

# Eigentumswohnung weiter gefragt, Zürich verliert Spitzenplatz

**Wohnstudie** Die neueste Online Home Market Analysis zeigt: Trotz Zinssenkungen ist die Nachfrage nach Stockwerkeigentum stabil geblieben.

**Adrian A.F. Spiess**

Volkswirtschaftler HEV Schweiz

**Rudolf Marty**

Stv. Leiter Swiss Real Estate Institute

**Fabian Korn**

Communication Manager SMG Swiss Marketplace

Zwischen 2022 und 2024 stieg die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen kontinuierlich von 70 000 auf ein Rekordniveau von 100 000. Das zeigt die aktuelle Online Home Market Analysis von HEV Schweiz, ImmoScout24 und dem Swiss Real Estate Institute. Gleichzeitig verlängerte sich die durchschnittliche Inseratedauer um rund 19 Prozent auf 92 Tage – ein Wert, der zuletzt zwischen Juli 2019 und Juni 2020 übertroffen wurde. Dass die Insertionsdauer trotz einer Angebotsausweitung um 30 Prozent nur moderat anstieg, weist auf eine weiterhin sehr solide Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin.

Verkäuferinnen und Verkäufer von Eigentumswohnungen mussten sich 2024 in allen elf Regionen und Subregionen länger gedulden als noch im Vorjahr. Auffällig ist, dass nicht mehr die Region Zürich, sondern erstmals seit vier Jahren wieder die Zentralschweiz die kürzeste Inseratedauer aufweist. Am längsten mussten Eigenheimbesitzer im Tessin sowie neu im Oberwallis warten. Zudem vergrösserte sich der Abstand zur Zentralschweiz als Region mit der kürzesten Ausschreibungszeit um rund 45 Prozent.

## Heterogene Entwicklung der Nachfrage

Die Kombination der Veränderungen bei der Inseratedauer und der Anzahl Inserate lässt Rückschlüsse auf die Nachfrage zu. So weist die Genfersee-Region die am meisten gestiegene Nachfrage auf. Im starken Kontrast dazu steht die Subregion Oberwallis, in der Eigentumswohnungen am wenigsten gefragt sind. Über die elf Regionen und Subregionen zeigt sich, dass in etwa gleich vielen Regionen und Subregionen die Nachfrage nach Wohneigentum gleich geblieben, gewachsen oder zurückgegangen ist. Auch dies unterstreicht die schweizweit insgesamt konstant gebliebene Nachfrage.

«Die Analyse zeigt klar: Trotz deutlich grösserem Angebot bleibt das Interesse an Wohneigentum hoch – besonders in gefragten Regionen. Diese sehr stabile Nachfrage ist erfreulich, darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Zugang zu Wohneigentum für viele nach wie vor schwierig bleibt», sagt Markus Meier, Direktor des Hauseigentümergebietes Schweiz. «Damit auch künftig breite Bevölkerungskreise Wohneigentum erwerben können, braucht es langfristig verlässliche Rahmenbedingungen und gezielte politische Anreize – etwa für Ersterwerbende.»

## Zinsanpassungen mit verzögertem Effekt

Wer jedoch nicht nur mit einer soliden, sondern mit einer stark wachsenden Nachfrage gerechnet hat, muss sich noch etwas gedulden. Für Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group, zeigen die Resultate der aktuellen Auswertung, dass solche wichtigen Entscheidungen wie die Erfüllung des Wohntraums stets Zeit brauchen. «In



In einem Umfeld sinkender Zinsen wäre es rein rational, dass die Nachfrage nach Stockwerkeigentum steigt.

BILD: PIAI FOTOGRAFIE - STOCK.ADOBE.COM

einem Umfeld sinkender Zinsen wäre rein rational eine Belebung der Nachfrage nach Wohneigentum und somit eine Verkürzung der Inseratedauer zu erwarten», so der Immobilienexperte. Die Erfahrung lehre jedoch, dass Zinsanpassungen die Nachfrage nach Eigenheimen erst mit einer gewissen Verzögerung beeinflussen und dass ein Zinseffekt somit erst frühestens im laufenden Jahr zu erwarten sei, prognostiziert Waeber. «Gerade aber auch weil ein deutlich ausgeweitetes Angebot mehr Möglichkeiten bietet, ist es für Suchende von zentraler Bedeutung, den Überblick zu behalten. Auf der Angebotsseite gibt es hingegen nun mehr Konkurrenz. Dies macht eine ansprechende und umfassende Präsentation über einschlägige Immobilienplattformen wich-

tiger denn je», erklärt Waeber weiter.

