

Die Preis-Hausse bei den Häusern findet ein Ende

IMMOBILIEN Mit einer gewissen Zeitverzögerung macht sich die Wirtschaftskrise 2009 auch im Immobiliensektor bemerkbar. Mit einem Preiszerfall ist nicht zu rechnen, doch die Rekordjahre sind passé.

Lange konnten die Immobilienpreise in der Region Zürich der Finanzkrise und der sich abkühlenden Konjunktur trotzen. Doch jetzt machen sich erste Auswirkungen bemerkbar. «Die Abkühlung hat mit einer gewissen Zeitverzögerung den Immobiliensektor erreicht», sagt Deborah Huber vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI). Erste Anzeichen einer Abkühlung waren zwar schon im letzten Jahr festzustellen: Die Preise für das Wohneigentum stiegen 2008 zwar an, doch nur noch sehr zögerlich.

Weniger hochqualifizierte Zuwanderer belasten Nachfrage

In Zürich hatten vor allem hochqualifizierte Arbeitnehmer aus dem Ausland für eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum gesorgt. Das ändert nun: «Wegen der Finanzkrise schafft die Wirtschaft in diesem Jahr weniger neue Stellen, was die Zuwanderung von Spezialisten bremst», sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse der Credit Suisse. Im Einklang damit geht auch die Nachfrage nach Wohneigentum zurück.

An einen Preiszerfall im Immobiliensektor, wie es im Ausland zu beobachten ist, glaubt Hasenmaile aber nicht. Die Stadt Zürich ist wegen seiner hohen Lebensqualität weiterhin sehr attraktiv. Zwar dürfte wegen der abnehmenden Anzahl an ausländischen Fachkräften die Nachfrage zurückgehen, doch die Preise dürften auch weiterhin steigen – zwar nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren. Mit leichten Preisrückgängen müssen aber laut Hasenmaile die umliegenden Gemeinden rechnen.

Als Alternative zu Zürich gilt Winterthur. «Die Stadt hat in den vergangenen Jahren eine regelrechte Metamorphose durchlebt», sagt Hasenmaile. Die Stadt profitiert von ihrer unmittelbaren Nähe zum Standort Zürich sowie von den im Vergleich zur Limmatstadt noch immer als günstig geltenden Immobilienpreisen.

