

Eigentumswohnungen bleiben gefragt



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

Im vergangenen Jahr haben sich Eigentumswohnungen in der Region Winterthur um knapp 2 Prozent verteuert, in der Stadt Winterthur betrug die Preissteigerung 3 Prozent. Für das laufende Jahr prognostiziert die UBS bei Eigentumswohnungen schweizweit eine Wertsteigerung von 1 Prozent. Für die Region Winterthur erwarte ich für 2024 beim Wohneigentum eine Wertsteigerung von 2 Prozent und für nächstes Jahr 4 Prozent. Bei Einfamilienhäusern und modernen Eigentumswohnungen steigen die Preise vermutlich stärker als bei älteren Eigentumswohnungen.

Meine optimistischen Erwartungen basieren auf dem aktuellen wirtschaftlichen Umfeld. Nachdem die Nationalbank im März 2024 die Zinsen reduziert hat und die Inflation zurückgegangen ist, werden weitere Zinssenkungen und damit günstigere Hypothekenzinsen erwartet. Mit dem hohen Bevölkerungswachstum und der tiefen Bautätigkeit fehlen jedes Jahr 10 000 Wohnungen, das reduziert die Leerwohnungsziffer weiter. Das tiefe Angebot sowie die finanziellen Vorteile gegenüber Mietwohnungen erhöhen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, was sich positiv auf die Wertsteigerung auswirkt.

Steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen absorbierte das höhere Angebot national und in Winterthur gut

Prof. Dr. Peter Ilg, Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband 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 Onlineinserate während des Untersuchungszeitraums in der Schweiz.

Das Angebot nimmt zu, die Vermarktungszeit sinkt

Das noch in der letzten Untersuchung für 2022 um knapp 6 Prozent geschrumpfte Inseratevolumen für Eigentumswohnungen erholte sich in der aktuellen Auswertung für 2023 deutlich und verzeichnete mit fast 20 Prozent ein robustes Wachstum (siehe Abbildung 1). Diese gesamtschweizerische Angebotsausweitung hatte jedoch keine längere Inseratedauer zur Folge, im Gegenteil, sie nahm mit 76 Tagen gegenüber dem Jahr davor sogar um einen Tag ab. Somit kann gesamtschweizerisch auf eine gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Jahr 2023 geschlossen werden.

Steigende Nachfrage in der Region Zürich, jedoch mit Stadt-Land-Unterschieden

In der Region Zürich zeigt sich neben dem 22-prozentigen Anstieg der Inseratedauer eine gleichzeitige Zunahme der Anzahl ausgeschriebener Objekte um 36 Prozent. Entsprechend erhöhte sich die Inseratedauer im Verhältnis zur Angebotsausweitung unterproportional, was insgesamt auf eine leicht höhere Nachfrage hinweist.

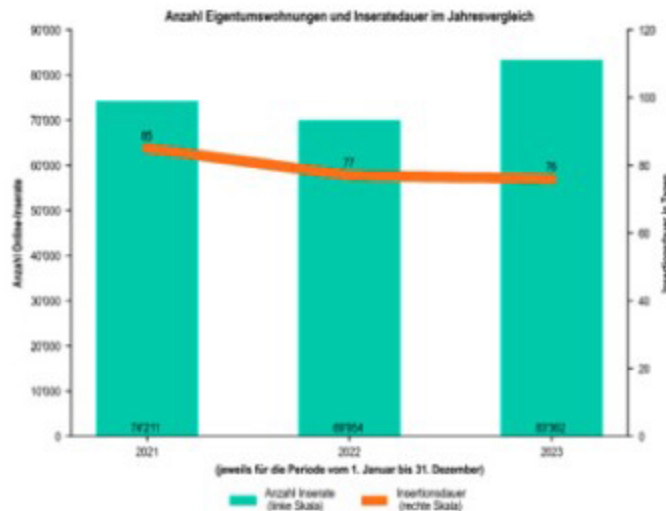


Abbildung 1: Schweizweit stieg die Zahl der ausgeschriebenen Eigentumswohnungen von knapp 70 000 auf 83 400 (farbiger Balken, linke Skala). Die Insertionszeit sank minim um einen Tag auf 76 Tage (rote Linie, rechte Skala). Insgesamt ist die Nachfrage gestiegen.

Das ist jedoch nicht flächendeckend der Fall. In den ländlichen Gemeinden verlängerte sich die Inseratedauer mit plus 43 Prozent am stärksten. Aber auch in den einkommensstarken Gemeinden verlängerten sich die Insertionszeiten um 39 Prozent, wobei sich in beiden Gemeindetypen insgesamt eine eher schleppende Nachfrageentwicklung zeigte.

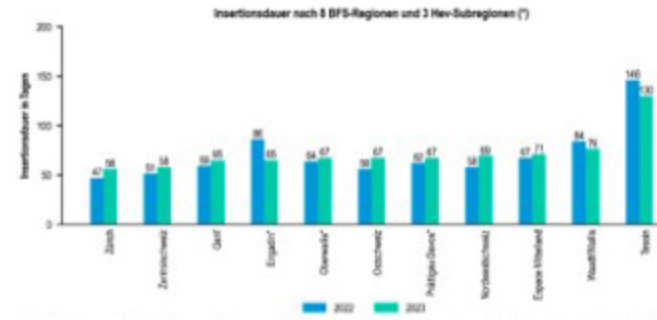


Abbildung 2: In 8 von 11 untersuchten Regionen nahm die durchschnittliche Inseratedauer zu. Im Tessin, in der Region Waadt/Wallis und im Engadin dauerte es weniger lang, um eine Eigentumswohnung zu verkaufen. Lesebeispiel: In der Region Zürich stieg die Insertionsdauer im Jahr 2023 auf 56 Tage (links, grüner Balken). Im Jahr zuvor musste in Zürich eine Wohnung durchschnittlich 47 Tage (blauer Balken) bis zum Verkauf ausgeschrieben werden.

