

Pavillonarchitektur in der Schweiz 1/36: Überraschende Formen sind typisch für jene Kleinbauten, die wir gemeinhin als Pavillons bezeichnen, wie der goldene, 2009 von den Luzernern Hans Cometti und Norbert Truffer zusammen mit Riccardo Romano in Zug realisierte Schiffflände-Pavillon mit seinem kubistisch-skulpturalen Dach beweist. BRUNO MEIER

Inhalt

Projekt im Fokus

In Zürich Oerlikon entsteht direkt beim Bahnhof ein neuer Büroturm, der einen Akzent im Stadtbild setzt. **3**

Aus der Branche

3

Verkauf Wohneigentum

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

Anlageobjekte

Übrige Schweiz	2
----------------	----------

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	2

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	2
-------------------------	----------

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

Gefährlich positive Stimmung bei Mehrfamilienhäusern

Die Stimmung auf den Immobilienmärkten bleibt weiterhin getrübt, einzig bei den Mehrfamilienhäusern erwarten die Marktteilnehmer – trotz sinkenden Mieten – steigende Preise in den kommenden zwölf Monaten. Dies zeigt die neueste Immobilienumfrage von Fahrlander Partner zu den Preiserwartungen in den verschiedenen Immobiliensegmenten.

Steigende Kaufpreise, sinkende Mieten

Die Marktteilnehmer gehen in den kommenden zwölf Monaten insgesamt von sinkenden Marktmieten bei Mietwohnungen aus (Preiserwartungsindex: -33,5). Darin widerspiegelt sich die Gefahr einer Überproduktion, welche zu Leerständen und mittelfristig zu einem Rückgang der Mieten führen könnte. Tatsächlich zeigen sich in gewissen Regionen bereits entsprechende Anzeichen, und es ist davon auszugehen, dass der durch den Rückgang der Zuwanderung und die hohe Bautätigkeit verur-

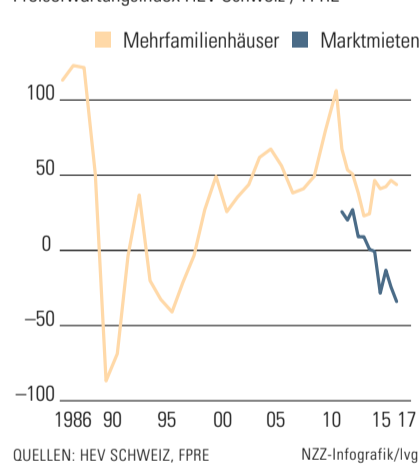
sachte Angebotsüberhang in der näheren Zukunft noch in weiteren Gebieten sinkende Mieten zur Folge haben wird. Betroffen sind dabei insbesondere grosse Neubauwohnungen sowie generell Altbauwohnungen an schlecht erschlossenen Lagen. In Zentrumsnähe dagegen wird die hohe Nachfrage die Preise stützen. Einzig im gehobenen Segment ist weiterhin mit Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen.

Die an der Immobilienumfrage teilnehmenden 750 Experten erwarten dennoch weiter steigende Preise für Mehrfamilienhäuser (Index: +44,1). Dies lässt sich mit den gegenwärtigen Verhältnissen auf dem Transaktionsmarkt begründen: Angesichts des Anlagedrucks sind Investoren trotz möglicher Überproduktion bereit, weiter sinkende Renditen in Kauf zu nehmen. Dies aufgrund des vorhandenen Puffers bei den Risikoprämien. Seit dem Jahr 2000 sind die Renditen der Bundesobligationen deutlich schneller gesunken

als die Verzinsungserwartungen der Immobilieninvestoren, was zu einem markanten Anstieg der Risikoprämien bis auf einen derzeitigen Wert von mehr

Mieten runter, Preise rauf?

Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPPE



als 4 Prozentpunkten geführt hat. Somit können die Renditen – unter der aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Annahme von mittelfristig konstant tiefen Zinsen – noch deutlich nachgeben, denn erst bei einer Rendite von 2,5% hat die Risikoprämie das Niveau des Jahres 2000 erreicht.

Ein anderer Grund für weiter steigende Transaktionspreise ist die Entwicklung der Mindestverzinsung in der beruflichen Vorsorge. Auch diese ist deutlich schneller gesunken als die Renditen auf dem Immobilienmarkt, was aus Sicht der Pensionskassen zu einem Anstieg der Risikoprämie von Immobilienanlagen geführt hat. Die Annahme der Empfehlung der Eidgenössischen Kommission für die berufliche Vorsorge zur erneuten Senkung der Mindestverzinsung um 0,25 auf 1% durch den Bundesrat per 1. Januar 2017 hat weiter dazu geführt, dass Pensionskassen im Jahr 2017 noch höhere Preise für Mehrfamilienhäuser bezahlen können, ohne

die gegenwärtige Risikoprämie herabzusetzen. Es sind dennoch weniger die erneut erwarteten sinkenden Anfangsrenditen bei den Mehrfamilienhaustransaktionen oder das anhaltende Auseinanderklaffen zwischen der Entwicklung der Marktwerte und der Ertragssituation, die eine mögliche Überhitzung andeuten. Diese Tendenzen können mit fundamentalen Faktoren, namentlich dem Mangel an Alternativanlagen bei gleichzeitig hohem Geldzufluss, erklärt werden.

Anzeichen einer Überproduktion

Zur Sorge Anlass geben vielmehr die Entwicklung der Leerstände in den vergangenen drei Jahren und die sich verdringenden Anzeichen einer Überproduktion. Ein Gut wird hergestellt, obwohl keine Nachfrage danach besteht. Die Erwartungen der Experten lassen keine Besserung erwarten.

Jaron Schlesinger
Fahrlander 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
«Residence»	10. September	25. August	«NZZ am Sonntag»
Immobilien & Wohnen	24. September	8. September	«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 10 Tage vor Anzeigenschluss.

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

