

OHMA-STUDIE: BEGEHRTES STOCKWERKEIGENTUM

Eigentumswohnungen wechseln in Zürich weiterhin rasch die Hand

Begrenztes Angebot, robuste Nachfrage: Eigentumswohnungen gehören nach wie vor zu den intensiv gesuchten Objekten auf dem schweizerischen Immobilienmarkt. Vor allem in den Zentren und in der nahen Agglomeration werden Kaufobjekte wieder vermehrt nachgefragt.

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) des Swiss Real Estate Institute (SwissREI) der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und den Immobilienportalen Homegate und ImmoScout24 für das Jahr 2022 zeigt, dass sich die Insertionszeit von in der Schweiz online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen im Vergleich zur Vorperiode um 9 Prozent auf durchschnittlich 77 Tage verkürzt hat. Zugleich sinkt die Zahl der insgesamt ausgeschriebenen Eigentumswohnungen um 5 Prozent auf rund 70 000 Objekte (Grafik 1).

Bemerkenswert ist, dass das Kaufinteresse trotz der mittlerweile eingetretenen Zinswende und der spürbaren Verteuerung von Hypothe-

karkrediten schweizweit weiter gestiegen ist. Dieser Entwicklung konnte auch der mit dem erneuten Rückgang des Homeoffice abnehmende Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum nicht entgegenwirken. Die überproportionale Verkürzung der Insertionszeit weist auf eine leicht steigende Nachfrage hin. In den Jahren 2020 und 2021 lag die Ausschreibungsdauer mit jeweils deutlich über 80 Tagen auf einem vergleichsweise höheren Niveau – eine der Folgen der Covid-19-Pandemie.

Die halbjährlich durchgeführte OHMA, bei der jeweils abwechselnd eine Analyse von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern erfolgt, hat ergeben, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen 2022 in fast allen

Grossregionen der Schweiz zugenommen hat. Als einzige Ausnahme von diesem Trend fällt das Tessin auf.

Diese Erkenntnis ergibt sich aus dem Vergleich der Veränderung der Insertionsdauer mit der Änderung der Zahl der Inserate, welche Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik in den verschiedenen Regionen zulässt. Darin zeigt sich fast überall eine Angleichung der unterschiedlichen Insertionszeiten. In Zürich und in der Inner-schweiz wechseln Eigentumswohnungen, die auf



den Markt gelangen, vergleichsweise besonders rasch den Eigentümer.

Dabei hat die Insertionszeit mit zwei Ausnahmen überall abgenommen (Grafik 2). Neben dem Tessin (plus 9 Tage auf 147) müssen sich Anbieterinnen und Anbieter nur in der Region Genf (plus 1 Tag auf 59 Tage) leicht länger gedulden als noch 2021, bis sich ein Verkauf ergibt. Damit positioniert sich Genf neu hinter den beiden Regionen Ost- und Nordwestschweiz, in denen sich neben Zürich und der Innerschweiz Stockwerkeigentum heute schneller verkaufen lässt als in der Westschweiz.

Zentrumsnahe Lagen schweizweit gesucht

Eine Differenzierung nach Gemeindetypen macht deutlich, dass in den meisten ländlichen Pendlergemeinden ein leichter, vereinzelt aber auch ein markanter Rückgang der Nachfrage für 2022 registriert werden konnte. Zentrumsnahe Eigentumswohnungen in suburbanen Gemeinden – dem ersten Agglomerationsgürtel rund um die Zentren – haben demnach gegenüber vergleichbaren Angeboten in der weiteren Peripherie erneut an Attraktivität gewonnen, was ebenfalls mitunter auf die rückläufige Bedeutung des Homeoffice zurückzuführen ist (Grafik 3).

Kaufinteressierte im Grossraum Zürich – der Region mit der schweizweit kürzesten Insertionszeit – sehen sich vermehrt in der Agglomeration um. Denn die Nachfrage ist vor allem in suburbanen Gemeinden angestiegen, während sich die Bereitschaft zum Erwerb von Wohneigentum in ländlich geprägten Pendlergemeinden eher wieder abschwächte. Das zusätzliche Angebot in der Region Zürich von plus 13 Prozent gegenüber Vor-

jahr konnte dabei problemlos durch eine wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen absorbiert werden.

