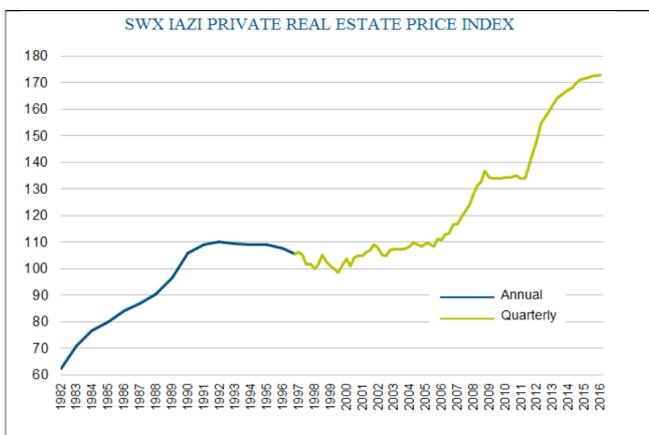


ABNEHMENDE DYNAMIK BEI DEN EIGENHEIMPREISEN?

Verschiedentlich war in den letzten Monaten zu lesen, dass die Dynamik bei der Preisentwicklung von Eigenheimen nachgelassen hat. Die zeigt sich tatsächlich beispielsweise am Preisindex der IAZI AG :



Gemäss diesem Index sind die Preise auf Eigenheimen im vergangenen Jahr „nur“ noch um 0,94% angestiegen, nachdem zuvor die Preise rund 15 Jahre lang fast nur eine Richtung kannten.

Droht nun ein Rückgang der Preise oder handelt es sich eher um eine Konsolidierung?

Der SRED als Frühindikator

Credit Suisse, UBS und die Zürcher KB gründeten im Jahre 2013 den Swiss Real Estate Data Pool SRED (Non-Profit-Verein) mit dem Ziel, eine möglichst umfassende Datenbank zu Eigenheimtransaktionen zu erstellen.

Dieser Pool enthält derzeit rund 225'000 Dateneinträge zu Eigenheimtransaktionen in der Schweiz. Die Daten reichen bis ins Jahr 2002 zurück.

Die Marktliquidität kann einen wichtigen Hinweis auf die Marktverfassung haben. Eine Zunahme der Handänderungen kann als vorlaufenden, positiven Indikator interpretiert werden. Im Sinne von: Zunahme Anzahl Transaktionen = Zunahme Nachfrage = Künftiger Preisanstieg. Umgekehrt wäre natürlich eine Abnahme der

Handänderungen mit der umgekehrten Auswirkung zu berücksichtigen.

Gemäss SRED nahmen im 3. Quartal 2015 die Eigenheimtransaktionen etwas ab. Dies ist allerdings ausschliesslich auf Handänderungen bei Eigentumswohnungen zurückzuführen. Bei den Einfamilienhäusern blieb die Transaktionshäufigkeit stabil.

Trotz rückläufigen Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen, nahmen die Preise noch leicht zu. Auffallend ist bei Einfamilienhäusern die Neubautätigkeit. Während vor 5 Jahren noch knapp 20% der verkauften Einfamilienhäuser Neubauten waren, ist diese Quote zuletzt auf rund 10% gesunken. Bei Eigentumswohnungen besteht hingegen weiterhin eine hohe und konstante Neubauquote (44%).

Bei der Entwicklung der Marktliquidität – also der Anzahl Handänderungen – können regionale Unterschiede festgestellt werden:

- In 2014 nahm die Marktliquidität in der Region Baselbiet / Aargau noch ab. Im vergangenen Jahr hat sich dies aber stabilisiert.
- In den Regionen Zürich und Tessin nahm die Marktliquidität laufend ab; auch im letzten Jahr.
- Einzig in der Region Bern hat die Marktliquidität klar zugenommen. Dies kann als Trendwende betrachtet werden, da hier zuvor eine gewisse Abkühlung festzustellen war. Parallel entwickelten sich hier die Preise in 2015 auch kräftig nach oben (+12% bei Einfamilienhäusern und +7% bei Eigentumswohnungen).

Trotz regionaler Unterschiede kann festgestellt werden, dass die Marktliquidität sich vielerorts stabilisiert oder verbessert hat (insbesondere Region Bern und CH-Mittelland). Hier dürften auch die Preise stabil bleiben oder (weiter) steigen. Eine generelle Preiskorrektur der Eigenheime nach unten erscheint unrealistisch.

Weiterhin werden die Einflussfaktoren Zinsniveau / regulatorische Anforderungen (Mindestvorschriften) / Zuwanderung und allgemeine wirtschaftliche Lage die Marktliquidität und Preise beeinflussen.