Robert Erni

Die Immobilienpreise in der Region Zürich

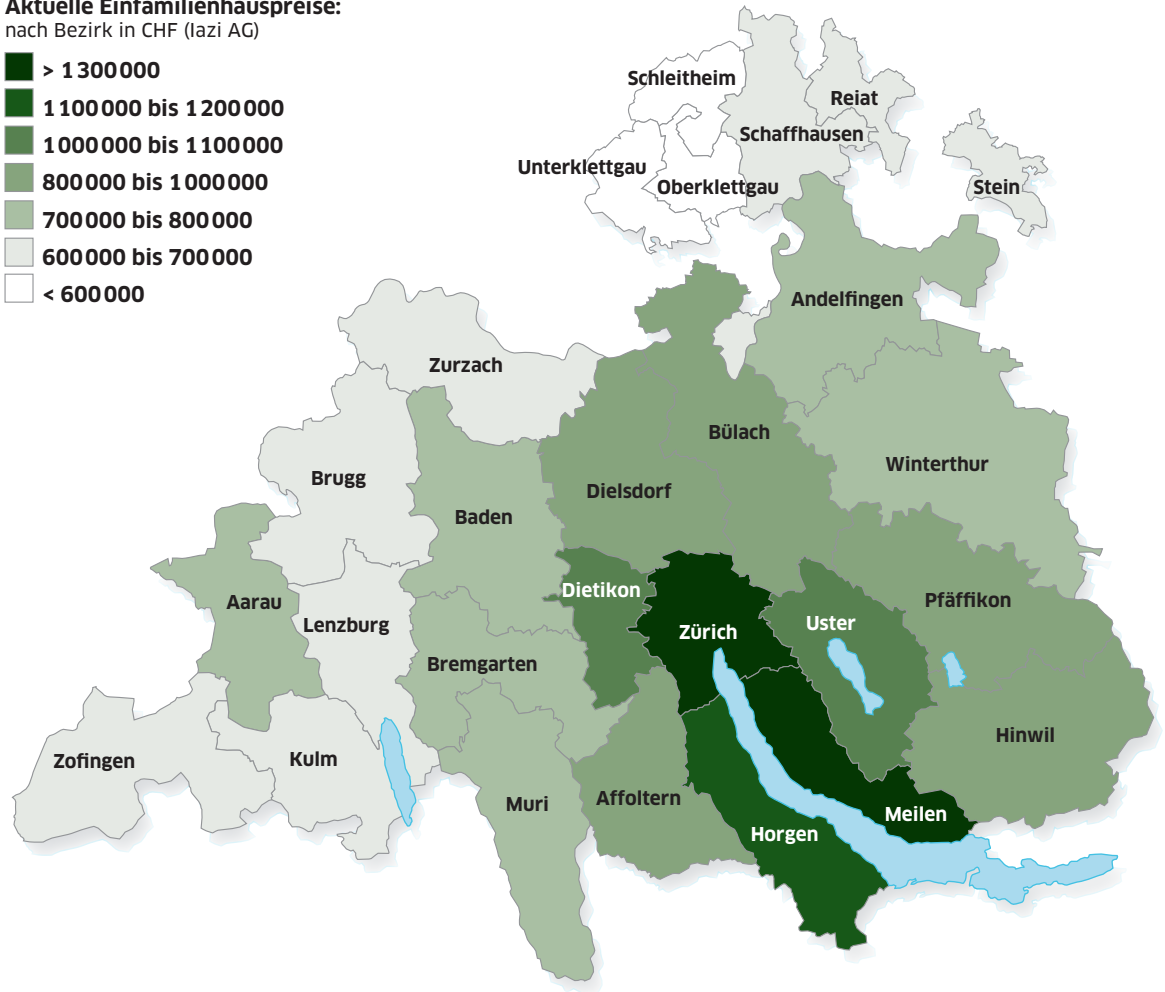
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

Rating	Gemeinde	Bezirk	Kanton	EWO in CHF	Preisentwicklung letzte 6 Monate	EFH in CHF	Preisentwicklung letzte 6 Monate
top	Zollikon	Meilen	ZH	1 232 000	+4,3%	2 032 000	+6,9%
top	Zumikon	Meilen	ZH	1 055 000	+3,1%	1 724 000	+5,9%
mittel	Winterthur	Winterthur	ZH	668 000	+1,9%	998 000	+4,9%
mittel	Aarau	Aarau	AG	579 000	+1,6%	859 000	+4,3%
billig	Burg	Kulm	AG	448 000	+2,2%	630 000	+5,2%
billig	Hallau	Unterklettgau	SH	431 000	+0,7%	599 000	+3,8%

EWO: 4,5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUMG, EFH: 5,5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS (BAUJAHR 1970, 1990 RENOVIERT, 700 QUADRATMETER UMSCHWUNG, MIT GARAGE)

Aktuelle Einfamilienhauspreise: nach Bezirk in CHF (Iazi AG)

- > 1 300 000
- 1 100 000 bis 1 200 000
- 1 000 000 bis 1 100 000
- 800 000 bis 1 000 000
- 700 000 bis 800 000
- 600 000 bis 700 000
- < 600 000



Das Musterhaus* in Haldenstein (GR)

Preisänderung in den letzten 6 Monaten:

+5,3%

*Reiheneckhaus: 5,5 Zimmer, 143 m² Wohnfläche, 3 Stockwerke, 250 m² Land, 1 Tiefgaragenplatz



Preis des Musterhauses in CHF

Reinach (BL)	1 040 000
Horw (LU)	986 000
Dietlikon (ZH)	925 000
Zollikofen (BE)	884 000
Abtwil (SG)	717 000
Haldenstein (GR)	717 000

QUELLE: IAZI, ZÜRICH, *CASH ERRECHNET ZUSAMMEN MIT DEM IAZI JEDEN MONAT DEN WERT EINES MUSTERHAUSES IN SECHS SCHWEIZER VORORTSGEMEINDEN.