

NZZdomizil

Der Immobilienmarkt der «Neuen Zürcher Zeitung», 25. Februar 2017

www.nzzdomizil.ch

Anzeige



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: Das 1914 eingeweihte Schulhaus Letten von Alfred und Heinrich Bräm bildet mit seiner palastartigen Erscheinung und dem subtilen Rosa-Grau-Akkord das Herzstück eines der schönsten Heimatstil-Ensembles der Schweiz, der einen parkartigen Platz fassenden Wohnkolonie Letten in Wipkingen. KARIN HOFER / NZZ

Inhalt

Projekt im Fokus

Auf der Lenzerheide entsteht ein Low-Budget-Hotel für Sportsfreunde. Zum Konzept gehören viele Details. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

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

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4
Ausland	4

Bauland

	4
--	---

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	-
Übrige Schweiz	-

Anzeigenverkauf

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

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Haus und Markt

Weiter in Richtung sanfte Landung am Eigenheimmarkt

Die Abkühlung am Eigenheimmarkt ist immer deutlicher zu spüren. Bereits im vergangenen Sommer war ein Rückgang der Eigenheimtransaktionen zu verzeichnen gewesen (-6% gegenüber dem Vorjahr), doch hat sich dieser bis zum Jahresende nochmals leicht akzentuiert (-8%).

Deutliche Signale vom Genfersee

Grund dafür ist weniger die leichte Zinswende, die sich seit Juli 2016 am längeren Ende der Zinskurve zeigt. Bremsend wirkt sich vielmehr die Tatsache aus, dass die Eigenheimpreise nun sechzehn Jahre lang stärker gestiegen sind als das Bruttoinlandprodukt (BIP). Dieses BIP-Wachstum war zudem vor allem ein Wachstum «in die Breite». Das heisst, es war vor allem auf das einwanderungsbedingte Bevölkerungswachstum und weniger auf eine Zunahme des Wohlstands der einzelnen Haushalte oder Personen (BIP pro Kopf) zurückzuführen. Die An-

zahl Haushalte, die sich Wohneigentum leisten können, hat somit abgenommen. Und jene, die es sich leisten können, haben in den letzten Jahren bereits gekauft.

Hinzu kommt eine vorsichtige Hypothekens-Vergabe-Praxis der Banken, die sich nicht auf den geltenden Zinssatz abstützt, sondern auf einen unverändert hohen, sogenannten kalkulatorischen Zinssatz. Die Credit Suisse hat berechnet, dass sich beim derzeit angewandten kalkulatorischen Zinssatz von 5% ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen ein Eigenheim für 730 000 Fr. leisten kann. Würde dieser Zinssatz auf 3% gesenkt, könnte er sich ein Eigenheim für 1 Mio. Fr. leisten – immer vorausgesetzt, dass er das notwendige Eigenkapital einbringen kann. Es erstaunt deshalb nicht, dass beispielsweise Eigentumswohnungen heute mit 96 Tagen (vorher 77 Tage) deutlich länger auf Internetportalen ausgeschrieben sind, bis sie einen

Käufer finden. Umgekehrt wurde die Zunahme der Hypothekerverschuldung der privaten Haushalte gebremst, was positiv ist. Das Wachstum lag letzten August noch bei 2,8%, deutlich unter dem langjährigen Schnitt von 5,5%.

Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

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

4. Quartal 2016



QUELLE: SWISS REAL ESTATE DATAPOOL NZZ-Infografik/lea

Der Nachfragerückgang ist jedoch nicht in allen Regionen gleich stark: Mit einem Minus von 5% präsentiert sich Zürich in der deutschsprachigen Schweiz am stabilsten. Der Rückgang der Transaktionen im Kanton betrifft zudem nur Eigentumswohnungen; Einfamilienhäuser wurden gleich viele finanziert wie im Vorjahr. In der Region Baselbiet - Aargau hat sich das im Sommer festgestellte Minus von 4% nun auf -8% akzentuiert. Noch stärker war der Nachfragerückgang mit -9% in der Region Bern, wo vorher noch ein Plus von 4% zu verzeichnen gewesen war. Während dort die Anzahl Finanzierungen von Eigentumswohnungen noch etwas stieg, nahmen die Finanzierungen von Einfamilienhäusern um stattliche 25% ab. Am extremsten präsentiert sich die Situation am Genfersee: Auf einen Nachfragerückgang von 13% folgt nun ein solcher von 20%. Einzig das Tessin scheint die Talsohle durchschritten zu

haben: Der relativ kleine Markt konnte 4% mehr Transaktionen verbuchen.

Aufgrund des deutlichen Nachfragerückgangs stellt sich die Frage, ob die Preise von Eigenheimen bald deutlich sinken werden. Bis anhin wurden lediglich im oberen Preissegment moderate Preisrückgänge registriert.

Bauindustrie hat rechtzeitig reagiert

Dies liegt unter anderem daran, dass anders als bei Mietwohnungen die Produktion rechtzeitig gedrosselt wurde: Im Jahr 2016 wurden im Vergleich zum Vorjahr nahezu 15% weniger Eigenheime auf Internetportalen angeboten. Der Angebotsrückgang wird sich auch im Jahr 2017 fortsetzen: Im September 2016 wurden so wenige Eigenheime baubewilligt wie seit 2002 nicht mehr. Dies ist auch der Grund, weshalb wir beim Eigenheimmarkt eine sanfte Landung erwarten.

Peter Ilg
Swiss Real Estate Institute

Ihre Immobilienwelt 2017

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»	12. März	24. Februar	«NZZ am Sonntag»
Immobilien & Wohnen	9. April	24. März	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	21. Mai	5. Mai	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr.	«Neue Zürcher Zeitung»

