

Facts zum Immobilienmarkt 2011

Standortmanagement: vom Aufbau bis zum Erfolg

24. Oktober 2011

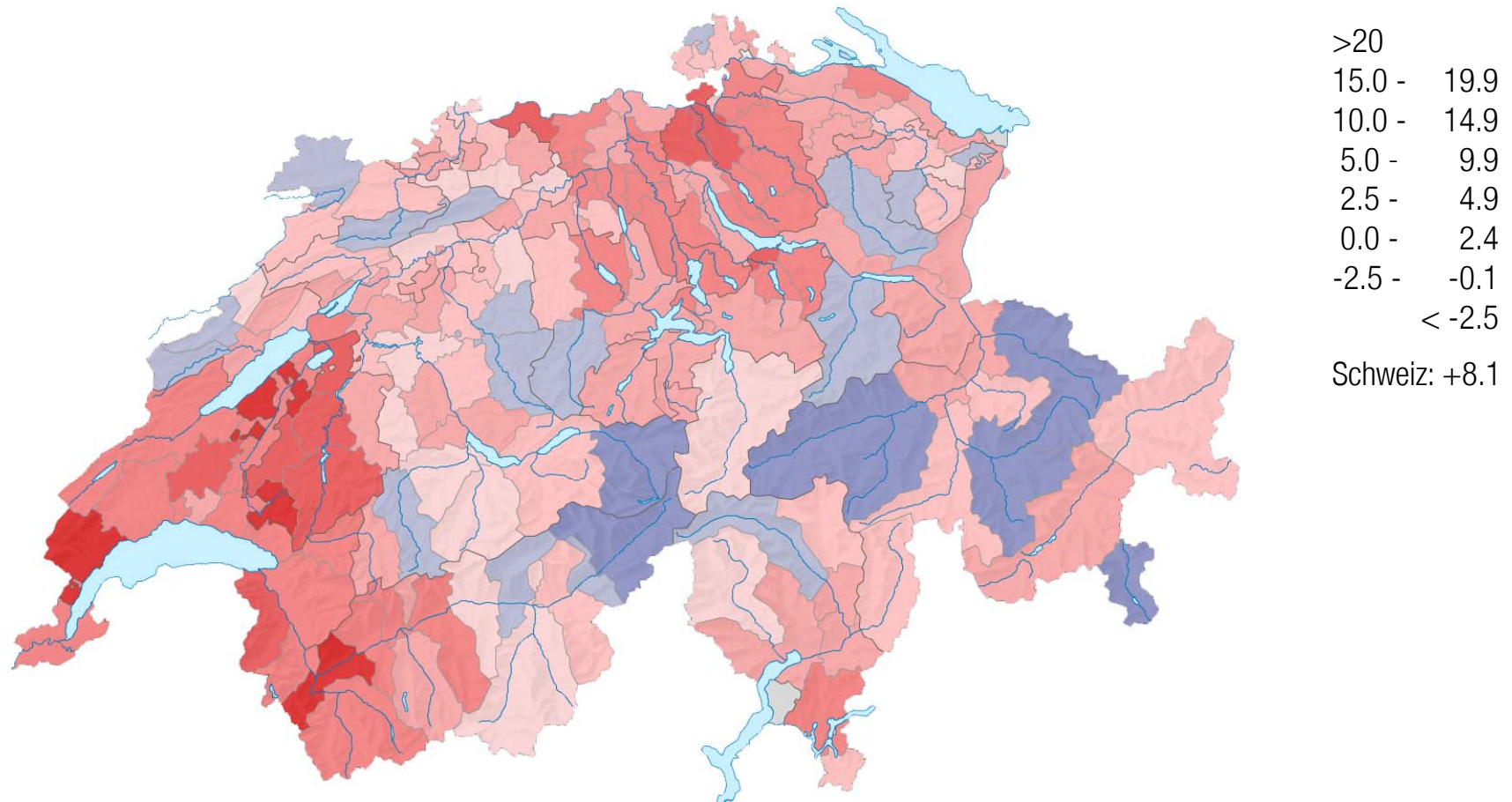
SVSM-Academy

HWZ, Zürich



Immobilienmarkt: Nachfrage durch Bevölkerungswachstum

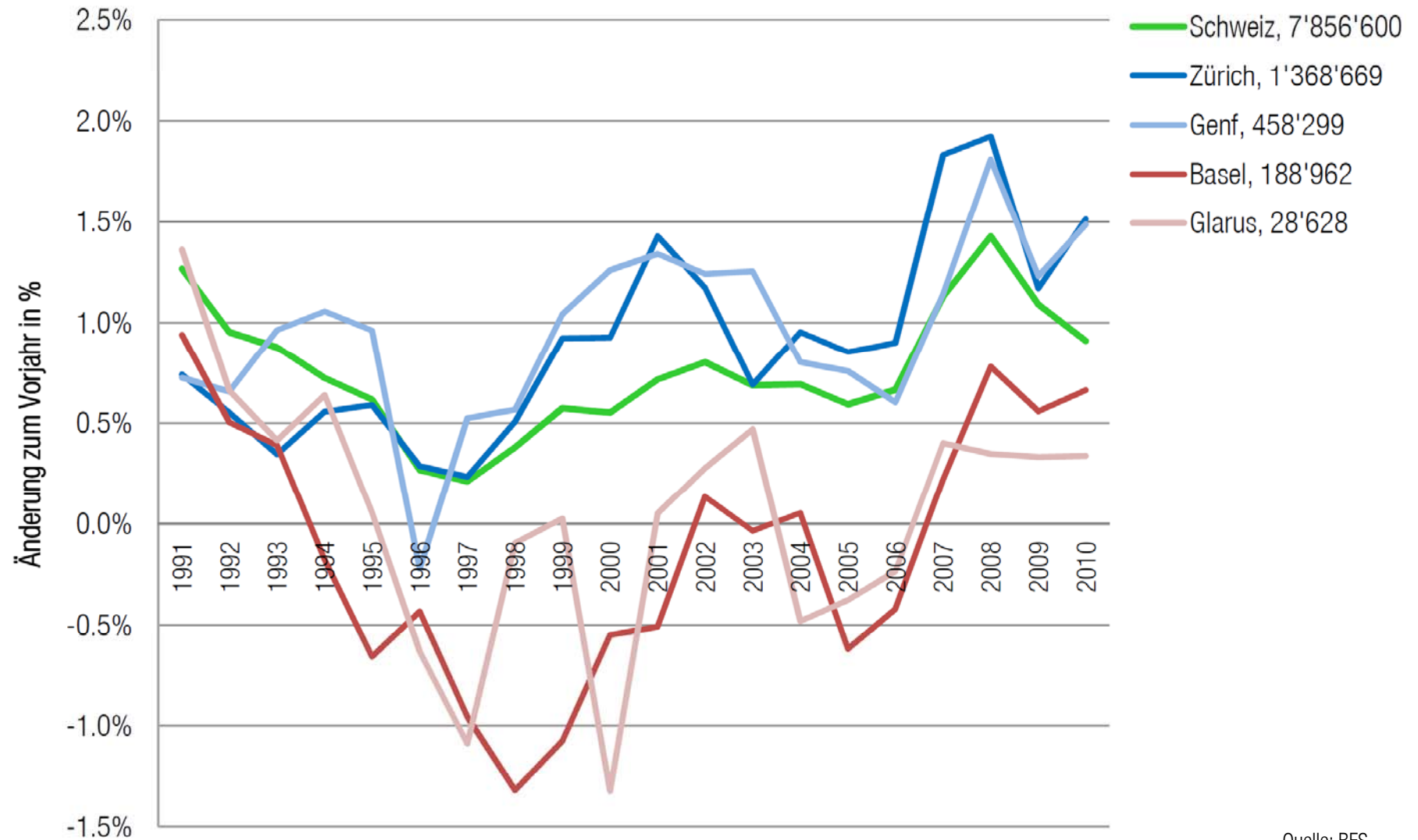
2000 – 2009 Veränderung der Wohnbevölkerung in %



