

Der Fotograf Christian Kerez



Er zählt heute zu den wichtigsten Schweizer Architekten. Doch lange bevor Christian Kerez mit Bauten wie dem Schulhaus Leutschenbach in Zürich international bekannt wurde, hatte er sich einen Namen als Fotograf gemacht. Besonders seine Bilder von Bündner Wasserkraftwerken gelten als Meilensteine der neueren Schweizer Architekturfotografie. So deutete denn alles darauf hin, dass sich der 1962 in Maracaibo, Venezuela, geborene Kerez, der an der ETH Architektur studierte, weiterhin der fotografischen Auseinandersetzung mit der gebauten Welt widmen würde. Doch seine Mitarbeit im Büro von Rudolf Fontana, mit dem er die minimalistische Kapelle St. Nepomuk in Cazis realisierte, führte ihn zurück zur Baukunst. Deshalb gab er – zwei Jahre nachdem er 1993 in Zürich ein eigenes Atelier eröffnet hatte – die berufsmässige Fotografie auf. Dass er aber immer noch mit der Kamera experimentiert, zeigt diese Innenaufnahme. Der rätselhafte Raum, das magische Licht, die Unschärfe sowie die kaum fassbaren Gegenstände und Personen erinnern an den «Incidental Space», eine begehbare, wolkenartige Höhle, die Christian Kerez 2016 im Schweizer Pavillon an der Architekturbiennale in Venedig präsentierte.

Roman Hollenstein



Lieblingsaufnahmen namhafter Schweizer Architekturfotografen: In magischem Licht erscheint das Innere von Christian Kerez' Haus an der Forsterstrasse in Zürich.

CHRISTIAN KEREZ

Haus und Markt

Nachfrage nach Mietwohnungen nimmt ab

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, das heisst die Zahl der Leute, die eine Wohnung suchen, ist in der Schweiz in den letzten Jahren stetig gestiegen. Grund dafür ist nicht die Zuwanderung, denn diese hat im selben Zeitraum kontinuierlich abgenommen. Verstärkt hat sich vielmehr die Mietwohnungsnachfrage der bereits ansässigen Bevölkerung, die von der positiven Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung profitierte. Und diese «inländische Wohnungsnachfrage» ist nicht zu unterschätzen: Von den rund 2,2 Mio. Mietwohnungshaushalten in der Schweiz wechselt jedes Jahr mehr als ein Fünftel die Wohnung. Das heisst, dass jährlich über 400 000 Haushalte bzw. 800 000 Mieter innerhalb der Schweiz umziehen. Wenn diese Zahl der Umzugswilligen nun aufgrund einer guten Konjunktorentwicklung um beispielsweise 5% steigt, übertrifft die dadurch generierte Wohnungsnachfrage den Rückgang der Zuwanderung, wie er in den letzten Jahren beobachtet werden konnte, bei weitem.

Eingetrübte Konjunkturaussichten

Seit Ende des letzten Jahres hat der Wind bei der Mietwohnungsnachfrage aber gedreht – als direkte Reaktion auf

die nicht mehr ganz so erfreulichen Konjunkturaussichten: Das KOF-Konjunkturbarometer, ein vorläufiger Sammelindikator für die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz, erreichte im vierten Quartal 2017 zwar noch die höchsten Werte seit 2010. In der Folge sind diese jedoch markant gesunken, und die jüngsten Werte deuten nur noch auf eine leicht überdurchschnittliche Entwicklung der Schweizer Wirt-

Nachfrage nach Mietwohnungen

Indiziert, Feb. 2014 = 100, ab Juli 2018 provisorisch
St. Gallen / Schweiz / Zürich



QUELLE: REALMATCH360 NZZ-Infografik/eff.

schaft in den kommenden Monaten hin. Da erstaunt es wenig, dass sich auch die Nachfrage nach Mietwohnungen (gemessen an der Zahl der Such-Abos auf Immobilienportalen) etwas abgekühlt hat. Dieser Rückgang der Nachfrage ist insofern problematisch, als die Angebotsseite immer noch von einer sehr hohen Neubautätigkeit geprägt wird. Während die Anbieter beim Wohnungseigentum die sinkende Nachfrage antizipiert und die Bautätigkeit deutlich reduziert haben, läuft der Neubau von Mietwohnungen weiterhin auf Hochtouren. Das wird zu einem Anstieg der Leerwohnungen sowie zu einem erhöhten Preisdruck im Mietwohnungsmarkt führen, vor allem bei den teuren Wohnungen und dort, wo Angebot und Nachfrage besonders stark aus dem Gleichgewicht geraten sind.

Bis Ende des vergangenen Jahres traf die intensive Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment auf eine steigende Nachfrage, neuerdings geht die Mietwohnungsnachfrage aber zurück. Das bedeutet, dass sich die Tendenzen bei der Leerstandsentwicklung und der Druck auf die Mietwohnungspreise fürs Erste weiter verstärken könnten. Die mittelfristige Richtung dieser Entwicklung

wird davon abhängen, inwieweit die Investoren auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren. Erste Anzeichen deuten darauf hin, dass sich die Neubautätigkeit auch im Mietwohnungsbereich verlangsamen könnte. Und sollten sich die Konjunkturaussichten nicht weiter eintrüben oder sich sogar wieder aufhellen, liegt ein «soft landing» durchaus im Bereich des Möglichen.

Starke regionale Unterschiede

Regional sind allerdings starke Unterschiede zu beobachten, sowohl auf der Nachfrage- wie auch auf der Angebotsseite. Während die Mietwohnungsnachfrage zum Beispiel in Zürich schon seit längerer Zeit rückläufig ist, sind in St. Gallen Abwärtstendenzen erst in Ansätzen zu beobachten. Dies rührt daher, dass die Veränderungen der Zuwanderung in den grossen Arbeitsplatzzentren der Schweiz am stärksten zu spüren sind. Dass es dennoch heute nicht einfacher ist, in Zürich eine Mietwohnung zu finden als in St. Gallen, liegt an der Angebotsseite. Auch in Regionen mit einer intakten Nachfrage kann der Markt aus dem Gleichgewicht geraten.

Dieter Marmet
Realmatch360

Inhalt

Objekt im Fokus

Auf dem Rosenberg in St. Gallen entstand aus einem Bau aus den 1960er-Jahren edler Wohnraum für betuchte HSG-Studenten. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum	2, 4, 5
Vermietung Wohnen	5
Vermietung Büro und Gewerbe	5

Anzeigenverkauf

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

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

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 11 11.

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»	23. September	5. September	«NZZ am Sonntag»
«Immobilien»	21. Oktober	5. Oktober	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	18. November	31. Oktober	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

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

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserterate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

NZZ Media Solutions