



Tourismusbauten heute (10/30): Am Nationalquai haben Bosshard & Luchsinger 2010 mit dem neuen Seebad Luzern das alte Kastenbad modern interpretiert.

ADRIAN BAER / NZZ

Inhalt

Objekt im Fokus

Kubische Strenge und raumhohe Transparenz prägen eine Doppel-Villa direkt am Vierwaldstättersee. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum	
Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	4
Ausland	5
Kaufgesuche	5

Anlageobjekte	
Stadt und Kanton Zürich	5
Übrige Schweiz	5

Bauland	
	6

Vermietung Wohnen	
Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	6
Mietgesuche	6

Vermietung Büro und Gewerbe	
Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	6

Anzeigenverkauf
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
anzeigen@nzzmedia.ch

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

Haus und Geld

Weniger Eigenheimtransaktionen in Zentrumsregionen

Verschiedene Studien weisen derzeit auf eine Verlangsamung des Preisanstiegs bei Eigenheimen hin. Eine Aussage darüber, ob sich der Immobilien-Boom dem Ende zuneigt, ist auch aufgrund der Entwicklung der Anzahl Transaktionen möglich. Um die Veränderung der Marktliquidität zu erfassen, wurde die Anzahl Verkäufe von Eigenheimen gemäss dem Swiss Real Estate Data Pool (vgl. Textkasten) innerhalb der letzten zwölf Monate – vom ersten Quartal 2013 bis zum ersten Quartal 2014 – mit der vorhergehenden Periode verglichen. Betrachtet wurden dabei die liquiden Eigenheimmärkte der Schweiz, die in den Regionen Zürich, Baselbiet/Aargau, Bern, Genfersee und Tessin liegen (vgl. Grafik).

Einmaleffekt oder Trend?

In der Region Zürich nahm die Marktliquidität um gut 3% auf rund 2500 verkaufte Objekte ab. Ein Minus von etwas über 6% verzeichnet die Region Genfersee: Es wurden nur noch 1600 Transaktionen verzeichnet; dies vor allem, weil weniger Eigentumswohnungen ver-

kauft wurden. Mit einem Minus von knapp 16% ging das Volumen in der Region Baselbiet/Aargau stark zurück, auf rund 940 Transaktionen. Dies, weil hier der Verkauf von Eigentumswohnungen um ein Viertel einbrach. Mit gut 20% musste die Region Bern den stärksten Rückgang in der Marktliquidität hinnehmen, wobei beide Segmente, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, gleich stark betroffen waren. Einzig das

Tessin konnte die Marktliquidität mit gut 500 verkauften Objekten halten.

Es stellt sich die Frage, ob diese Zahlen Einmaleffekte darstellen oder ob sich ein Trend in Richtung Marktliquidität abzeichnet. Werden die gleichen Analysen mit historischen Daten durchgeführt, ist für die Regionen Baselbiet/Aargau und Bern tatsächlich ein Trend ersichtlich: War im Baselbiet/Aargau die Marktliquidität im ersten

Quartal 2013 noch «zunehmend», verschlechterte sie sich im dritten Quartal 2013 auf «abnehmend». In der Region Bern wechselte sie von «leicht abnehmend» auf «stark abnehmend». Für die übrigen Regionen lässt sich hingegen kein klarer Trend ausmachen: Die Zahlen für die Region Zürich verschlechterten sich erstmals in der neuesten Auswertung von «gleichbleibend» auf «abnehmend». Das Tessin schwankt

zwischen einer konstanten und einer abnehmenden Marktliquidität, und die Region Genfersee zeigte zuletzt erstmals eine abnehmende Marktliquidität. Erst die Auswertungen im kommenden Herbst werden zeigen, ob sich auch in diesen Regionen ein Trend zur Marktliquidität abzeichnet.

Indikator für künftige Preisentwicklung?

Da die Bautätigkeit in der ganzen Schweiz nach wie vor hoch ist, kann davon ausgegangen werden, dass die abnehmende Anzahl Transaktionen nicht auf eine Angebotsverknappung, sondern – je nach Region – auf einen momentanen oder stetigen Nachfragerückgang zurückzuführen ist. Hält diese Situation an, werden Anbieter mit der Zeit bereit sein, ihre Preisvorstellungen nach unten anzupassen, um ihre Eigenheime verkaufen zu können. Ob und mit welchem Zeitverzug und mit welcher Wirkungsstärke dies auf den Eigenheimmärkten tatsächlich eintrifft, ist noch nicht abschliessend untersucht.

Peter Ilg
Swiss Real Estate Institute

Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen
1. Quartal 2014



Die Idee hinter dem Datenpool SRED

am. - Der Swiss Real Estate Data Pool wurde 2013 als Nonprofitverein von CS, UBS und ZKB gegründet mit dem Ziel, dank einer möglichst umfassenden Datenbank zu Eigenheimtransaktionen die Transparenz auf dem Schweizer Immobilienmarkt zu erhöhen. 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, wobei das Swiss Real Estate

Institute die Geschäftsleitung innehat. Der Pool enthält über 210 000 Transaktionen, die bis ins Jahr 2002 zurückgehen. Jedes Quartal kommen rund 3500 neue Datensätze dazu.

Damit der SRED zu einer wirklich wertvollen Datenquelle wird, braucht es möglichst viele Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die ihre Daten einspeisen. Ein umfassender Pool wäre auch wertvoll für die verschiedenen Anbieter von Immobilienpreisindizes, von denen heute jeder mit anderen Daten arbeitet.



www.alfred-mueller.ch

Räume voller Leben

Arbeitsräume, wo alles andere zur Nebensache wird.

Erfolgreiche Geschäfte gedeihen und wachsen mit den richtigen Arbeitsräumen. Die Alfred Müller AG unterstützt Sie dabei als Ihre Partnerin für Immobiliendienstleistungen. Von der Standortsuche bis zur optimalen Raumgestaltung. Als führende Schweizer Immobiliendienstleisterin entwickeln wir Grundstücke und Immobilien nach Mass.

Alfred Müller