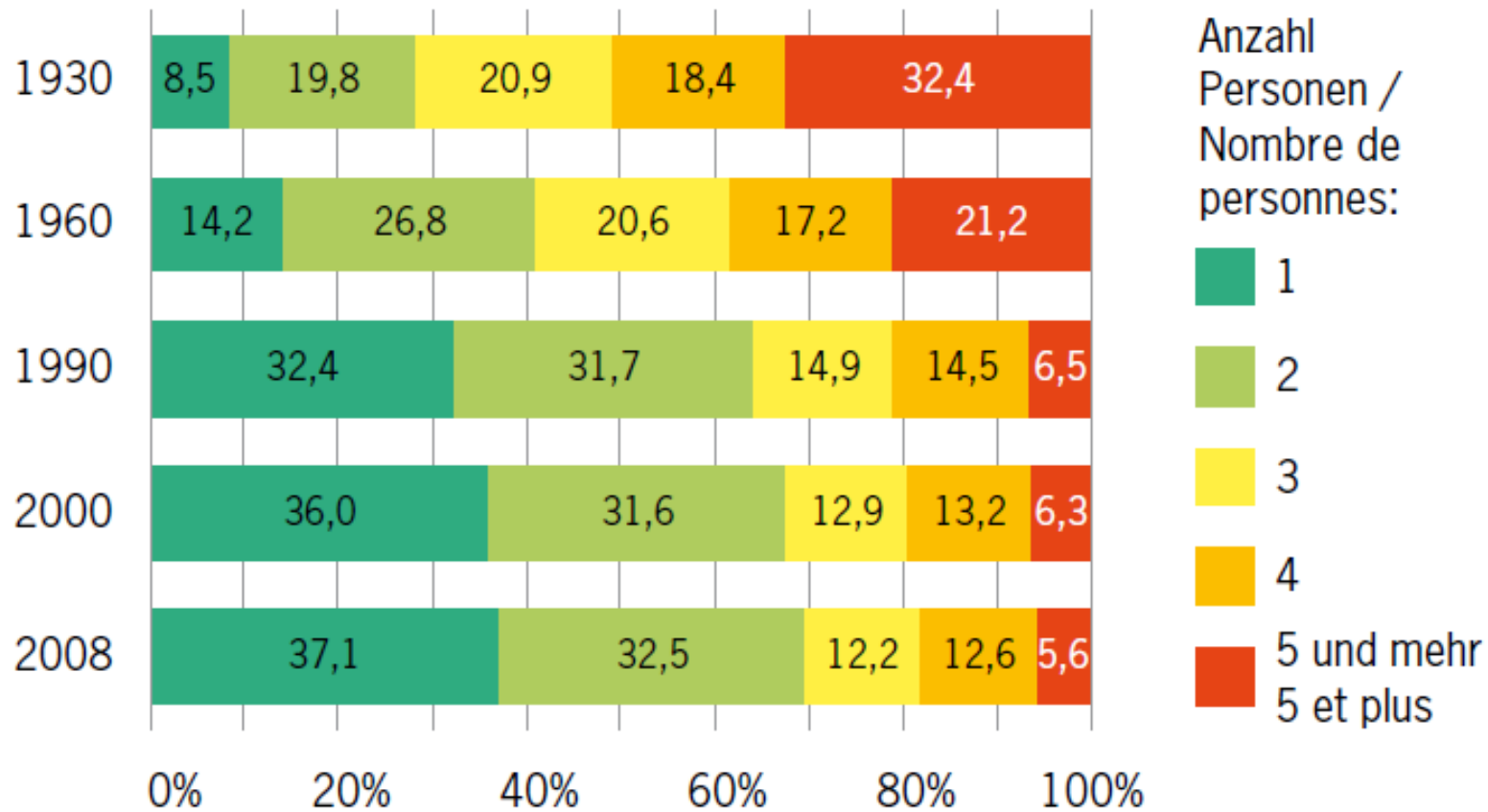
Quelle: BFS.



