



NZZ domizil  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzzdomizil.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 114'209  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.043  
Abo-Nr.: 1095925  
Seite: 1  
Fläche: 37'165 mm<sup>2</sup>

## Haus und Markt Zeichen einer Belebung am Eigenheimmarkt

Peter Ilg

Swiss Real Estate Institute

Die Preise von Schweizer Eigenheimen sind im vierten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal auf hohem Niveau praktisch konstant geblieben: Während einige Analysen den Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr noch einen Preisanstieg von gut einem Prozent attestieren, halten andere einen ebensolchen Rückgang fest. Bei Einfamilienhäusern reicht das Spektrum der Berechnungen von konstanten Preisen bis zu einer Preissteigerung von drei Prozent. Stützende Faktoren wie das Negativzins-Umfeld und die nach wie vor starke Zuwanderung halten die Waage mit dämpfenden Einflüssen, wie dem allgemein hohen Preisniveau und der restriktiven Hypotheken-Vergabe-Praxis der Banken.

### Zunehmende Marktaktivität

Gemäss dem UBS-Bubble-Index hat sich das Risiko für eine Immobilienblase nicht weiter erhöht. Aufgrund des hohen Preisniveaus im Immobilienmarkt zeigt der Index jedoch weiter ein erhöhtes Risiko an. Die Schweizerische Nationalbank hält in ihrer neuesten geldpolitischen Lagebeurteilung fest, dass sie kein überproportionales Wachstum der Eigenheimhypotheken mehr feststellt.

Der Blick auf die Marktliquidität vermittelt ein etwas anderes Bild: Im vierten Quartal 2015 wurden durch die Mitgliedbanken des Swiss Real Estate Datapool insgesamt 2810 neue Eigenheimhypotheken gewährt. Dies entspricht zwar praktisch dem Niveau des Vorjahresquartals, aber der Wert liegt um neun Prozent über dem Vorquartal. Die Zunahme der Transaktionen erfolgte dabei vollständig im Segment der Eigentumswohnungen. Noch ist

unklar, ob es sich nur um einen Ausreisser nach oben handelt.

Interessant ist die sehr unterschiedliche Entwicklung der Anzahl Eigenheimtransaktionen im Gesamtjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr: Während in einigen Regionen die Marktaktivität bereits wieder deutlich zulegte, wurde es in anderen noch ruhiger. Die Region Genfersee beispielsweise hatte Ende 2014 noch mit stark abnehmenden Transaktionsvolumen zu kämpfen gehabt. Im zweiten Quartal stabilisierte sich die Anzahl Transaktionen, und zum Jahresende 2015 nahm sie sogar mit einem Plus von vier Prozent erstmals wieder leicht zu. Dabei konnte die Zunahme der Transaktionen von Eigentumswohnungen von mehr als zehn Prozent die weiterhin rückläufige Anzahl Verkäufe von Einfamilienhäusern überkompensieren.

Zu den Regionen, in denen sich der Markt belebt, gehört auch Bern: Die stark zunehmenden Transaktionsvolumen sind hier vor allem auf deutlich mehr verkaufte Einfamilienhäuser zurückzuführen. Da der relativ kleine Berner Markt in den Vorperioden ein stark abnehmendes Volumen aufwies, wird

sich erst in diesem Jahr zeigen, ob der Aufschwung von Dauer sein wird. Die Region Baselbiet/Aargau wie auch die Region Zürich weisen derzeit eine konstante Anzahl Transaktionen auf. Dies ist vor allem für Zürich erfreulich, da die Region in den Vorperioden noch abnehmende Volumen hinnehmen musste. Dass sich die Regionen unterschiedlich entwickeln, zeigt sich vor allem anhand des Tessins: Seit Ende 2014 mussten dort stark abnehmende Transaktionsvolumen hingenommen werden, so auch in der gegenwärtigen Berichtsperiode. Der relativ kleine Eigenheimmarkt ist im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um zehn Prozent geschrumpft, wobei das Segment der Eigentumswohnungen etwas stärker betroffen war als das der Einfamilienhäuser.

### Sehr unterschiedliche Entwicklungen

Die Daten zeigen, dass sich hinter den gesamtschweizerischen Indikatoren zum Eigenheimmarkt, die eine Stabilisierung der Preise auf einem hohen Niveau anzeigen, höchst unterschiedliche Entwicklungen verbergen – zumindest was die Anzahl Transaktionen betrifft.

### Veränderung der Marktliquidität

Nach Regionen, Veränderung der Anzahl Transaktionen

■ Stark zunehmend   ■ Zunehmend   □ Gleich  
■ Abnehmend   ■ Stark abnehmend

4. Quartal 2015



QUELLE: SWISS REAL ESTATE DATAPOL Rscannzz-PVxLP