



Pavillonarchitektur in der Schweiz 14/36: Mit dem 1967 eröffneten Heidi-Weber-Haus in den Seeuferanlagen beim Zürichhorn schuf Le Corbusier einen der extravagantesten und innovativsten Ausstellungspavillons überhaupt und zugleich eine wegweisende, aber immer noch unterschätzte Ikone der frühen High-Tech-Architektur. ADRIAN BAER / NZZ / © PRO LITTERIS

Inhalt

12 Fragen an Gabriela Theus

Die Geschäftsführerin des Immofonds setzt auf zentrale Lagen in den dynamischen Regionen der Schweiz. **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
Vermietung Wohnen	
Übrige Schweiz	4
Vermietung Büro und Gewerbe	
Stadt und Kanton Zürich	4
Anzeigenverkauf	
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70 inserate@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.

Haus und Markt

Was ist in Deutschland und Österreich anders?

Die Immobilienmärkte im DACH-Raum (Deutschland, Österreich, Schweiz) waren sich jüngst vor allem in einer Hinsicht sehr ähnlich: Die Preise für Wohneigentum sind stark gestiegen, absolut und im Vergleich zu den Mieten, weshalb staatliche Institutionen vor einer Überhitzung warnen. Von allen drei Märkten war die Schweiz allerdings derjenige mit dem geringsten Preisauftrieb: In Österreich beträgt das Plus seit 2010 rund 45%, in Deutschland 28% und in der Schweiz 26%. Die Tiefzinspolitik von EZB und SNB hat sich offensichtlich nicht überall gleich stark ausgewirkt.

Schweizer am stärksten verschuldet

Insbesondere in den letzten zwei Jahren war die Preisentwicklung in Deutschland und Österreich äusserst dynamisch. Die Verlängerungen des Quantitative-Easing-Programms der EZB dürften nochmals einen spürbaren Einfluss auf die Nachfrage nach

Wohneigentum gehabt haben. In der Schweiz dagegen waren die Preise bereits in der Zeit vor 2010 stark gewachsen, was das weitere Anstiegspotenzial reduzierte. Selbst die Einführung von Negativzinsen Anfang 2015 hatte beim Wohneigentum nur begrenzte Auswirkungen, was nicht zuletzt an den strengen Vergabekriterien für Hypotheken liegt.

Angesichts der jüngsten Preisentwicklung erstaunt es, dass die Privatverschuldung hierzulande noch immer deutlich rascher zunimmt als in Deutschland und Österreich. Während im ersten Quartal 2017 die Verschuldung der privaten Haushalte in der Schweiz um 3,4% über dem Vorjahr lag, ist sie in Deutschland nur um 1,2% gestiegen. In Österreich kam es sogar zu einem Rückgang um 2,7%. Mittlerweile beläuft sich die Verschuldung der Schweizer Bevölkerung auf fast 130% des Bruttoinlandsprodukts (BIP). In Deutschland und Österreich

sind es «nur» rund 50% des BIP. Die Verschuldungsanreize, welche die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen mit sich bringt, dürften dazu führen, dass die hiesige Privatverschuldung weiter überdurchschnittlich hoch bleibt.

Begehrte deutsche Immobilien

Auch im Investorenmarkt zeigte sich in den vergangenen Jahren keine einheitliche Entwicklung. Die Schweiz hat den Ruf, einen der weltweit stabilsten Immobilienmärkte zu haben, was sich im Vergleich dieser drei Länder bestätigt. Die stärksten Wertschwankungen bei Anlageobjekten im DACH-Raum sind seit Jahren in Deutschland zu beobachten. Seit 2014 liegt die Wertänderungsrendite zumindest wieder im positiven Bereich. Über alle Anlagensegmente betrug sie 2016 gemäss MSCI 2,6% und damit 0,2 Prozentpunkte mehr als in der Schweiz und 1,2 Prozentpunkte mehr als in Österreich. Vor allem bei den deut-

schen Geschäftliegenschaften waren jüngst ausserordentlich hohe Wertsteigerungen zu verzeichnen.

Dies zeigt sich auch bei der Entwicklung der Anfangsrenditen (netto) für solche Objekte: Mittlerweile liegt die Renditedifferenz zwischen den Topobjekten in München (Spitzenrendite: 3,3%) und in Zürich (2,4%) bei unter einem Prozentpunkt. Dass sie in Zukunft noch kleiner wird, ist nicht unwahrscheinlich. So kann der deutschen Wirtschaft weiterhin ein solides Wachstumspotenzial bescheinigt werden, während die Perspektiven in der Schweiz und Österreich etwas bescheidener sind.

Die drei Länder Deutschland, Österreich und Schweiz mögen neben Sprache und Kultur viele weitere Gemeinsamkeiten haben. Ihre Immobilienmärkte bewegen sich jedoch nicht immer einheitlich. Nicht nur wegen rechtlicher Differenzen und deutlicher Unterschiede in Bezug auf die Trans-

parenz – Österreichs Immobilienmarkt wird von JLL als intransparenter eingestuft als Taiwan und Malaysia – sind lokale Kenntnisse nötig, um in diesen Immobilienmärkten erfolgreich aktiv sein zu können. In nächster Zeit dürfte das Interesse von internationalen Investoren vor allem an Deutschland weiter zunehmen.

Diversifikation weiter weg suchen

Die vielversprechenden Perspektiven der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, noch immer attraktive Renditen, die Verfügbarkeit von Objekten mit grossem Anlagevolumen sowie eine offene Ausrichtung des deutschen Immobilienmarkts machen diesen weiter zu einem begehrten Markt. Allerdings: Die Schweizer Investoren, die eine noch bessere Diversifikation zu ihren hiesigen Immobilien suchen, müssen weiter entfernt investieren.

Jan Bärthel, Robert Weinert
Wüest Partner

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
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Weitere Daten für 2018, für «Residence» und die Sonderbeilagen, folgen in Kürze.



Weitere Informationen über Mediadata, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

NZZ Media Solutions