

## EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q1 2016

### Abkühlung der Eigenheimmärkte in Schweizer Zentrumsregionen

Der Datenpool umfasst aktuell 130'787 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 101'424 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Die Anzahl finanziert Objekte ist, sowohl gegenüber der Vorperiode, wie auch im Vorjahresvergleich deutlich um fast ein Viertel zurückgegangen (Abbildung 2). Gegenüber der Vorperiode sanken dabei auch die Transaktionspreise. Die bezahlten Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern befinden sich nun wieder auf dem selben Niveau wie vor einem Jahr. Einzig Einfamilienhäuser im unteren Preissegment konnten im Marktumfeld der Berichtsperiode ihren Preis halten (Abbildungen 3, 4).

Die Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Metropolregionen waren innerhalb der letzten zwölf Monate – vom zweiten Quartal 2015 bis zum ersten Quartal 2016 – in den Regionen Zürich, Genfersee, Basel und Tessin im Vergleich mit der Vorjahresperiode stark rückläufig. Einzig die Region Bern konnte ihre Transaktionsvolumen halten (Abbildung 8). In Bern hatte die Anzahl der Transaktionen vor einem halben Jahr noch zugenommen, In den Regionen Basel und Genfersee waren die Transaktionsvolumina in der Vorperiode noch konstant gewesen, während sie in Zürich und im Tessin schon länger rückläufig sind (Abbildung 9, 10).

Auffällig ist der starke Einbruch bei den Eigentumswohnungstransaktionen in der Region Genfersee. Die Anzahl Transaktionen hat sich gegenüber dem Vorquartal beinahe halbiert (Abbildung 20). Die Preise hingegen blieben in etwa konstant (Abbildung 21). In Bern dagegen, wo die Transaktionsvolumina konstant blieben, sanken die Transaktionspreise deutlich (Abbildung 17, 18, 19).