Im Gegensatz dazu veränderte sich die Inseratedauer in den suburbanen Gemeinden mit plus 19 Prozent weniger dynamisch, obwohl die Anzahl Inserate um 30 Prozent deutlich anstieg. Das impliziert eine merkliche Nachfragesteigerung in den suburbanen Gebieten.

Zunehmende Inseratedauer in 8 von 11 Regionen

Während die schweizweite Inseratedauer um einen Tag leicht zurückging, stieg sie in 8 von 11 untersuchten Regionen beziehungsweise Subregionen an (siehe Abbildung 2). So fanden im Tessin, in der Region Waadt/Wallis sowie in der Subregion Engadin Verkaufswillige von Eigentumswohnungen schneller Interessierte für ihr Objekt als im Jahr davor. Zunahmen der Inseratedauer verzeichneten indes insbesondere die Regionen Zürich und Nordwestschweiz um 22 beziehungsweise 23 Prozent.

Winterthur: Kräftige Angebotsausweitung bei gesteigerter Nachfrage

In Winterthur waren Eigentumswohnungen mit 42 Tagen nur leicht länger ausgeschrieben als noch im Jahr davor (39 Tage, siehe Abbildung 3). Im schweizweiten Vergleich ist das Interesse nach Wohneigentum in Winterthur damit hoch, denn nur in den Städten Bern und Zug liegt die Inseratedauer mit 41 Tagen leicht tiefer. Gleichzeitig

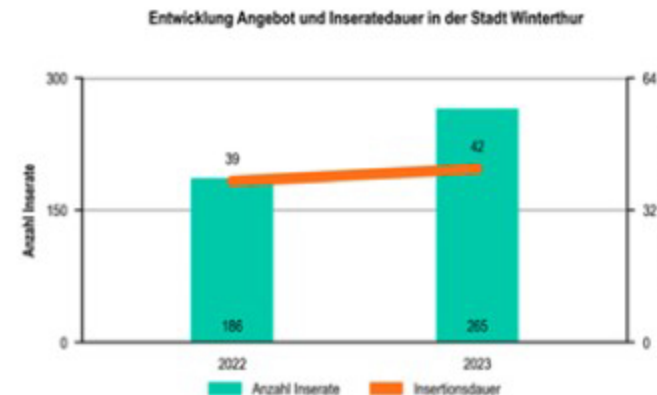


Abbildung 3: 2023 wurden in Winterthur 265 Wohnungen zum Kauf angeboten, das gegenüber 186 im Jahr davor (plus 43 Prozent, grüner Balken). Die Insertionsdauer stieg leicht auf 42 Tage (rote Linie). Die Nachfrage nach Wohnungen hat damit zugelegt.

stieg die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen in Winterthur gegenüber dem Jahr davor deutlich um 43 Prozent an. Dieser hohe Anstieg des Angebots, verglichen mit der nur leicht gestiegenen Inseratedauer, lässt auf eine höhere Nachfrageentwicklung schliessen. Mit Blick auf die gegenläufige Veränderung der Ausschreibungszeiten im Segment unter und über 1 Million Franken lässt insbesondere das letztere Segment einen eindeutigen Rückschluss auf die Nachfrageentwicklung zu. Hier mussten Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer ihre Objekte nämlich weniger lang ausschreiben als noch 2022, obwohl deutlich mehr Objekte inseriert wurden. Diese Kombination spricht für eine kräftig wachsende Nachfrage in dieser Preisspanne. Im preiswerten Segment zwischen 0,5 und 1 Million Franken hingegen waren die Eigentumswohnungen gegenüber dem Jahr davor 6 Tage länger inseriert. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl Inserate um rund 43 Prozent. Da die Angebotsmenge im Vergleich zur Inseratedauer überproportional wuchs, kann in diesem Preissegment von einer leicht steigenden Nachfrage ausgegangen werden.



Abbildung 4: Eigentumswohnungen im tieferpreisigen Segment waren in Winterthur 6 Tage länger ausgeschrieben als noch im Jahr davor. In den beiden Segmenten über 1 Million Franken sanken die Ausschreibungszeiten deutlich bei erhöhtem Angebot. Das lässt auf einen deutlichen Nachfrageanstieg schliessen. Lesebeispiel: Im Segment 0,5 bis 1 Million Franken waren 2022 84 Wohnungen für 35 Tage ausgeschrieben (grauer Punkt oberste Linie). 2023 waren 120 Wohnungen durchschnittlich 43 Tage ausgeschrieben (grüner Punkt).

Grafiken: Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate/ImmoScout24 / Swiss Real Estate Institute, April 2024

Über die Online Home Market Analysis

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 (inklusive 3 Subregionen) die gesamte Schweiz ab, wobei vertiefte Analysen nach Preissegmenten durchgeführt werden. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. ImmoScout24 publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) sowie dem Hauseigentümerverband Schweiz.