



- Aktuelles aus Bundesbern: Von politischen Spielchen und der Politik des Machbaren
- «Das Baubewilligungsverfahren ist äusserst komplex»
- Messe «Bauen & Modernisieren»: Wo man schaut, bevor man baut



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?
Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch



OHMA-STUDIE: EIGENTUMSWOHNUNGEN

Nachfrage steigt nur noch in wenigen Regionen – darunter in Zürich

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 Inseratedauer 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 sechs der acht untersuchten Städte.

«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 wurden 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 Onlineinserate zu Eigentumswohnungen erfassen. Im Folgenden werden die Resultate für die Schweiz und die Region Zürich kurz zusammengefasst.

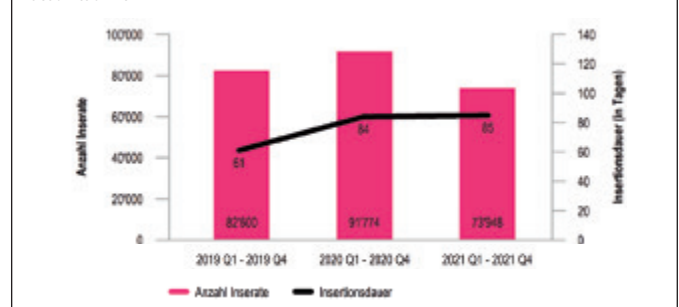
Wie in unten stehender Grafik ersichtlich ist, betrug die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen auf den untersuchten Plattformen im Jahr 2019 rund 82 600 Inserate. Im Jahr 2020 sind die Inserate auf nahezu

92 000 angestiegen. Danach hat ein Einbruch stattgefunden, und im Jahr 2021 wurden lediglich noch knapp 74 000 Wohnungen inseriert, was einem Einbruch von zwanzig 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.

Die Studie zeigt weiter, dass sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den einzel-

Entwicklung Insertionszeit Angebotsmenge

Gesamtschweiz

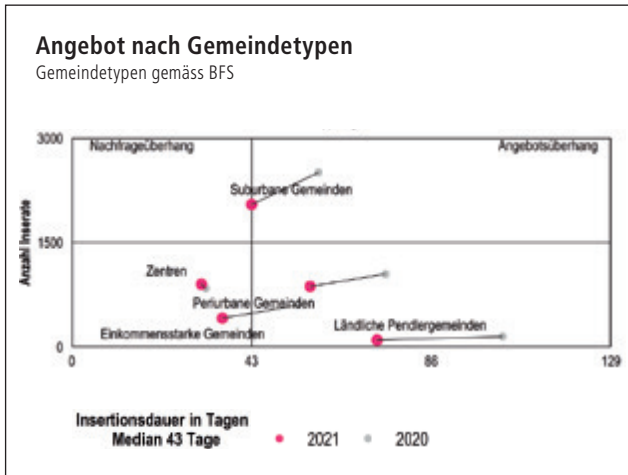


nen Regionen der Schweiz nicht einheitlich entwickelt hat. Im Folgenden werden die Region und die Stadt Zürich vertieft analysiert. Die Region Zürich ist deckungsgleich mit dem Kanton Zürich.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Kanton Zürich wächst weiterhin

Die Anzahl EGTW-Inserate ging im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um sechzehn Prozent auf 4326 Inserate zurück. Die Insertionszeiten verkürzten sich aber nicht um sechzehn 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 Eigentumswohnungen ist.

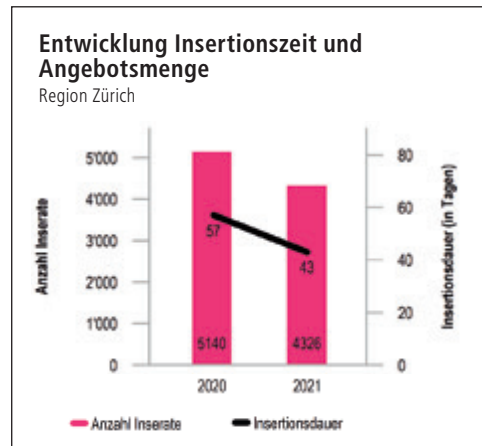
Ein Vorteil der «Big Data» ist die grosse Datenmenge. So lassen sich die über 4000 Inse-



rate im Kanton Zürich weiter nach Gemeindetypen innerhalb des Kantons Zürich unterteilen. Es werden dabei Zentrumsgemeinden (z. B. Zürich und Winterthur), periurbane Gemeinden (1. Agglomerationsgürtel um die Zentren), suburbane Gemeinden (2. und 3. Agglomerationsgürtel), ländliche Gemeinden sowie einkommensstarke Gemeinden (z. B. die Goldküstengemeinden) 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 sehr viele 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, aber mit wenig Verände-

