



Schweizer Bibliotheken: Nachdem ihr kurz der Abriss gedroht hat, schaut die Zentral- und Hochschulbibliothek Luzern, ein 1951 von Otto Dreyer realisiertes Juwel der Nachkriegsmoderne, optimistisch in die Zukunft, wird sie doch derzeit von Lussi + Halter renoviert und dabei das abgebildete Büchermagazin in einen neuen Freihandbereich umgewandelt. ULRICH NIEDERER / BIBLIOSUISSE

Inhalt

Objekt im Fokus

Ein Holzchalet auf Rigi Scheidegg dient als Rückzugsort für vier Freunde. Die Aussicht ist atemberaubend. **3**

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.

Anzeigenverkauf

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

Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

Haus und Markt

Immobiliennachfrage im Wechselbad

Die Entwicklungen der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen wiesen in den vergangenen Jahren gewisse Parallelen auf: Zwischen Mitte 2015 und Mitte 2017 stieg sowohl die Nachfrage nach Miet- als auch jene nach Eigentumswohnungen in der Schweiz mehr oder weniger stetig an. Dann folgte eine Trendumkehr, und spätestens seit Anfang 2018 bewegen sich die Nachfrageindizes in beiden Segmenten nach unten. Einziger Unterschied: Bei den Eigentumswohnungen zeigten sich in beide Richtungen stärkere Ausschläge als bei den Mietwohnungen. Wie sind diese Bewegungen zu erklären?

Konjunktur und Zinsen entscheidend

Ein Blick auf das KOF-Konjunkturbarometer macht schnell deutlich, wie massgebend die wirtschaftlichen Aussichten für die Entwicklung der Immobiliennachfrage sind: Genau wie die Nachfrageindizes stieg das KOF-Barometer zwischen Mitte 2015 und Mitte 2017 – abgesehen von einigen kleinen Schwankungen – stetig an und erreichte, nach einer kleinen Delle in der zweiten Jahreshälfte 2017, Anfang 2018 einen vorläufigen

Höchstwert. Seither vermeldet dieser wichtige Vorlaufindikator für die Schweizer Wirtschaft sinkende Werte und fiel in der zweiten Jahreshälfte 2018 gar unter die Schwelle von 100 Punkten, welche das langfristige Mittel anzeigt.

Verbessern sich also die Konjunkturaussichten, steigt die Immobiliennachfrage; verschlechtert sich dagegen die Stimmung an der Wirtschaftsfront, werden auch weniger häufig neue Bleiben gesucht. Insbesondere die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage präsentiert sich nahezu als ein Abbild der Entwicklung des KOF-Konjunkturbarometers.

Dass der Nachfrageverlauf bei den Eigenheimen jenem bei den Mietwohnungen zwar gleicht, aber eine höhere Volatilität aufweist, hat mit der Zinsentwicklung zu tun. Betrachtet man die Entwicklung der Hypothekenzinsen mit einer fünfjährigen Laufzeit (Mittelwert gemäss der Schweizerischen Nationalbank), zeigt sich, dass die Eigenheimnachfrage bis Mitte 2017 zusätzlich durch sinkende Zinsen gestützt wurde. Entsprechend stärker nahm die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Vergleich zur Mietwohnungsnachfrage zu. Dies

änderte sich abrupt zu Beginn des vergangenen Jahres, als Veränderungen an der Zinsfront nicht nur die Aktien- und Obligationenkurse ins Rutschen brachten, sondern auch die Eigenheimnachfrage. Während die Nachfrage nach Mietwohnungen seit dem Höchststand in der zweiten Jahreshälfte 2017 um rund 14% zurückging, betrug dieser Rückgang bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen fast 19%. Die Zinsentwicklung ist

aber, wie jeder volkswirtschaftliche Basiskurs lehrt, nicht gänzlich unabhängig von den jeweils vorherrschenden Konjunkturaussichten. Auch in Zeiten einer sehr aktiven Notenbankpolitik greifen gewisse Grundmechanismen. So führten die sich über lange Zeit verbessernden Konjunkturaussichten schliesslich doch zu einem Anstieg der Hypothekenzinsen. Umgekehrt sind die Zinsen angesichts der seit Anfang 2018 wieder

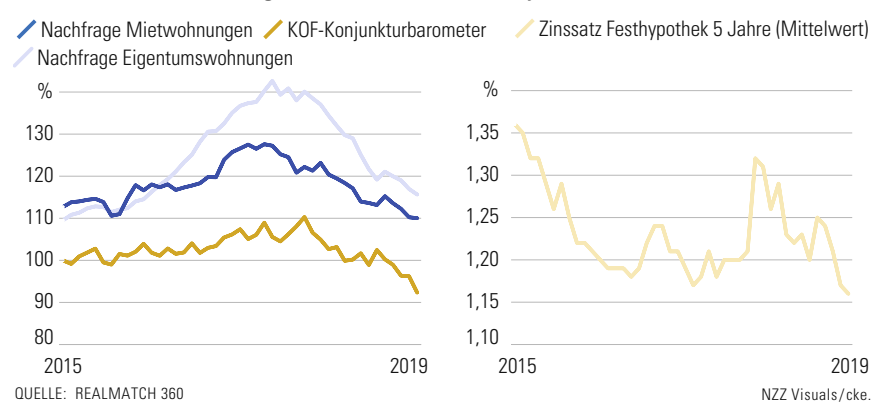
zunehmenden Unsicherheiten nicht weiter angestiegen, sondern haben sich – zumindest was die fünfjährigen Festhypotheken betrifft – inzwischen wieder auf das Niveau von Mitte 2017 zurückgebildet. Diese Entwicklung dürfte sich in den kommenden Monaten eher stützend auf die Eigenheimnachfrage auswirken, selbst wenn sich die Konjunkturaussichten weiter verschlechtern sollten.

Rezession wäre ein echtes Problem

Zu erwarten ist deshalb, dass die Eigenheimnachfrage relativ zur Mietwohnungsnachfrage zunimmt. Ob diese relative Verschiebung bei einer abnehmenden Immobiliennachfrage stattfindet oder allenfalls nach einer weiteren Trendwende, hängt ganz entscheidend von den Konjunkturaussichten ab. Richtig problematisch für den Immobilienmarkt könnte es dann werden, wenn die Schweizer Wirtschaft in den kommenden Quartalen in eine Rezession fallen sollte, denn die Nationalbank hat ihr Pulver durch ihre massiven Interventionen weitgehend verschossen.

Dieter Marmet
Realmatch360

Die Immobiliennachfrage korreliert mit der Konjunktur – und mit den Zinsen



Weil Sie wissen,
was wir tun.

Jetzt Gönner werden: www.rega.ch



rega