

Historische Luftaufnahmen der Schweiz

Diese Aufnahme von Solothurn, mit der wir unsere Serie der historischen Luftaufnahmen von Hugo Kopp abschliessen, ist etwas aus dem Lot geraten. Sie lässt die schwankende Dynamik erahnen, der Kopp beim Fotografieren aus der Luft ausgesetzt war. Wahrscheinlich hätte er gerne die gesamte Altstadt ins Bild gerückt. Doch der Flug zwang ihn zur schnellen Arbeit. Gleichwohl ist eine gültige Wiedergabe der Ambassadorsstadt entstanden. Fast parallel zu der ostwärts nach oben fließenden Aare führt eine Sichtachse vom weiten Amthausplatz durch das Bieltor zum Marktplatz mit dem Zeitglockenturm und dann vorbei an der barocken Jesuitenkirche zur frühklassizistischen Sankt-Ursen-Kathedrale, die über dem Gewirr der Dächer zu schweben scheint. (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

Objekt im Fokus

Wie man bei begrenzten Platzverhältnissen ein grosses Wohngefühl schafft, zeigen fünf kleine Reihenhäuser, die in Horgen direkt am Ufer des Zürichsees stehen. **7**

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

Peak bei Eigenheimtransaktionen ist überschritten

Im vierten Quartal 2019 registrierte der Swiss Real Estate Datapool (SRED), der grösste öffentlich verfügbare Pool zu Eigenheimtransaktionen in der Schweiz, knapp 4000 Eigenheimtransaktionen. Ein Rekordwert, der das letzte Mal im vierten Quartal 2009 erreicht worden war. Verantwortlich für diese starke Entwicklung Ende 2019 dürfte die Tatsache sein, dass zahlreiche private Haushalte zu Recht zur Überzeugung gelangt sind, dass uns die rekordtiefen Zinsen noch einige Jahre begleiten dürften.

Abgeflachtes Preiswachstum

Es stellt sich die Frage, ob wir uns im Eigenheimsegment wieder in Richtung Immobilienblase bewegen. Der gesamtschweizerischen UBS-Immobilien-Bubble-Index stieg jedoch nicht an. Der Index blieb im Bereich «Boom», unterhalb des Bereichs «Risiko». Besonders erfreulich war die Entwicklung des Subindikators, der das Verhältnis des Wachstums zwischen Hypothekenvolumen und Haushaltseinkommen misst: Er zeigt

einen parallelen Anstieg dieser beiden Grössen und nicht wie früher ein überproportionales Wachstum des Hypothekenvolumens mit einer entsprechenden Zunahme der Verschuldung der privaten Haushalte. Der Grund dafür liegt wahrscheinlich darin, dass beim Eigenheimkauf vermehrt auf die sogenannte «Mom and Dad»-Bank zurückgegriffen werden muss.

Aufgrund des hohen Transaktionsvolumens sind im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr auch die Eigenheimpreise weiter angestiegen. Der durchschnittliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern aller vier privatwirtschaftlich angebotenen Indizes hat sich dabei mit 1,7% etwas abgeflacht. Das durchschnittliche Preiswachstum von Einfamilienhäusern liegt im Schnitt der letzten zwanzig Jahre bei 2,9% pro Jahr. Eine Abflachung des Preiswachstums verzeichneten auch die Eigentumswohnungen mit 2,3% (langjähriges Mittel: 3,5%).

Interessant ist, dass die einzelnen Transaktionspreisindizes der vier An-

bieter im letzten Jahr zwischen einem Preiswachstum bei Eigentumswohnungen von 1,8 bis 7,5% lagen. Es ist somit gut nachvollziehbar, dass die Politik einen Immobilienindex vom Bundesamt für Statistik fordert, um genauere Aussagen zur Wertentwicklung des grössten Investments vieler Schweizer Haushalte zu erhalten.

Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

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

4. Quartal 2019



QUELLE: SWISS REAL ESTATE DATAPOL NZZ / ast.

Eine Betrachtung der einzelnen Regionen, in denen die drei SRED-Banken (Credit Suisse, UBS, ZKB) die meisten Hypotheken vergeben, zeigt, dass die Treiber des Wachstums regional sehr unterschiedlich sind: In der Abbildung wurde dabei die Anzahl Transaktionen im Jahr 2019 mit denen des Vorjahres verglichen. Dies zeigt, dass vor allem in den Regionen Bern, Tessin und Zürich die Zahl der Transaktionen stark zugenommen hat. In der Region Genfersee wurde gar keine Zunahme mehr verzeichnet.

Es fragt sich, wie sich die gegenwärtige Corona-Krise auf den Eigenheimmarkt auswirkt. Momentan arbeiten noch rund 80% der arbeitstätigen Bevölkerung, die übrigen 20% werden mit dem Nothilfepaket des Bundesrates unterstützt. Wir gehen davon aus, dass dies auch in diesem Rahmen bleibt, wenn sich die Situation im Sommer wieder normalisiert, was das wahrscheinlichste Szenario ist. Eine Studie der Credit Suisse zeigt, dass die jährliche Zins-

belastung pro Eigenheim von 10 000 Fr. im Jahr 2008 auf derzeit noch 5000 Fr. gesunken ist. Bei Hypothekengaben in jüngerer Zeit wurde die Tragbarkeitschürde bei einem Zinsniveau von 5% angesetzt. Wir gehen deshalb davon aus, dass diejenigen Eigenheimbesitzer, die zu diesen betroffenen 20% gehören und gewisse Einkommensreduktionen in Kauf nehmen müssen, nicht unter Druck geraten.

Kein Preiszerfall zu erwarten

Somit dürfte es kaum Notverkäufe von Eigenheimen geben, schon gar nicht in einem Umfang, der zu einem Preiszerfall führen könnte. Aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage und des Absturzes der Börsen werden Eigenheimkäufe wahrscheinlich verschoben werden, und die Verkäufer brauchen etwas mehr Geduld. Somit dürfte der Peak der Anzahl Eigenheimtransaktionen wohl überschritten sein.

Peter Ilg

Swiss Real Estate Datapool

NZZ DIGITALK

Wirtschaft im Härtetest: Wie uns die Corona-Krise trifft

Das Coronavirus bedroht nicht nur Menschenleben, sondern auch viele Bereiche der Wirtschaft. Wie trifft es das KMU-Land Schweiz? Wie entwickelt sich die Krise und wie schützen sich Unternehmen? Werden die Massnahmen des Bundes die Schweizer Wirtschaft retten können? Diese und viele weitere Fragen diskutiert unsere Wirtschaftsredaktorin **Nicole Rütli** zusammen mit **Roland M. Rupp**, Präsident Schweizerischer KMU Verband, und **Jan-Egbert Sturm**, Professor für angewandte Wirtschaftsforschung an der ETH Zürich, in unserem ersten NZZ Live Digitalk. Profitieren Sie vom Hintergrundwissen der Experten und stellen Sie Ihre persönlichen Fragen.

- 📅 Donnerstag, 2. April, 19.00 Uhr
- 📍 Online, Sie erhalten einen Link zugestellt
- 💰 Abonnentenpreis Fr. 10.– / Normalpreis Fr. 12.–

Tickets und Informationen
 ➔ [nzz.ch/live](https://www.nzz.ch/live)

NZZ LIVE

Geschlossen
wegen
Coronavirus