### DATENBESTAND 1. QUARTAL 2016

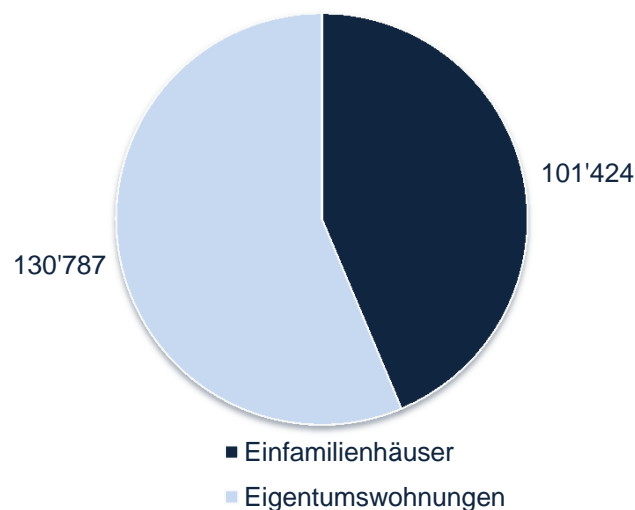


Abbildung 1

# MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

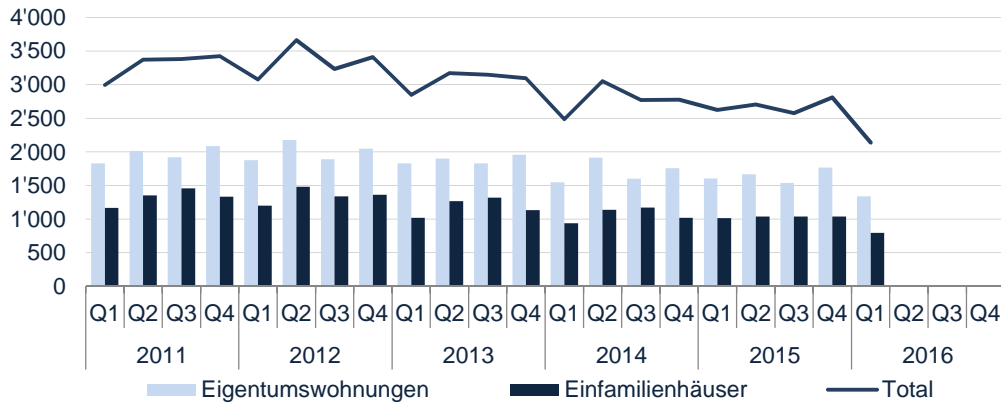


Abbildung 2

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

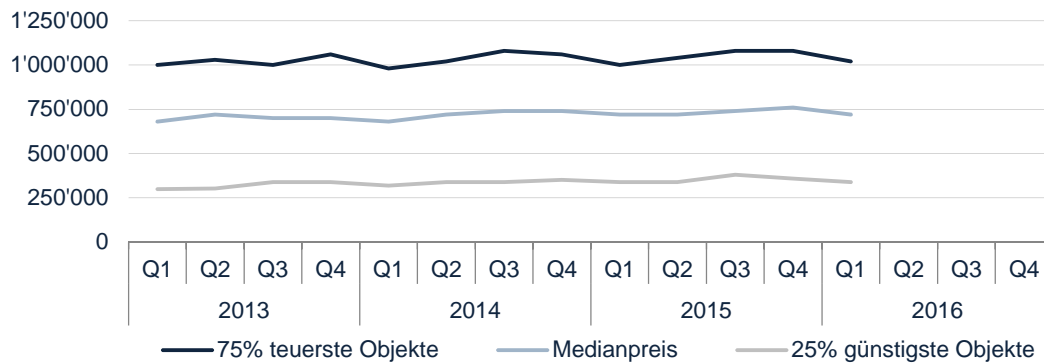


Abbildung 3

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

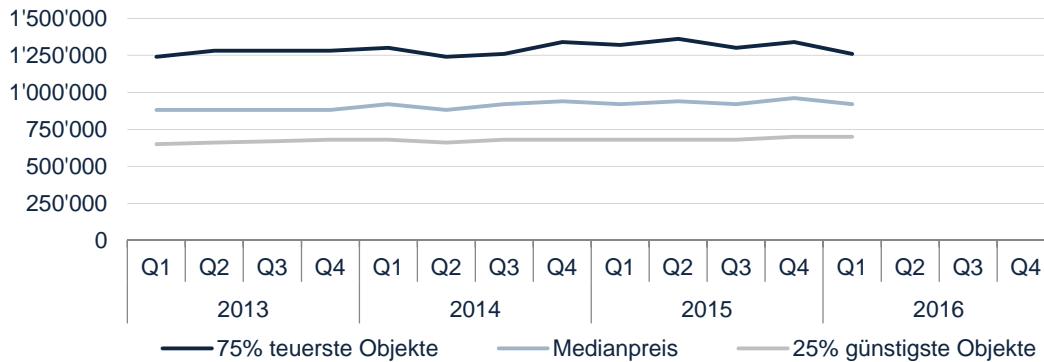


Abbildung 4

### NEUBAUANTEIL\* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

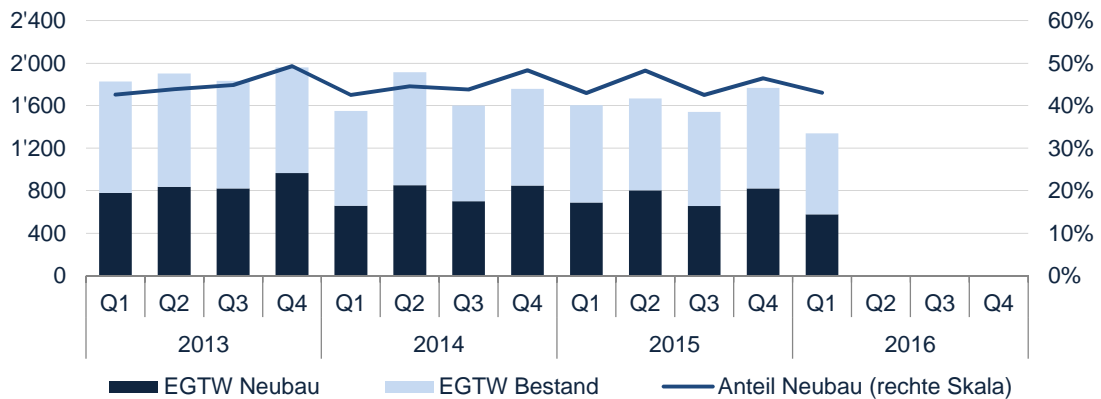
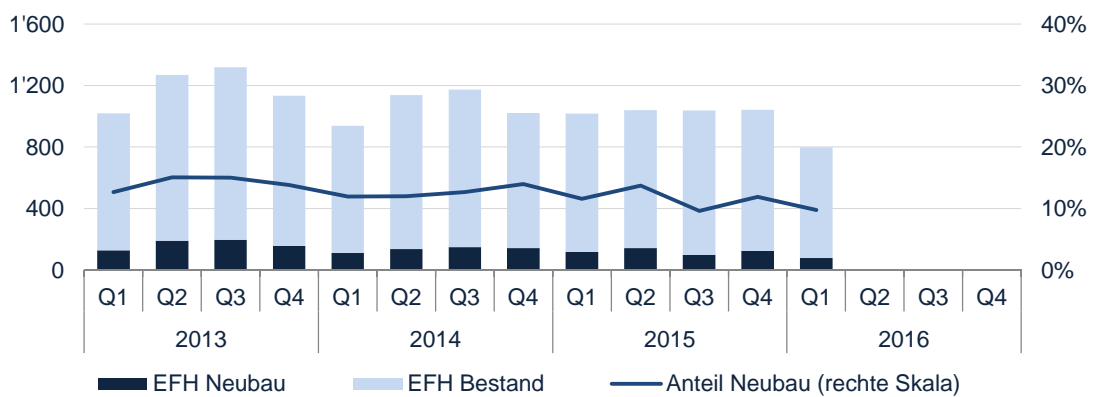


