

23.04.2024 - 11:00 Uhr

Eigentumswohnungen bleiben gefragt, während das Angebot steigt

Zürich (ots) -

Im Jahr 2023 war eine Eigentumswohnung im Schweizer Durchschnitt 76 Tage lang inseriert und damit einen Tag kürzer als im Vorjahr, obwohl die Anzahl Inserate gleichzeitig um knapp 20 Prozent auf 83'000 anstieg. Dies zeigt: Gestützt durch die sinkenden langfristigen Zinsen ist die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden im Stockwerkeigentum im letzten Jahr gestiegen - allerdings nicht in allen Regionen, wie die aktuelle Online Home Market Analysis zeigt.

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inserate für Eigentumswohnungen für das Jahr 2023. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren bekannten Immobilienportalen und umfassen damit die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz.

Das Angebot nimmt zu, die Vermarktungszeit aber sinkt

Das noch in der letzten Untersuchung für 2022 um knapp sechs Prozent geschrumpfte Inseratevolumen für Eigentumswohnungen erholte sich in der aktuellen Auswertung für 2023 deutlich und verzeichnete mit fast zwanzig Prozent ein robustes Wachstum. Diese nationale Angebotsausweitung hatte jedoch keine längere Inseratedauer zur Folge, im Gegenteil nahm sie mit 76 Tagen gar um einen Tag gegenüber dem Vorjahr ab. Somit kann gesamtschweizerisch auf eine gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Jahr 2023 geschlossen werden. Der Grund für diese Steigerung findet sich auch in den gesunkenen Langfristzinsen im Verlauf des letzten Jahres, insbesondere da rund 80 Prozent der Wohneigentümer in der Schweiz ihr Objekt mit Festhypotheken finanzieren. So lag der durchschnittliche Zinssatz für eine fünf-jährige Festhypothek noch im 1. Quartal 2023 bei rund 2.9 Prozent, während der Wert Ende 2023 auf rund 2.2 Prozent gesunken war.

Für **Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group**, zeigen die Resultate der aktuellen Online Home Market Analysis, dass den Schweizer Immobilienmarkt auch weiterhin kaum etwas ins Wanken bringen kann. "Die eigenen vier Wände - ob nun im Stockwerkeigentum oder als Einfamilienhaus - bleiben auch 2023 ein Objekt der Begierde für viele", so Waeber. Und weiter: "Dass die Nachfrage anhält, ist letztlich auch auf das in der Schweiz besonders knappe Gut, den Grund und Boden zurückzuführen". Entsprechend bleibe der Schlüssel zum Erfolg, Verkaufende und Suchende best- und schnellstmöglich zusammen zu bringen, so Waeber. Mit Blick auf das gestiegene Angebot sagt Waeber: "Dass das Angebot im letzten Jahr gewachsen ist, lässt sich vermutlich auch auf gewisse Nachholeffekte zurückführen, nachdem 2022 weniger Objekte auf den Markt kamen. Damals hatten einige Verkäufer aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen wohl geringere Chancen für einen guten Verkauf vermutet."

Regionen-Schere wird erneut kleiner, bleibt aber relevant

Während die schweizweite Inseratedauer um einen Tag leicht zurückging, stieg sie in sechs von acht untersuchten BfS-Grossregionen an. Wie in der Vorperiode wiesen die beiden Regionen Zürich und Zentralschweiz mit knapp zwei Monaten die kürzesten Ausschreibungszeiten auf. Jedoch hat diese in beiden Regionen mit plus zehn Tagen in Zürich und plus sieben Tagen in der Zentralschweiz gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Ungeachtet des rund 20-prozentigen Anstiegs in Zürich (und damit dem prozentual höchsten aller Regionen) verkaufen sich Eigentumswohnungen hier schweizweit nach wie vor am schnellsten. Am längsten hingegen mussten sich verkaufswillige Wohneigentümer weiterhin in der Region Waadt/Wallis sowie insbesondere im Tessin gedulden. Allerdings handelt es sich dabei auch um die zwei Regionen, in denen sich die Inseratedauer 2023 als einziges reduziert hatte, konkret um acht Tage in Waadt/Wallis und sogar um 16 Tage im Tessin. Dadurch nahm die Schere - also die Differenz zwischen der Region mit der längsten und kürzesten Ausschreibungszeit - deutlich ab, nämlich von 100 auf 74 Tage.

Ostschweiz als einzige Region mit leicht rückläufiger Nachfrage

Die Kombination der Veränderungen bei der Inseratedauer sowie der Anzahl Inserate lässt Rückschlüsse auf die Nachfrage in der Gesamtschweiz und den einzelnen Regionen zu. Auf dieser Basis zeigt sich einzig für die Region Ostschweiz ein leichter Rückgang der Nachfrage nach Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr. Denn während die Anzahl Inserate um rund 15 Prozent anstieg, legte die gleichzeitige Inseratedauer gar um knapp 20 Prozent zu. Stattdessen zugenommen hat die Nachfrage im Jahr 2023 insbesondere in den Regionen Waadt/Wallis, Tessin sowie Espace Mittelland. Von diesen verzeichnete die Region Waadt/Wallis den grössten Nachfragezuwachs, denn trotz einer 23-prozentigen Steigerung der Anzahl Inserate verkürzte sich die Inseratedauer um fast zehn Prozent. In der Nordwestschweiz hingegen bewegten sich die prozentualen Unterschiede in beiden Fällen bei rund 20 Prozent, wodurch die Nachfrage in dieser Region nahezu unverändert blieb (plus 23 Prozent bei Inseraten, plus 21 Prozent bei Inseratedauer).

Für **Markus Meier, Direktor des Hauseigentümergebiet Schweiz**, zeigen die Resultate der aktuellen Analyse, dass selbstgenutztes Wohneigentum nach wie vor sehr gefragt und der Markt für Eigentumswohnungen in der Schweiz sehr stabil ist. "Es bedarf nun Massnahmen, um sicherzustellen, dass der Mittelstand und insbesondere junge Familien auch in Zukunft Zugang zu

Wohneigentum erhalten können", betont Meier. Der Wohnungsbau solle erleichtert statt durch immer neue Vorschriften und Regulierungen behindert werden, so Meier weiter, da ein Nachfrageüberhang den Immobilienmarkt zusätzlich und unnötig anheizen würde.

Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, interpretiert die Resultate der neusten Online Home Market Analysis gerade im Zusammenhang mit dem höheren Zinsniveau wie folgt: "Einerseits ist es erfreulich zu sehen, dass im Schweizer Durchschnitt die Inseratedauer trotz dem neuen, höheren Niveau der Leitzinsen nicht angestiegen ist und die meisten untersuchten Regionen eine robust bis gar zunehmende Nachfrage aufweisen." Andererseits, so Ilg weiter, habe der anhaltende Anstieg zumindest noch bei den variablen Hypothekarzinsen in einigen Regionen doch dazu geführt, dass es teilweise deutlich mehr Geduld brauche, um eine Eigentumswohnung verkaufen zu können. "Wie sich die jüngste Leitzinssenkung von März 2024 auf die Nachfrage auswirken wird, dürfte auch davon abhängen, wie stark sich diese Leitzinssenkung auf die langfristigen Zinsen und damit auf die Fest-Hypotheken auswirken wird", so Ilg mit Blick in die Zukunft.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100918596> abgerufen werden.