

Wohin entwickelt sich der Zürcher Mietwohnungsmarkt?

Basierend auf einer Studie des SwissREI vom 24. September 2013

Immo-Lunch Stiftung Domicil

6. Mai 2014

Prof. Dr. Peter Ilg



Swiss Real Estate Institute
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare

Forschung für die Praxis

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

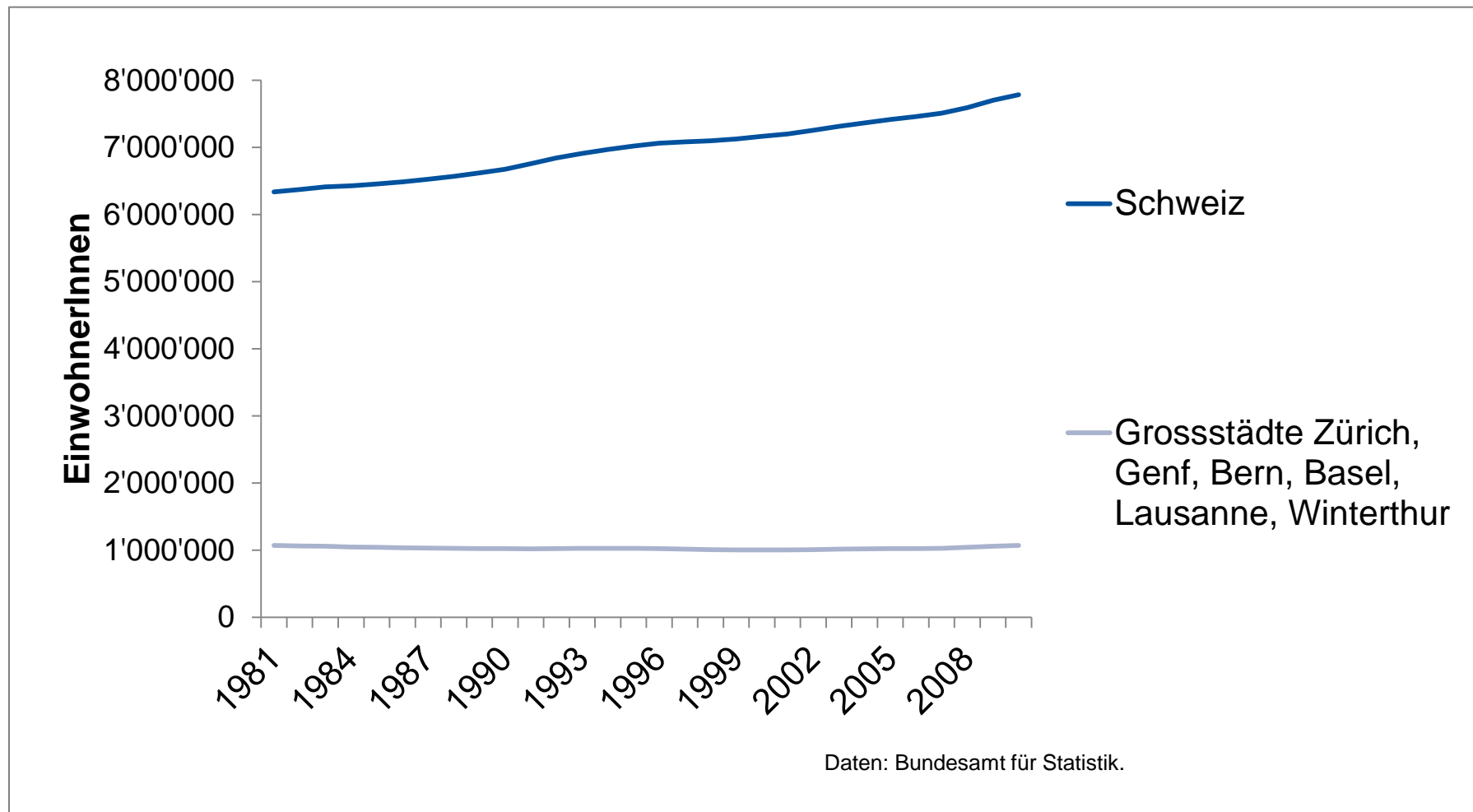


