

GULDENENSTRASSE 1
Wohnenserie auf der Pösch

www.guldenenstrasse1.ch
guldenenstrasse1@intercity.ch

Inhalt

12 Fragen an Jörg Koch

Er testet, worauf man verzichten und so günstiger bauen kann. Für den CEO der Pensimo-Gruppe ist jedes Bauprojekt ein Lernfeld. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	2
Ausland	2
Kaufgesuche	2

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	2
Ausland	2

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	2
Mietgesuche	2

Anzeigeverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
inserate@nzz.ch

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Impressum

NZZdomizil

Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm.

Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG.

Postfach, 8021 Zürich, Telefon, 044 258 11 11.



Pavillonarchitektur in der Schweiz 25/36: Die von Stoos Architekten zwischen 2004 und 2008 am Zürcher Utoquai und beim Hafen Enge auf schwimmenden Betonpontons in Leichtbauweise errichteten Glaspavillons, die mit schrägen Vordächern um Aufmerksamkeit buhlen, dienen der Bootsvermietung und als Segelschule. SELINA HABERLAND / NZZ

Haus und Markt

Der Eigenheimmarkt zieht punktuell wieder an

Im vergangenen Jahr hörte man oft, dass die Zeiten der steigenden Eigenheimpreise vorbei seien. Tatsächlich stagnierten die Preise im Jahr 2015 im Schweizer Durchschnitt, und im Jahr 2016 sanken sie sogar etwas. Im Swiss Real Estate Datapool (SRED) werden die Anzahl vergebener Hypotheken für Eigenheime der Credit Suisse, der UBS und der ZKB erfasst. Die Anzahl vergebener Hypotheken im Jahr 2016 zeigte ebenfalls ein deutliches Minus von 8%.

Viel weniger Transaktionen in Zürich

Im Jahr 2017 wurde nun aber die Talsohle durchschritten: Der Pool registrierte zwar nur ein bescheidenes Hypothekarwachstum von 0,2%. Doch scheint diese Zahl für den gesamten Markt zu tief, denn Hypotheken für Eigenheime werden vermehrt von Firmen ausserhalb des Bankensektors vergeben. Laut Wüest Partner beträgt der Marktanteil von Versicherungen und Pensionskassen am Hypothekemarkt zurzeit zwar lediglich

5%, doch deren jährliche Zuwachsraten sind mit gut 5% deutlich höher als die der Banken. Neuigkeiten, die auf eine Trendumkehr hinweisen, gab es auch an der Preisfront: Je nach Studien werden dem Eigenheimmarkt Preissteigerungen von 1 bis 2% für das Jahr 2017 attestiert.

Eine Betrachtung der einzelnen Regionen mit der höchsten Marktliquidität zeigt jedoch ein heterogenes Bild: Die Regionen Baselbiet/Aargau, Genfersee und Tessin haben die Talsohle durchschritten. Die Zahl der vergebenen Hypotheken der Banken im SRED zeigt 2017 Zunahmen von über 8% gegenüber dem Vorjahr. Besonders deutlich ist dieser Trend in den Regionen Genfersee und Tessin. Hier konnten die Banken 10 bzw. 12% mehr Eigenheimhypotheken gewähren.

Wir gehen davon aus, dass die Anzahl verkaufter Objekte ebenfalls in dieser Grössenordnung zugelegt hat. Der Aufwärtstrend in diesen Gebieten überdeckte die Entwicklungen in Bern und

vor allem Zürich: Die letztgenannten Regionen haben die Talsohle noch nicht erreicht. Immerhin verlangsamt sich in der Region Bern die Talfahrt etwas: Die Anzahl vergebener Hypotheken schrumpfte lediglich noch um 5%; in der Vorperiode waren es noch -8% gewesen.

Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

■ Stark zunehmend ■ Zunehmend □ Gleich
■ Abnehmend ■ Stark abnehmend

4. Quartal 2017



QUELLE: SWISS REAL ESTATE DATAPOL NZZ-Infografik/cke.

Erstaunlich war die Entwicklung in der sonst so starken Region Zürich. Die Talfahrt beschleunigte sich hier deutlich, von -5 auf -18%! Getrieben wurde dieser Abschwung durch signifikant weniger Hypothekervergaben für Eigentumswohnungen (-23%).

Teure Wohnungen sind schwierig zu vermieten. Die Dauer, während deren sie im Internet inseriert werden, liegt deutlich über dem Durchschnitt. Die Mieten dieser Wohnungen sind nicht nur leicht abnehmend, sondern gaben deutlich mehr nach als der Schweizer Mittelwert von -1% pro Jahr. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die später vermietet werden sollen, deutlich zurückgegangen ist und diesen starken Rückgang verursacht hat. Gesamtschweizerisch liegt der Anteil der Eigentumswohnungen, die zum Zweck der Vermietung gekauft werden, laut UBS bei fast 20%. Auf der regionalen Gefahrenkarte der UBS ist die Region Zürich

dunkelrot. Dies bedeutet, dass ein erhebliches Risiko für Preiskorrekturen besteht.

Angepasstes Angebot

Die ZKB sieht dies in der neuesten Marktstudie weniger dramatisch und prognostiziert für die Eigenheime in der Region Zürich einen moderaten Preisrückgang von -0,5% für das Jahr 2018. Auch wir glauben eher an einen moderaten Preisrückgang, da in der Vergangenheit bei einem Rückgang der Nachfrage die Produktionsmenge diszipliniert gedrosselt und so ein Überangebot vermieden wurde. Können in einer neuen Überbauung nicht mindestens 50% der Eigentumswohnungen ab Plan verkauft werden, wird meist nicht gebaut. Das neue Jahr wird zeigen, ob die positiven Marktentwicklungen der Süd- und Westschweiz auch das Mittelland und Zürich erreichen.

Peter Ilg

Geschäftsführer Swiss Real Estate Datapool

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	25. März	9. März	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	10. Juni	25. Mai	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

