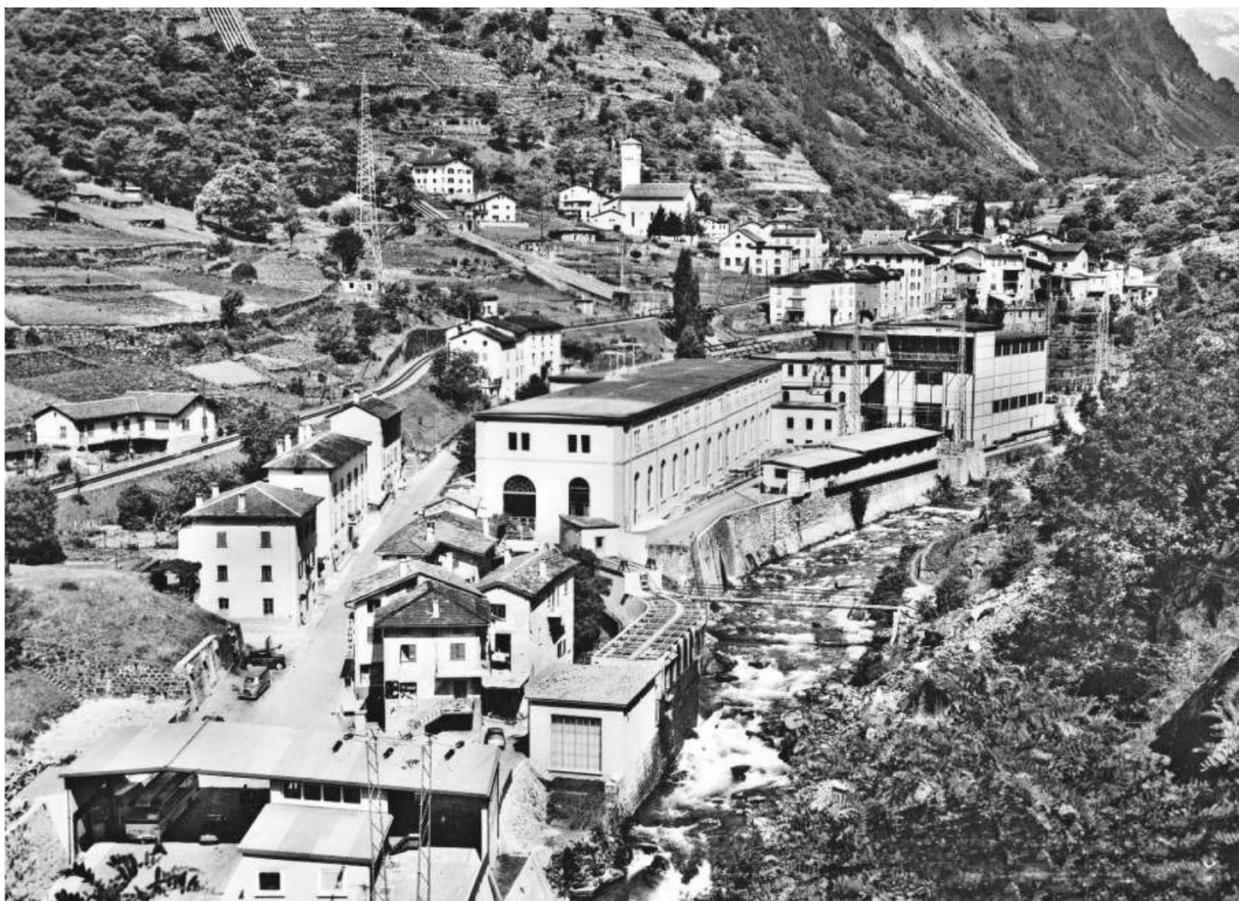


## Historische Luftaufnahmen der Schweiz

In Campocologno im südlichen Puschlav wurde die Kraftwerkzentrale Brusio von 1902 bis 1910 unmittelbar an der schweizerisch-italienischen Grenze zwischen dem Trassee der Berninabahn und dem Poschiavino-Fluss errichtet. Hugo Kopp rückte bei dieser als Postkarte verwendeten Aufnahme den sich an der Durchgangsstrasse erhebenden Gebäudekomplex, der bei seiner Entstehung als grösstes Wasserkraftwerk Europas galt, geschickt in den Mittelpunkt. Damit betonte er vielleicht ganz unbeabsichtigt, dass das leicht zur Kirche ansteigende Strassendorf weitgehend von der Stromproduktion und dem am unteren Bildrand sichtbaren Zollamt lebte. (holl.)



SCHWEIZERISCHE NATIONALBIBLIOTHEK, EIDGENÖSSISCHES ARCHIV FÜR DENKMALPFLEGE, ARCHIV HUGO KOPP

### Bilderschatz der Schweizerischen Nationalbibliothek

Die Graphische Sammlung der Schweizerischen Nationalbibliothek verfügt über einen bedeutenden Bilderschatz. Seit 1988 hütet sie auch das Archiv des Luftbildfotografen Hugo Kopp, der von 1938 bis 1990 in Zürich ein Studio betrieb. Unsere Serie mit Kopp's Flugaufnahmen wurde möglich dank der Mithilfe der Nationalbibliothek.

