

Inhalt

Projekt im Fokus

Auf dem grossen Dreispitzareal in Basel entsteht ein hybrides Gebäude für Wohnen und Arbeiten. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	5
Ausland	9
Kaufgesuche	9

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	10
Übrige Schweiz	10
Ausland	10

Bauland

	10
--	----

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	10
Übrige Schweiz	10
Mietgesuche	11

Vermietung Büro und Gewerbe

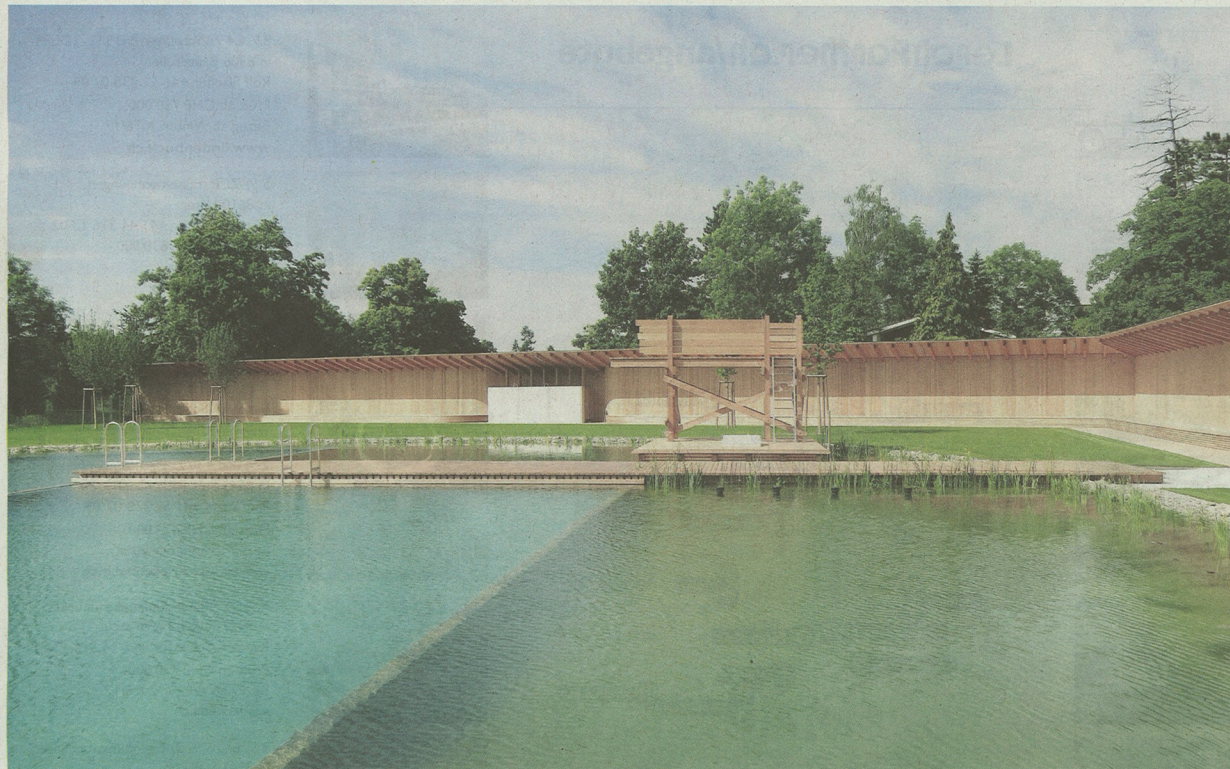
Stadt und Kanton Zürich	11
Übrige Schweiz	11

Anzeigenverkauf

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

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch



Bäder an Flüssen und Seen (12/18): Das von Herzog & de Meuron zwischen 2007 und 2014 realisierte Naturbad in Riehen besteht aus einem ökologischen Badeweier und einer nach Süden hin offenen, als Solarium nutzbaren hölzernen Einfriedung, auf deren Ostseite sich der Eingang und die Umkleidekabinen befinden. MICHAEL BAR / HERZOG & DE MEURON

Haus und Markt

Gedämpfte Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Die unsicheren wirtschaftlichen Aussichten in der Schweiz und das strengere Finanzierungsregime dämpfen die Nachfrage nach Wohneigentum. Daran ändert das tiefe Zinsniveau kaum etwas. Ebenso wenig der steigende Trend von Privaten, Eigentumswohnungen zu kaufen und diese als Renditeobjekte zu vermieten; auch wenn solche Kreditanträge bei einzelnen Banken bereits knapp 20% aller Anträge für Eigenheimfinanzierungen ausmachen.

