

Zürcher Wohnimmobilienmarkt 2012

Die Bäume wachsen nicht in den Himmel...

Statistisch gesehen war Wohneigentum im Kanton Zürich noch nie so teuer wie im 3. Quartal 2011. Dies wird wohl auch im Schlussquartal dieses Jahres nicht anders sein. Somit verteuerten sich die Durchschnittspreise für Wohneigentum im ganzen Kanton in den vergangenen zwölf Monaten um knapp 10 %. Dass 2012 ein ähnlich beeindruckender Anstieg stattfinden wird, glauben wir nicht. Dies obwohl wir zugeben müssen, dass die Prognosesicherheit als Folge der groben Vertrauensverluste der Finanzmärkte in die Politik stark abgenommen hat. Inzwischen sind einige Bremsfaktoren am Werk, die ihre Spuren in der Preisentwicklung hinterlassen werden. Zu nennen sind Stichworte wie Eurokrise, weltweite wirtschaftliche Eintrübung, mögliches Nullwachstum der Schweizer Wirtschaft im 2012, Stellenabbau im Bankensektor (der insbesondere am linken und rechten Zürichseeufer eine prägende Rolle spielt), die von der Schweizerischen Nationalbank angestrebte Verschärfung der Kreditvergabe für Hypotheken, eine immer noch überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit und last but not least das Damoklesschwert des erschwerten Bezugs von Pensionskassengeldern für den Erwerb von Wohneigentum.

... auch wenn sie gut verwurzelt sind.

Dies alles sind Elemente, die nicht für höhere Preise sprechen. Glücklicherweise wird der hiesige Immobilienmarkt für Wohneigentum aber von den anhaltend tiefen Zinsen (steigende Zinsen sind so lange nicht zu befürchten, bis das Vertrauen in den Euro zurückkehrt) und der zwar schwächeren aber immer noch positiven Zuwanderung gut bezahlter ausländischer Fachkräfte profitieren. Die Beliebtheit des Wirtschaftsstandortes Schweiz ganz allgemein tut das seinige, um die Nachfrage nach Schweizer Immobilien hochzuhalten. Per Saldo prognostizieren wir also statistisch stabile Preise für das kommende Jahr. Regional und je nach Marktsegment kann es dabei aber durchaus vorkommen, dass die im 2011 erzielten Höchstpreise 2012 nicht mehr egalisiert werden. So mehren sich die Anzeichen, dass für bestes Bauland am Zürichsee die Preisspitze im vergangenen Sommer gebrochen wurde. Bauland für Eigentumswohnungen ist der klassische Vorläufer für die künftige Immobilienpreisentwicklung, da Investoren und Projektentwickler einen Horizont von mindestens zwei Jahren ins Auge fassen müssen, um die heute geplanten Wohnungen dann zumal veräußern zu können. Ergo rechnen diese nicht mehr mit den heutigen Spitzenpreisen. Ebenso hat sich – seit dem Wegfall der Pauschalbesteuerung - der Markt für Luxusobjekte im Kanton Zürich stark beruhigt. Und zudem verteuert der starke Schweizerfranken das Wohnen für Neuzuzüger aus dem Ausland massiv. Das Geld sitzt hier nicht mehr so locker wie auch schon. All diesen Unsicherheiten am besten trotzen werden unseres Erachtens die Immobilienpreise in der Stadt Zürich.

Mehrfamilienhäuser als Liebhaberobjekte?

Weiterhin grosszügig fliessen die Mittel dagegen in den Anlagebereich. Angesichts von in Kauf genommenen Bruttorenditen von 4 % und oftmals sogar deutlich weniger, gewinnt man den Eindruck, hier werde nicht mehr langfristig und nachhaltig kalkuliert. Oder die Angst vor Inflation treibe hier seltsame Blüten, welche die Preise für solche Mietliegenschaften in die Nähe von Liebhaberobjekten rücke. Dies werden sie aber kaum jemals sein, weshalb wir den Zeitpunkt für den Verkauf solcher Mietobjekte als sehr gut erachten.

