

EIGENHEIMTRANSAKTIONEN

# ZENTRALE INFORMATIONEN QUELLE



PROF. DR. PETER ILG

## *Marktliquidität als Frühwarnindikator*

Im Gegensatz zu Preisentwicklungen wurde die Entwicklung der Anzahl Eigenheimtransaktionen bis anhin kaum beachtet. Dies obwohl die Marktliquidität zentrale Informationen über die Verfassung des Eigenheimmarktes gibt: Sinkende Transaktionszahlen deuten auf eine Abkühlung des Marktes hin, steigende Volumina sind dagegen ein Anzeichen für anziehende Märkte. Entsprechend verwenden einige Banken die Marktliquidität als Frühwarnindikator für die Bildung einer Immobilienblase.

«Drei der fünf untersuchten Zentrumsregionen mit der grössten Marktliquidität weisen stabile oder steigende Transaktionsvolumen auf.»

PROF. DR. PETER ILG

## ZUR IDEE

### DIE IDEE HINTER DEM SRED

Der Swiss Real Estate Data Pool wurde 2013 als Non-Profit-Verein von CS, UBS und ZKB gegründet, mit dem Ziel, eine möglichst umfassende Datenbank zu Eigenheimtransaktionen zu erstellen. Damit soll die Transparenz und die Markteffizienz auf dem Schweizer Immobilienmarkt erhöht werden. Verkaufspreise und weitere Informationen zu den Objekten, welche die Banken bei der Hypothekvergabe erfassen, fliessen in den Datenpool und werden – standardisiert und anonymisiert – zum Selbstkostenpreis angeboten. Die Geschäftsleitung des Vereins wurde an das Swiss Real Estate Institute übertragen. Der Pool enthält zurzeit über 225 000 Datensätze zu Eigenheimtransaktionen in der Schweiz. Die Daten reichen bis ins Jahr 2002. Jedes Quartal kommen über 2500 Datensätze dazu.

Damit der SRED eine wertvolle Datenquelle darstellt, braucht es möglichst viele Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die ihre Daten aus der Hypothekvergabe einspeisen. Ein umfassender Datenpool ist beispielsweise wertvoll für die Berechnung von Immobilienpreisindizes sowie die Erstellung, Verbesserung und Weiterentwicklung von Bewertungsmodellen für Eigenheime.

### DER SCHWEIZER EIGENHEIMMARKT ENTSPANNT SICH

Eine Analyse der Transaktionsdaten des Swiss Real Estate Datapools (vgl. Infobox) zeigt, dass die Anzahl Eigenheimtransaktionen gesamtschweizerisch im letzten Quartal abgenommen hat: Im dritten Quartal 2015 finanzierten die Banken des Datenpools 1039 Einfamilienhäuser (Q2: 1041) und 1541 Eigentumswohnungen (Q2: 1668). Die sinkenden Transaktionsvolumina sind nahezu vollständig darauf zurückzuführen, dass weniger Eigentumswohnungen verkauft wurden.

Betrachtet man die Preise der Transaktionen, zeigt sich ein leichter Preisrückgang bei Einfamilienhäusern trotz konstanter Marktliquidität. Die Preise sind dabei vor allem im mittleren und hohen Preissegment zurückgegangen, während sie im tiefen Preissegment konstant geblieben sind: Das Median-Einfamilienhaus kostete im dritten Quartal 2015 920 000 CHF (Q2: 940 000 CHF), das Haus im oberen Viertel der Preisspanne – das 75%-Quantil-Haus – kostete 1 300 000 CHF (Q2: 1 360 000). Das Haus im unteren Viertel – das 25%-Quantil-Haus – war für 680 000 CHF (Q2: 680 000 CHF) zu haben.

Trotz rückläufiger Liquidität haben die Preise von Eigentumswohnungen leicht angezogen: Die Median-Wohnung kostete im dritten Quartal 2015 740 000 CHF (Q2: 720 000 CHF). In allen Preissegmenten sind die Preise von Eigentumswohnungen leicht angestiegen.

Auffallend ist zudem, dass immer weniger neue Einfamilienhäuser gebaut werden: Nur noch jedes zehnte finanzierte Einfamilienhaus ist heute ein Neubau, der Rest sind Altbauten. Vor fünf Jahren lag die Neubauquote bei knapp 20 Prozent.

Bei Eigentumswohnungen hingegen besteht weiterhin eine konstante, hohe Neubautätigkeit: Im dritten Quartal betrug die Neubauquote 44 Prozent, was dem langjährigen Durchschnitt entspricht.

