Mit abgeschwächtem Wachstum ist zu rechnen

Preisentwicklung hat etwas an Dynamik verloren

WN / ImmoTipp
25.9.2014

Mehrere Faktoren beflügeln den Wiler Wohneigentumsmarkt. Im Gegensatz zur Gesamtschweiz verzeichnet die Region weiterhin eine grosse Dynamik.

Nachdem die Preise für Wohneigentum in der Schweiz während vieler Jahre kontinuierlich und fast flächendeckend gestiegen sind – wenn auch nicht überall gleich stark –, fanden in den letzten Quartalen gegenläufige Entwicklungen statt. Von den aktuell circa 2350 Schweizer Gemeinden verzeichneten rund 590 im Segment der Eigentumswohnungen und rund 570 im Segment der Einfamilienhäuser sinkende Preisniveaus zwischen Mitte 2013 und Mitte 2014. Damit zeigt sich, dass sich die im 2013 eingesetzte Verlangsamung der Preisanstiege fortsetzt. Während sich die Faktoren Zuwanderung und Zinsen vorerst unverändert günstig präsentieren, führt insbesondere das gewachsene Neubauangebot vielerorts zu einem Ausgleich der Marktkräfte. Auch in den kommenden Monaten ist mit einem abgeschwächten Wachstum zu rechnen.

Obwohl die Preisentwicklung in den letzten Quartalen an Dynamik verloren hat, ist die Diskussion über das Thema einer Immobilienpreisblase nicht verstummt. Erst jüngst gab die Schweizerische Nationalbank (SNB) zu verstehen, dass es für eine Entwarnung zu früh sei.

Wüest & Partner geht davon aus, dass die Preisentwicklung in den vergangenen Jahren durch eine Vielzahl von sogenannten Fundamentalfaktoren getrieben war. Dazu zählen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld mit konstant tiefen Arbeitslosenquoten, das starke Bevölkerungswachstum und ein gestiegener Wohlstand, der sich in einem erhöhten Wohnflächenverbrauch widerspiegelt. Insbesondere diese Faktoren sind es, die neben den tiefen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen die Preisanstiege begründen und damit die Entwicklung der Preise nachvollziehbar machen. Wüest & Partner geht gegenwärtig nicht von einer schweizweiten Immobilienpreisblase aus. Dennoch ist der Immobilienmarkt nicht frei von Risiken. Preiskorrekturen sind nach langen Phasen des kontinuierlichen Anstiegs immer wahrscheinlich.

Bild: z.V.g.

Robert Weinert, Wüest & Partner, Zürich

Anhaltende Dynamik in der Region Wil

Im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Entwicklung hat sich die Dynamik im Kanton St. Gallen und insbesondere in der Region Wil nicht verringert. Die Attraktivität der Region Wil als Wohn- und Arbeitsstandort und die generell günstigen Rahmenbedingungen beflügeln auch im Jahr 2014 die Wohneigentumsmärkte. Erstens sorgen die Bevölkerungszuwächse für einen anhaltenden Wohnungsbedarf. Die Entwicklung Region Wil ist dabei nach wie vor geprägt von der günstigen Lage zwischen den Arbeitsmarktzentren St. Gallen, Winterthur und Zürich. Insbesondere Personen aus der Grossregion Zürich-Winterthur dehnen ihre Wohnungssuche auf die Region Wil aus, da sich hier die Preise auf einem vergleichsweise moderaten Niveau befinden. Zweitens bewegen sich die Hypothekarzinsen weiter auf einem sehr tiefen Niveau. Auch die Verschärfung bei der Hypothekarvergabe, die seit dem 1. September 2014 in Kraft ist, hat noch zu keiner spürbaren Dämpfung der Nachfrage geführt.

Aus diesen Gründen befinden sich die Preise für Wohneigentum in der Region Wil weiter im Aufwind. So sind die Handänderungspreise der mittleren Eigentumswohnungen zwischen dem zweiten Quartal 2013 und dem zweiten Quartal 2014 um 7.4 Prozent gestiegen (Schweizer Schnitt: 3.1 Prozent). Die Preise für mittlere Einfamilienhäuser haben sich im gleichen Zeitraum um 6.8 Prozent (Schweizer Schnitt: 2.7 Prozent) erhöht.

Neben den Preisanstiegen illustrieren auch die Zahlen zum Angebot, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in der Region Wil nach wie vor rege ist. Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern liegen die Angebotsziffern (Anteil der angebotenen Wohnungen im Verhältnis zum Bestand) unter dem Schweizer Schnitt. In Anbetracht der überdurchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen Jahre – insbesondere bei den Eigentumswohnungen – sind die tiefen Angebotsquoten erstaunlich. Sie verdeutlichen, wie gut die neu erstellten Objekte von den Wohnungssuchenden aufgenommen werden.

Auch zukünftig werden weitere neue Wohnobjekte auf den Markt kommen. Jedoch dürfte die Wohnbautätigkeit leicht rückläufig sein. Nachdem die Anzahl der baubewilligten Wohnungen im Jahr 2012 einen Höhepunkt erreicht hat, wurden in den vergangenen Quartalen weniger Bewilligungen erteilt.

Attraktiver Mietwohnungsmarkt

Anders als der Markt für Wohneigentum ist der Wiler Mietwohnungsmarkt von einer ruhigen Entwicklung gekennzeichnet. Mieter mit bestehenden Verträgen konnten in den letzten Jahren von sinkenden Mieten profitieren. Der Grund dafür liegt in der stetigen Senkung des Referenzzinssatzes bis 2 Prozent. Auch die Personen, die auf der Suche nach einer Mietwohnung sind, haben eine grosse Auswahl an neuen und älteren Objekten, was sich in an einer überdurchschnittlichen Angebotsziffer für Mietwohnungen zeigt. Und weil das Angebot so gross ist, sind die Mieten bei den inserierten Wohnungen auch nur leicht gestiegen. *Robert Weinert, Wüest & Partner, Zürich*

Preise für mittlere Einfamilienhäuser

Bild: Hermann Rüegg

Nach wie vor ist die Wohnbautätigkeit in der Region Wil sehr rege.