Programm

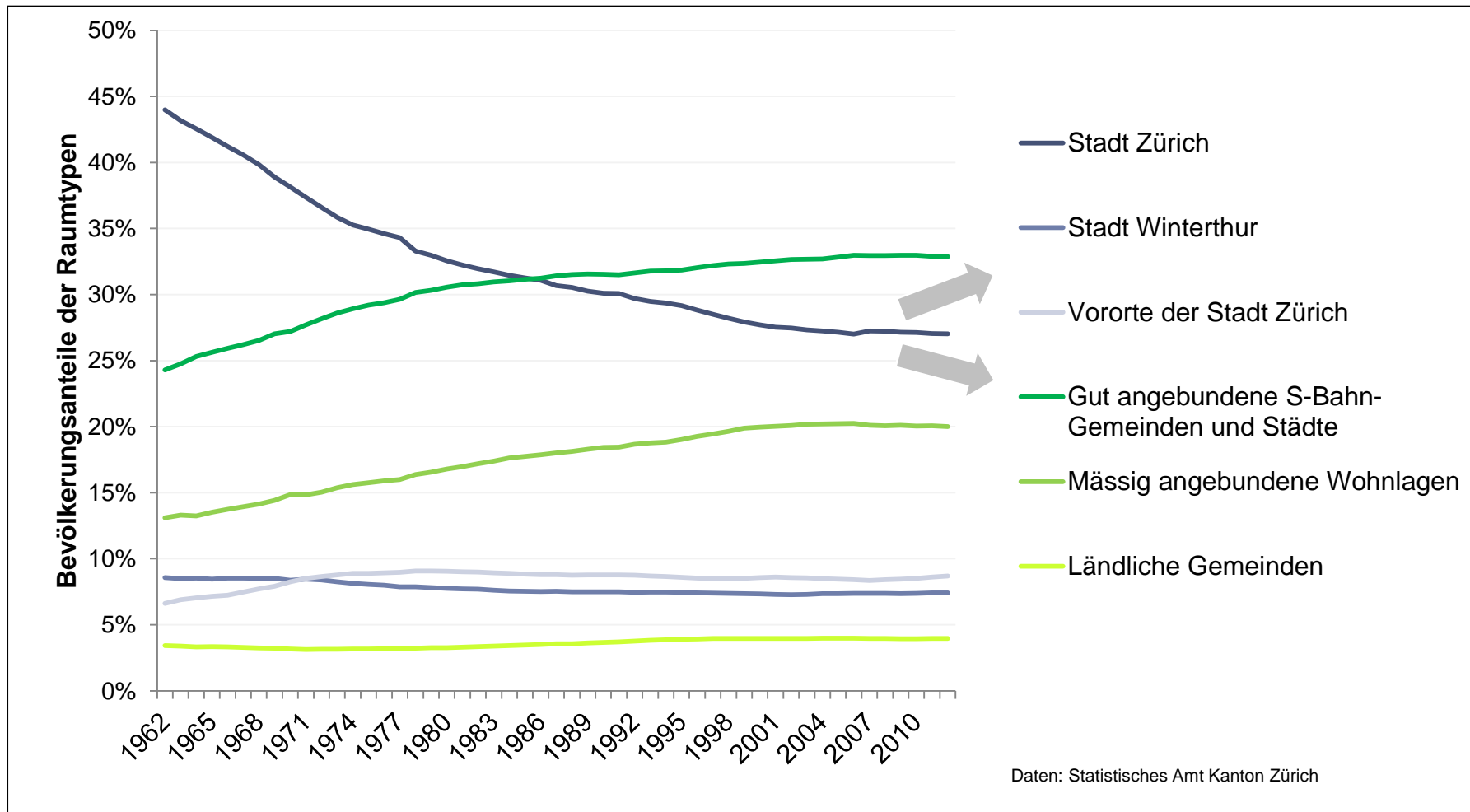
- 01 **Historische Entwicklung**
- 02 Potentiale bei privaten Eigentümern
- 03 Stand der Diskussion und Ausblick
- 04 Zum Schluss noch einen Lichtblick



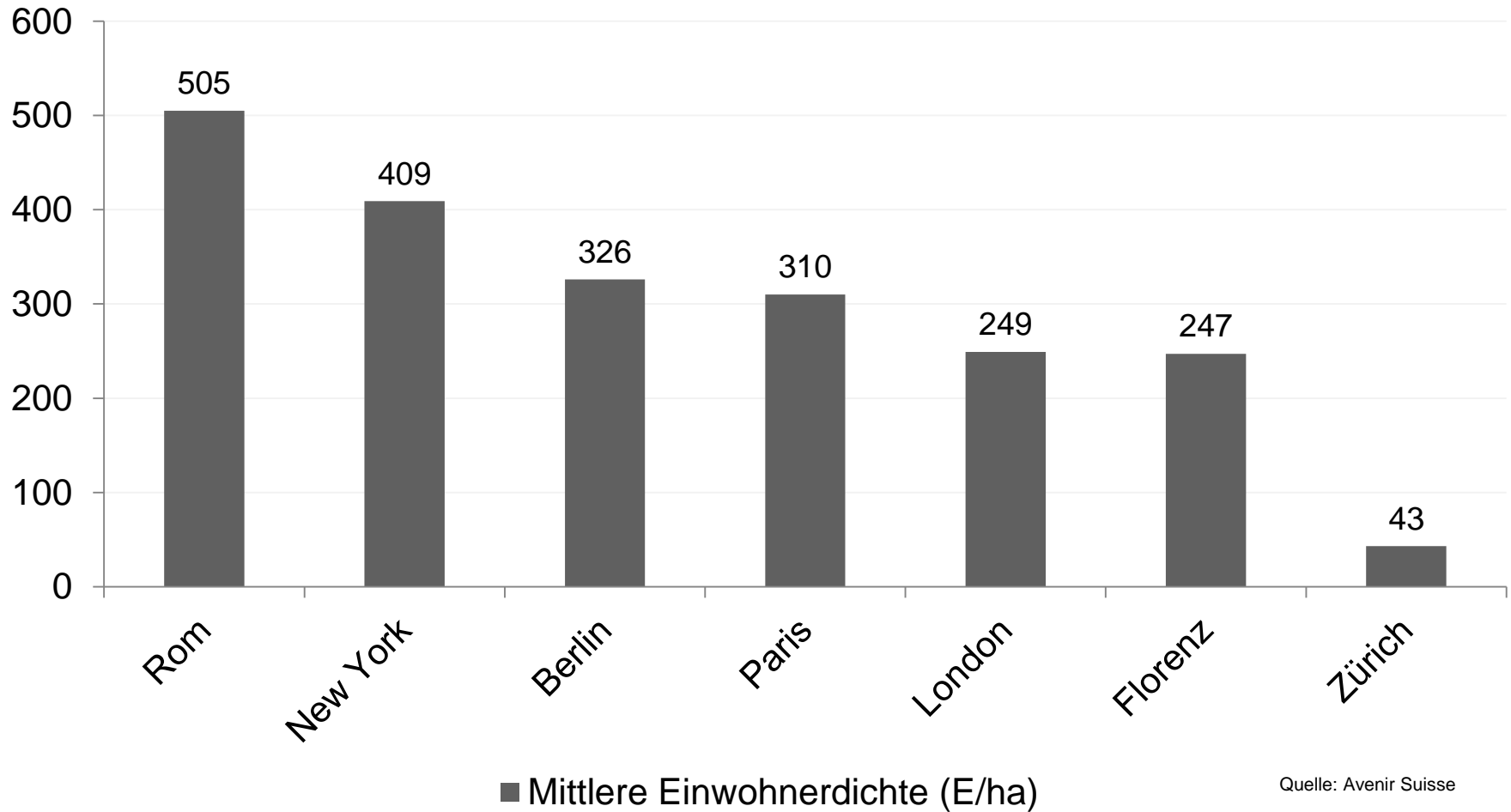
Die Schweizer Wohnbevölkerung wächst; seit 1981 bleibt aber die Einwohnerzahl der sechs grössten Städte konstant



