



Gemeindecheck Wohnen:

Interessante Aussagen zum Immobilienmarkt in der Gemeinde Elsau  
Seite 2

Wissenswertes / Links:

Nützliche Links zu Themen rund um Immobilien und Weiteres inklusive Spezialaktion  
Seite 2

News rund um Immobilien  
Robert Steiger, Broker/Owner  
RE/MAX Immobilien  
Herbst 2016  
20'000 Exemplare

# 03

## 1-1 Immobilienmarkt CH

# 1-1 FPRE Metaanalyse Immobilien Q3/16

**Der Immobilienmarkt in der Schweiz profitiert nach wie vor von tiefen Zinsen. Der Mangel an Alternativen stützt insbesondere die Preise der Mehrfamilienhäuser, die in den nächsten zwei Jahren nochmals ansteigen können. Dagegen wird die Lage auf dem Büro- und Verkaufsflächenmarkt aufgrund der steigenden Leerstände zunehmend anspruchsvoller.**

### Immobilienpreisindizes

Die Transaktionspreise für **Eigentumswohnungen** tendieren nach einem kurzzeitigen Anstieg im ersten Quartal 2016 in der ganzen Schweiz wieder nach unten und verzeichnen ein Minus von 2,9%. Grund dafür sind die sinkenden Preise im mittleren und gehobenen Segment, welche bereits seit über 4 Jahren mit einer rückläufigen Preisdynamik kämpfen. Im unteren Segment setzt sich dagegen der Preisanstieg mit 0,9% gegenüber dem Vorquartal fort. Laut den FPRE-Preisindexen werden **Einfamilienhäuser** mit einem Plus von 1,0% im Vergleich zum Vorquartal

insgesamt teurer gehandelt. Auch hier legen vor allem die preisgünstigen Immobilien zu.

Die Verschiebung der Nachfrage in das Niedrigpreissegment hängt sicher mit den verschärften Eigenkapitalanforderungen bei der Hypothekengabe zusammen. Gleichzeitig wirken sich aber das geringe Wachstum der Einkommen und die abgeschwächte Zuwanderung negativ auf den Absatz von gehobenem Wohneigentum aus. Unter dieser Entwicklung leiden zunehmend die beiden Hochpreisregionen Zürich und Genfersee. Die Verlagerung des Käuferinteresses in günstigere Regionen ist Realität. Die Bautätigkeit passt sich natürlich dieser Tendenz an. Die Eigenheimproduktion in diesen Regionen geht deutlich zurück.

### Marktmietenindizes

Die **Wohnungsmieten** steigen weiterhin in vielen Landesregionen an. Insbesondere Altbauwohnungen werden deutlich teurer (Schweiz: 4,0%). Der Anstieg ist vor allem in den Metropolitanregionen

Genfersee (3,6%), Zürich und Basel (je 2,9%) sowie im Jura (3,1%) spürbar.

Angesichts der zunehmenden Diskrepanz zwischen der Angebots- und Nachfragerseite sowie einer durchaus möglichen weiteren Senkung des Referenzzinssatzes im Jahr 2017 bleibt ein Anstieg der Wohnungsmieten im Bestand aber unwahrscheinlich. Entsprechend bleiben die Prognosen zurückhaltend. Aber: Die tiefen Zinsen und folglich tiefen Renditeerwartungen lassen zusammen mit der noch positiven Entwicklung der Mieten für 2016 und 2017 weiterhin auf steigende Preise der **Mehrfamilienhäuser** hoffen.

### Büro- und Verkaufsflächenmarkt

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich seit Jahresanfang erneut verschlechtert. Nach einem kurzzeitigen Preisanstieg im ersten Quartal 2016 gehen die Marktmieten für **Büroflächen** erwartungsgemäss zurück. Einzig der Grossraum Genf kann zum Teil dank einer Stabilisierung leicht zulegen (0,6%).

Besonders in der Region Basel (-5,7%), gefolgt vom Mittelland (-4,5%), sinken die Mieten spürbar. In Zürich beträgt der Rückgang immerhin -2,2%. Anzeichen für einen baldigen Anstieg der Büromieten gibt es zurzeit keine.

Der **Detailhandel** wiederum hat sich immer noch nicht vom Frankenschock erholt. Die sinkende Produktivität des Detailhandels schlägt sich zunehmend auf die umsatzgebundenen Mieten nieder. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Mieten für Retailflächen deshalb um fast 7%.

Die Vermarktung von **Verkaufsflächen** wird immer problematischer, vor allem für Standorte mit geringer Passantenfrequenz und schlechter Erreichbarkeit. Auch die Verschiebung Richtung Online-Handel verdeutlicht die schwierige Lage auf dem Verkaufsflächenmarkt.

