

WOHNEIGENTÜMER

JULI/AUGUST 2022 | NR. 7/8



AKTUELL

Versorgungssicherheit / Kleinsiedlungen / Wohneigentum Region Winterthur

RATGEBER

Immobilienstudie Eigentumswohnungen / Wohnen im Alter

SCHWERPUNKTTHEMA

Freizeit, Finanzierung / Versicherungen



HEV Region Winterthur

mein Zuhause

Immobilienstudie: Eigentumswohnungen Region Winterthur



Ralph Bauert
dipl. Architekt FH
Executive MBA FH
dipl. Immobilien-Treuhänder
Geschäftsführer
HEV Region Winterthur

Im vergangenen Jahr waren Eigentumswohnungen sehr beliebt. Aufgrund der hohen Nachfrage und des beschränkten Angebots stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in der Region Winterthur im Durchschnitt um 7,5 Prozent. Die stärksten Preissteigerungen gab es mit 13,6 Prozent in Volken, in Hettlingen blieben die Preise seit 2021 dagegen unverändert. Die höchsten Preise werden in Pfäffikon bezahlt dort kostet eine durchschnittliche Eigentumswohnung 1 230 000 Franken. Preiswerter sind Eigentumswohnungen in Adlikon; dort bezahlt man für eine gleichwertige Wohnungen im Stockwerkeigentum 570 000 Franken.

Während Eigentumswohnungen in der gesamten Region Winterthur durchschnittlich 783 000 Franken kosten, liegen die Preise in den Städten Illnau-Effretikon mit 930 000 Franken und der Stadt Winterthur mit 980 000 Franken höher. In der Stadt Winterthur haben sich die Preise für Wohnungen im Stockwerkeigentum seit 2021 durchschnittlich um 5,4 Prozent verteuert. Im Quartier Neuwiesen werden mit 1 040 000 Franken die höchsten Preise bezahlt. In den Quartieren Dättwil und Rossberg im Stadtkreis Töss kann man eine vergleichbare Eigentumswohnung für 870 000 Franken kaufen.

OHMA-Studie Kanton Zürich und Stadt Winterthur

Nachfrage nach Eigentumswohnungen: Nur noch in vereinzelt Gebieten zunehmend, unter anderem im Kanton Zürich und in der Stadt Winterthur

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen (EGTW) ist 2021 in der Schweiz zurückgegangen. Obwohl sich die Anzahl der landesweit online inserierten Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr gegenüber 2020 um fast zwanzig Prozent reduziert hat, verlängerte sich gleichzeitig die mittlere Inserate-Dauer um einen Tag. Eine wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigte sich bei der neusten OHMA (Online Home Market Analysis) hingegen in den Regionen Innerschweiz, Nordwestschweiz und Zürich sowie für teure Objekte in der Mehrheit der untersuchten Städte.

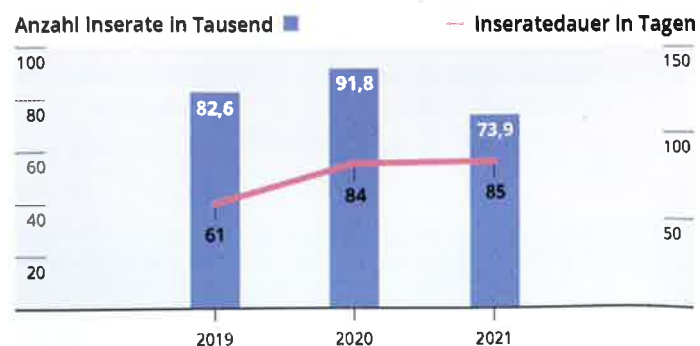
Prof. Dr. Peter Ilg, Prof. Dr. Urs Dürsteler, Professoren der HWZ Zürich und des Swiss Real Estate Institute

