

Zürcher Wohnimmobilienmarkt 2018

Optimismus bleibt angebracht

Zum Kauf einer Immobilie gehört neben vielen anderen Dingen immer auch eine Portion Zuversicht. Dank der soliden Lage der Wirtschaft in der Schweiz und in Europa ist momentan im Immobilienmarkt seitens der Käuferschaft Optimismus spürbar. Das ist allerdings nicht zu verwechseln mit blinder Kauflust, im Gegenteil. Die Leute wollen ihren Kaufentscheid heute möglichst gut absichern und prüfen Objekte, die in Frage kommen, viel eingehender als früher. Dabei schenken sie auch dem Thema Unterhalt und Nebenkosten eine hohe Beachtung. In einem solchen Markt, wo die Motivation zu kaufen ungebrochen hoch ist, die Interessenten gleichzeitig aber auch kritisch sind, tritt die Qualität einer bestimmten Immobilie deutlich zutage. Planerische Fehler werden nicht verziehen, Neubauten an schlechten Lagen bleiben lange auf dem Markt. Gesucht sind Gebäude, die den Raum effizient nutzen, verschwenderische Quadratmeterzahlen sind nicht nur aus preislichen Gründen wenig beliebt. Bestehende Immobilien an guten Lagen bleiben weiterhin gefragt. Sind sie renovationsbedürftig, dann sind Käufer häufig bereit, Konzessionen zu machen, weil sie mit einer Renovation auch ihren persönlichen Geschmack besser zum Ausdruck bringen.

Urban und praktisch ist gefragt

Jüngere Generationen seien weniger stark an Statussymbolen interessiert als ihre Eltern, heisst es oft. Ein eigenes Apartment zu besitzen, wenn möglich sogar in der Stadt, ist aber kein blosses Symbol, sondern ein ganz praktischer Traum. Den wollen heute vermehrt jüngere Käufer, oft mit Unterstützung ihrer Eltern, gerne realisieren. Diese wiederum denken ebenfalls ganz nutzenorientiert. Mit 55 das Haus mit Garten zu verkaufen und in eine kleinere und mit weniger Aufwand verbundene Wohnung zu ziehen, das sehen heute viele als Fortschritt an, nicht als Rückschritt. Die Immobilien haben sich den Lebensumständen unterzuordnen, sagen sie sich, und nicht umgekehrt.

Vor dem Hintergrund eines höheren Bedürfnisses nach Flexibilität ist auch folgender Punkt zu beachten: Zinsprognosen über die nächsten zehn Jahre aufzustellen, ist schwierig. Langfristige Hypotheken mögen eine bessere Planbarkeit ermöglichen, häufig sind es aber eben gerade ungeplante persönliche Gründe, die dafür sorgen, dass man eine Immobilie rascher verkaufen will oder muss, als man dachte. Ein Argument, das hingegen für eine längere Anbindung der Zinsen spricht, ist die deutlich angestiegene Inflation in der Schweiz. Die schon lange erwartete Zinswende wird früher oder später kommen, denn die Inflation zieht in der Schweiz merklich an.

Das Gespenst einer Immobilienblase, das zeitweise herumgeisterte, scheint gebannt. Die teilweise übertrieben hohen Preisvorstellungen der Verkäufer haben sich normalisiert, nicht zuletzt, weil deutlich weniger ausländische Käufer im Markt auftreten als noch vor kurzem. Im Luxussegment werden wieder vernünftige Preise bezahlt. Dank der florierenden Finanzmärkte ist die Nachfrage intakt, allerdings brauchen Verkäufer mehr Geduld als früher. Kurze Transaktionszeiten stellen wir hingegen im für viele Käufer erschwinglichen unteren Preissegment fest.

Ein deutlich zu grosses Angebot, das sich auch noch ausweitete, herrscht jedoch bei Büroflächen. Darum wäre es möglich, dass künftig vermehrt Bürogebäude an Zentrumsanlagen zu Wohnhäusern transformiert werden, was jedoch anspruchsvoll ist. Sehr rar, aber gleichzeitig trotz ihrer stolzen Preise auch sehr gesucht, sind kernsanierte Altbauwohnungen in der Stadt sowie Reiheneinfamilienhäuser, die früher als Haus des kleinen Mannes galten. Heute werden sie kaum noch gebaut, obwohl sie wegen ihres Charmes beliebt und ihrer Grösse bezahlbar sind.

Publikation unter Quellenangabe gestattet. Kontakt: stefan.schmid@kmp.ch (Direktwahl 043 344 65 66).

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