Abbildung 5

### NEUBAUANTEIL\* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



\* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

### RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Abbildung 7

# VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen\*

1. Quartal 2016

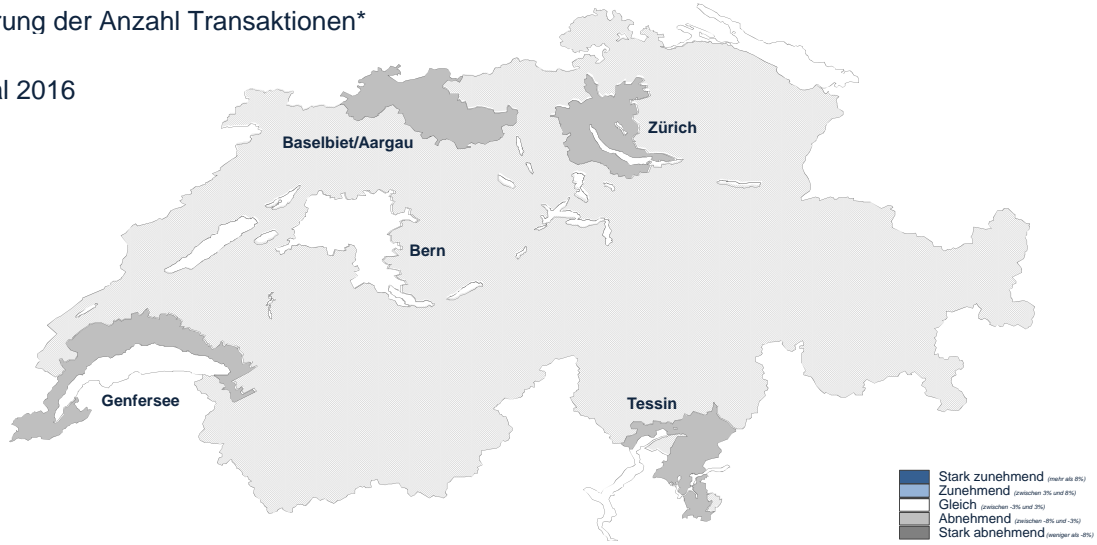


Abbildung 8

3. Quartal 2015



Abbildung 9

1. Quartal 2015



Abbildung 10

\* Summe der Anzahl Transaktionen der letzten vier Quartale geteilt durch die entsprechende Summe des Vorjahres



**LIQUIDITÄT**

Anzahl Transaktionen nach Objektart

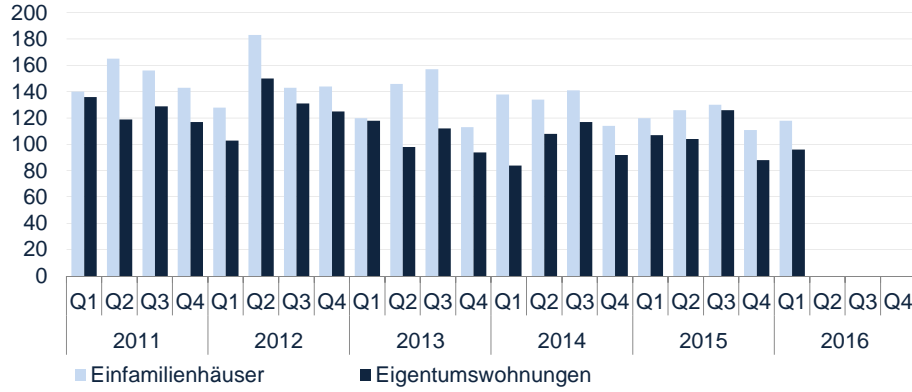


Abbildung 11

**PREISENTWICKLUNG**

Eigentumswohnungen

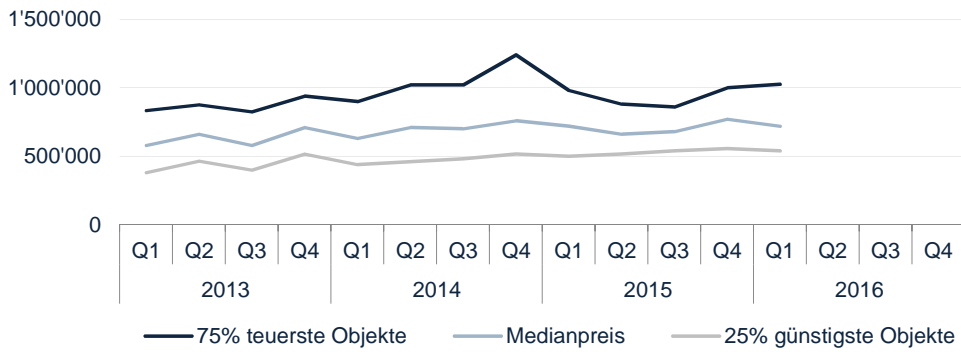


Abbildung 12

**PREISENTWICKLUNG**

Einfamilienhäuser

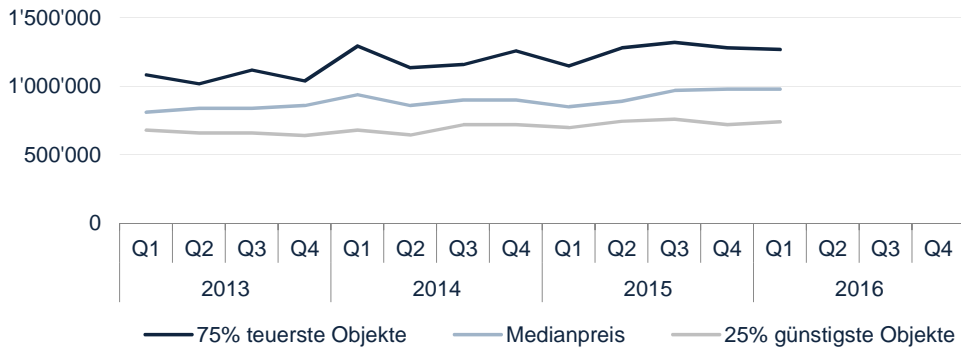
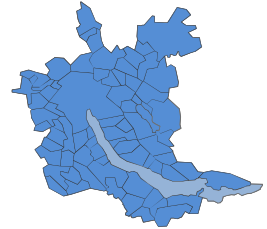