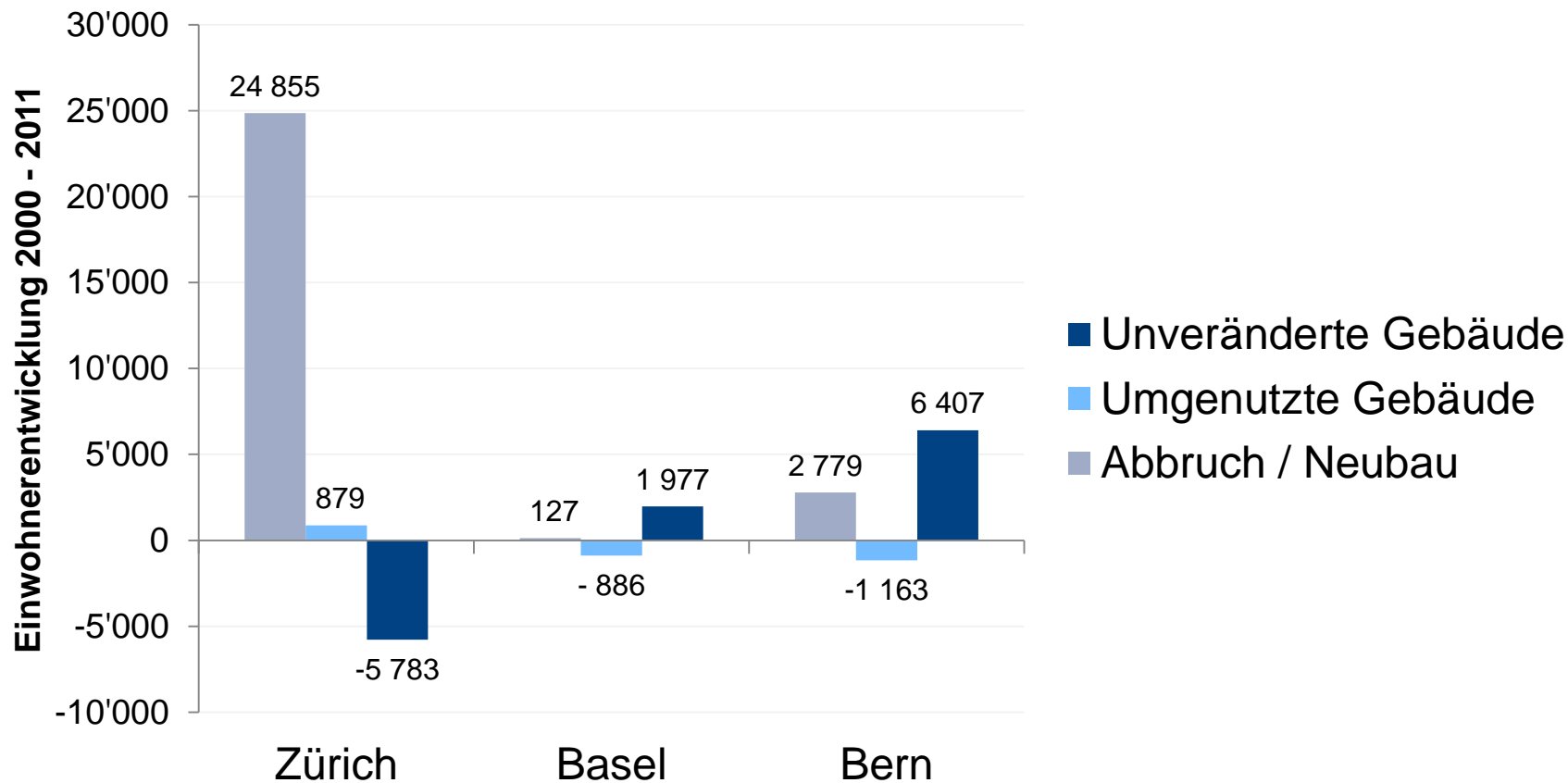
Könnte die Bevölkerung in den Städten wieder proportional zunehmen?