Wenig Wohnungsverkäufe in Zürich

Die weiterhin sinkende Nachfrage dämpft auch den Preisanstieg. Er lag im zweiten Quartal auf ein Jahr hochgerechnet wiederum deutlich unter dem von IAZI errechneten 30-Jahres-Durchschnitt von 2,5% pro Jahr. Ein weiteres Indiz für eine sinkende Nachfrage ist die Feststellung der ZKB, dass – zumindest im Kanton Zürich – wesentlich mehr Eigenheime in der Preisklasse ab 1,8 Mio. Fr. inseriert werden, als Verkaufstransaktionen in

dieser Preisklasse stattfinden. Positiv zu vermerken ist, dass die Produktionsseite auf den Nachfragerückgang reagiert: Die Anzahl Baubewilligungen für Wohneigentum war in den letzten zwölf Monaten so tief wie seit 13 Jahren nicht mehr. Auch die SNB attestiert eine Beruhigung des Marktes aufgrund eines deutlich abgeschwächten Wachstums des Hypothekarvolumens und der Immobilienpreise.

Werden die aktuellen Daten des Swiss Real Estate Datapool genauer analysiert, so zeigt sich deutlich, dass die Anzahl Eigenheimverkäufe nicht in allen Regionen gleich stark zurückgegangen ist. Verglichen werden dabei die letzten zwölf Monate vom dritten Quartal 2014 bis zum zweiten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahr.

In der Region Zürich wurden in der gegenwärtigen Periode rund 8% weniger Eigenheimtransaktionen im Vergleich zur Vorperiode registriert. Die Abnahmen in den beiden vorhergehenden Quartalen wurden somit bestätigt. Besonders ausgeprägt, mit -12%, fiel

Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

- Stark zunehmend
- Zunehmend
- Gleich
- Abnehmend
- Stark abnehmend

2. Quartal 2015



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

der Rückgang bei den Eigentumswohnungen aus. Die Anzahl Transaktionen bei den Einfamilienhäusern erhöhte sich leicht und konnte den starken Rückgang bei den Eigentumswohnungen teilweise kompensieren.

Die Region Bern verzeichnete ebenfalls eine abnehmende Anzahl Transaktionen. Obwohl die Verkäufe von

Eigentumswohnungen um stattliche 8% zurückgingen, lag das Minus insgesamt lediglich bei 3%, dank den Einfamilienhausverkäufen, die merklich anzogen. Während Bern im dritten und vierten Quartal 2014 noch stark abnehmende Transaktionsvolumen verzeichnet hatte, wurde die Talfahrt 2015 deutlich langsamer. Eine Stabilisierung auf tieferem Niveau scheint in der Region Bern in greifbare Nähe zu rücken.

Die Region Baselbiet/Aargau scheint die Talsohle erreicht zu haben. Die Anzahl Verkaufstransaktionen konnte in diesem Quartal wie auch schon im letzten Quartal gehalten werden. Stabile Verkaufszahlen konnte auch die Region Genfersee melden. Da die Transaktionsvolumen in den letzten Quartalen immer noch abnehmend waren, muss die Region jedoch im nächsten Quartal noch den Beweis liefern, ob sie die Talsohle erreicht hat oder ob dieses Quartal nur einen positiven Ausreisser darstellt. Anziehende Eigentumswohnungsverkäufe konnten

dabei die immer noch sinkenden Verkäufe von Einfamilienhäusern vollumfänglich kompensieren.

Fortgesetzter Einbruch im Tessin

Als einzige der untersuchten Regionen ist das Tessin mit einem Minus von 12% weiterhin auf steiler Talfahrt. Der Abwärtstrend hält sich seit drei Quartalen hartnäckig. Positiv zu vermerken ist lediglich, dass sich der Einbruch gegenüber dem Vorquartal (-20%) verlangsamt hat. Im Vordergrund stehen auch im Tessin die Wohnungsverkäufe. Nach der überstandenen Griechenland-Krise scheint sich das Wirtschaftswachstum in Europa etwas zu beleben und der starke Franken sich etwas abzuschwächen. Verstärken sich die positiven Signale für die Schweizer Wirtschaft weiter, ist es gut möglich, dass weitere Regionen die Talsohle erreichen und sich die Eigenheimtransaktionen bis zum Jahresende in der ganzen Schweiz stabilisieren.

Peter Ilg
Swiss Real Estate Institute