Abbildung 13

# REGION ZÜRICH



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

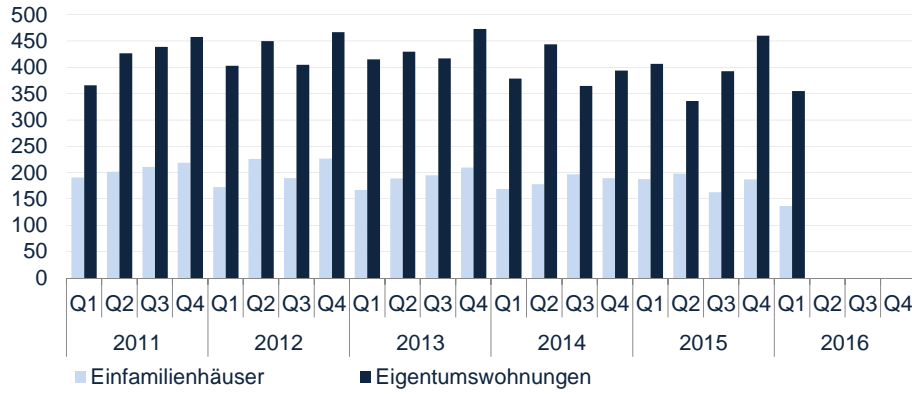


Abbildung 14

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

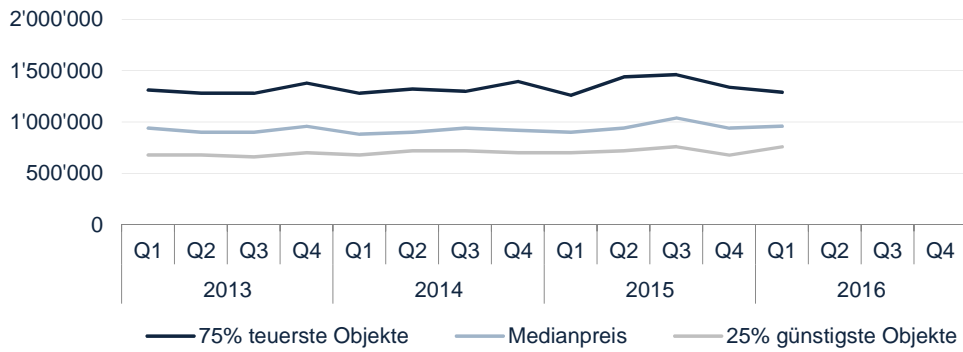


Abbildung 15

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

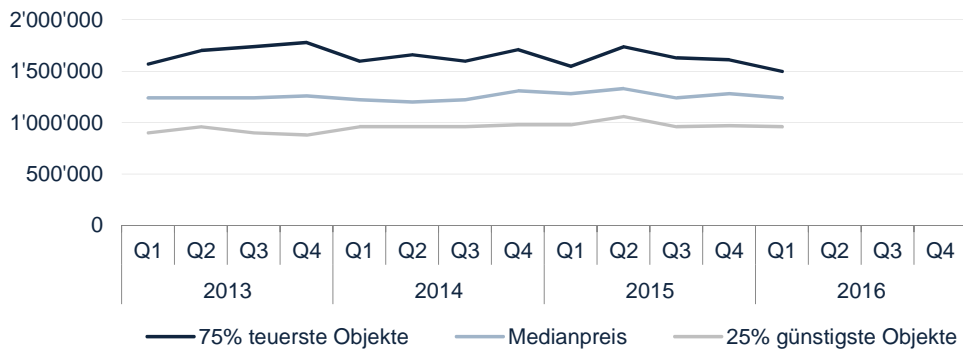
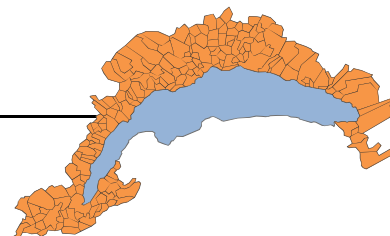