### TALSOHLE IN EINIGEN REGIONEN ERREICHT

Wie sich die Marktliquidität in verschiedenen Regionen verändert hat, zeigt die Anzahl der Eigenheimverkäufe innerhalb der letzten zwölf Monate (vom vierten Quartal 2014 bis und mit drittem Quartal 2015), verglichen mit der vorhergehenden Periode. Im Folgenden werden die Regionen mit der höchsten Marktliquidität – Zürich, Baselbiet/Aargau, Bern, Genfersee und Tessin – im Detail betrachtet. (Vgl. Abbildung)

Nachdem im Jahr 2014 die Marktliquidität in der Region Baselbiet/Aarau stark rückläufig war, hat sie im Jahr 2015 die Talsohle erreicht.

Auch die Region Genf weist im dritten Quartal stabile Transaktionsvolumen auf, allerdings zum ersten Mal seit 2014. Es wird sich zeigen, ob diese Region wirklich die Talsohle erreicht hat oder ob im nächsten Quartal die Talfahrt weitergeht.

Wie in den Vorperioden ist in Zürich und im Tessin eine Abkühlung des Eigen-



heimmarktes im Gange. Allerdings hat der Zürcher Markt seit Ende 2014 mit einem Minus von 6 Prozent konstant und moderat abgenommen. Während das Tessin zu Beginn des Jahres 2015 noch ein starkes Minus von knapp 15 Prozent hinnehmen musste. Erst im dritten Quartal 2015 hat sich die Talfahrt auf ein moderates Minus von 4,5 Prozent verlangsamt.

Einzig die Region Bern hat den Turnaround geschafft. Nach einer langen Periode der Abkühlung konnte die Anzahl Transaktionen im dritten Quartal 2015 um

6,5 Prozent zulegen. Die Trendumkehrung ging mit Preissteigerungen sowohl bei Einfamilienhäusern (+12 Prozent) als auch bei Eigentumswohnungen einher (+7 Prozent).

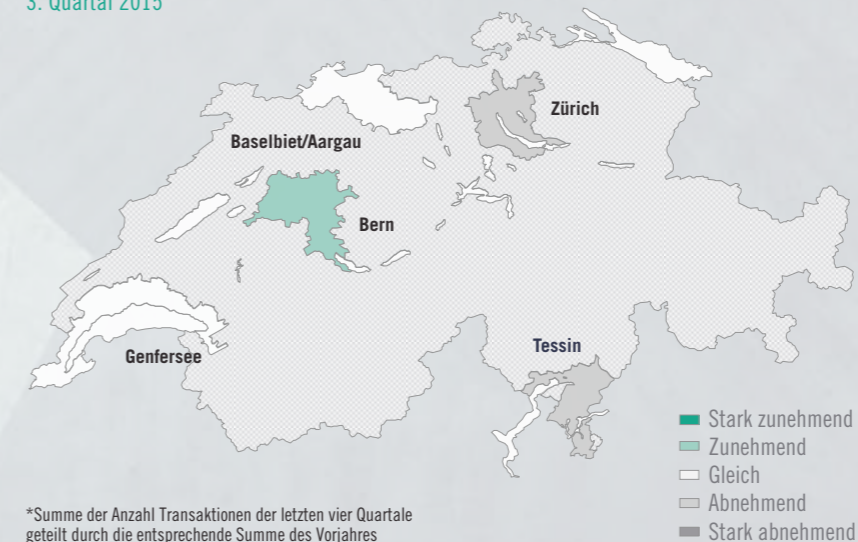
### STABILISIERT SICH DIE MARKTLIQUIDITÄT GESAMTSCHWEIZERISCH?

Der seit Längerem andauernde Rückgang der Transaktionsvolumen in den Zentrumsregionen hat sich im Jahr 2015 allmählich abgebremst. Die Anzahl Transaktionen ist nur noch in zwei der untersuchten Regionen rückläufig. Die übrigen betrachteten Region-

en weisen stabile oder gar steigende Transaktionsvolumen auf.

Ob sich die Situation gesamtschweizerisch weiter stabilisiert oder ob die Marktliquidität im Jahr 2016 wieder abnimmt, werden vor allem vier Faktoren entscheiden: die künftige Entwicklung des Zinsniveaus, der Grad der Umsetzung der verschärften regulatorischen Anforderungen für die Finanzierung von Eigenheimen durch die Banken, die Zuwanderung und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz.

### VERÄNDERUNG DER ANZAHL TRANSAKTIONEN IN DEN REGIONEN MIT DER HÖCHSTEN MARKTLIQUIDITÄT\* 3. Quartal 2015



## ZUM AUTOR

### PROF. DR. PETER ILG

ist Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ, Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT. Vor seinem Wechsel ans Swiss Real Estate Institute war Peter Ilg als CFO der Mikron Gruppe tätig. Zuvor war er Controller und stellvertretender CFO von SR Technics, CFO von Allreal und Leiter des Group Controllings der Zurich Financial Services. Davor arbeitete er bei PWC als dipl. Wirtschaftsprüfer und Berater. Peter Ilg hat an der Universität Zürich Betriebswirtschaftslehre studiert und promoviert sowie an der Harvard Business School das GMP-Programm abgeschlossen.