Schub für die Berufsbildung vom Bund

Die Höhere Berufsbildung mit den Abschlüssen „eidg. Fachausweis“ und „eidg. Diplom“ ist in der Schweiz gut verankert und die Ausbildungswege sind attraktiv und bieten gute Erwerbs- und Karrierechancen. Anders sieht dies in unseren Nachbarländern aus. Da ist die Berufsbildung weitgehend unbekannt oder zweitrangig. Im Rahmen eines gesamteuropäischen Qualifikationsrahmens soll Abhilfe geschaffen und Berufsbildungsabschlüsse bekannter gemacht werden. Die Schweiz gibt in diesem Rahmen Schub und hat den nationalen Qualifikationsrahmen NQR eingeführt. Berufsbildungsabschlüsse werden in acht mögliche Niveaus eingestuft. Neue Instrumente sind zu jedem eidg. anerkannten Berufsbildungsabschluss, welcher im NQR aufgenommen wird, eine Zeugniserläuterung und ein Diplomzusatz. Diese Beilagen zum Diplom werden in den 3 Landessprachen und in englisch verfasst und bieten Erklärungen zum Abschluss und zu den damit verbundenen Kompetenzen.

Die IAF-Abschlüsse gehören zu den ersten eingestuften höheren Berufsbildungsabschlüssen. Der eidg. Fachausweis in Finanzplanung wurde auf Stufe 5 und das eidg. Diplom als KMU-Finanzexperte auf der Stufe 6 eingeteilt. Auf der Internetseite www.nqr-berufsbildung.ch sind alle NQR-Einstufungen auf aktuellem Stand publiziert.

Bestehende Inhaber/innen eines Fachausweises / Diploms können bei der zuständigen Bundesstelle die nachträgliche Abgabe des Diplomzusatzes gegen Gebühr beantragen. Infos hierzu finden sich auf www.iaf.ch/nqr.

FINMA baut Hürden für Fintech ab

Am 17. März 2016 vermeldete die FINMA die erwartete Nachricht: Video- und Online-Identifizierungen werden ermöglicht. Ein Schub für die Digitalisierung der Bankdienstleistungen! Weitere Infos: www.finma.ch.

Pensionskasseneinkauf Selbstständigerwerbende – AHV-Regime

Wer als Selbstständigerwerbender Pensionskasseneinkäufe vornimmt kann nicht nur Steuern sparen, sondern – dies im Gegensatz zu Angestellten – auch die AHV-Beiträge senken. Das Bundesgericht hatte einen Fall zu beurteilen, bei dem ein Selbstständigerwerbender mit einem Jahreseinkommen von CHF 300'000 einen Einkauf von CHF 1,6 Mio vornahm. Bei selbstständig Erwerbenden darf die Hälfte eines solchen Einkaufs als „Arbeitgeberbeitrag“ vom Roheinkommen abgezogen werden. Nun stellte sich die Frage, von welcher Summe diese Hälfte zu kalkulieren ist: Die Hälfte der Einkaufssumme - also CHF 800'000, womit keine AHV-Beiträge mehr geschuldet wären – oder des Jahreseinkommens, womit auf CHF 150'000 Beiträge an die AHV zu entrichten wären? Das Bundesgericht entschied zugunsten der Ausgleichskasse. Der maximal zulässige Abzug bei der AHV ist somit auf die Hälfte des Einkommens zu begrenzen. Dies ist eine Begrenzung, welche nur bei der AHV gilt (und nur für Selbstständigerwerbende!). Steuer- und vorsorgerechtlich ist die Betrachtung eine andere, da hier die Abzüge voll getätigt werden können, wenn eine entsprechende Einkaufslücke vorliegt; was dann auch steuerlich voll abzugsfähig ist. (BGER 9C_515/2015)

mendoweb.ch – Die neue Lernplattform für Kundenberatende

Angang Mai 2016 startet die Mendo AG mit der neuen eLearning-Plattform mendoweb.ch. Aus- und Weiterbildungen sind in den drei Landessprachen deutsch, französisch und italienisch erhältlich. Die Weiterbildungen sind sowohl durch Cicero (Lernattestierungssystem der Versicherungswirtschaft) als auch durch die SFPO (Swiss Financial Planner's Organisation) anerkannt.

Das Herzstück sind vor allem eigens für das eLearning produzierte Lernvideos, welche die Leseaufträge und eTests optimal ergänzen. Die Teilnehmenden erhalten zudem Einblick in die theoretische und praktische Anwendung von unterschiedlichen Lerntechniken.

Mendoweb.ch richtet sich an Personen, die eine Ausbildung besuchen (Versicherungsvermittler VBV, Dipl. Finanzberater IAF) oder eine orts- und zeitunabhängige, kostengünstige Weiterbildung suchen. Weitere Leistungen werden in den nächsten Monaten/Jahren hinzukommen

Auf www.mendoweb.ch kann kostenlos ein Benutzerkonto eingerichtet und eine Probelektion bearbeitet werden.