Zürich hat im internationalen Vergleich noch erhebliches Potential für Verdichtung



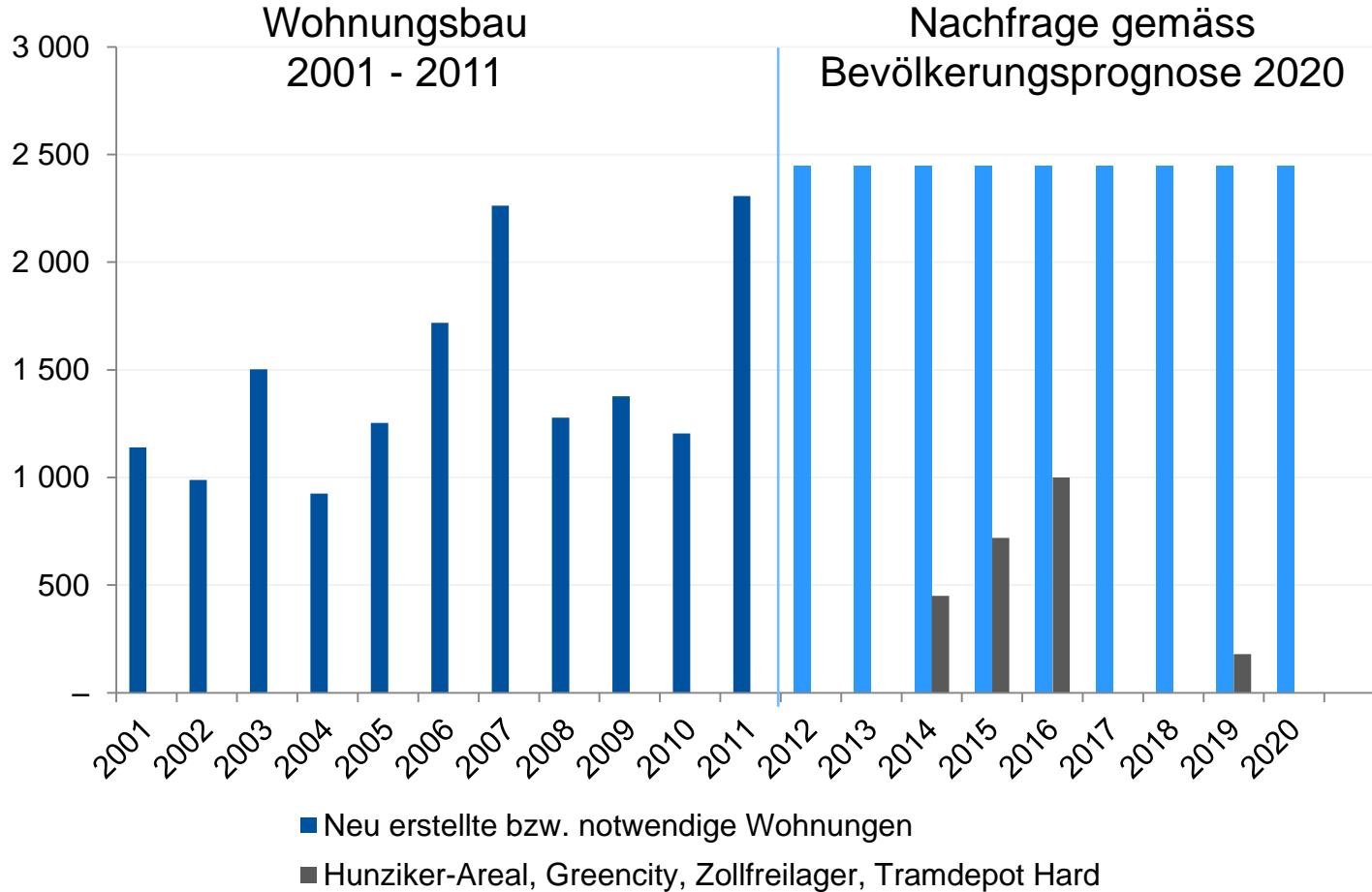
In Zürich findet eine «Entdichtung» in unveränderten Gebäuden statt; aber eine Verdichtung bei Abbruch und Neubau



Daten: Statistisches Amt des Kanton Zürich;



Die aktuellen Bauprojekte in Zürich reichen nicht aus um die Nachfrage zu decken



Daten: Statistik Stadt Zürich, eigene Darstellung



Dürften alle 4-stöckigen Häuser in den Städten um einen oder zwei Stockwerke erhöht werden, könnte viel Wohnraum geschaffen werden

	Heutige Einwohner	Einwohner pro zusätzlichem Stockwerk (bereits 4-stöckig gebaut, ohne Altstadt)	Ein Stockwerk entspricht etwa	Kantonale Zuwanderungsprognose 2011 bis 2025	Anteil, der in ein städtisches Stockwerk passt
Zürich	385'468	29'420	Uster (32'577), Dübendorf (25'074)	Plus 145'022 Einwohner	20%
Basel-Stadt	169'813	25'391	Riehen (20'599), Allschwil (19'716)	Plus 3'970 Einwohner	640%
Bern	131'702	26'545	Köniz (38'936), Ostermundigen (15'702)	Plus 35'324 Einwohner	75%
Winterthur	104'848	7'932	Kilchberg (7'570), Langnau a.A. (7'218)	Plus 145'022 Einwohner	5%
St.Gallen	75'802	5'472	Walenstadt (5'428), Wartau (5'084)	Plus 25'731 Einwohner	21%