### Statistik und Erfahrung

Statistisch ausgedrückt, herrscht in unserer Bauchregion ein angenehmes Klima, wenn wir die Füsse in einen Tiefkühler und den Kopf in einen 200° heissen Backofen stecken. Dasselbe Wortspiel ist sinngemäss natürlich auch auf den Immobilienmarkt anwendbar. Neben der korrekten Interpretation von Daten und Fakten sind deshalb auch genaue Kenntnisse der lokalen und regionalen Gegebenheiten notwendig.

Über 700 Augen und Ohren stehen unseren Kunden im Netzwerk RE/MAX in der Schweiz jederzeit kompetent zur Verfügung, um gezielte Herausforderungen ausserhalb oder in Ergänzung der Statistik bestmöglichst zu lösen. Dazu genügt eine Ansprechperson im Netzwerk - alles Weitere organisiert diese sehr gerne. Die nationale, regionale und lokale Statistik haben wir. Das entsprechende Wissen aber auch. Nutzen auch Sie das!

## Editorial



Geschätzte Leserin  
Geschätzter Leser

Im letzten Editorial habe ich darüber geschrieben, dass die Eingabe des Begriffes "Wohneigentum Schweiz" in Google in kürzester Zeit ungefähr 164'000 Suchergebnisse und der Begriff "Wohnen Schweiz" sogar über 25 Millionen Suchergebnisse anzeigt und damit Einträge zu diesen Themen zutage fördert.

Ich weiss nicht, wie es Ihnen im heutigen Zeitalter der Datenflut geht. Bei mir jedenfalls führt sie oftmals zu Stress, Überforderung und Frustration, da der richtige Umgang mit einer immer größer werdenden Informationsmenge nicht ganz einfach ist und viel Lebenszeit "frisst". Und nebenbei nicht wirklich zu mehr Sicherheit und richtigem Wissen führt.

Es gibt natürlich Tipps und Techniken, wie wir die Datenflut überleben. In erster Linie aber wiederum im Internet zu finden und damit wirkt die Datenflut erneut erhöhend. Ein Teufelskreis irgendwie, oder?

Diesen Teufelskreis zu durchbrechen ist aber einfach möglich. Es gibt versierte Fachleute, denen ich vertrauen kann und die ohne eigene Interessen, weil sie neutral sind, eine zielgerichtete Lösung für mich erarbeiten können.

Rund um das Thema Immobilien zähle ich mich zu diesen versierten Fachleuten.

Und täglich grüsst die Datenflut - vergessen Sie das beim Thema Immobilien in Zukunft und kontaktieren Sie mich für alle Themen dazu ungeniert!

Robert Steiger, Inhaber

### FPRE-Regionen



- FPRE-Regionen:
- 1 Region Genfersee
  - 2 Region Jura
  - 3 Region Mittelland
  - 4 Region Basel
  - 5 Region Zürich
  - 6 Region Ostschweiz
  - 7 Region Alpenraum
  - 8 Region Südschweiz

Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo; Fahrländer Partner.

Statistisch erfasste Regionen der Schweiz

**www.erb-recht.ch**

Infos rund um das Thema Erbrecht, Erben und Vererben in der Schweiz. Oder aber einfacher bei uns, vor allem rund um Immobilien erben und vererben.

**www.maklerkarriere.ch**

Informationen zum Berufsbild Immobilienmakler. Kaum ein anderer Beruf kann eine so abwechslungsreiche Tätigkeit bieten.

**www.remax.ch**

Kein anderer Immobilienvermittler als RE/MAX hat mehr Suchaufträge von potenziellen Käufern oder Objekte gespeichert. Ein periodischer Besuch lohnt sich bereits deshalb.

**Wir sind auf Facebook**

Natürlich nutzen wir auch die sozialen Medien. RE/MAX Winterthur ist auch auf Facebook präsent. Werde unser Freund und bleibe damit immer auf dem Laufenden.

**Bitte um Ihr Feedback**

Sie haben Bemerkungen, Hinweise, Fragen, Ideen, Themen, die Sie interessieren oder die Sie in diesen News lesen möchten? Dann schreiben Sie mir, ich freue mich darauf.

**2-1 Gemeindecheck**

## 2-1 Gemeindecheck Wohnen Elsau

**Das Elsau auf der Murer-Karte Kanton ZH von 1566 und das Elsau von heute haben nur noch wenig gemeinsam. Ein Blick auf die aktuelle Wohnsituation.**

Elsau ist gemäss Definition 2012 des BFS Teil der Agglomeration Winterthur mit 61'032 Haushalten (2014) und 138'224 Einwohnern (2015). Elsau zählt 3'480 Einwohner (2015) bzw. 1'390 Haushalte (2014) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.5). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2014 beläuft sich auf 29 Personen. 28.2% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 38.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 33.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 239 Betriebe mit 1'331 Beschäf-

tigten weist die Gemeinde Elsau im Jahr 2013 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 20 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 96 Beschäftigten seit 2011. Von den 1'037 vollzeitäquivalenten Stellen sind 49.6 (4.8%) im 1. Sektor, 318.7 (30.7%) im Industrie- und 668.7 (64.5%) im Dienstleistungssektor.