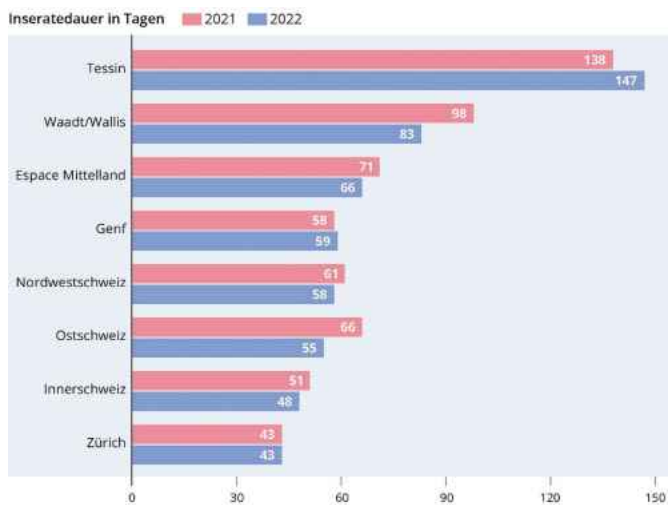
Mehr Angebote in der Stadt Zürich

Eine detailliertere Analyse der Daten für die Stadt Zürich zeigt, dass 2022 zum einen die Anzahl der zum Kauf angebotenen Wohnungen stieg – im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent auf 654. Zum anderen verlängerte sich gleichzeitig die Insertionsdauer, sie erhöhte sich im Berichtszeitraum um 10 Prozent auf durchschnittlich 32 Tage. Die Insertionszeit stieg aber deutlich weniger stark an als die Anzahl Inserate, was auch in der Stadt Zürich auf eine steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen schliessen lässt (Grafik 4).

Mit Ausnahme von Kleinstwohnungen und Studios, die besonders schnell eine neue Eigentümerschaft fanden, entwickelten sich die verschiedenen Insertionszeiten zum Mittelwert hin, was auf einen relativ ausbalancierten Markt in Bezug auf Angebot und Nachfrage hinweist.

Inseratedauer von Eigentumswohnungen

Vergleich 2021 zu 2022, nach Grossregionen



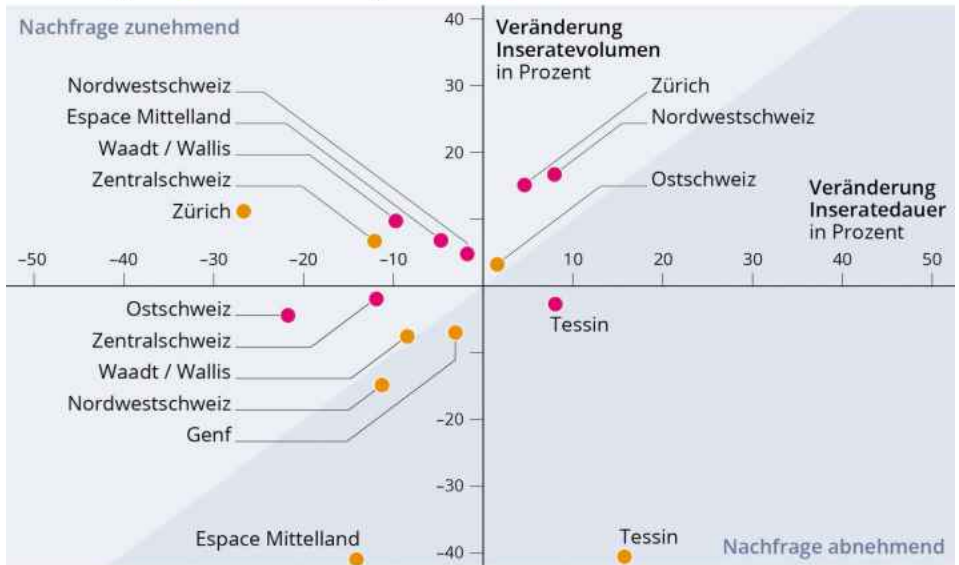
Die Regionen Zürich und Innerschweiz weisen für Eigentumswohnungen die tiefsten Insertionsdauer auf. Entwicklung Insertionszeit von Stockwerkeigentum, nach Regionen, ganze Schweiz.