Daten: Eigene Darstellung

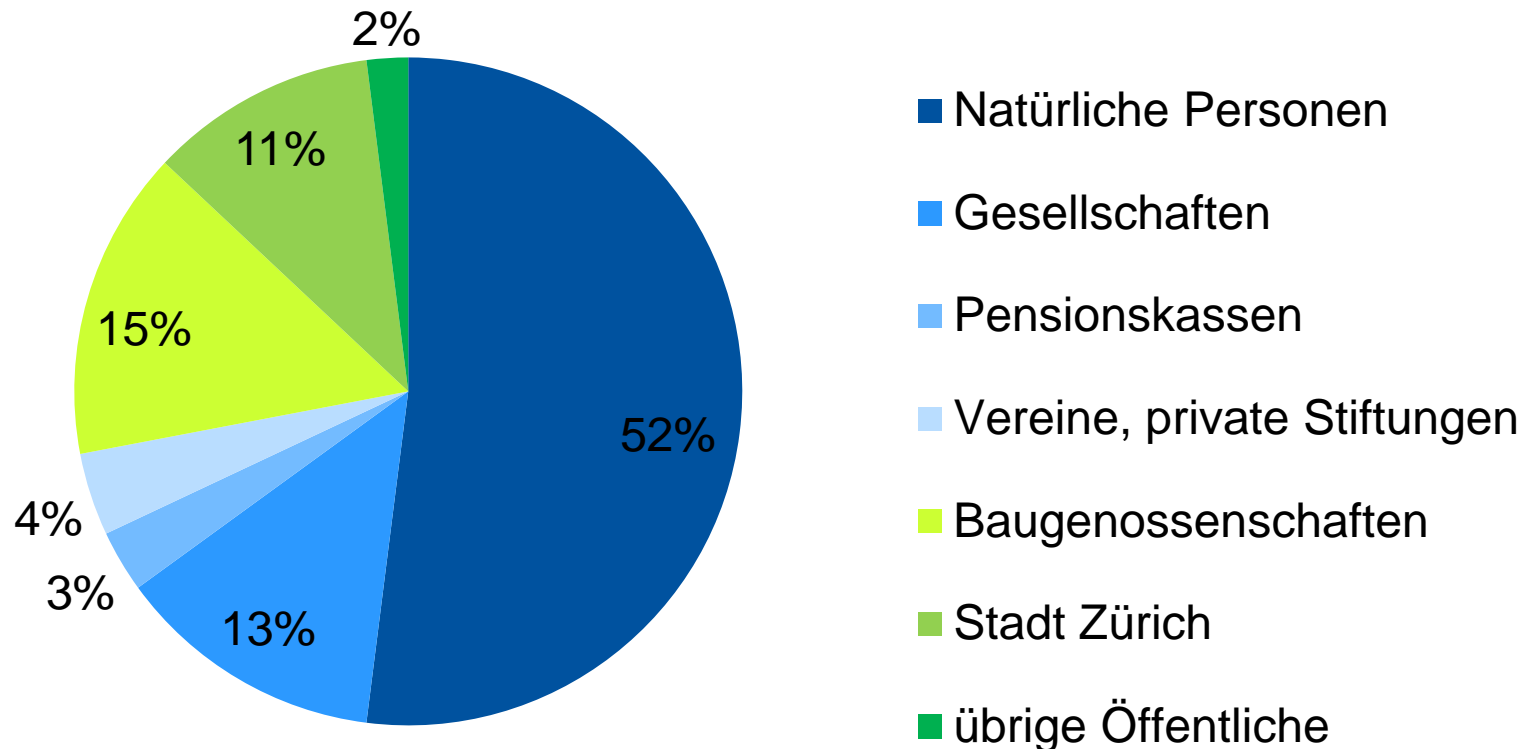
Programm

- 01 Historische Entwicklung
- 02 **Potentiale bei privaten Eigentümern**
- 03 Stand der Diskussion und Ausblick
- 04 Zum Schluss noch einen Lichtblick