Abbildung 16

# REGION GENFERSEE



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

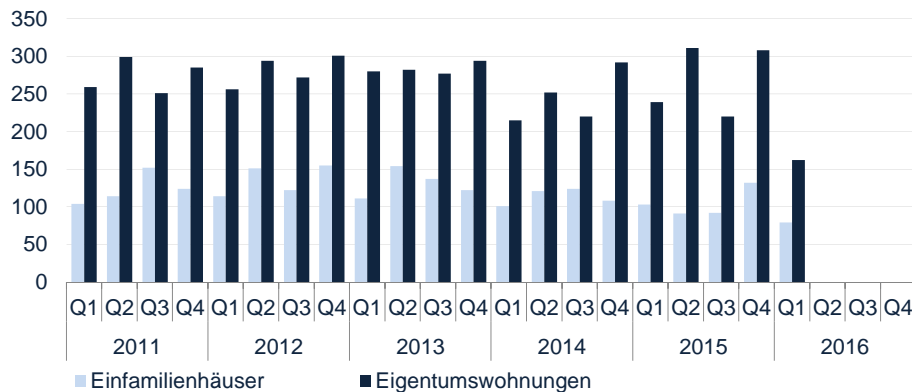


Abbildung 20

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

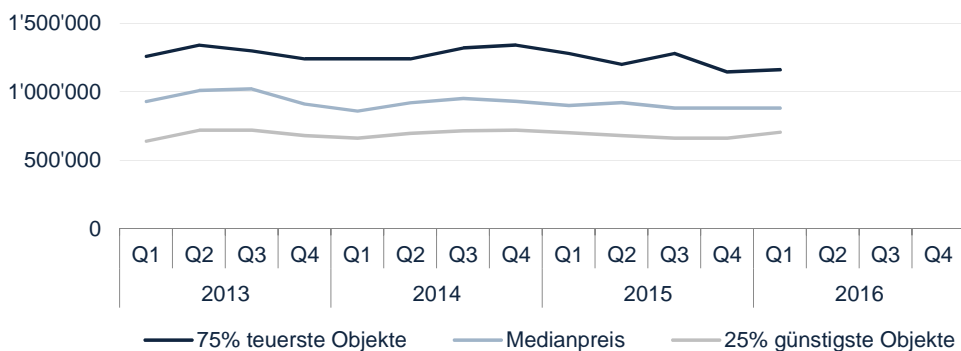


Abbildung 21

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

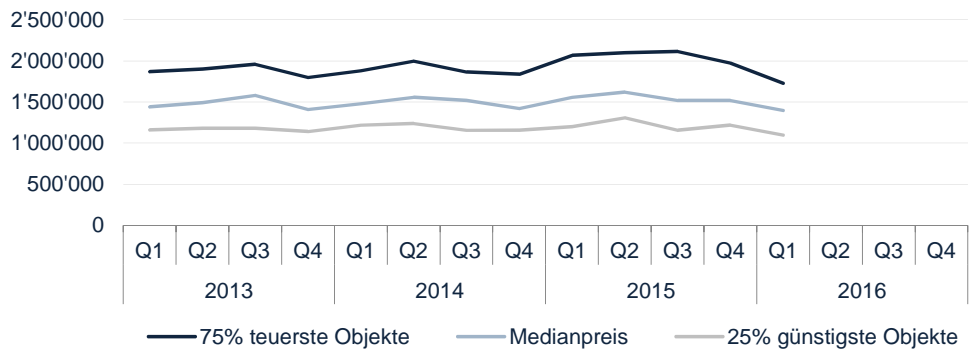
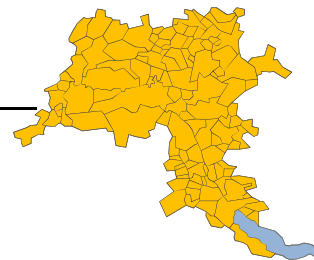


Abbildung 22

# REGION BERN



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

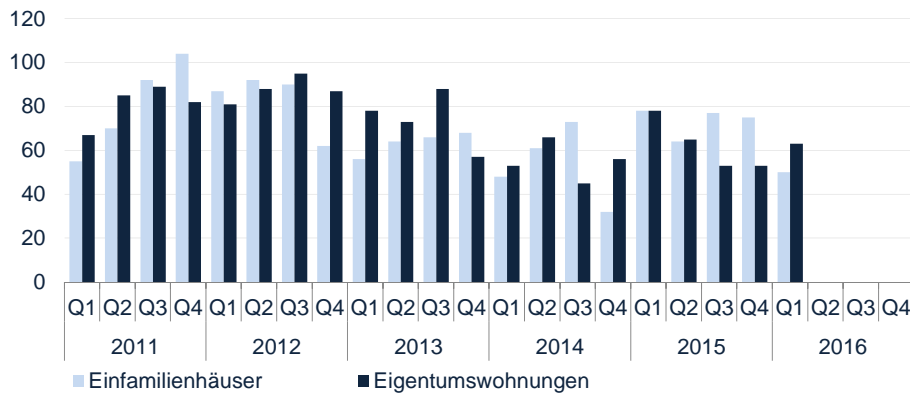


Abbildung 17

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

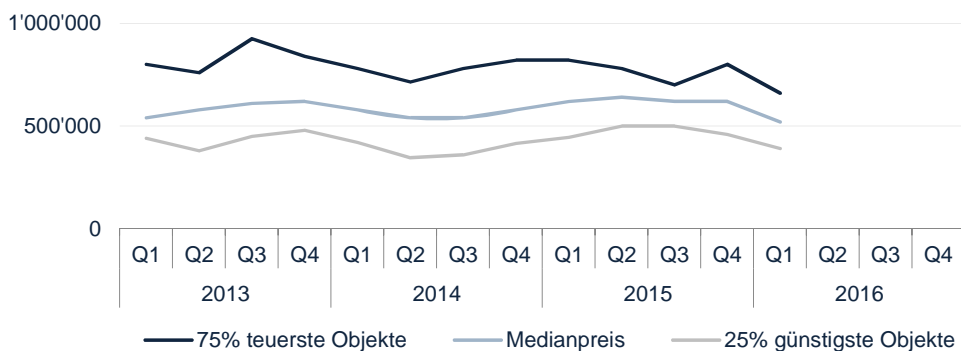


Abbildung 18

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

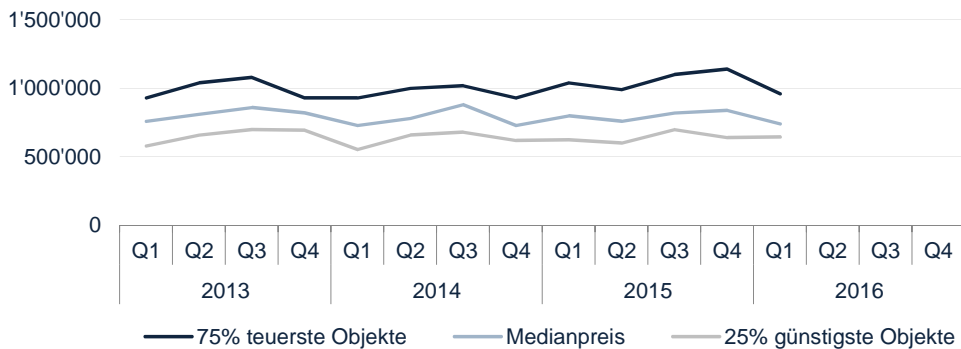
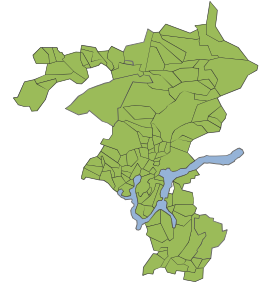


