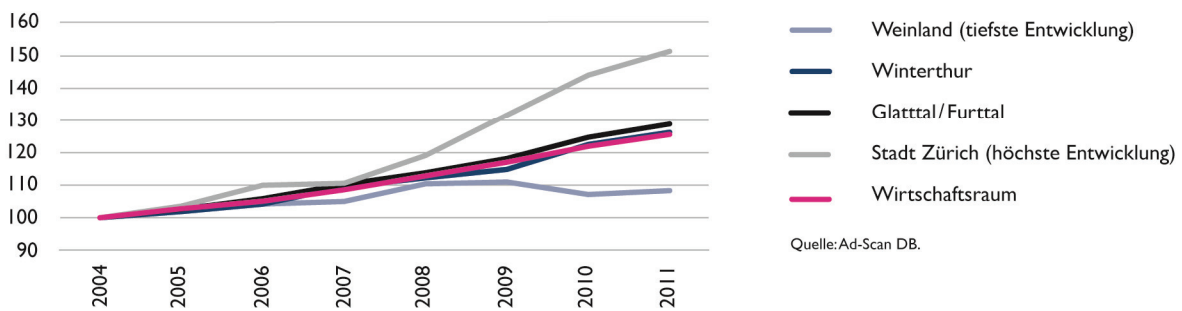
ritte ausländische Wohnungssuchende im Wirtschaftsraum Zürich kommt ursprünglich aus Deutschland. Sieben von zehn ausländischen Personen, welche die Wohnung wechseln, stammen aus der EU. Zuzüger aus dem Ausland in den Wirtschaftsraum Zürich kommen meist alleine, was den Bedarf an Wohnraum weiter erhöht.

### Gentrifizierung nimmt zu

Bemerkenswert ist, dass knapp 90% der zuziehenden Ausländer zuerst einmal eine Wohnung mieten. Dabei bevorzugen sie zentrale Gebiete und erhöhen dort zusammen mit kaufkräftigen Schweizern den Nachfragedruck. Im Grossraum Zürich ist dieser aus vielen Grossstädten bekannte Gentrifizierungsprozess als Seefeldisierung bekannt – wobei auch Quartiere wie Wiedikon und Wollishofen betroffen sind. Dieser Prozess ist einer der Gründe für die zunehmende Sanierung von Altbauten. Deren bauliche Aufwertung und die damit verbundenen höheren Preise führen dazu, dass Gruppen mit niedrigeren Einkommen in die Agglomeration verdrängt werden.

Um den Wohnmarkt langfristig im Lot zu halten, bleiben der Politik zwei Wege: Einerseits müssen die knappen Ressourcen Boden und Infrastruktur besser genutzt werden – unter anderem durch verdichtetes Bauen. Andererseits muss die knappe Ressource Boden erweitert werden, indem etwa Industrie- und Gewerbebezonen zu Wohnzonen umgezont werden.

### Kaufpreisentwicklung



### Mietpreisentwicklung

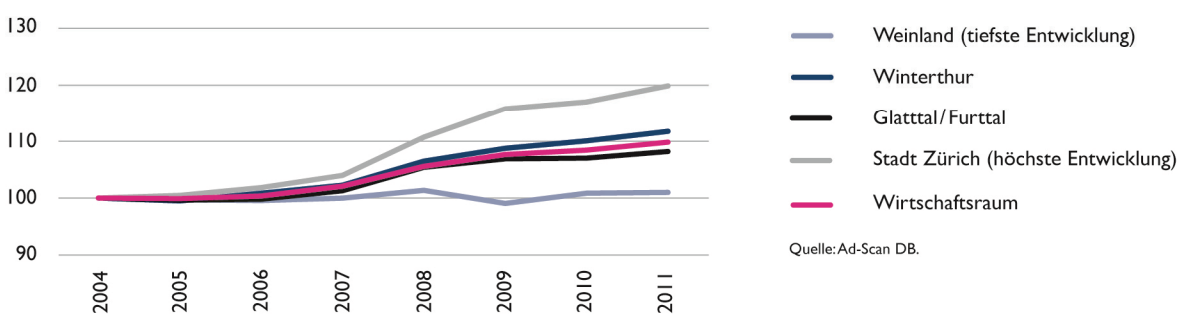


Abb. 1: Unterschiedliche Kauf- und Mietpreisentwicklungen im Wirtschaftsraum Zürich je nach Zentralität und Standortgunst. (Quelle: Aggregierte Angebotsdaten der grössten Immobilienplattformen, [www.immodatacockpit.ch](http://www.immodatacockpit.ch))

Für Nachfragen der Medien:

Letitia Stutz, Kommunikationsbeauftragte CSL Immobilien AG, Mobile 079 775 38 47