### Inhalt

#### Aus der Praxis

Coworking und Home-Office sind noch keine Bedrohung für den Büroimmobilienmarkt. Doch Mieter stellen heute höhere Anforderungen an die Arbeitsplatzqualität. **3**

#### 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 1111.

#### Anzeigenverkauf

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

#### Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

### Haus und Markt

# Bescheidene Zunahme der Eigenheimkäufe

Für 2019 wird das Schweizer Wirtschaftswachstum auf rund 1,2% geschätzt. Im nächsten Jahr soll es noch etwas höher liegen. Die Arbeitslosenquote wird mit 2,5% nahezu unverändert bleiben. Das anhaltend positive Wirtschaftswachstum und eine tiefe Arbeitslosenquote geben Privathaushalten solide wirtschaftliche Voraussetzungen, um eine langfristige Investition in ein Eigenheim zu wagen.

#### Hypotheken noch nie so günstig

Die Ängste um eine Zinserhöhung sind aufgrund des sich abkühlenden Wirtschaftswachstums in Europa ebenfalls verfliegen: Der 10-jährige Zinssatzswap liegt bei gut -0,5%. Das heisst, der Markt rechnet auch in den nächsten zehn Jahren mit negativen Zinsen. Untersuchungen der Zürcher Kantonalbank zeigen, dass seit Messbeginn im Jahr 1830 Hypotheken noch nie so günstig waren wie in der gegenwärtigen Tiefzinsphase.

Die tiefen Zinsen haben auch den positiven Effekt, dass Kaufen wesentlich günstiger als Mieten ist. Eine Studie der Credit Suisse (CS) zeigt, dass eine 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Vergleich zu einer gleichwertigen Mietwohnung auf Vollkostenbasis knapp 20% günstiger ist. Erst bei einem Hypozinsniveau von 2% beginnt die Rechnung zugunsten der Mietwohnung zu kippen. Ein Szenario, das aufgrund der derzeitigen Zinserwartungen aber in weiter Ferne liegt.

Im Swiss Real Estate Datapool (SRED) werden die vergebenen Hypotheken für Eigenheime von den Banken CS, UBS und ZKB erfasst. Vergleicht man die Zahl der vergebenen Hypotheken des Jahres 2018 mit den vergangenen zwölf Monaten per 30. Juni 2019, wird trotz dem positiven Umfeld ein relativ geringes Wachstum von 3% festgestellt. Der Grund liegt in den restriktiven Tragbarkeitsvorgaben durch den

Regulator: Obwohl Kaufen derzeit günstiger ist als Mieten, können sich nur 40% der durchschnittlichen Haushalte in hundert untersuchten Gemeinden eine neue 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung leisten. Erstaunlich ist allerdings vor allem die kontinuierlich rückläufige Produk-

tion von Eigenheimen: Die Baubewilligungen von Eigentumswohnungen liegen mittlerweile 25% unter dem langjährigen Durchschnitt. Bei Einfamilienhäusern beträgt die Differenz sogar 40%. Aufgrund der Verknappung des Angebotes wird in diesem Jahr mit einem Preisanstieg von 2% für Eigenheime gerechnet. Auch die Daten des SRED bestätigen das: Für Neubauten wurden 4% weniger Hypotheken vergeben, dafür nahm die Vergabe an Hypotheken für Altbauten um 6% zu. Es werden also relativ wenige neue Einfamilienhäuser gebaut, und bei den Wohnungen gibt die Bauindustrie Mietwohnungen den Vorzug.

Eine Betrachtung der Regionen, in denen die drei SRED-Banken die meisten Hypotheken vergeben, zeigt die Treiber des Wachstums regional. In der Abbildung wurde dabei die Anzahl Transaktionen im Jahr 2018 mit jener der 12-Monats-Periode per 30. Juni 2019

verglichen. Dieser gleitende Durchschnitt zeigt, dass vor allem die Regionen Bern und Zürich die Treiber des Wachstums waren und über 8% zulegen haben. Die früheren Wachstumsregionen Genfersee und Tessin stagnierten hingegen. Die traditionelle Wachstumsregion Baselbiet/Aargau verzeichnete sogar einen moderaten Rückgang in der Hypothekenvergabe.

#### Wieder mehr Eigentumswohnungen?

Die Baubewilligungen im Mietwohnungsbau sind in jüngster Zeit etwas zurückgegangen. Es wird spannend sein, zu sehen, ob die Produktion der Eigentumswohnungen wieder etwas zulegt. Dies würde den Preisanstieg in diesem Segment im kommenden Jahr etwas dämpfen und somit den Erwerb von Wohneigentum nicht noch weiter erschweren.

Peter Ilg

Swiss Real Estate Datapool

#### Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen  
 ■ Stark zunehmend ■ Zunehmend □ Gleich  
 ■ Abnehmend ■ Stark abnehmend



## Ihre Arbeit beim Immobilienverkauf: Loslassen, entspannen, feiern.

Die Arbeit beim Verkauf Ihrer Immobilie nehmen wir Ihnen ab. Das Vergnügen aber teilen wir mit Ihnen. Denn es bereitet uns Freude, Ihnen den Weg zum Immobilien-Erfolg zu ebnet. Engagiert, professionell und persönlich. Damit Sie sich entspannt auf die Abschlussfeier freuen können.



WALDE & PARTNER