Abbildung 19



# REGION TESSIN



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

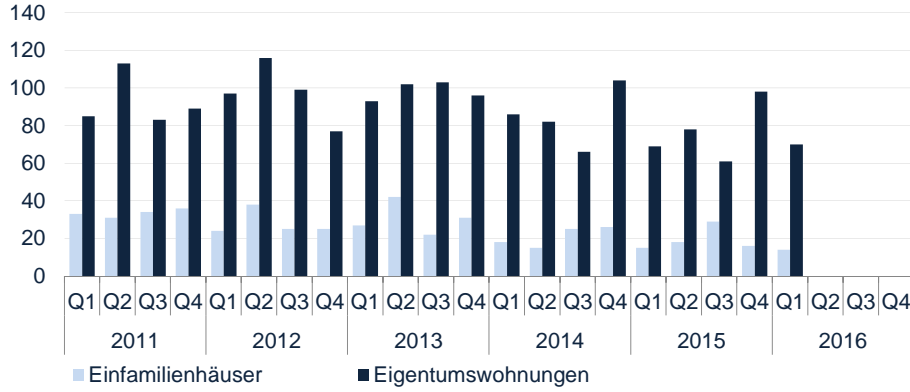


Abbildung 23

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

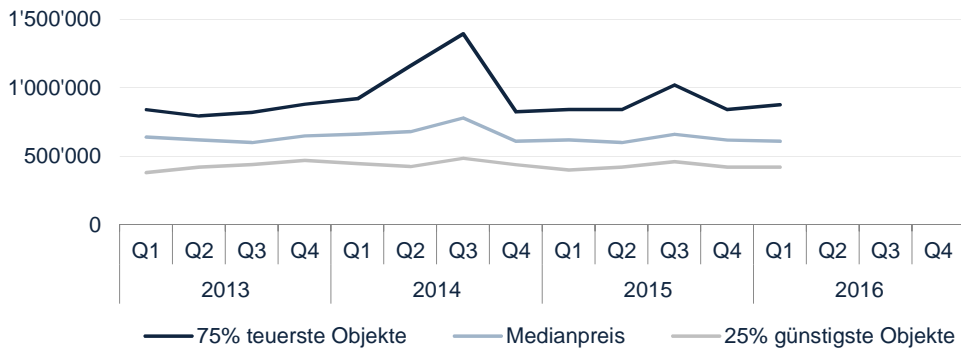


Abbildung 24

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

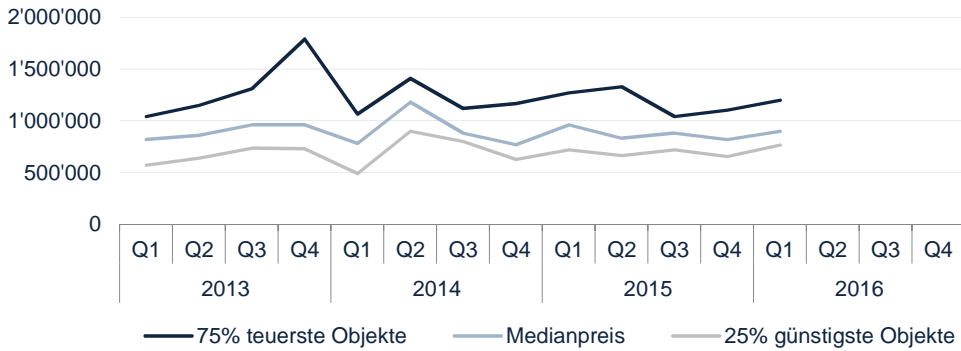


Abbildung 25

# REGIONALISIERUNG

Die SRED Analyseregionen bestehen aus den fünf liquidesten Immobilienmärkten der Schweiz. Die Einteilung wurde auf Basis von Gemeindegrenzen vorgenommen.

