

Haus und Geld

Gebremster Rückgang bei den Eigenheimkäufen

Vor rund neun Monaten wurden die Regulierungen zur Eigenheimfinanzierung verschärft. Zusammen mit Eigenheimpreisen, die stärker steigen als das Durchschnittseinkommen, hat dies dazu geführt, dass ein Eigenheim in der mittleren Preisklasse für den Durchschnittshaushalt nicht mehr erschwinglich ist. Gemäss einer Studie der Credit Suisse sind sowohl das Einkommen wie auch das notwendige Eigenkapital eines durchschnittlichen Haushalts nun zu gering, um eine Wohnung im mittleren Preissegment zu erwerben.

Zentrumsregionen besser unterwegs

Es erstaunt deshalb nicht, dass die Zahl der Eigenheimtransaktionen in der Schweiz in den letzten zwölf Monaten – vom zweiten Quartal 2014 bis zum ersten Quartal 2015 – gegenüber dem Vorjahr nochmals abgenommen hat, und zwar um 6%. Schon vor Jahresfrist liess sich aus den Daten des Swiss Real Estate Data Pool ein Rückgang ablesen. Die Produktionsseite reagiert auf die rückläufige Nachfrage: Der KOF-Baublatt-Indikator Wohnbau verzeichnet im ersten Quartal 2015 einen deutlichen Rückgang der Baugesuche. Sie liegen auf dem Niveau von 2009. Es wird damit gerechnet, dass im Jahr 2015 rund 12% weniger Eigenheime gebaut werden als im Jahr 2014. Noch sind allerdings viele Wohnungen im Bau, so dass in diesem Jahr mit einer weiteren Zunahme der Leerstände bei Eigenheimen gerechnet werden muss.

Analysiert man die einzelnen Regionen der Schweiz, so fällt auf, dass sich vor allem in Zentrumsregionen der Rückgang bei den Transaktionsvolumen abgeschwächt hat. In der Region Zürich sank die Zahl der Eigenheimverkäufe mit 4% nur leicht, ähnlich wie im Vorjahr. Während sich der Rückgang in der Vorperiode auf Eigentumswohnungen konzentriert hatte, verteilte er sich in dieser Periode auf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Trotz dem kontinuierlich sinkenden Volumen blieben die Medianpreise der Objekte praktisch konstant. Auch in den Regionen Baselbiet und Aargau wurde der Rückgang gebremst: Während in den Vorperioden die Transaktionsvolumen noch im zweistelligen Prozentbereich schrumpften, zeigt die aktuelle Periode erstaunlicherweise konstante Volumen. Bei genauer Betrachtung fällt auf, dass vor allem die Verkäufe von Einfamilienhäusern abgenommen haben. Hier lag der Rückgang im zweistelligen Prozentbereich.

Eine höhere Dynamik bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen konnte diesen Rückgang jedoch vollständig kompensieren. Die Transaktionsvolumen in den nächsten Quartalen werden zeigen, ob diese Region bereits die Talsohle erreicht hat.

Bern verzeichnete letztes Jahr mit knapp 20% den stärksten Rückgang der Marktliquidität. Die Abnahme im aktuellen Zeitraum beträgt erfreulich geringe 6% und ist einzig auf den Rückgang bei Eigentumswohnungen zurückzuführen. Die Anzahl Verkäufe bei den Einfamilienhäusern konnte auf dem Niveau der Vorperiode gehalten werden. Auch die Region Genf ist wieder in ruhigeren Gewässern unterwegs. Mit einem Minus von 8% sind die Volumina noch abnehmend, aber nicht mehr so stark wie in der Vorperiode.

Erwartungsgemäss finden in der Region Tessin weniger Transaktionen statt als in den anderen Zentrumsregionen der Schweiz. Zudem überwiegen die Verkäufe von Eigentumswohnungen. Trotzdem ist es beeindruckend, dass die Transaktionsvolumen um 20% eingebrochen sind, nachdem sie bereits in der Vorperiode um 15% nachgegeben hatten. Der Abwärtstrend im Tessin hat sich damit weiter beschleunigt.

Talsole erreicht?

Vor Jahresfrist war ein klarer Rückgang der Nachfrage nach Eigenheimen festzustellen gewesen. Dieser Rückgang scheint sich nun, mit Ausnahme des Tessins, zu verlangsamen. Die nächste Periode wird zeigen, ob die Transaktionsvolumen die Talsole erreicht haben. Die Entwicklung der Volumina hängt auch davon ab, ob die Banken die schärferen Regulierungen zur Eigenheimfinanzierung strikt einhalten oder ob sie vermehrt Ausnahmen, sogenannte «Exceptions to Policy», zulassen. Sie müssen diese Ausnahmen jedoch mit zusätzlichem Eigenkapital unterlegen.

Peter Ilg

Swiss Real Estate Institute