Grafik 2

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Vergleich 2021 zu 2022, nach Grossregionen und Gemeindetypen

Gemeindetypen ● Ländliche Pendlergemeinden ● Suburbane Gemeinden



Wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in suburbanen Gemeinden in der Schweiz.
Anzahl Inserate und Insertionsdauer in Tagen nach Gemeindetypen.

Lesbeispiel: In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich hat sich die Insertionszeit von 43 auf 45 Tage (+5%) verlängert. Die Anzahl Inserate ist derweil von 2051 auf 2263 Objekte (+15%) angestiegen. Dass die deutliche Angebotsausweitung nur zu einem geringen Anstieg der Insertionszeit geführt hat, lässt auf eine steigende Nachfrage schliessen.

Grafik 3

Inseratedauer und Angebotsmenge von Eigentumswohnungen

Entwicklung 2021 bis 2022, Stadt Zürich



Grafik 4

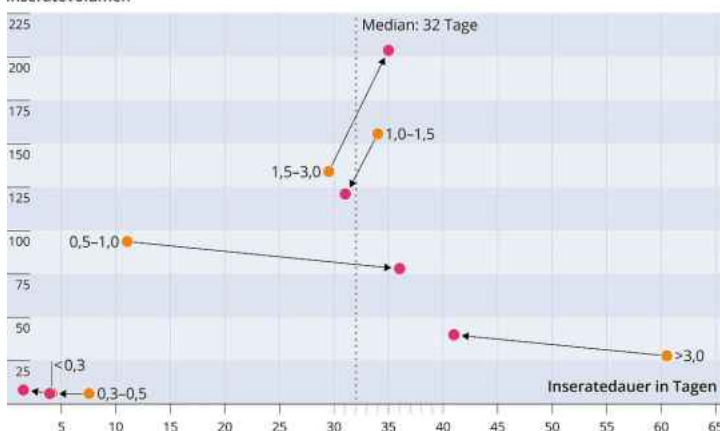
Betrachtet man die Entwicklung in Bezug auf die Preissegmente der Eigentumswohnungen, so haben sich die Insertionszeiten in der Stadt Zürich bei den höchstpreisigen Objekten ab 3 Millionen Franken am deutlichsten verkürzt. Sie waren 2022 fast drei Wochen weniger lange online als noch im Jahr zuvor. Günstigere Wohnungen im Preissegment von 0,5 bis 1 Millionen Franken gelten

dagegen nicht mehr als Verkaufsschlager: Ihre Insertionszeit hat sich im letzten Jahr von 11 auf durchschnittlich 36 Tage deutlich verlängert. Da in diesem Preissegment im letzten Jahr nur eine relativ geringe Anzahl Wohnungen ausgeschrieben wurden, können die Gründe hierfür auch eine geringe Wohnfläche oder eine weniger vorteilhafte Lage der Objekte sein (Grafik 5).

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Vergleich 2021 zu 2022, nach Grossregionen und Gemeindetypen

Insertevolumen



Angebotspreis in Mio. Fr.

● 2021 ● 2022

Lesebeispiel: Im Preissegment von über CHF 3 Mio. hat sich die Anzahl Inserate im Jahr 2022 von 28 auf 40 Objekte erhöht, die Insertionszeit ist dagegen deutlich von 61 Tagen auf 41 Tage gesunken.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen im hohen Preissegment in der Stadt gestiegen. Anzahl Inserate und Insertionsdauer in Tagen gegenüber Vorperiode.

Grafik 5

« OHMA » - STUDIE

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab, wobei vertiefte Analysen für suburbane Gemeinden nach Preissegmenten durchgeführt werden. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

Das Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit Homegate und ImmoScout24.



Dr. Peter Ilg

Lehrt an der HWZ Zürich und ist Leiter des Swiss Real Estate Institute (SwissREI)



David Strohm

Journalist mit Schwerpunkt Immobilien