

Zürcher Wohnimmobilienmarkt 2014

Spürbare Kräfteverschiebungen

Die Goldgräberstimmung am schweizerischen Immobilienmarkt verflüchtigt sich. Inzwischen wirken sich verschiedene Kräfte mehr oder weniger stark auf die Verkaufspreise für Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser aus. An erster Stelle ist das grosse Angebot an neuen Eigentumswohnungen zu nennen. So ist insbesondere an beiden Zürcher Seeufnern eine massive Zunahme an angebotenen Wohnungen und Einfamilienhäusern festzustellen, wie sie schon seit längerem nicht mehr beobachtet wurde. Im übrigen Kantonsgebiet zeugen zahlreiche Baugespanne und Baukräne gleichfalls von einer unverändert regen Bautätigkeit. So stösst die Aufnahmefähigkeit des Marktes inzwischen an ihre Grenzen. Die Zuwanderung hat sich verlangsamt und gleichzeitig stehen die Banken aufgrund der von der Finanzmarktaufsicht FINMA verschärften Vorschriften bei der Gewährung von Hypothekarkrediten stärker auf die Bremse. Die Käufer befinden sich heute in einer stärkeren Position als vor zwei Jahren. Sie sind wählerischer und zurückhaltender geworden.

Zunehmender Käufermarkt

Wer sich als Verkäufer oder Immobilienentwickler in diesem raueren – aber noch nicht ungemütlichen – Umfeld bewähren will, muss sein Angebot wieder mehr massgeschneidert gestalten. So sind extravagant grosse Luxuswohnungen und Anwesen zurzeit schwieriger abzusetzen und finden ohne Preisnachlässe oft kaum Käufer. Der Preistrend zeigt hier denn eindeutig nach unten. So manch einer unserer Kunden bereut es heute, eine ihm vor wenigen Monaten unterbreitete Kaufofferte nicht angenommen zu haben. Nun erhält er selbst keine gleichwertige Offerte mehr. Kleinere, lagegerechte Wohnungen für den Mittelstand mit einem angemessenen Innenausbau sind derzeit dafür en vogue und finden unverändert Abnehmer, sofern der Verkaufspreis konkurrenzfähig und die Immobilie verkehrstechnisch auch noch gut erschlossen ist. Wir erwarten, dass die Wohnungsanbieter auch in den nächsten zwei Jahren vermehrt kleinere und demzufolge günstigere Wohnungen planen und bauen. Bei gleichbleibender Bautätigkeit wird jedoch auch in diesem Segment ein steigender Preisdruck zu beobachten sein. Ein Platzen der so viel beschriebenen Immobilienblase sehen wir aber klar nicht. Die Schweiz und vor allem die Stadt Zürich und ihre Agglomeration bleiben wirtschaftlich attraktiv und die kurzfristigen Geldmarktzinsen werden noch einige Jahre tief bleiben. Kaufen wird gegenüber Mieten daher noch für längere Zeit die attraktivere Wohnvariante sein, vorausgesetzt man verfügt über genügend Eigenkapital und die Tragbarkeit ist gewährleistet.

Bestandesimmobilien und Anlageobjekte aufgepasst

Das vorhandene Angebot an Neubauobjekten übt auch Druck auf die oft überteuerten Bestandesimmobilien aus. Nur wer sein bestehendes Haus bzw. seine Eigentumswohnung gut unterhalten und immer wieder in zeitgemässe Erneuerungen investiert hat, wird Abnehmer finden. Neubauten werden im Vergleich zu Objekten mit hohem aufgestautem und von Laien oft nicht kalkulierbarem Unterhaltsbedarf bevorzugt. Käufer sind heute nicht mehr bereit, diesen Abschreibungsbedarf zu übernehmen. Bei den Preisen für Anlageobjekte, bzw. Mehrfamilienhäuser hat die inzwischen steilere Zinskurve gleichfalls Bremsspuren hinterlassen. Anlagen ausserhalb des Immobiliensektors sind wieder attraktiver geworden. Private Investoren, die einzelne Eigentumswohnungen zwecks Kapitalanlage erwerben (wir schätzen den Anteil auf 5 bis 10% aller neu verkauften Eigentumswohnungen), registrieren das veränderte Zinsumfeld ebenfalls. Die in der Luft liegende Umorientierung dieses Anlegerkreises spricht beim derzeit grossen Angebot an Neubauwohnungen gleichfalls nicht mehr für weiter steigende Immobilienpreise.

Publikation unter Quellenangabe gestattet. Kontakt: felix.rapold@kmp.ch (Direktwahl 043 344 65 67).

