

Zwischenbericht Zürcher Wohnimmobilienmarkt 2015

Die besten Zeiten sind vorerst vorbei

DEN Immobilienmarkt per se gibt es bekanntlich nicht, weil sich dessen verschiedene Segmente und Regionen nicht eins zu eins vergleichen lassen. Um Aussagen über künftige Preisentwicklungen vornehmen zu können, muss immer auch das Objekt selbst und vor allem seine Lage im regionalen Umfeld betrachtet werden. So stellen wir an beiden Seeufnern und in der Stadt Zürich fest, dass es klar zu viele zu teure Grosswohnungen mit luxuriösem Charakter auf dem Markt hat. Die für solche Wohnungen in den Print- und digitalen Medien geforderten Verkaufspreise, sind denn auch nicht die, welche ein Käufer zu zahlen bereit ist. Preisnachlässe von ca. 10 % sind durchaus erzielbar. Vor einigen Jahren gab es diese Diskrepanz noch nicht. Noch immer guten Absatz erzielen durchschnittlich grosse Familienwohnungen am Stadtrand, in der Agglomeration und in Regionen, die im vorangegangenen Preisboom eher vernachlässigt wurden. Damit wird ersichtlich, dass der hiesige Immobilienmarkt geteilt ist. Da wir infolge des anhaltenden Frankenschocks die wirtschaftlichen Aussichten („hinter jeder Immobilie steht ein Arbeitsplatz“) als weiterhin schwierig einstufen, rechnen wir je nach Segment mit höchstens stabilen bis leicht rückläufigen Preisen. Die anhaltend restriktive Kreditvergabepraxis der Banken lässt auch nichts Anderes zu. Gleichzeitig stieg die Angst vor höheren Zinsen, wenn auch auf einem weiterhin historisch tiefen Niveau aus. All dies lässt Käufer eine tendenziell abwartende Haltung einnehmen. Glücklicherweise bewegt sich die Zuwanderung aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau und die Bauwirtschaft produziert in etwa die von der Nachfrage absorbierte Anzahl Wohnungen. Insgesamt eine knapp stabile Situation, auch wenn die besten Zeiten für Verkäufer vorbei sind.

Immobilienbewertungen spiegeln Unsicherheit

Unrealistische Preisvorstellungen auf Verkäuferseite fallen heutzutage rasch auf den Boden der Realität, da die Banken entsprechende Kreditanfragen potentieller Käufer sehr restriktiv behandeln. Sie stufen den Schätzwert der zu prüfenden Immobilien schlicht sehr zurückhaltend ein. Dies führt zu höheren Eigenmittelanforderungen und möglicherweise zu einem negativen Kaufentscheid. Zudem stellten wir in letzter Zeit fest, dass verschiedene Schätzungen für das gleiche Objekt wieder grössere Unterschiede aufweisen als auch schon. Ein klares Zeichen für die wachsende Unsicherheit über den effektiv zu lösenden Verkaufspreis bzw. den nachhaltig korrekten Liegenschaftswert; oder für zunehmende Skepsis gegenüber der künftigen Preisentwicklung. Vorsicht scheint die derzeitige Devise vieler Marktakteure zu sein.

Vorsicht bei Anlageobjekten

Ist die derzeitige Stabilität nachhaltig oder eher die Ruhe vor dem Sturm? Einen möglichen Vorgeschmack darauf, wie turbulent grundlegend veränderte Markteinschätzungen vor sich gehen können, zeigten die letzten Monate an der Börse. Dort sahen sich die kotierten Schweizer Immobilienfonds und -Gesellschaften im Gefolge der weltweit gestiegenen Zinsen einer stark erhöhten Volatilität und schliesslich Kursverlusten von bis zu 10 % gegenüber. Wir sind sicher, dass die Anfangsrenditen der angebotenen Anlageobjekte damit ihren Tiefpunkt durchschritten haben. Neue Rekordtiefs werden wir nicht mehr sehen. Die Phase der Übertreibungen dürfte beendet sein. Da noch tiefere Negativzinsen wie auch Zinserhöhungen am kurzen Ende von Seiten der Schweizerischen Nationalbank aber noch lange kein Thema sein dürften, gehen wir vorerst von stabilen Renditeverhältnissen aus.

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