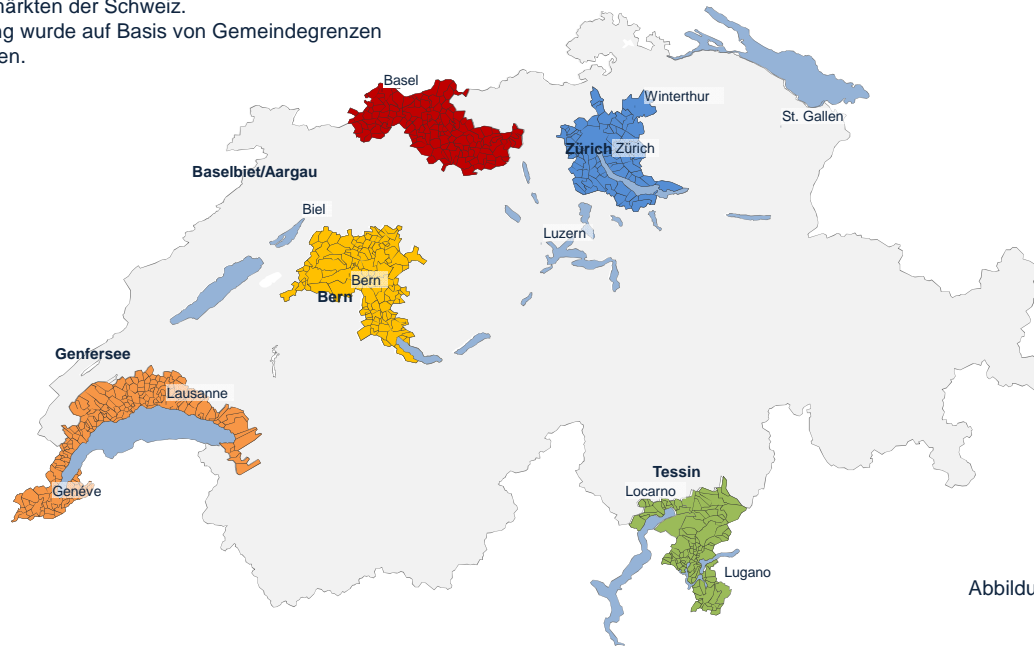


Abbildung 26

## Region Baselbiet/Aargau

Aarau Lupsingen  
Aargau Nagen  
Aesch (BL) Malsprach  
Allschwil Metzerlen-Maristain  
Anwil Möhlin  
Arbidswil Möriken-Wildeg  
Arisdorf Muhen  
Arlersheim Mümpf  
Augst Münchenstein  
Basel Muttenz  
Bättwil Nenzlingen  
Bennwil Niederdorf  
Bettingen Niedergösgen  
Eberstein Niederlenz  
Biel-Benken Nuglar-St. Pantaleon  
Binningen Nusshof  
Birsfelden Oberdorf (BL)  
Blauen Oberentfelden  
Böckten Obergösgen  
Boningen Oberwil (BL)  
Bottmingen Ottingen  
Breitenbach Oltsberg  
Brislach Olten  
Bubendorf Oltingen  
Buchs (AG) Ormalingen  
Buckten Pfeflingen  
Büren (SO) Pratteln  
Burg im Leimental Ramlinsburg  
Buus Reinach (BL)  
Däniken Rheinfelden  
Diegten Rickenbach (BL)  
Diepfingen Rickenbach (SO)  
Dittingen Riehen  
Domach Rodersdorf  
Duggingen Rohr (SO)  
Dulliken Rösschen  
Egerkingen Rothenfluh  
Eppenberg-Wöschen Rümelingen  
Eptingen Riehen  
Erlinsbach (AG) Ruppertswil  
Erlinsbach (SO) Safenwil  
Ettingen Schafisheim  
Frenkendorf Schöffland  
Füllinsdorf Schönenbuch  
Geltnerkinder Schönenwerd  
Gempen Seltisberg  
Giebenach Sissach  
Gränichen Starrkirch-Wil  
Grellingen Staufien  
Gretzenbach Stein (AG)  
Häfelfingen Sliesslingen  
Hägendorf Suhr  
Hauenstein-Iffenthal Tecknau  
Hemmiken Tenniken  
Hersberg Teufenthal (AG)  
Himmelried Therwil  
Hirschthal Thürnen  
Hochwald Titterten  
Hofstetten-Flüh Trimbach  
Holderbank (AG) Urkerheim  
Hölstein Unterentfelden  
Holziken Unterkulm  
Hünzenschwil Wahlen  
Ittingen Waldenburg  
Kaiseraugst Wallbach  
Känerkinder Walterswil (SO)  
Kappel (SO) Wangen bei Olten  
Kienberg Wenslingen  
Kilchberg (BL) Wintersingen  
Kölliken Wohlen  
Küttigen Wisen (SO)  
Lampenberg Witterswil  
Langenbruck Wittinsburg  
Läufelfingen Zeglingen  
Laufen Zehningen  
Lausen Zollikofen  
Lenzburg Zofingen  
Liedertswil Zunzgen  
Liestal Zwingen  
Lostorf

## Region Zürich

Adliswil Aesch (ZH)  
Affoltern am Albis Aegst am Albis  
Affoltern am Albis Amsoldingen  
Bachembühl Bassersdorf  
Birmensdorf (ZH) Birmensdorf  
Bönstetten Brütten  
Bülach Bolligen  
Büetwil/Bremgarten bei Bern Dietikon  
Dübendorf Brenzikofen  
Egg Burgstien  
Erlenbach (ZH) Dietswil bei M.  
Erländen Diemerswil  
Feusisberg Ersigen  
Freienbach Fahrni  
Geroldswil Ferenbalm  
Greifensee Thun  
Häusern am Albis Fraubrunnen  
Hedingen Frauenkappelen  
Herrliberg Urtenen-Schönbühl  
Hirzel Gelterfingen  
Hombrechtikon Veghigen  
Horgen Göläten  
Hütten Grafenried  
Illnau-Effretikon Wichtzach  
Kappel am Albis Grosshöchstetten  
Kilchberg (ZH) Gurbrü  
Kloten Gurmels  
Knobnau Gurzelen  
Königsnacht (ZH) Hasle bei Burgdorf  
Langnau am Albis Hüttlingen  
Lindau Heiligenschwendi  
Männedorf Heimberg  
Meilen Maur  
Mettmenstetten Mönchaltorf  
Münchenbuchsee Nürensdorf  
Mühledorf (ZH) Jäberg  
Niedergösgen Oberrieden  
Oetwil am See Oetwil an der Limmat  
Opfikon Kehrsatz  
Rapperswil-Jona Kernried  
Regensdorf Kienerstrüti  
Richterswil Kiesen  
Rifferswil Kirchberg (BE)  
Rümling Kirchdorf (BE)  
Rüschlikon Kirchenturnen  
Schlieren Kirchlindach  
Schönenberg (ZH) Köniz  
Schwarzenbach Konolfingen  
Stäfa Krauchthal  
Stälikon Kriechenwil  
Thalwil Laupen  
Uetikon am See Lohnstorf  
Uetikon Lützelflüh  
Unterengstringen Lyss  
Urdorf Lyssach  
Uster Mattstetten  
Volkenburg Volketswil  
Wädenswil Mirchel  
Wallisellen Moosseedorf  
Wangen-Brüttellen Mönchwil  
Wenningen (ZH) Mühleberg  
Wetzwil am Albis Mühledorf (BE)  
Winkel Mühletshummen  
Winterthur Münchenbuchsee  
Wollerau Münchringen  
Zollikon Münsingen  
Zürich Muri bei Bern  
Neuenegg Neuenegg  
Epsalingen Niederhünzigen  
Noflen Noflen  
Oberburg Oberburg  
Oberhofen am Thunersee Oberhofen  
Oppligen