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

Der kommerzielle Immobilienmarkt

Investmentmarkt still going strong

Der Investmentmarkt Schweiz ist nach wie vor in einer ausgesprochen starken Verfassung. Die Immobiliennachfrage ist ungebrochen und die Käufer sind bereit, immer tiefer sinkende Anfangsrenditen hinzunehmen. Die Zinssätze sind nach wie vor auf einem historischen Tief; Anzeichen für eine Zinssteigerung sind derzeit kaum erkennbar. Das Angebot an Anlageliegenschaften stammt aus Portfoliobereinigungen grosser Immobilienbesitzer, aber auch von Gewinnmitnahmen aufgrund gezielter Desinvestments. Auf der Verkäuferseite finden sich häufig Fondsgesellschaften, Immobilien AG's, institutionelle sowie auch private Investoren wieder. Erstklassige Liegenschaften an besten Lagen erzielen derzeit absolute Höchstpreise; unter den Käufern befinden sich oftmals Privatpersonen und Family Offices sowie vereinzelt auch institutionelle Investoren. Eine vielversprechende Alternative zu herkömmlichen Investments in Bestandesliegenschaften bietet die Projektentwicklung. Eine Vielzahl Bauvorhaben sind momentan in der Pipeline, allein im Grossraum Zürich stehen Projekte in einer Grössenordnung von über 11 Mrd. CHF vor einer möglichen Realisierung. Viele der Vorzeigeobjekte sind gute Beispiele für eine Vergrösserung des Immobilienportfolios, da bei der Fertigstellung – unter der Voraussetzung einer Vollvermietung – das Risiko deutlich gesenkt und die Gesamtrendite durch eine wiederholte Bewertung unter neuen Ausgangsbedingungen verbessert werden kann.

Büroflächenmarkt mit neuen Perspektiven

Aufgrund der Finanz- und Schuldenkrise erwarten wir einen Nachfragerückgang bei Büroflächen. In den letzten Wochen haben eine Vielzahl grosser Schweizer Unternehmungen, allen voran die Finanzdienstleister, Arbeitsplatzreduktionen bekanntgegeben. Besonders Grossfirmen nehmen Flächen- und Standortoptimierungen vor und verlegen Back Office Arbeitsplätze in die Aussenbezirke. Zusätzlich findet eine Angebotsausweitung ausserhalb der Innenstädte statt. An den Hauptverkehrsachsen des öffentlichen Verkehrs werden moderne, flächen- und energieeffiziente Gebäude erstellt. Ein deutlicher Strukturwandel ist derzeit erkennbar, das Flächenangebot in den Innenstadtlagen wird zeitweilig ansteigen und die Mietwerte damit etwas unter Druck setzen.

Der Druck auf ältere Liegenschaften, die nicht energieoptimiert sind bzw. architektonisch nicht mehr dem heutigen Trend entsprechen, nimmt mehr und mehr zu. Viele Mieter sind bereit, sich neu zu orientieren. Allein über den Preis können wechselwillige Mieter nicht immer gehalten werden. Parallel entstehen, wie eingangs erwähnt, viele moderne Büro- und Geschäftshäuser an stark wachsenden Bürostandorten ausserhalb der Innenstädte. Diese sind energieoptimiert und entsprechen den heutigen Ansprüchen an ein modernes Arbeitsumfeld. Projekte wie die Europa-Allee in Zürich bieten all jenes, was junge Menschen von einem modernen Arbeitsplatz und seiner dynamischen Umgebung erwarten. Mietzinse in Aussenbezirken sind jedoch trotz einer ansprechenden Architektur und modernstem, flexiblem Innenausbau tendenziell tiefer angesiedelt als bei bisherigen Bauten.

Dies führt zu einem zweigeteilten Markt, der sich dynamisch verändert. Der Zusammenzug von einzelnen Einheiten setzt sich fort. Optimieren und konsolidieren sind die aktuellen Bedürfnisse vieler grosser Unternehmungen. Dies wird insbesondere deutlich in der Flächenverlagerung von den ursprünglichen Innenstadtlagen zu Bürostandorten entlang den Hauptverkehrsachsen, welche häufig sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln vernetzt sind und sich dazu in der Nähe bezahlbarer Wohngebiete befinden. Ausnahmen wie die Europa-Allee sind aus Platzgründen eher selten. Wie es der neugewählte SP-Bundesrat Herr Alain Berset bereits sagte, mit seinen 39 Jahren eher zu der neuen Generation gehörend, ist die Work-Life-Balance auch für ihn als Bundesrat sehr entscheidend. Dies gilt es zukünftig für alle Unternehmen und ihre Mitarbeiter im Auge zu behalten.

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Schweizergasse 21, CH-8001 Zürich
Telefon +41 43 344 65 00, Fax +41 43 344 65 12, 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