Immobilienmarkt: Nachfrage durch Bevölkerungswachstum



Immobilienmarkt: Nachfrage durch kleiner Haushalte

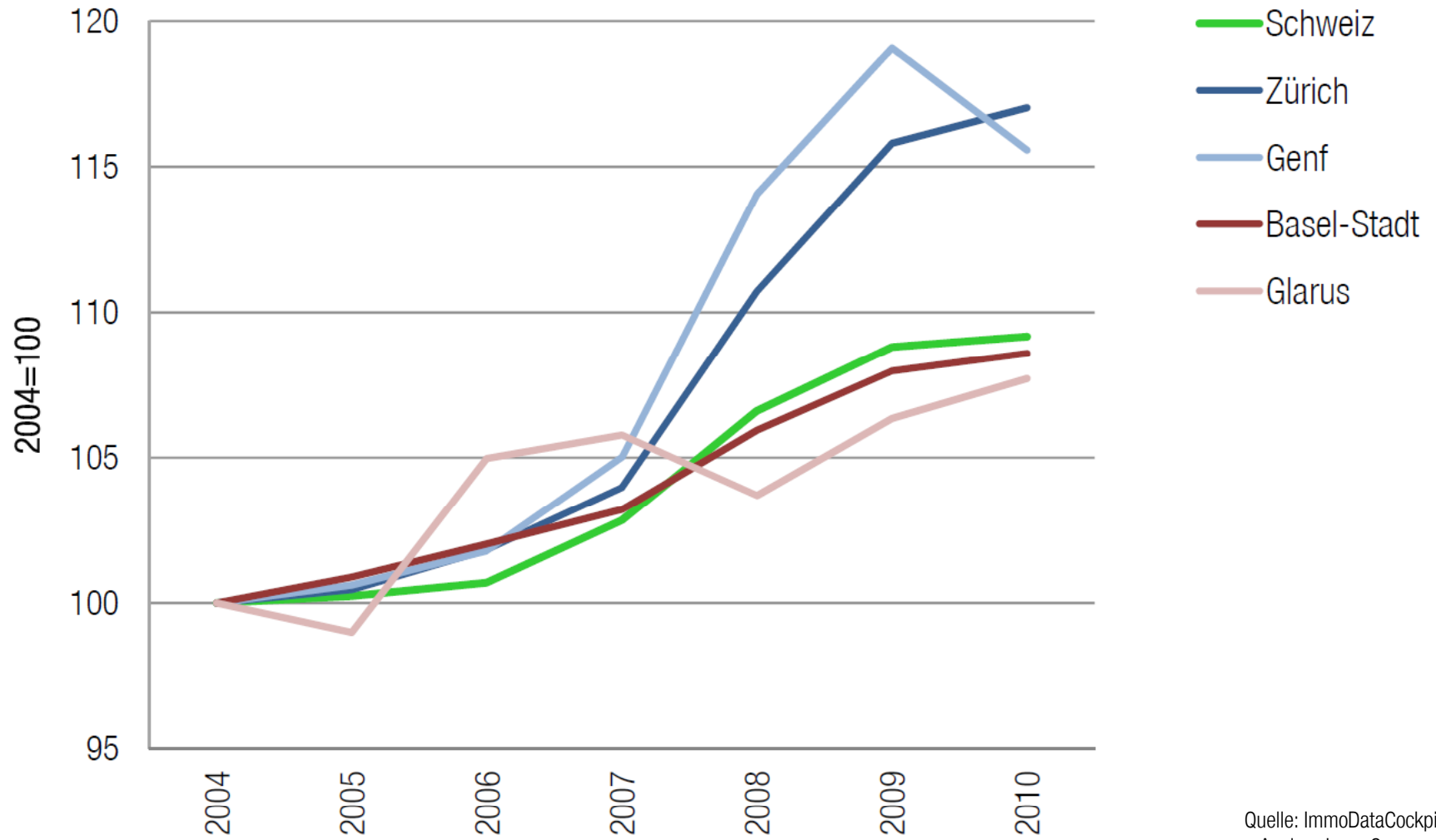


Immobilienmarkt: Angebot und Nachfrage im Ungleichgewicht

