

Haus und Markt

Weniger Transaktionen deuten auf eine Beruhigung hin

Die Aussagen zur Entwicklung des Wohneigentumsmarktes sind zurzeit uneinheitlich. Die einen orten ein zunehmendes Risiko einer Immobilienblase, die anderen geben Entwarnung. Der Grund für die unterschiedliche Einschätzung liegt einerseits an den unterschiedlichen Datengrundlagen und andererseits daran, dass mit verschiedenen Indikatoren gemessen wird.

Kein Verkaufsdruck wegen tiefer Zinsen

Ein zentraler Indikator zur Beurteilung des Eigenheimmarktes, der in diesen Analysen wenig beachtet wird, ist die Anzahl verkaufter Objekte. Diese hat stark abgenommen: Innerhalb der letzten zwölf Monate – vom vierten Quartal 2013 bis zum dritten Quartal 2014 – haben die Mitgliedsbanken des Swiss Real Estate Datapool knapp 10% weniger Objekte finanziert als in der Vorperiode. Bereits in der Analyse zum ersten Quartal 2014 wurde ein Rückgang von 10% gegenüber der Vorperiode registriert. Rund die Hälfte aller Transaktionen finden in den Zentrumsregionen statt (vgl. Grafik). Obwohl in der Region Zürich die Marktliquidität nur um 4% auf rund 2400 verkaufte Objekte sank, ist es interessant zu sehen, dass die Ursache des Rückgangs vollumfänglich auf weniger Verkäufe von Eigentumswohnungen zurückzuführen ist. Einfamilienhäuser wurden gleich viele verkauft wie in der Vorperiode.

Die stärkste Abnahme der Marktliquidität zeigt nach wie vor die Region Bern. Allerdings konnte die Talfahrt etwas gebremst werden: So nahm die Anzahl Eigenheimverkäufe noch um 18% ab, während im ersten Quartal ein Minus von 21% verzeichnet worden war. Stützend wirkten sich die Transaktionsvolumen der Einfamilienhäuser aus, die etwas zulegten. Bei den Eigentumswohnungen halbierte sich hingegen die Zahl der Verkäufe. Auch in der Region Baselbiet/Aargau nahmen die Transaktionsvolumen etwas weniger stark ab als in der Vorperiode (–10% im Vergleich mit –15%). Der Grund dafür liegt vor allem darin, dass die Anzahl Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht weiter nachgab. Dabei blieben die durchschnittlichen Verkaufspreise in diesen Regionen etwa konstant, obwohl die Volumen nun schon über mehrere Perioden rückläufig sind.

Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass aufgrund der sehr tiefen Zinsen kein Verkaufsdruck der Anbieter besteht. Die Transaktions-

volumen in der Region Genf sind in den letzten Perioden kontinuierlich zurückgegangen und haben im aktuellen Zeitraum um beachtliche 15% nachgegeben (Einfamilienhäuser –10%, Eigentumswohnungen –20%). Somit verzeichnet die Region Genf, abgesehen von Bern, den stärksten Rückgang.

Betrachtet man die Verkaufspreise der Häuser im oberen Preissegment, dem sogenannten 75%-Intervall, ist in den letzten Perioden ein leichter Rückgang festzustellen. Mit einem Verkaufspreis von 1,9 Mio. Fr. pro Objekt ist die Region Genf aber nach wie vor Spitzenreiter. Selbst in der teuren Region Zürich liegen die Verkaufspreise der Einfamilienhäuser im oberen Preissegment mit 1,6 Mio. Fr. deutlich niedriger.

Erwartungsgemäss finden im Tessin weniger Transaktionen statt als im Rest der Schweiz. Gesamtschweizerisch liegt der Marktanteil des Tessins unter 5%. Zudem betreffen drei Viertel der Transaktionen Eigentumswohnungen. Nachdem die Region in den letzten Perioden gleichbleibende oder leicht abnehmende Transaktionsvolumen erreicht hat, weist sie nun mit einem Minus von 15% erstmals seit längerem stark abnehmende Transaktionsvolumen aus. Da die Region aufgrund ihrer Grösse und ihrer starken Ausrichtung auf Eigentumswohnungen starke Schwankungen aufweist, wird sich erst in der nächsten Periode zeigen, ob diese Entwicklung dauerhaft ist oder ob es lediglich ein Ausrutscher war.

Mehr als ein Einmaleffekt

In der Analyse des ersten Quartals 2014 (NZZ 20. 6. 14) hatte sich die Frage gestellt, ob die abnehmende Zahl von Eigenheimtransaktionen in Zentrumsregionen einen Einmaleffekt darstellt oder ob ein neuer Trend eingeläutet wird. Aufgrund der neuen Resultate ist nun aber davon auszugehen, dass es sich eher um einen Trend handelt. Dieser wiederum ist ein Indikator für eine Beruhigung des Wohneigentumsmarktes.

*Peter Ilg
Swiss Real Estate Institute*