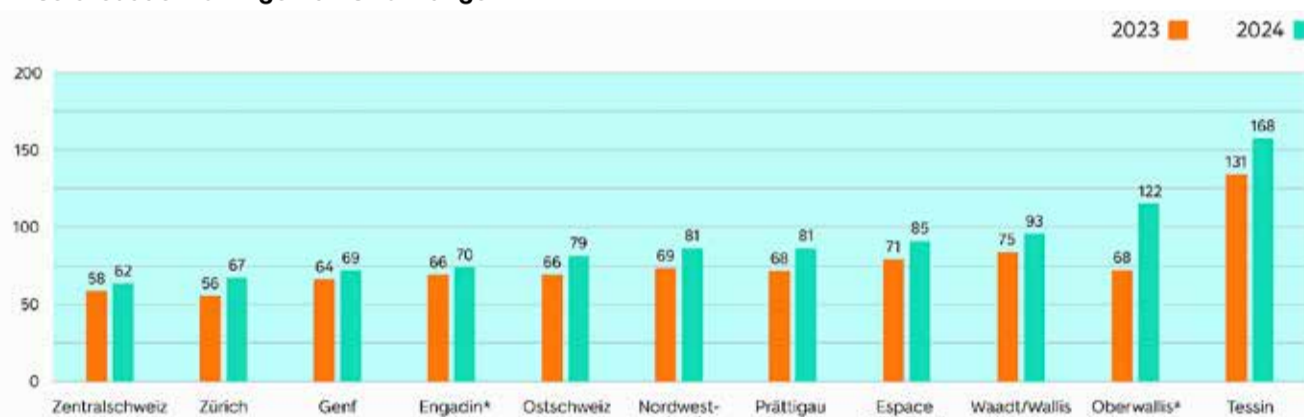
Für Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, ist insbesondere der letztjährige Anstieg der inserierten Eigentumswohnungen auf nun fast 100 000 Objekte bemerkenswert: «Die nahezu sechsstellige Marke an zum Verkauf ausgeschriebenen Eigentumswohnungen ist der höchste Wert seit Beginn der Studie vor neun Jahren. Aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baugesuchen in den Jahren 2023 und 2024 können wir davon ausgehen, dass die Anzahl neu gebauter Eigentumswohnungen eher gesunken ist. Somit muss das stark ausgeweitete Angebot primär auf den Wechsel im Bestand zurückgehen». In der Schweiz würden die Jahrgänge 1946 bis 1964 als sogenannte «Baby Boo-

mer» gelten, so Ilg weiter: «Die ersten Baby Boomer werden bald 80 Jahre alt, und das steigende Angebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand könnte ein erstes Anzeichen dafür sein, dass der demographische Wandel auch im Eigentumswohnungsmarkt langsam aber sicher spürbar wird».

## Über die Studie

Bei der Online Home Market Analysis handelt es sich um eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternerenden Markt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser betrachtet. ImmoScout24 sowie der HEV Schweiz publizieren die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft Zürich.

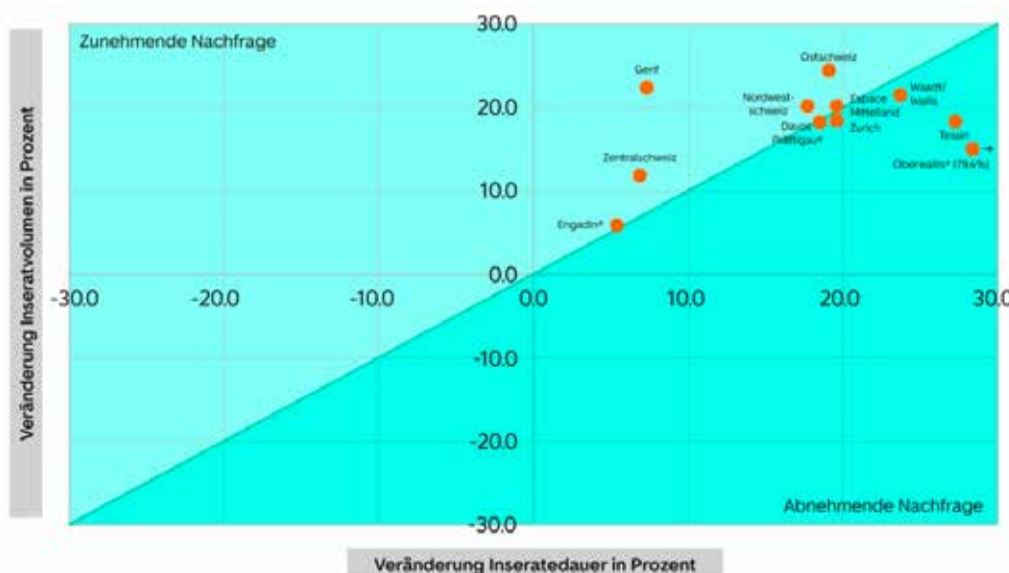
## Inseratedauer von Eigentumswohnungen



Vergleich 2023 zu 2024 nach Grossregionen und Subregionen\*

GRAFIK ONLINE HOME MARKET ANALYSIS (OHMA) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN, IMMO SCOUT24 / HEV SCHWEIZ / SWISSREI, APRIL 2025

## Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Vergleich 2023 zu 2024 nach Grossregionen und Subregionen\*

GRAFIK ONLINE HOME MARKET ANALYSIS (OHMA) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN, IMMO SCOUT24 / HEV SCHWEIZ / SWISSREL

## Inhalt

B	5	B	11	L	16	W	25
R	7	P	13	S	17	R	25
S	7	H	14	W	19	M	26
R	9	K	15	E	21	H	27
		K	16	H	23	U	29

## Meier meint

«B»

**Markus Meier**  
Direktor  
HEV Schweiz



E

«H»