	Haushaltswachstum	Wohnungsreinzugang
Zürich	8400	6900
Genf	1900	1440
Basel	-109	103
Glarus	26	108
Schweiz	36000	36900



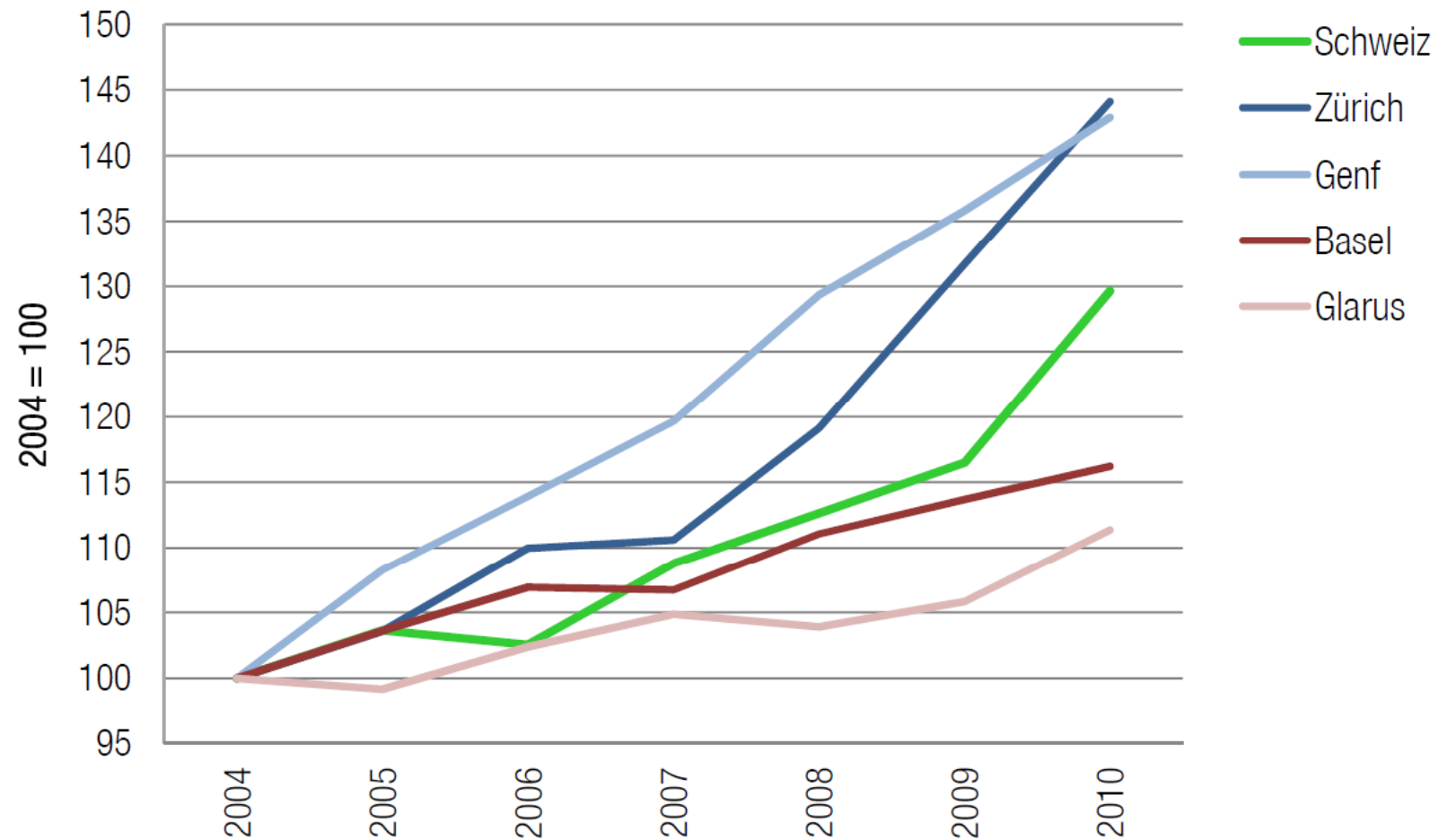
Immobilienmarkt: Preisentwicklung Mieten