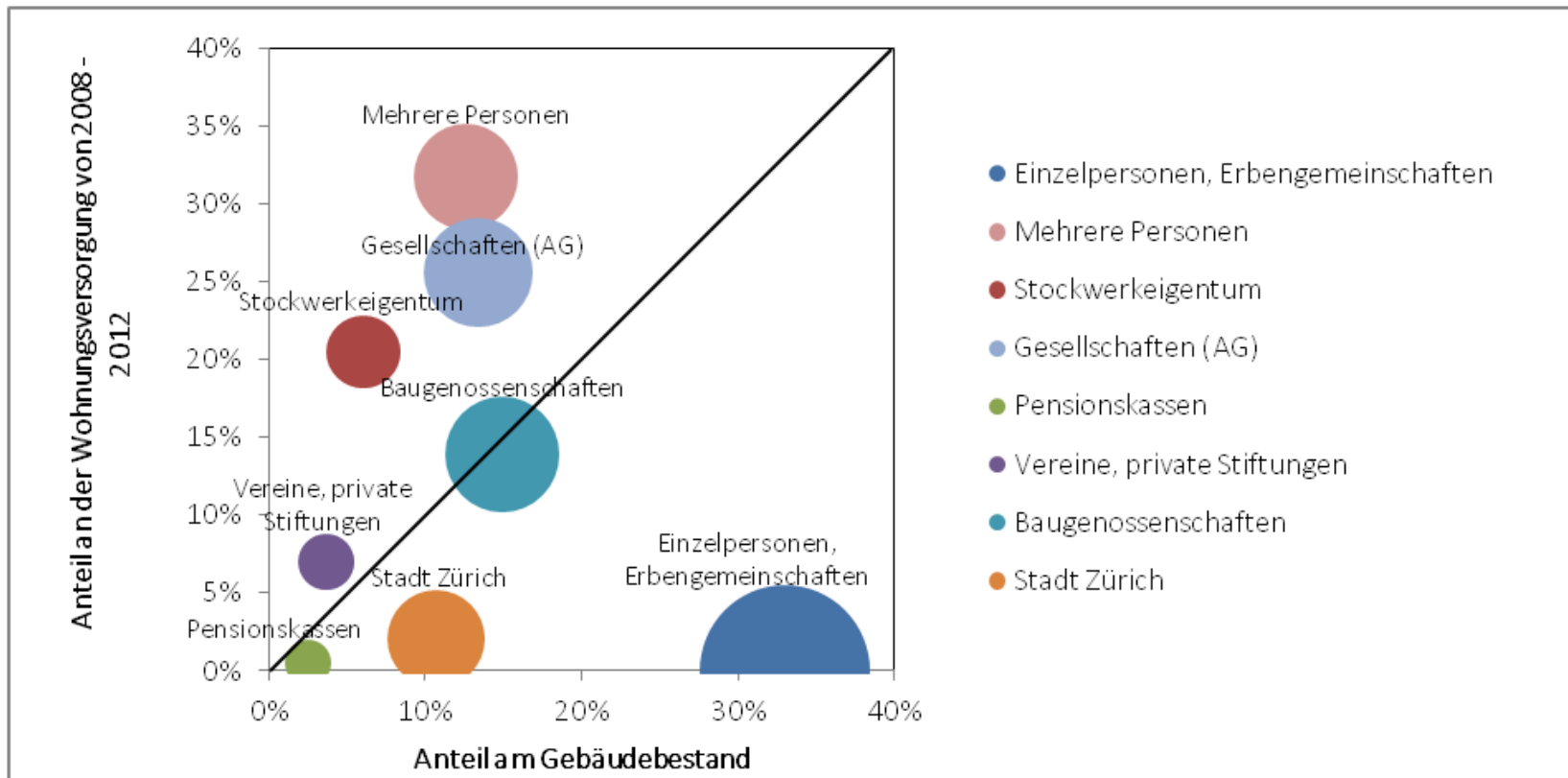


Knapp drei Viertel des Gebäudebestands in der Stadt Zürich sind im Privateigentum; über die Hälfte gehört natürlichen Personen

Gebäudebestand nach Eigentümerart



Die privaten Hauseigentümer, v.a. Einzelpersonen & Erbengemeinschaften, sind die grössten Besitzer; tragen aber am wenigsten zur Wohnungsversorgung bei



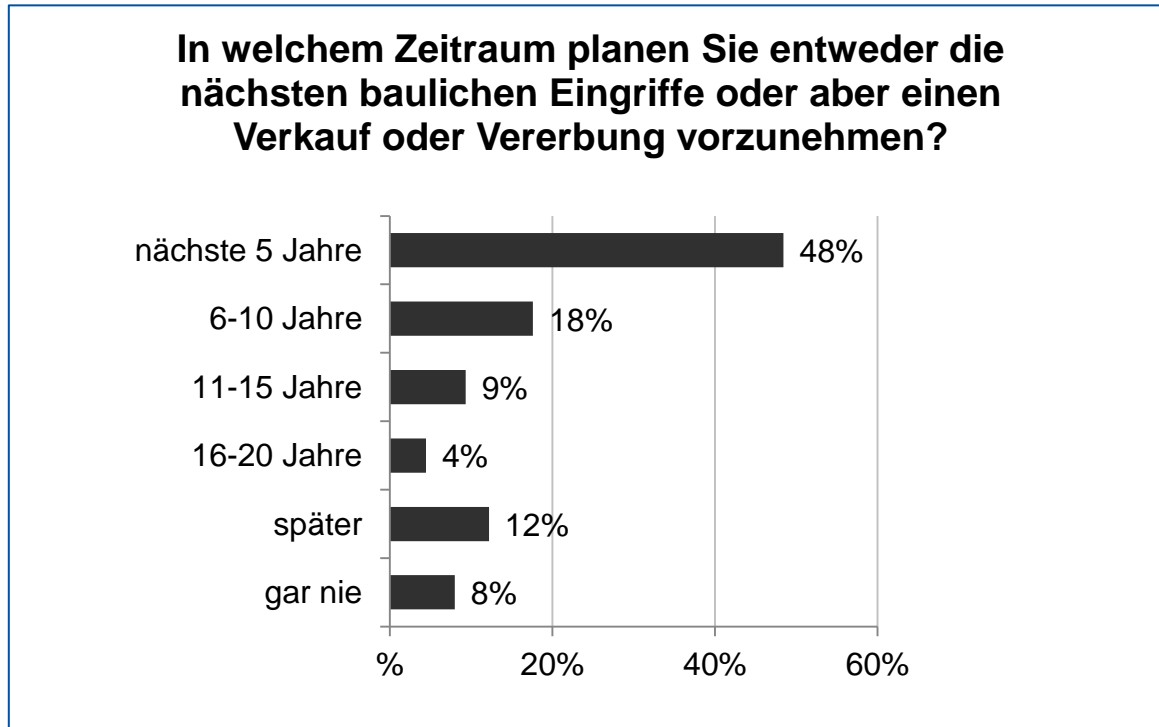
Die Privaten versorgen in etwa die gleichen sozialen Gruppen mit Wohnungen wie die Genossenschaften...

(gemessen am steuerbaren Vermögen)