Kuoni Mueller & Partner Residential AG, Schweizergasse 21, CH-8001 Zürich
Telefon +41 43 344 65 65, Fax +41 43 344 65 72, www.kmp.ch

Mitgliedschaften:

Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder/SVIT, Kammer unabhängiger Bauherren-Berater/KUB,
Schätzungs-Experten-Kammer/SEK, Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein/SIA

Der kommerzielle Immobilienmarkt 2014

Richtungswechsel im Investmentmarkt

Der Investmentmarkt Schweiz hat sich im Jahr 2013 beruhigt: Fanden im ersten Halbjahr noch prestigeträchtige Transaktionen zu attraktiven Preisen statt, so ist das zweite Halbjahr merklich verhaltener verlaufen. Anspruchsvoll gestaltet sich zunehmend der Verkauf zweitklassiger Objekte. Die Risiken aus peripheren Lagen, unzureichendem Unterhalt, Aufwand für Revitalisierungen oder Restlaufzeiten von Mietverträgen werden wieder deutlich höher gewichtet.

Von einer Immobilien-Blase kann kaum gesprochen werden: Die bisherigen Preisentwicklungen am Markt sind fundamentalökonomisch begründbar. Der Richtungswechsel bei den Immobilienpreisen ist auch aufgrund der neuen Finanzierungsbedingungen mit höheren Eigenmittelanforderungen der Banken geschehen. Renditeobjekte im Wohnbereich sind nicht mehr alle gleich gut verkäuflich und bei Gewerbeobjekte sind vorrangig voll vermietete Häuser in guten Lagen gefragt. Auffällig ist, wie die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern stärker divergieren.

Heute sind wir immer öfter nicht nur mit Verkaufsmandaten betraut, sondern auch in der Beratung bei Transaktionen für eine Kaufpreiseinschätzung oder eine umfassende Due Diligence gefragt. Aufgrund der begrenzten Fungibilität von Immobilien gilt eben: drum prüfe, wer sich länger bindet.

Neue Projekte und Chancen im Büroflächenmarkt

Der Büroflächenmarkt entwickelt sich unterschiedlich: Zeitgemässe Neubauten an zentraler Lage wie beispielsweise der «Europaallee» am Zürich HB treffen nach wie vor auf hohes Marktinteresse. Aufgrund der guten Flächeneffizienz ist der Flächenverbrauch in diesen Gebäuden deutlich tiefer. An zweiter Lage findet ein Verdrängungswettbewerb statt: die Eigentümer von Bestandsobjekten in Zürich-West oder Zürich-Nord sind gefordert, grössere Vorinvestitionen zu tätigen, um ihre Objekte weiterhin erfolgreich vermieten zu können. Mit den zusätzlich im Bau befindlichen Flächen können Mieter auch künftig aus einem grösseren Angebot wählen.

Nach den Standortverlagerungen der Grossbanken wurden im CBD von Zürich einige Flächen frei. Inzwischen haben auch andere Unternehmen ihre Büros aus dem Zentrum in neuere, effizientere Liegenschaften am Stadtrand verlegt. Im Jahr 2013 ist das Flächenangebot im CBD und den angrenzenden Quartieren deutlich gestiegen. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist weiterhin robust. Das Überangebot hat kaum zu einer Preiskorrektur geführt, allerdings werden bei Vertragsabschluss attraktive Inzentes erwartet. Viele Unternehmen prüfen die Möglichkeit eines Standortwechsels, so lange sie bei gleichen Konditionen ihre aktuelle Situation verbessern können.

Interessant gestaltet sich die Entwicklung neuer Standorte, wie beispielsweise entlang der Achse Zürich-Süd. An der Sihl mit der Sihltalbahn und der Verkehrsachse bis zum Uetlibergtunnel sind in den letzten zehn Jahren hochkarätige Projekte entstanden wie das Hürlimann-Areal, Sihlcity und aktuell der Sihlbogen. In Zürich-Manegg entsteht nun mit «Greencity» ein neuer Stadtteil zum Arbeiten und Wohnen mit total ca. 165'000 m² Büroflächen und Wohnraum.

Publikation unter Quellenangabe gestattet. Kontakt: philippe.mueller@kmp.ch (Direktwahl 043 344 65 02)

Kuoni Mueller & Partner Consulting AG, Schweizergasse 21, CH-8001 Zürich
Telefon +41 43 344 65 00, Fax +41 43 344 65 12, www.kmp.ch



Regulated by RICS
Mitgliedschaften: Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder/SVIT, Schätzungs-Experten-Kammer/SEK,
Kammer unabhängiger Bauherren-Berater/KUB, Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein/SIA