Quelle: ImmoDataCockpit,
Analyse ImmoCompass.



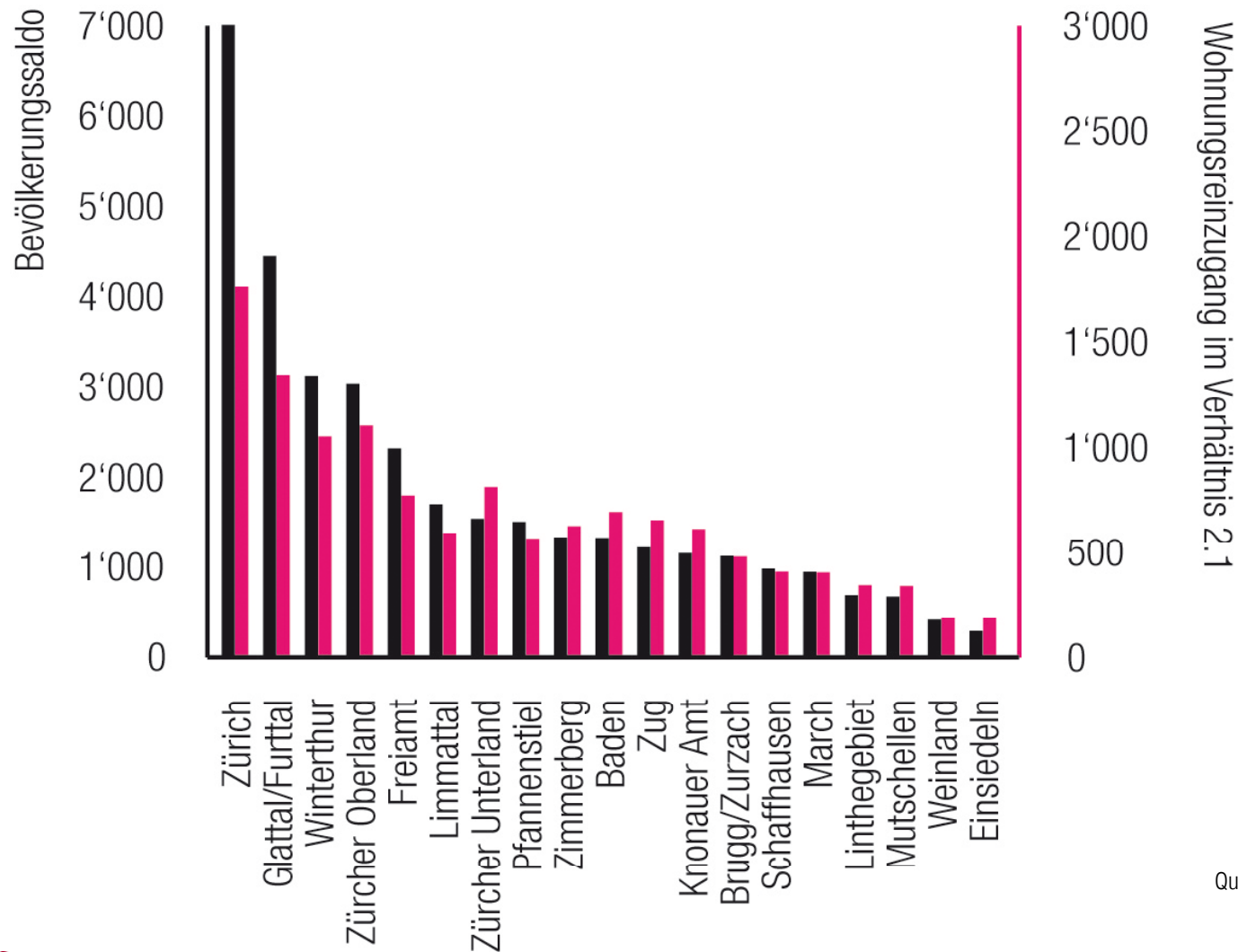
Immobilienmarkt: Preisentwicklung Kaufpreise



Quelle: ImmoDataCockpit,
Analyse ImmoCompass.



