



Inhalt

Projekt im Fokus

In Arbon am Bodensee investiert die Zürcher Baufreunde-Genossenschaft über 100 Millionen Franken in einen vielfältigen Wohnungs-Mix. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	2
Ausland	2
Kaufgesuche	4

Anlageobjekte

Übrige Schweiz	4
----------------	---

Vermietung Wohnen

Übrige Schweiz	4
Mietgesuche	4

Vermietung Büro und Gewerbe

Übrige Schweiz	4
----------------	---

Anzeigenverkauf

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

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: An Harry Potters Zauberwelt mögen sich manche Passanten beim Anblick des Schulhauses Hirschengraben erinnert fühlen, das der unkonventionelle, stark von Englands Architektur beeinflusste Semper-Schüler Alexander Koch zwischen 1891 und 1895 als Ziegelbau im Tudorstil erbaute. DOMINIC STEINMANN / NZZ

Haus und Markt

Der Eigenheimmarkt läuft in geordneten Bahnen

Die Belegung am Eigenheimmarkt, wie sie noch im Januar registriert wurde, scheint sich nicht oder noch nicht durchzusetzen. Mit einem Minus von 6% melden die Mitgliederbanken des Swiss Real Estate Datapool in den letzten zwölf Monaten deutlich weniger Vergaben von Hypotheken im Vergleich zum Vorjahr. Dies auf die rückläufige Zuwanderung aus reicheren EU-Ländern zurückzuführen, greift aber zu kurz. Untersuchungen zeigen, dass auch gutverdienende Zuwanderer erst nach Jahren von der Mietwohnung ins Eigenheim wechseln. Erst dreissig Jahre nach der Einwanderung erreichen sie die schweizerische Wohneigentumsquote von knapp 40%.

Starke Beruhigung im Raum Genfersee

Einen etwas besseren Erklärungsansatz bietet der Rückgang der sogenannten «Buy-to-let»-Investitionen, also die Käufe von Eigenheimen, die nicht selbst genutzt, sondern vermietet

werden. So meldet die UBS, dass die Anzahl dieser Kreditanträge von 20% auf gut 17% gesunken sei. Dies liegt einerseits daran, dass im teuren Mietwohnungssegment bereits heute vielerorts ein Überangebot besteht. Entsprechend lang sind die Insertionszeiten dieser Mietwohnungen im Internet.

Zudem erreichen die Baugesuche für Mietwohnungen mit über 30 000 Einheiten pro Jahr den höchsten Wert, seit diese Kennzahl gemessen wird – und dies bei rückläufiger Einwanderung. Somit ist es wahrscheinlich, dass sich das Überangebot an Mietwohnungen nicht nur im oberen, sondern auch im mittleren Preissegment ausweiten wird. Das dürfte den Kauf von Eigenheimen mit dem Zweck, sie zu vermieten, zusehends unattraktiv machen.

Es ist beruhigend, zu sehen, dass die Investoren im Segment Eigenheim weniger zu Übertreibungen neigen: Eine Auswertung der Credit Suisse zeigt, dass diese Produktion von Eigen-

heimen im letzten Jahr (Mai 2015 bis April 2016) rund 15% unter den Fünfjahresdurchschnitt gefallen ist. Trotz der Drosselung der Produktion werden Preisrückgänge im oberen Segment der Eigentumswohnungen geortet. Eigenheime im mittleren Preissegment kön-

Die Marktliquidität nimmt ab

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

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

2. Quartal 2016



QUELLE: SWISS REAL ESTATE DATAPÖOL NZZ-Infografik/lvg.

nen die Preise halten. Bei Objekten im einfacheren Segment steigen die Preise weiterhin. Wie in der Grafik ersichtlich, wird der Nachfragerückgang aber auch wesentlich durch einige wenige Regionen verursacht. Allen voran im Raum Genfersee hat sich der Markt sehr beruhigt: Die Eigenheimtransaktionen nahmen um 13% ab. Im Unterschied zu den Vorperioden ist der Beschäftigungszuwachs in der Region deutlich unter den schweizerischen Durchschnitt gefallen. Die Unsicherheit um die Unternehmenssteuerreform III soll der Grund für kaum mehr neue Ansiedlungen von Firmen sein.

In der Region Baselbiet - Aargau wurden 4% weniger Eigenheimtransaktionen registriert, wobei der Rückgang ausschliesslich Einfamilienhäuser betrifft. Eigentumswohnungen wurden im gleichen Umfang gehandelt wie bisher. In der Region Zürich blieb die Zahl der Eigenheimtransaktionen wie schon in den Vorperioden stabil. Aller-

dings braucht es mehr Zeit, um die Objekte zu verkaufen. So ist die Insertionszeit von Online-Inseraten gemäss einer Auswertung der Zürcher Kantonalbank in den letzten beiden Quartalen um 8 auf 67 Tage angestiegen. Die gute Nachricht kommt dieses Mal aus dem Tessin: Nach mehreren Perioden von stark abnehmenden Transaktionsvolumen stabilisierte sich dieser Wert.

Vor einer Belegung?

Was die Entwicklung in der nahen Zukunft anbelangt, ist die Beobachtung interessant, dass im zweiten Quartal 2016 die Anzahl Transaktionen gesamtschweizerisch betrachtet saisonbereinigt um 20% höher lag als im Vorquartal. Somit kommt die Belegung im Eigenheimmarkt eventuell doch noch, einfach etwas später. Die Datenpool-Zahlen Ende 2016 werden diesbezüglich mehr Klarheit bringen.

Peter Ilg
 Swiss Real Estate Institute