



**Schweizer Bibliotheken:** Einer der schönsten Bauten des jungen Mario Botta ist die wenig bekannte, unter dem Olivengarten des Kapuzinerklosters von Lugano angelegte Biblioteca Salita dei Frati, deren zweigeschossige, von einem Oberlicht erhellte Freihandbibliothek, die an Louis Kahn erinnert, seit 1980 die älteste Büchersammlung des Tessins beherbergt. PCLC/BIBLIOSUISSE

## Inhalt

### Aus der Praxis

Die Digitalisierung im Planungsprozess erfordert neue Regeln für den Datenschutz. **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 0442581111.

### Anzeigenverkauf

Telefon 0442581698, Fax 0442581370  
inserate@nzz.ch

### Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

## Haus und Markt

# Mit Eigenheimen wird derzeit wieder rege gehandelt

Im vergangenen Jahr hat sich das Thema Immobilienblase vom Eigenheimmarkt auf den Mietwohnungsmarkt verschoben: Rund 72 000 Mietwohnungen stehen leer – genug, um die Bevölkerung der viertgrössten Stadt der Schweiz, Lausanne, darin unterzubringen. Der Mietzinsausfall, der den Investoren (darunter auch Pensionskassen) daraus entsteht, wird auf 1 Mrd. Fr. pro Jahr geschätzt. Obschon die Baubewilligungen für Mietwohnungen seit dem 3. Quartal 2018 um rund 20% gesunken sind, wird weiterhin mit einer Überproduktion an Mietwohnungen gerechnet.

### Einfluss der Babyboomer

Wieder in ruhigeren Gewässern bewegte sich dagegen der Eigenheimmarkt. Sowohl die Eigenheimpreise als auch das Hypothekenvolumen sind seit 2017 weniger stark gewachsen als die Haushaltseinkommen. Jüngst ist allerdings wieder etwas mehr Dynamik im Markt festzustellen. Gemäss dem Swiss Real Estate Datapool (Sred), der die Anzahl verborgener Hypotheken für Eigenheime von Credit Suisse, UBS und Zürcher

Kantonalbank erfasst, gab es im vierten Quartal 2018 so viele Transaktionen wie seit 2013 nicht mehr. Auch anderen Indikatoren wie die periodisch erscheinende Online-Home-Market-Analyse (Ohma) von Homegate, bei der die Insertionszeiten von Online-Inseraten für Eigenheime untersucht werden, weisen auf eine deutlich gesteigerte Nachfrage hin.

Diese Nachfrage macht sich auch in den Preisen bemerkbar: Für dieses Jahr rechnet die ZKB für die gesamte Schweiz mit einem Preisanstieg von 1,6% bei Eigenheimen. Somit würden sich die Preise wieder parallel zum erwarteten Wirtschaftswachstum bewegen, was allerdings immer noch deutlich weniger wäre als der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Da bei rückläufiger Nachfrage in der Regel auch weniger Objekte angeboten werden, kann man davon ausgehen, dass die Preise von Eigenheimen auch in den kommenden Jahren vor Preiseinbrüchen bewahrt bleiben. Eine strukturelle Veränderung ist erst zu erwarten, wenn die Generation der Babyboomer ihre Eigenheime zu verkaufen beginnt.

Gemäss einer Studie der Credit Suisse beginnen Eigenheimbesitzer ab einem Alter von 70 Jahren ihre Einfamilienhäuser und ab 75 Jahren ihre Eigentumswohnungen zu verkaufen. Die CS rechnet damit, dass dies ab 2025 bei den Babyboomern der Fall sein wird. Aus den Daten des Sred ist ersichtlich, dass der Neubauanteil der finanzierten Objekte bei Eigentumswohnungen bei 37% liegt, bei Einfamilienhäusern ledig-

lich bei 10%. Dies bedeutet, dass zunehmende Verkäufe aus dem Bestand vor allem bei Einfamilienhäusern nicht über eine Reduktion der Neuproduktion kompensiert werden könnten, sondern dass die Preise vor allem für unattraktivere Einfamilienhäuser wohl etwas unter Druck kommen.

Nun aber zurück zu den gegenwärtigen Entwicklungen: Eine Betrachtung der Regionen, in denen die drei Sred-Banken die meisten Hypotheken vergeben, ergibt ein uneinheitliches Bild: In der Abbildung wurde dabei die Anzahl Transaktionen im Jahr 2018 mit dem Vorjahr verglichen. Die Regionen Genfersee, Baselbiet/Aargau und Tessin konnten eine starke Zunahme der Transaktionen (+8%) verzeichnen. Diese Regionen befinden sich seit 2017 auf einem konstanten, starken Wachstumspfad. Die Treiber des Wachstums sind sehr unterschiedlich: Während in der Region Baselbiet - Aargau fast gleich viele Einfamilienhäuser wie Eigentumswohnungen umgesetzt werden, sind es in der Region Genfersee zwei Drittel Eigentums-

wohnungen sogar rund 75% der Transaktionen aus.

Im Gegensatz dazu hat die Region Zürich erst in jüngster Zeit wieder an Dynamik gewonnen: Vor sechs Monaten war die Zahl der Transaktionen noch rückläufig, vor Jahresfrist sogar noch stark rückläufig. Wie zu erwarten war, machen in der Region Zürich Eigentumswohnungen die Mehrheit der Transaktionen aus, nämlich zwei Drittel. Einzig in der Region Bern stagniert die Anzahl verkaufter Eigenheime. Eine Verbesserung ist aber auch in dieser Region festzustellen.

### Drohende Zinserhöhungen

Für das laufende Jahr wird mit rund 1,6% ein gutes, aber im Vergleich zum Vorjahr leicht schwächeres BIP-Wachstum erwartet. Zudem rechnen einige Banken mit einer Zinserhöhung in Europa und in der Schweiz im Herbst. Es wird sich zeigen, ob der Eigenheimmarkt diese dämpfenden Einflüsse wegsteckt oder ob das Transaktionsvolumen dann abnimmt.

Peter Ilg

Geschäftsführer Swiss Real Estate Data Pool

### Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

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

4. Quartal 2018



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

## 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»	17. März	27. Februar	«NZZ am Sonntag»
«Immobilien & Wohnen»	24. März	8. März	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil» in Kombination mit der «NZZ am Sonntag»	Jeden Samstag/Sonntag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»/ «NZZ am Sonntag»

Änderungen vorbehalten. Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 8 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadata, Platzierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter [www.nzzmediasolutions.ch](http://www.nzzmediasolutions.ch), [inserate@nzz.ch](mailto:inserate@nzz.ch) oder unter Telefon +41 44 258 16 98.