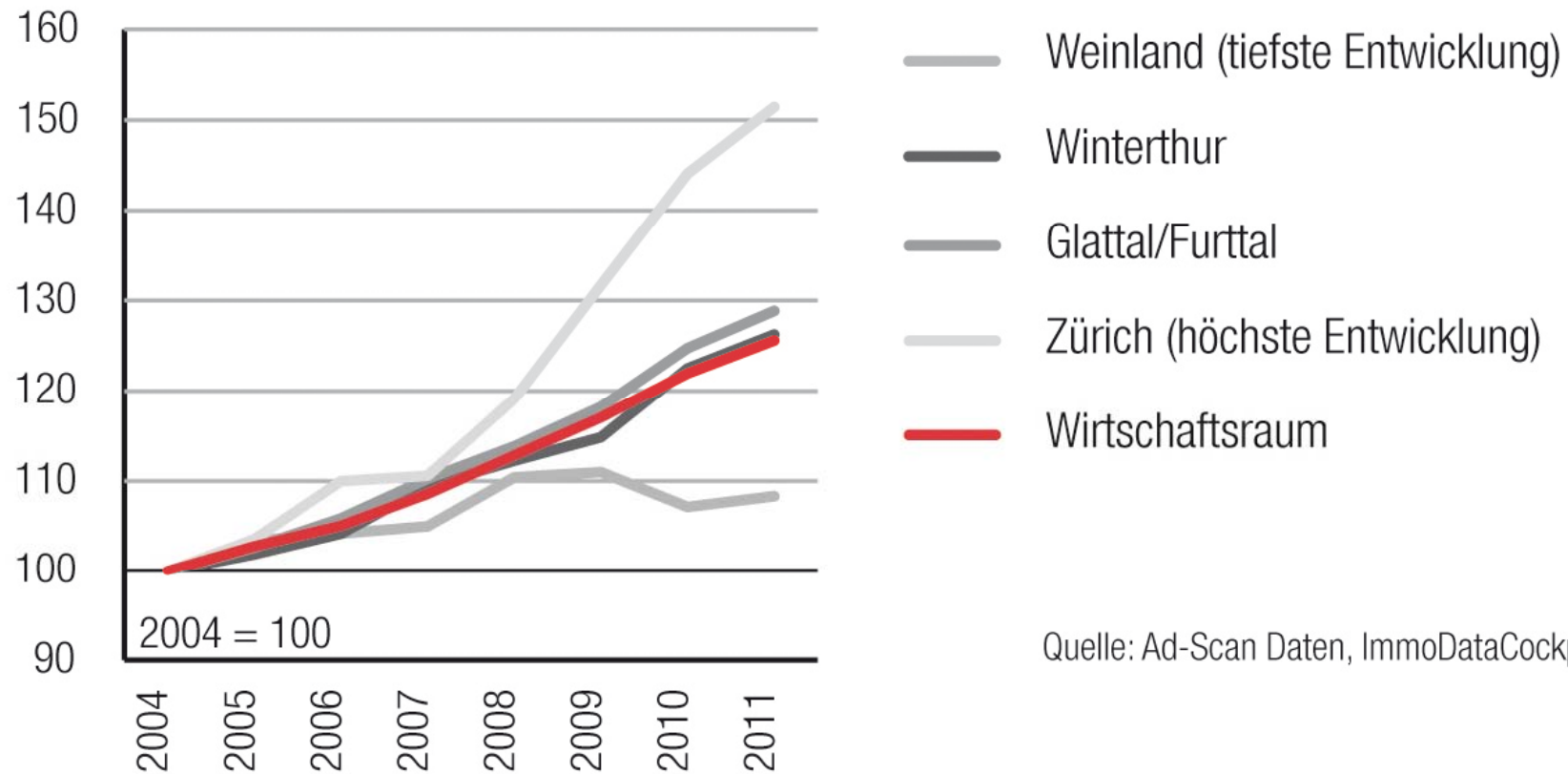
Immobilienmarkt: Angebot und Nachfrage im Wirtschaftsraum Zürich



Quelle: BFS, Analyse ImmoCompass.