«Big Data» ist zurzeit ein grosses Thema. Das Swiss Real Estate Institut der HWZ, Hochschule für Wirtschaft Zürich, hat in diesem Zusammenhang untersucht, ob sich auch im Bereich der Immobilien Möglichkeiten zeigen, bei denen die grossen kostenlosen Datenmengen des Internets für spannende Analysen nutzen lassen. Eine Möglichkeit zur Analyse grosser Datenmengen ergibt sich, indem die Inserate der führenden Online-Marktplätze wie Homegate und ImmoScout24 analysiert werden. Zusammen mit Homegate wurde daraus speziell für Kaufobjekte die «Online Home Market Analysis», kurz OHMA, erstellt, welche bereits seit 2016 regelmässig publiziert wird. Analysiert wurden die Inserate auf den sieben grössten Plattformen der Schweiz, die rund 85 Prozent aller Online-Inserate zu Eigentumswohnungen erfassen. Im Folgenden werden die Resultate für die Schweiz und den Kanton Zürich sowie die Stadt Winterthur kurz zusammengefasst.

Wie in neben stehender Grafik ersichtlich ist, betrug die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen auf den untersuchten Plattformen im Jahr 2019 rund 82 600 Inserate. Im Jahr 2020 sind die Inserate auf nahezu 92 000 angestiegen. Danach hat ein Einbruch stattgefunden, und im Jahr 2021 wurden lediglich noch knapp 74 000 Wohnungen inseriert, was einem Einbruch von 20 Prozent entspricht. Interessant

ist dabei, dass die durchschnittliche Insertionszeit trotz der deutlichen Verknappung des Angebots von 84 auf 85 Tage leicht zugenommen hat. Daraus lässt sich schliessen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen schweizweit zurückgegangen ist. Die kommenden Jahre werden zeigen, ob die jahrzehntelang boomende Nachfrage nach Eigentumswohnung ihren Zenit überschritten hat oder ob das Jahr 2021 ein einmaliger «Ausrutscher» war.

Inseratedauer und Angebotsmenge
Entwicklung 2019 bis 2021, Gesamtschweiz



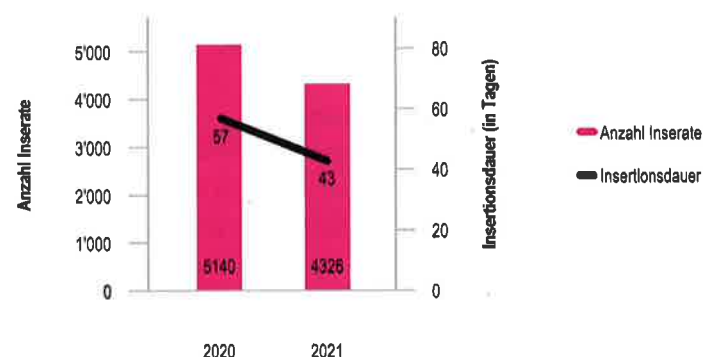
Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate/Swiss Real Estate Institute, Mai 2022

Die Studie zeigt weiter, dass sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den einzelnen Regionen der Schweiz nicht einheitlich entwickelt hat. Im Folgenden werden der Kanton Zürich und die Stadt Winterthur vertieft analysiert.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Kanton Zürich wächst weiterhin

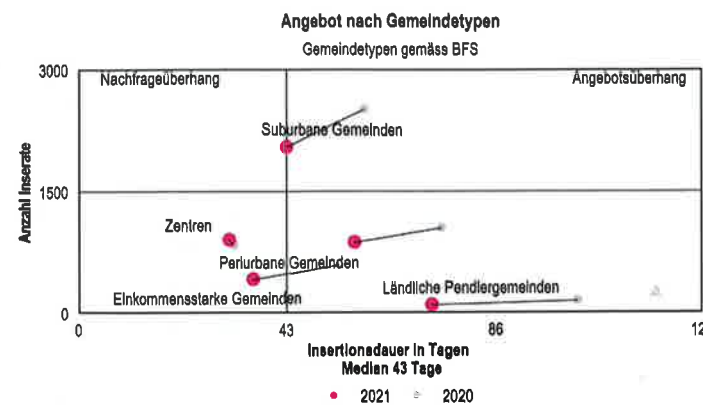
Die Anzahl EGTW-Inserate ging im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent auf 4326 Inserate zurück. Die Insertionszeiten verkürzten sich aber nicht um 16 Prozent, sondern Eigentumswohnungen mussten mit einer Dauer von 43 Tagen um 25 Prozent weniger lange inseriert werden als im Vorjahr. Diese überproportionale Abnahme der Insertionszeiten lässt auf eine steigende Nachfrage nach EGTW im Kanton Zürich schliessen. Mit anderen Worten: Der Kanton Zürich war nicht betroffen vom schweizweiten Nachfragerückgang nach Eigentumswohnungen, was eine gute Nachricht für die Besitzer von EGTWs ist.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Zürich