Die Gemeinde weist Ende 2014 einen Bestand von 1'513 Wohneinheiten auf, wovon 710 Einfamilienhäuser und 803 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 46.9% im landesweiten Vergleich (22.9%) stark überdurchschnittlich.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE bei den EFH bei 9'785 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'833 CHF/m<sup>2</sup>, die Netto-

marktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 213 CHF/m<sup>2</sup> und Jahr. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 995 - 1'475 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'440 - 2'605 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 465 - 1'085 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich eher hoch.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Winterthur um 83.9% zugelegt (Bauland für EFH: 173.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 97.8% (Bauland für MFH mit EWG: 278.4%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 16.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 108.1%). Der Markt der Region Winterthur ist auch nach unserer Einschätzung heute realistisch bewertet.

**2-2 Spezialaktion 2**

## 2-2 Immobilienschätzung

**Es gibt viele gute Gründe seine Liegenschaft schätzen zu lassen.**

Sie möchten eine Immobilie kaufen und sind unsicher, ob der Kaufpreis gerechtfertigt ist? Sie überlegen, Ihr Eigenheim zu verkaufen oder möchten einfach wissen, wie viel es heute wert ist? Eine Schätzung schafft Klarheit. Eine hedonische Bewertung bildet dabei die aktuellen Marktverhältnisse in den meisten Fällen am besten ab. Stark vereinfacht wird der Wert hergeleitet anhand von vergleichbaren

Objekten, die kürzlich verkauft wurden.

Wir bewerten nach dieser hedonischen Methode jedes Jahr hunderte von Objekten. Gerne auch für Sie. Wegen der hohen Nachfrage erneut als Spezialaktion für Wohneigentum selbstgenutzt bis Ende 2016 anstelle des Normalpreises von CHF 450 - 1'500 (je nach Objekt) für pauschal nur CHF 250.

Kontaktieren Sie mich ungeniert, ich freue mich auf Sie.

**2-3 Erfolgsstory**

## 2-3 Das Lächeln der Kunden

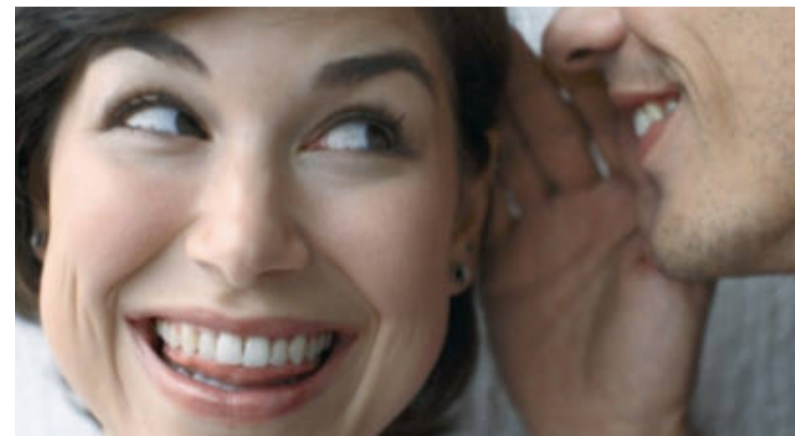
**Das Netzwerk RE/MAX in Zahlen: International: > 103'000 Makler, > 6'800 Büros, 41 Sprachen, 95 Länder. National: 324 Makler, 96 Büros, rund 4'000 aktive Objekte. Und mittendrin die Nr. 1: RE/MAX Winterthur.**

Eine konsequente Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse, eine höchstpersönliche Betreuung, bestes Know-how, modernste Hilfsmittel,

klare Prozesse, ein Netzwerk, eine starke Marke, Passion, Vertrauen. Es gehören viele Mosaiksteine zum Erfolg.

Letztendlich aber ist es ganz einfach das Lächeln zufriedener Kunden, das uns zur Nummer 1 in der Immobilienvermittlung macht.

Dafür bedanken wir uns von Herzen gerne auch hier!



Lächelnde Kunden sind unsere Motivation und der Titel Nr. 1 der Lohn



**Robert "Tschöbi" Steiger, Notarpatentinhaber / dipl. Betriebsökonom**

Mobil +41 (0)79 416 69 36, E-Mail robert.steiger@remax.ch  
RE/MAX Winterthur, Katharina Sulzer-Platz 4, CH-8400 Winterthur, www.remax-winterthur.ch

**Meine Immobilie. Mein Zuhause.**

**RE/MAX**  
Immobilien