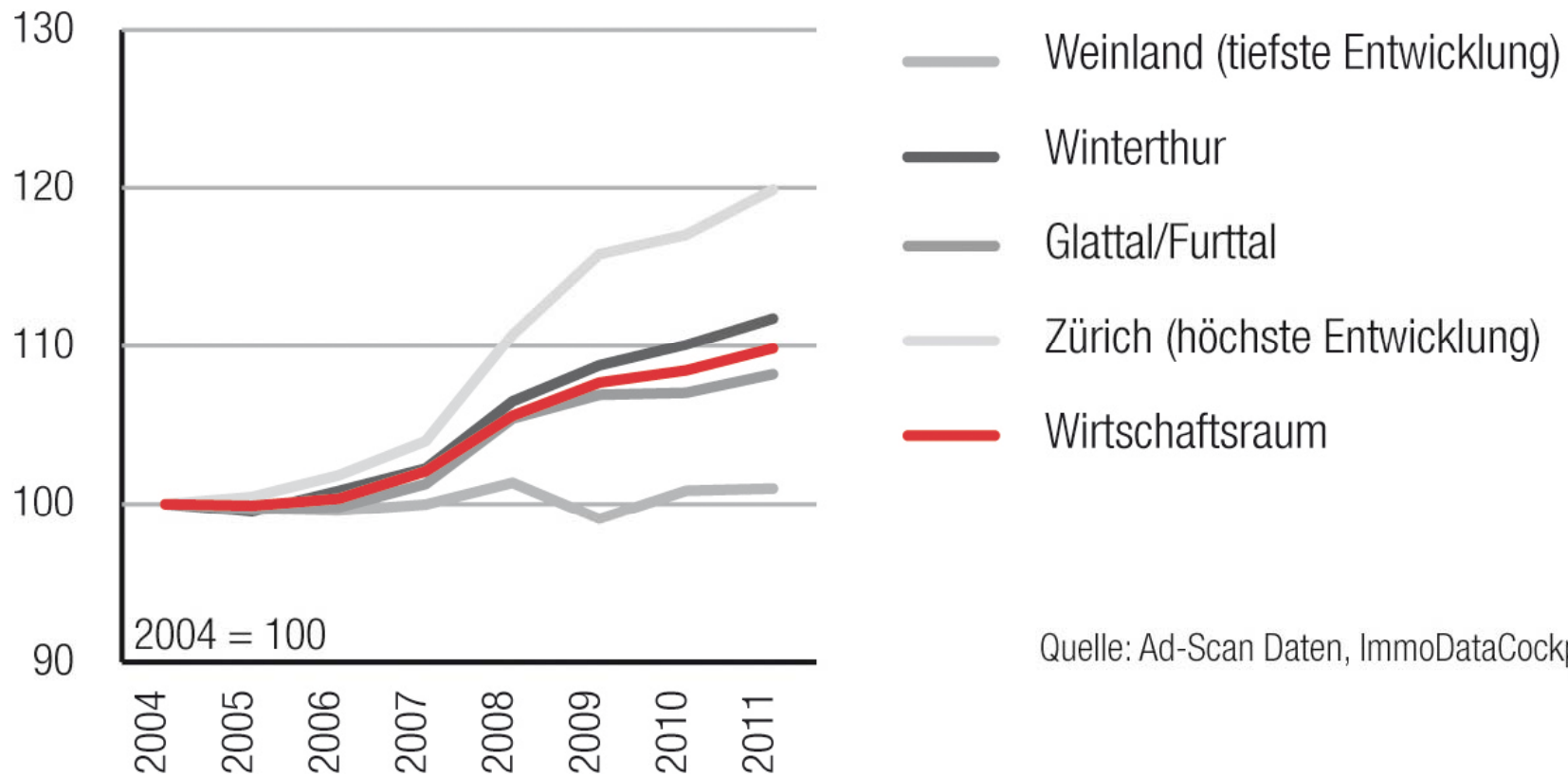
Immobilienmarkt: Kaufpreise im Wirtschaftsraum Zürich



Quelle: ImmoDataCockpit,
Analyse ImmoCompass.



Immobilienmarkt: Mietpreise im Wirtschaftsraum Zürich



Quelle: Ad-Scan Daten, ImmoDataCockpit.

Quelle: ImmoDataCockpit,
Analyse ImmoCompass.



Emotionaler Preis.



Immobilienmarkt: Fazit

- Wachstum: Fast überall
- Preise: Steigen vor allem im Wohneigentum
- Preise: Steigen wo Nachfrage grösser als Angebot
- Bubble: Strukturell gesehen nein, am ehesten wo grosse, zentrale Eigentumsmärkte sind.