Ein Vorteil der «Big Data» ist die grosse Datenmenge. So lassen sich die über 4000 Inserate im Kanton Zürich weiter nach Gemeindetypen innerhalb des Kantons unterteilen. Es werden dabei Zentrumsgemeinden (z.B. Zürich und Winterthur), periurbane Gemeinden (1. Agglomerationsgürtel um die Zentren), suburbane Gemeinden (2. und 3. Agglomerationsgürtel wie z.B. Wiesendangen), ländliche Gemeinden (z.B. Thalheim) sowie einkommensstarke Gemeinden (z.B. Hettlingen) unterschieden.

Die Abbildung unten zeigt, dass es nur wenige EGTW-Inserate in ländlichen Gemeinden gibt und diese Wohnungen mit 73 Tagen am längsten inseriert werden mussten. Aber auch in diesem Segment haben sich die Insertionszeiten deutlich von 103 auf 73 Tage verkürzt.

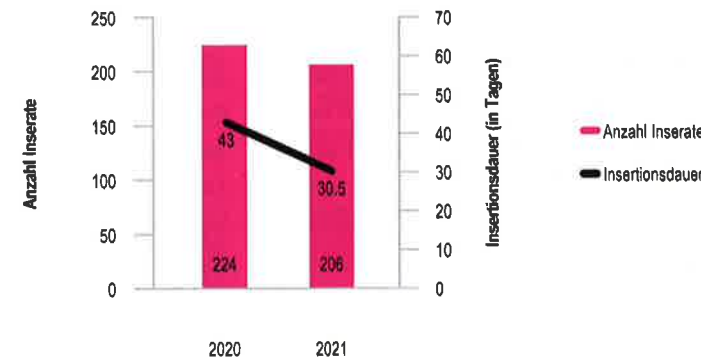


Das relative Überangebot konnte somit deutlich abgebaut werden. Eine gleiche Entwicklung, auch getrieben durch eine Angebotsverknappung (weniger Inserate gegenüber dem Vorjahr), ist auch in den suburbanen und periurbanen Gemeinden feststellbar, in denen traditionell die meisten EGTW angeboten werden. Ihre Insertionszeiten haben sich deutlich verkürzt und Richtung durchschnittliche Insertionszeit von 43 Tagen entwickelt. In den einkommensstarken Gemeinden ist die Insertionszeit sogar mit 36 Tagen unter den Durchschnitt gefallen. Dieser Bereich kann als Nachfrageüberhang klassifiziert werden. Nach wie vor knapp, sind EGTWs in den Zentren des Kantons Zürich.

Steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Winterthur

Wie aus der Grafik unten ersichtlich ist, reduziert sich in der Stadt Winterthur die Ausschreibungszeit deutlich von 43 auf 30,5 Tage (-29%). Die Anzahl Inserate liegt mit einem Minus von 8 Prozent auf 206 Inserate deutlich weniger im Minus. Aufgrund der überproportionalen Abnahme der Insertionszeit gegenüber der Anzahl Inserate kann von einer steigenden Nachfrage nach EGTWs in der Stadt Winterthur ausgegangen werden.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Winterthur



Verkürzung der Insertionszeiten in allen Preissegmenten

In Winterthur wurden im Jahr 2021 192 Eigentumswohnungen inseriert. Aufgrund der kleinen Stichprobe lassen sich kaum zuverlässige Aussagen zum obersten Preissegment ab 3 Millionen Franken machen. Ersichtlich ist jedoch, dass sich die Eigentumswohnungen in allen Preissegmenten schneller verkauft haben als in der Vorperiode. Der markanteste Nachfrageschub war im Preissegment zwischen 0,5 und 1 Million Franken mit einer Abnahme von 12 Insertionstagen auszumachen.