## Region Bern

Aarberg Ostermündigen  
Adligenswil Radelfingen  
Allmendingen Rapperswil (BE)  
Allmendingen Ruggen  
Bangerten Rütligen-Alchenflüh  
Bäriswil Apples  
Belp Rümigen  
Bern Rütli bei Lyssach  
Biglen Scheuenen  
Bolligen Schlosswil  
Bremgarten bei Bern Schüpfen  
Brenzikofen Schwendibach  
Burgdorf Seedorf (BE)  
Burgstien Saftigen  
Dietswil bei M. Spiez  
Diemerswil Steffisburg  
Ersigen Stettlen  
Fahrni Tägerschi  
Ferenbalm Thierachern  
Forst-Längenb. Thun  
Fraubrunnen Toffen  
Frauenkappelen Uetendorf  
Freimettigen Urtenen-Schönbühl  
Gelterfingen Uttigen  
Grenzsee Veghigen  
Göläten Walkringen  
Grafenried Wattenwil  
Grossaffoltern Wichtzach  
Grosshöchstetten Wiggswil  
Gurbrü Wileroltigen  
Gurmels Wohlen bei Bern  
Gurzelen Wort  
Hasle bei Burgdorf Zauggenried  
Hüttlingen Zäziwil  
Heiligenschwendi Zollikofen  
Heimberg Zuzwil (BE)

## Region Genfersee

Acicns Féchy  
Aigle Forêt (Lavaux)  
Allaman Founex  
Allaman Frodoville  
Anières Genève  
Apples Genolier  
Arnex-sur-Nyon Genthod  
Assens Gilly  
Aubonne Gimel  
Avully Givrins  
Avusy Troinex  
Ballens Gollion  
Bardonnex Grancy  
Begnins Grens  
Bellevue Gy  
Belmont-sur-Lausanne Hermance  
Bernex Jongny  
Berolte Jouxtenis-Mézery  
Bière Jusy  
Blonay La Tour-de-Pelliz  
Bogis-Bossey Lacornex  
Borex Lancy  
Bottens Lausanne  
Bougy-Villars Lavigny  
Bourg-en-Lavaux Le Grand-Saconn.  
Bourmets Le Mont-sur-L.  
Boussens Lonsay  
Bremblens Longirod  
Bretigny-sur-Morrens Luins  
Buchsillon Lully (VD)  
Bursinel Lussy-sur-Morges  
Bursins Lutry  
Burtigny Marchissy  
Bussy-Chardonney Mex (VD)  
Carouge (GE) Meyrin  
Carigny Carigny  
Céligny Mollens (VD)  
Chancy Montharel  
Chardonne Montreux  
Chavannes-de-Bogis Mont-sur-Rolle  
Chavannes-des-Bois Morges  
Chavannes-près-Renens Morrens (VD)  
Chêne-Bougeries Noville  
Chêne-Bourg Nyon  
Cheseaux-sur-Lausanne Onex  
Chêxbres Pampigny  
Chigny Paudex  
Choulex Penthalaz  
Clarmont Pentharz  
Colinsins Pully-Certoux  
Collex-Bossey Pully  
Collonge-Bellerive Plan-les-Quates  
Cologny Prangins  
Commugny Pregny-Chambésy  
Conflignon Presinge  
Coppet Préverenges  
Corseaux Prilly  
Corsier (GE) Puidoux  
Corsier-sur-Vevey Pully  
Cossouay Puplinge  
Cottens (VD) Renens (VD)  
Crans-près-Céligny Rennaz  
Crassier Revorolle  
Crissier Rivaz  
Cugy (VD) Roche (VD)  
Dallens Rolle  
Dardagny Romanel-sur-Lausanne  
Denens Romanel-sur-Morges  
Denges Russin  
Dullier Saint-George  
Dully Saint-Léger-La Chiesaz  
Echandens Saint-Livres  
Echichens Saint-Oyens  
Ecublens (VD) Saint-Prex  
Epalinges Saint-Saphorin (Lavaux)  
Essertines-sur-Rolle Saint-Sulpice (VD)  
Etoy Satigny  
Eysins Saubraz  
Savigny

## Region Tessin

Agno Pura  
Alto Malcantone Riva San Vitale  
Aranno Ronco sopra Ascona  
Arbedo-Castione Rovio  
Arognio Sant'Antonio  
Ascona Sant'Antonio  
Astano Savosa  
Balerna Samentina  
Bedano Sessa  
Bellinzona Bellinzona  
Bellinzona Sorengo  
Besazio Stabio  
Bioggio Tegna  
Bissone Tenero-Contrà  
Bogno Torricella-Taverne  
Brione sopra Minusio Vacallo  
Brissago Valcuvia  
Brusino Arzizio Vernate  
Cademario Verscio  
Cadenpino Vezia  
Cadenazzo Vico Morcote  
Cadro  
Camorino  
Canobbio  
Capriasca  
Carona  
Castano  
Castel San Pietro  
Cavigliano  
Certara  
Chiasso  
Cimadèra  
Coliderio  
Collina d'Oro  
Comano  
Croglia  
Cugnasco-Gerra  
Cureglia  
Lugano  
Lumino  
Magliaso  
Gordola  
Gorduno  
Grancia  
Gravesano  
Guido  
Isone  
Lamone  
Ligometto  
Locarno  
Losone  
Lugano  
Mirusio  
Monte Carasso  
Monteceneri  
Monteggio  
Morbio Inferiore  
Morcote  
Murillo  
Muzzano  
Neggio  
Novaggio  
Novazzano  
Origgio  
Orsellina  
Paradiso  
Pianezzo  
Ponte Capriasca  
Ponte Tresa  
Porza