Markt und Standortanalyse

Analyseinstrument für die bestmögliche Nutzung eines neuen Immobilienproduktes:

- Zielgruppen
- Nutzungsmix
- Nutzungsanordnung
- Preise: Erträge und Kosten



Markt und Standort: Ablauf Teil A



Markt und Standort: Ablauf Teil B

+

Objekt	Aussagen	Indikatoren
Grundstück	Beschaffenheit und Eignung	Grösse, Form, Ausrichtung, Zugänglichkeit, Neigung, Erschliessung, Altlasten
Gebäude	Zustand und Eignung bestehender Strukturen	Flächen, Stockwerke, Raumhöhen, Gebäudetechnik, Ausbau, Altlasten
Nutzung	Vorhandensein und Flexibilität aktueller Nutzer	Mietverträge, Gespräche
Baurecht	Rechtlicher Spielraum	Bau- und Zonenordnung, Grundbuchauszug
Projektideen	Wünsche und Ideen der Eigentümerschaft, Nutzer	

Stärken / Schwächen Objekt

+

Auswertung	Auswertung 1
SWOT	<p>Gegenüberstellung von Stärken/Schwächen zu Chancen/Gefahren</p> <p>Konklusion Stärken/Chancen = Vermarktungsschwerpunkt</p> <p>Konklusion Schwächen/Chancen = Reaktion beim Produkt und der Kommunikation</p> <p>Konklusion Stärken/Schwächen = Nicht weiterverfolgen</p> <p>Konklusion Schwächen/Gefahren = Tabuthema</p>

Produktskizze: Positionierung, Zielgruppen, Nutzungsmix, Nutzungsanordnung, Preise

(+)

Auswertung 2	
Variantenvergleiche	Verschiedene Positionierungen durchrechnen: Ertrags- und Investitionssimulation, Risikoanalyse
Sensitivitäten	Worst, Best, und Realcaseszenario einer Variante durchrechnen, Risikoanalyse

=

Empfehlung Produktvariante und Produktszenario



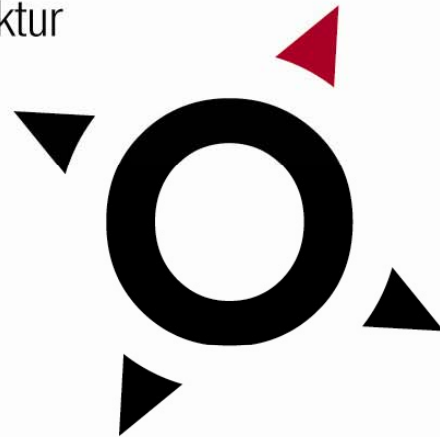
Immobilienmarkt: Die Qualität von Standorten

Makrolage

- Einzugsgebiet
- Zentralität
- Überregionale Infrastruktur

Mikrolage

- Erschliessung vor Ort
- Infrastruktur vor Ort
- Ausblick, Besonnung
- Immissionen / Emmissionen
- Image Adresse



Wohnungsmarkt: Standortrends

- Eigentum, Miete
- Umziehende Haushalte nach Herkunft
- Haushaltsgrösse
- Haushaltstyp
- Bevölkerungsalter
- Kaufkraft

Kommerzieller Markt: Standortrends

- Hauptbranchen
- Branchenentwicklung
- Clusterbildung
- Firmengrössen

Der Wert von Standortfaktoren

Hedonische Preisindizes

$$\ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{grund}) + \beta_2 \cdot \ln(\text{wohn}) + \beta_3 \cdot \ln(\text{BRW}) + \beta_4 \cdot d_haus + \beta_5 \cdot d_keller + \beta_6 \cdot d_stellplatz + \sum_{i=1}^8 \beta_{6+i} \cdot d_kreis_i + \varepsilon$$



Der Wert von Standort- und Immobilienfaktoren

www.immodatacockpit.ch

The screenshot shows a website interface with a navigation bar at the top. The navigation bar has five items: 'Home' (highlighted in green), 'Module' (with a lightbulb icon), 'Angebot und Zugang' (with a key icon), 'Wer's nutzt' (with a person icon), and 'Fragen und Antworten' (with a ring icon). Below the navigation bar, the main content area features the heading 'Marktinformationen präzise und einfach' in a large, bold, serif font. Underneath this heading is a sub-headline: 'Schweizweite Einschätzung von Preisen und Vermarktungsdauer von Wohnungen, Häusern, Geschäftsflächen, Bauland einfach per Mausclick.' The central part of the page is decorated with several 3D-style icons: a calculator, a house with a tag, a large compass rose, a house, a multi-story office building, and a wireframe house. At the bottom center of this section is a green button with the text 'Treten Sie ein'.



Präzise Informationen - Plausible Analysen - Unabhängige Beratung

www.immodatacockpit.ch

Für eine schnelle und einfache Auskunft

Analysen

Für eine starke Positionierung



Informationen

Für Ihre eigene Markteinschätzung

Beratung

Für eine operative Umsetzung die funktioniert