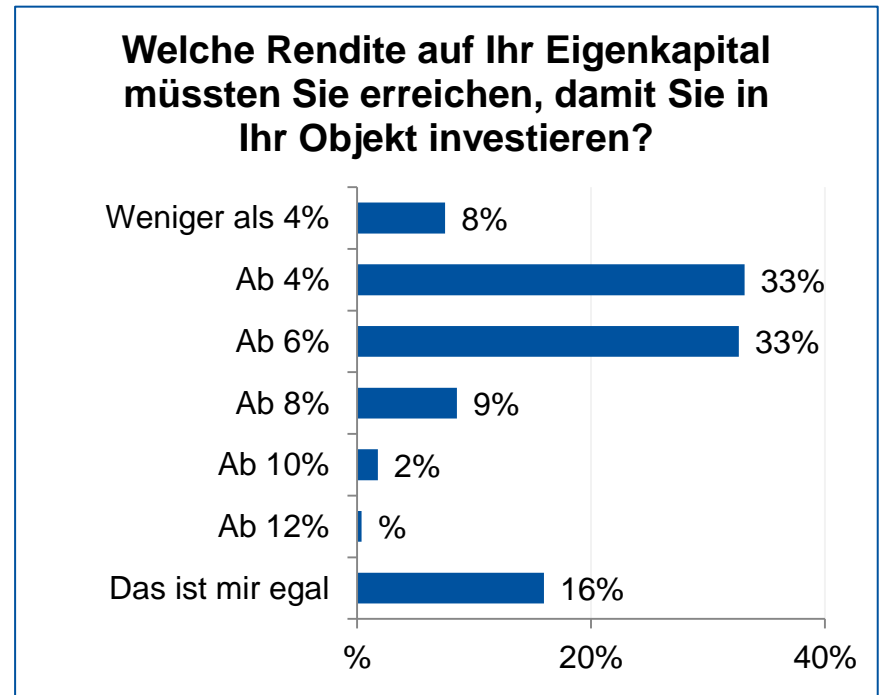
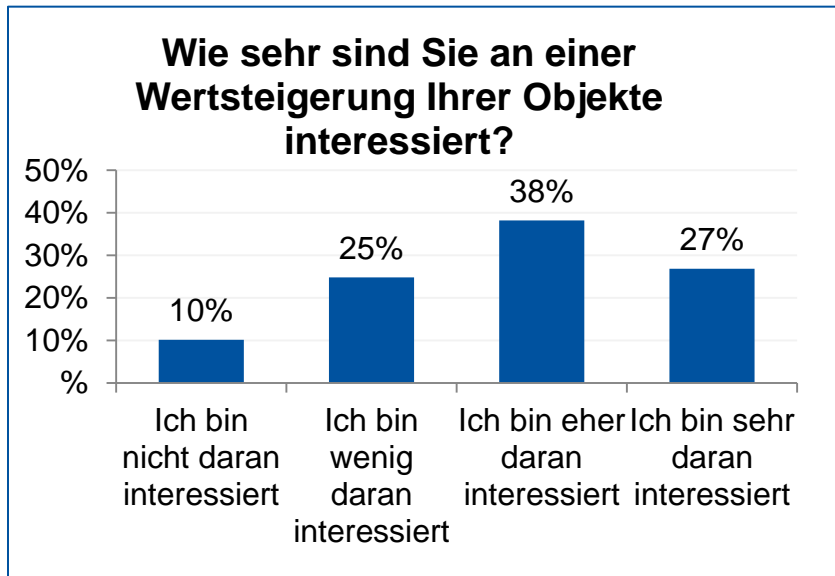
Steuerbares Vermögen 2009	Bewohnerprofil	Bewohnerprofil
	Private Wohnungen	Genossenschafts- wohnungen
Ohne Vermögen	36.5%	32.8%
1 bis 50'000 CHF	25.0%	28.9%
50'000 bis 125'000 CHF	11.4%	14.4%
125'000 bis 200'000 CHF	5.9%	7.5%
Über 200'000 CHF	21.2%	16.4%
Gesamt	100.0%	100.0%



Gefragt nach der Zukunft, planen 66% der privaten Hauseigentümer in den nächsten zehn Jahren zu investieren, zu verkaufen oder zu vererben.

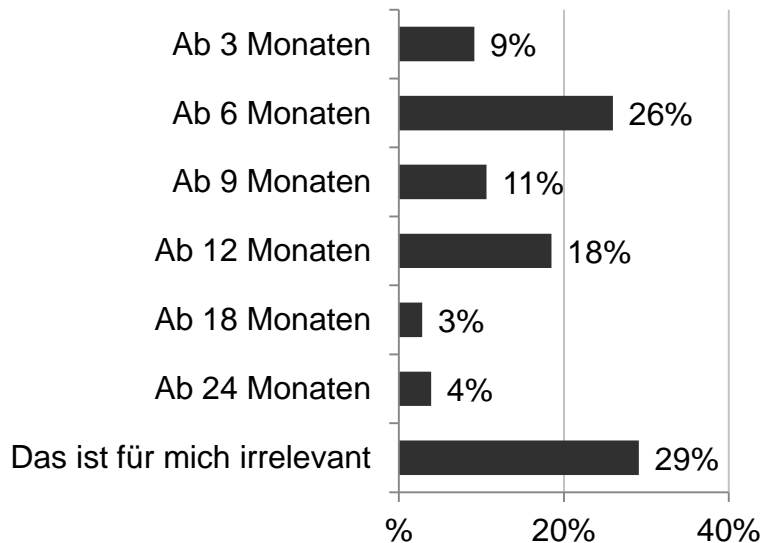


65% sind an Wertsteigerungen ihrer Objekte interessiert, bei einer minimalen Rendite ab 4 – 6 % auf dem investierten Eigenkapital würden 66% investieren.

