



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: Das 1955 von Eduardo del Fabro in der beschwingten Formensprache der Wirtschaftswunderzeit aus Beton und Backstein errichtete Schulhaus Untermoos in Albisrieden besteht aus ineinander verschränkten pavillonartigen Bauteilen mit Pultdächern, die den weiten Spielplatz rahmen. SELINA HABERLAND / NZZ

Inhalt

12 Fragen an Pascal Bärtschi

Der CEO von Losinger Marazzi sagt, weshalb nachhaltiges Bauen für die Generalunternehmung so wichtig ist. **3**

Aus der Branche **3**

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich **2**

Übrige Schweiz **2**

Ausland **2**

Kaufgesuche **2**

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich **4**

Übrige Schweiz **4**

Ausland **4**

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich **4**

Übrige Schweiz **4**

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich **4**

Übrige Schweiz **4**

Anzeigenverkauf

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.

Haus und Markt

Weitere Abkühlung am Eigenheimmarkt

Die Anzahl der Artikel über eine Preisblase bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ist im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. Fakten bestätigen diesen Trend: Die jüngste Studie der Credit Suisse zum Schweizer Immobilienmarkt hält fest, dass das Wachstum des Hypothekarvolumens im privaten Sektor trotz rekordtiefen Zinsen so niedrig sei wie Ende der 1990er, als die langjährige Preishausse zaghaft begann.

Weniger Transaktionen in Zürich

Auch die neusten Daten des Swiss Real Estate Datapools (SRED), in dem die Anzahl vergebener Hypotheken für Eigenheime der Credit Suisse, der UBS und der ZKB erfasst werden, bestätigen diesen Trend für den Eigenheimmarkt: Wie schon im Vorjahr ist die Anzahl vergebener Hypotheken gegenüber den letzten zwölf Monaten um rund sechs Prozent gesunken. Die verschärften Finanzierungsbedingungen

zeigen die erhoffte Wirkung und führen zur Abkühlung des überhitzten Eigenheimmarktes.

Einzig der Swiss-Real-Estate-Bubble-Index der UBS verharrt weiterhin im Bereich «Risiko». Dies aber vor allem, weil sich aufgrund sinkender Wohnungsmieten das Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten weiter verschlechtert hat. Gemäss den Schätzungen der UBS-Ökonomen sinken die Mieten, weil allein dieses Jahr fünf- bis zehntausend Mietwohnungen mehr produziert werden, als nachgefragt sind.

Es stellt sich die Frage, ob die Abkühlung im Eigenheimmarkt auch zu einer Überproduktion und anschliessend zu Preiseinbrüchen führen wird. Die Analyse von homegate.ch zur Insertionsdauer von Eigenheimen, die auf Internetplattformen zum Verkauf angeboten werden, gibt Entwarnung: Steigt die Dauer, während deren Eigenheime inseriert sind, nimmt auch die Anzahl Inserate ab. Neubaupro-

jekte werden ab Plan verkauft – wenn zu wenig Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser verkauft werden, wird das Bauprojekt nicht durchgeführt. Ein Sicherungsmechanismus, den es leider beim Bau von Mietwohnungen nicht gibt. Entsprechend gehen

Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

Stark zunehmend Zunehmend Gleich

Abnehmend Stark abnehmend

4. Quartal 2015



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

die meisten Analysen für absehbare Zeit von stabilen Preisen bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen aus, wenn es sich nicht um ein Luxusobjekt handelt oder ein Objekt in einem Gebiet ist, das an Bevölkerung abnimmt.

Die Abkühlung des Marktes, gemessen an der Anzahl Transaktionen in den letzten zwölf Monaten im Vergleich zum Vorjahr, zeigt regionale Unterschiede. Betrachtet man die Regionen mit den höchsten Marktliquiditäten, fällt auf, dass die Region Genfersee derzeit mit einem Minus von vier Prozent nur noch im Durchschnitt liegt und die Talfahrt deutlich bremsen konnte: Die gleiche Analyse zum Jahresende 2016 hatte noch ein Minus von knapp 20 Prozent gezeigt.

Weniger dramatisch ist die Dynamik in der Region Bern. Das Volumen ist mit leichten Schwankungen weiterhin im konstanten Bereich. In der Region Baselbiet - Aargau ist eine leichte Ab-

nahme der Volumina auszumachen, was schon in den Vorperioden der Fall war.

Einzig in der Region Zürich sinken die Transaktionsvolumen mit einem Minus von 18 Prozent unerwartet stark. In den Vorperioden hatten sich die Volumina zumeist halten können oder mussten lediglich geringe Abnahmen hinnehmen. Die Analyse im nächsten Quartal wird zeigen, ob diese starke Abnahme ein Ausreisser war oder ob sich der Trend fortsetzen wird. Gut läuft es indessen im Tessin: Wie schon in der Vorperiode haben die Transaktionsvolumen dort zugenommen.

Keine Überproduktion

Insgesamt geht die Nachfrage nach Eigenheimen zurück. Dank der Anpassung der Produktionsmenge scheinen die Preise auf hohem Niveau zu stagnieren, was bedeutet, dass die sanfte Landung im Eigenheimmarkt gelingt.

Peter Ilg

Swiss Real Estate Institute

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»	10. September	25. August	«NZZ am Sonntag»
Immobilien & Wohnen	24. September	8. September	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