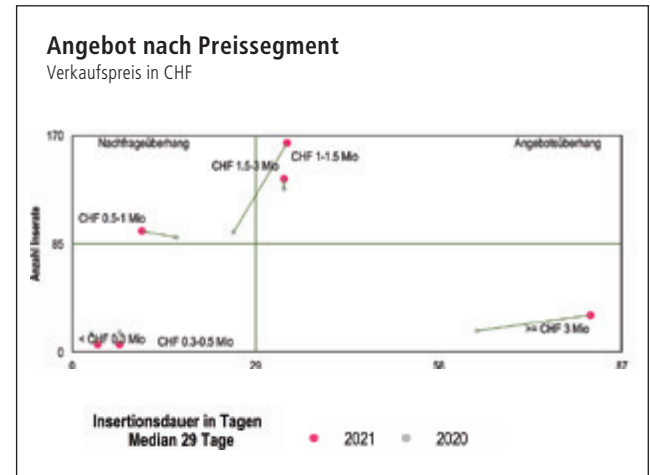
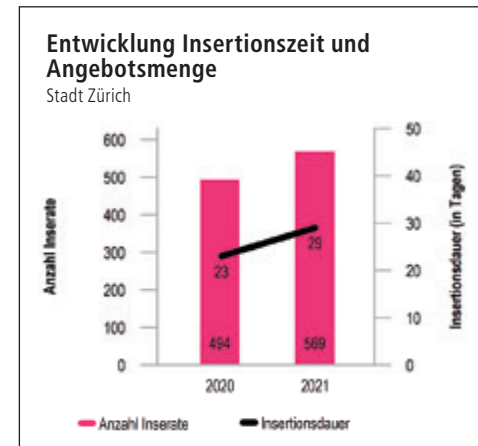


rung, sowohl bei der Anzahl Inserate wie auch bei der Insertionsdauer, präsentieren sich die Zentren.

Rückläufige Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich

Wie aus der Grafik unten ersichtlich ist, verlängert sich in der Stadt Zürich die Ausschreibungszeit deutlich von 23 auf 29 Tage (+26%), obwohl die Anzahl Inserate mit einem Plus von fünfzehn Prozent auf 569 Inserate nur unterproportional anstieg. In der Stadt Zürich hat die Nachfrage nach Eigentumswohnungen somit abgenommen. Die folgenden Perioden werden zeigen, ob dies ein Einmaleffekt ist oder ob die Nachfrage nach Eigentumswohnungen tatsächlich den Peak überschritten hat und wir eine Trendumkehr sehen werden. Denkbar wäre eine solche Wende, wenn das Homeoffice auch nach der Pandemie ein grosses Gewicht beibehalten sollte und der Arbeitsweg für den Kaufentscheid nicht mehr so stark ins Gewicht fallen würde.

In der Stadt Zürich wurden im Jahr 2021 569 Eigentumswohnungen inseriert, davon 462 mit Angebotspreisen. Aufgrund dieser gros-



sen Anzahl kann noch eine Ebene tiefer analysiert und die Nachfrage nach Preissegmenten aufgeschlüsselt werden. Die Studie zeigt, dass in den Segmenten unter CHF 0.5 Millionen nur je sechs Wohnungen angeboten werden. Aufgrund der kleinen Stichprobe lassen sich kaum zuverlässige Aussagen für das ganze Segment machen, da einzelne Ausreisser den Durchschnitt zu stark verzerren könnten.

Besonders starke Veränderungen sind in den Preissegmenten zwischen CHF 1 bis 1,5 Millionen und dem teuersten Segment (über drei Millionen) zu sehen. Die Anzahl Inserate hat in beiden Segmenten um über rund siebenzig Prozent zugenommen. Demgegenüber haben sich die Insertionszeiten um neun Prozent beziehungsweise 106 Prozent verändert. Somit hat die Nachfrage im Segment von CHF 1 bis 1,5 Millionen zugenommen und im teuersten Segment abgenommen.