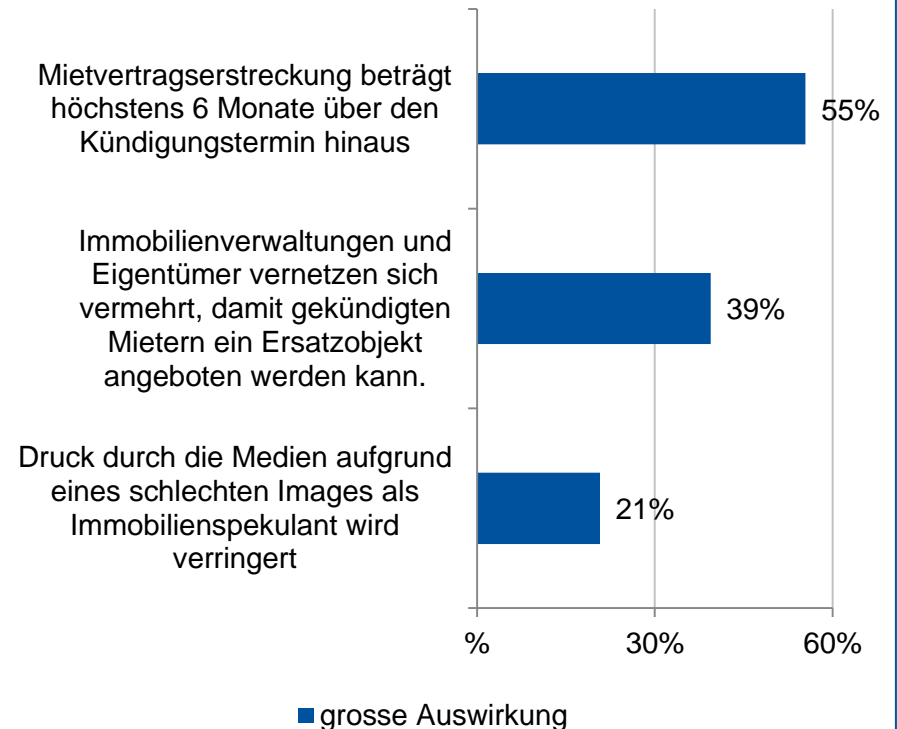


Das Risiko von Mieterstreckungen über 6 Monate führt in 62% der Fälle zu einer Investitionsverzögerung oder einer Aufgabe des Projekts. Gefordert sind maximal 6 Monate; Praxis ist heute mindestens 6 Monate.

Ab welcher zu erwartenden Umbauverzögerung aufgrund einer gewährten Mieterstreckung würden Sie Ihre Investitionsbereitschaft deutlich verzögern oder ganz in Frage stellen?



Wie schätzen Sie den Nutzen folgender Massnahmen für Ihre Liegenschaften ein?



Programm

- 01 Historische Entwicklung
- 02 Potentiale bei privaten Eigentümern
- 03 **Stand der Diskussion und Ausblick**
- 04 Zum Schluss noch einen Lichtblick



Stand der Diskussion und Ausblick

Das Mietrecht wird wohl kaum liberalisiert werden; das heisst die **privaten Hauseigentümer werden kaum wesentlich mehr Wohnungen erstellen.**

Die aktuelle Revision der Bau und Zonenordnung (BZO), sieht bei sozialem Wohnungsbau im Einzelverfahren Verdichtungsmöglichkeiten vor; in den übrigen Bereichen sind **kaum weiteren Verdichtungsmöglichkeiten vorgesehen.**

Das Angebot an Wohnungen in der Stadt wird somit kaum zunehmen. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen wird gemäss den Prognose hoch bleiben. Somit bleiben diese Wohnungen knapp und **die Preise werden wahrscheinlich weiter steigen.**



Stand der Diskussion und Ausblick

Das Bevölkerungswachstum wird sich weiterhin **in die Vororte von Zürich verlagern** (hohe Infrastrukturkosten, Verlust an Naherholungsgebieten, hoher Zeit- und Energieverbrauch durch tägliches Pendeln)



Programm

- 01 Historische Entwicklung
- 02 Potentiale bei privaten Eigentümern
- 03 Stand der Diskussion und Ausblick
- 04 **Zum Schluss noch einen Lichtblick**




Zum Schluss noch einen Lichtblick


Auch in der Stadt Zürich gibt es oft 10-20 ältere, kleinere z.B. 3 Zi WG in Seebach, Oerlikon, Affoltern oder Altstetten zu bezahlbaren Preisen, die „Ladenhüter“ sind.

In den Vororten ist das Angebot an günstigen „Ladenhütern“ breiter: 20 Treffer bei 4 Zi WG bis 1800 CHF pro Monat und bis 15 km außerhalb von Zürich.

E-Mail Facebook Twitter Google 28 von 33
Schöne 3 Zimmerwohnung Inseriert seit 25.02.2014  Speichern

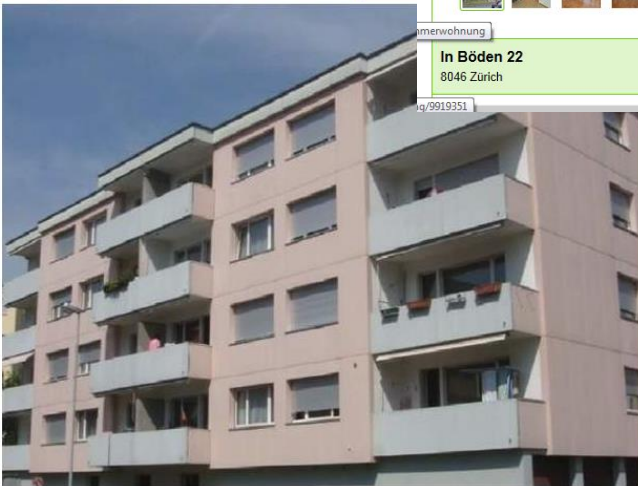
Bilder Karte Street View Comparis-Note und Sparpotenzial



4 Zimmerwohnung In Böden 22 8046 Zürich CHF 1'670  4.7 Sparpotenzial CHF 25

4 Zimmerwohnung Nähe Bahnhof West Inseriert seit 18.11.2013

Bilder Karte Comparis-Note und Sparpotenzial



Wagenrainstr. 11 5620 Bremgarten AG CHF 1'450  4.8 Sparpotenzial CHF 40

