



- [Chance Wohneigentum: Sind wir ein «Mieterland»?](#)
- [Vorgehensempfehlung Notlösungen bei Heizungsausfall](#)
- [Denkmalschutz-Revision: Weniger Bürokratie, mehr Eigentumsschutz](#)

OHMA-STUDIE: EIGENTUMSWOHNUNGEN SCHWEIZWEIT GEFRAGT

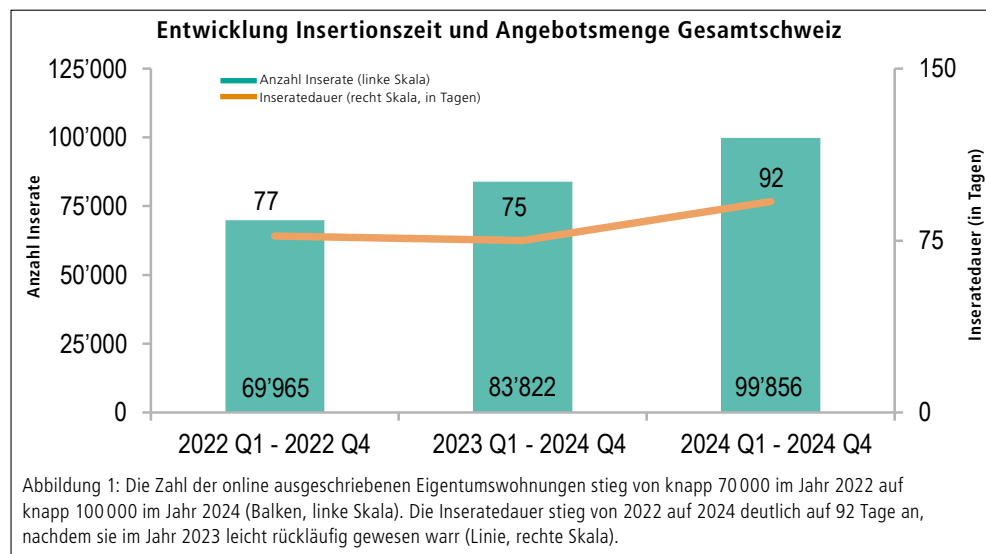
Region Zürich verliert Spitzenplatz an Zentralschweiz

Die Zahl der online ausgeschrieben Eigentumswohnungen war schweizweit noch nie so hoch wie im vergangenen Jahr. Das Rekord-Angebot von knapp 100 000 Wohnungen wurde jedoch von einer weiterhin stabilen Nachfrage gut absorbiert. Derweil weist Zürich nicht mehr die kürzeste Inseratedauer auf. Zu diesen Erkenntnissen kommt die aktuelle Online Home Market Analysis.

Innert drei Jahren stieg die Zahl der auf Immobilienportalen wie ImmoScout24 oder Homegate inserierten Eigentumswohnungen kontinuierlich von 70 000 auf 100 000 an. Damit war das Angebot seit der ersten Studie im Jahr 2016 noch nie so umfassend wie im vergangenen Jahr. Zu diesem Ergebnis kommt die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute. Allein im Jahr 2024 stieg das Angebot um 19 Prozent,

während die schweizweite Inseratedauer ebenfalls um knapp 23 Prozent auf 92 Tage zunahm (siehe Abbildung 1). Eine noch längere Ausschreibungszeit wurde letztmals 2020 gemessen. Damit ist die schweizweite Nachfrage nach Stockwerkeigentum trotz der Zinssenkung um 1,25 Prozentpunkte nicht wesentlich gestiegen, jedoch nach wie vor vorhanden.

Erfüllung des Wohntraums braucht ihre Zeit
Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group, sieht



«Einer für alle, alle für Sie.»

Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169
8105 Regensdorf
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen

den Zeitbedarf bei so wichtigen Entscheidungen wie der Erfüllung des Wohntraums. «In einem Umfeld sinkender Zinsen wäre rein rational eine Belebung der Nachfrage nach Wohneigentum und somit eine kürzere Inseratedauer zu erwarten», so der Immobilienexperte. Die Erfahrung lehre jedoch, dass Zinsanpassungen die Nachfrage erst mit Verzögerung beeinflussten und dass ein Zinseffekt frühestens im laufenden Jahr zu erwarten sei, erklärt 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 wichtiger denn je», so Waeber weiter.

Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, analysiert den Grund des Rekord-Angebotes wie folgt: «Die nahezu sechsstellige Marke an zum Verkauf ausgeschriebenen Eigentumswohnungen muss primär aus Wechseln in Bestandswohnungen herrühren.» Denn, aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baugesuchen in den Jahren 2023 und 2024 könne davon aus-

ÜBER DIE ONLINE HOME MARKET ANALYSIS

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alterierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet.

Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab und 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 HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sowie dem Hauseigentümerverband Schweiz.

gegangen werden, dass die Anzahl neu gebauter Eigentumswohnungen eher gesunken sei, schlussfolgert Ilg. «Das steigende Angebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand könnte ein erstes Anzeichen dafür sein, dass der demo-

grafische Wandel auch im Eigentumswohnungsmarkt langsam abersicher spürbar wird», so Ilg weiter.

Hohe Preise als Hürde

Markus Meier, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, verweist auf die hohen Preise, die insbesondere junge Familien vor Herausforderungen beim Erwerb von Wohneigentum stellen. «Die Finanzierung eines Eigenheims bleibt eine anspruchsvolle Hürde», so Meier. Der grösste Stolperstein seien jedoch nicht die aktuellen Hypothekarzinsen, sondern die Kapitalbeschaffung und das Erfüllen der Tragbarkeitskriterien, erklärt Meier. Deshalb brauche es gezielte Massnahmen, um auch kommenden Generationen den Zugang zu den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Stadt Zürich: Rückläufige Nachfrage nach Stockwerkeigentum, wobei hochpreisige Objekte keine Selbstläufer mehr sind

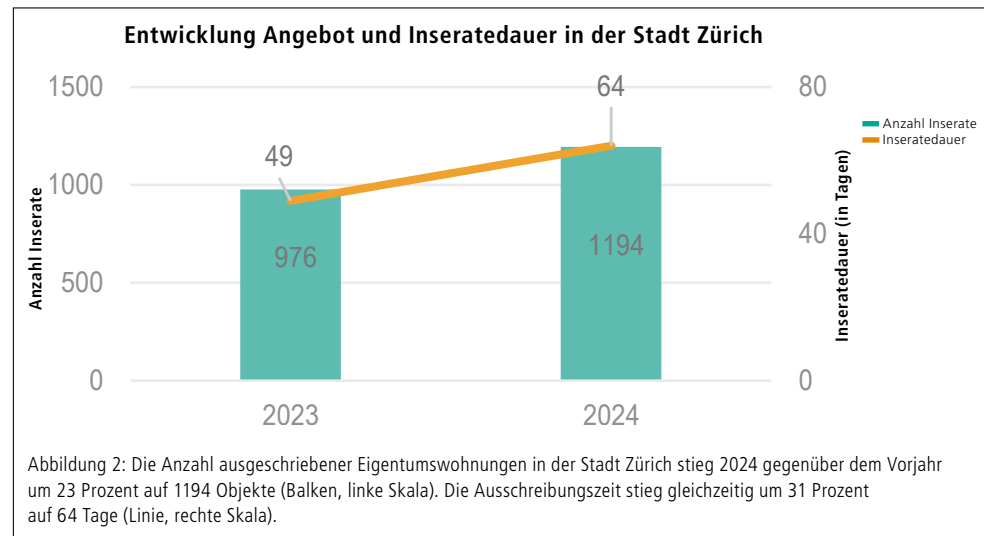
Spannend ist auch der genaue Blick auf Region und Stadt Zürich: So stieg das Angebot in der Stadt Zürich 2024 um 220 Einheiten gegenüber 2023 – ein Plus von 23 Prozent. In der Folge mussten sich die hiesige Verkäufer:innen 15 Tage länger gedulden bis zum Verkauf (plus 31 Prozent, siehe Abbildung 2). In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Nachfrage auf dem Stadtgebiet rückläufig war.

Allerdings waren starke Unterschiede in den verschiedenen Preissegmenten festzustellen: Im preiswertesten Segment unter CHF 0,3 Millionen sank die Inseratedauer massiv um 40 Tage bei nur leicht veränderter Inseratezahl. Auch im Segment zwischen CHF 0,3 und 0,5 Millionen sank die Ausschreibungszeit um 4 Tage bei einer kaum veränderten Anzahl an Objekten. In beiden Kategorien stieg die Nachfrage letztes Jahr also stark an. In den beiden hochpreisigen Segmenten zwischen CHF 1,5 Millionen und 3,0 Millionen sowie ab CHF 3,0 Millionen kam es jedoch zu deutlich verlängerten Ausschreibungszeiten und somit zu einer ge-ringeren Nachfrage als noch im vergangenen Jahr.

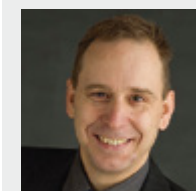
Region Zürich verliert Spitzenplatz der kürzesten Inseratedauer

Auch auf Ebene der Regionen zeigt die Datenauswertung grosse regionale Unterschiede. Überall gleich ist der Umstand, dass in allen acht untersuchten Regionen mehr Geduld als im Vorjahr verlangt wurde. Beachtlich ist indes: 2024 weist die Region Zürich mit 67 Tagen (plus 11 Tage gegenüber Vorjahr) erstmals seit vier Jahren nicht mehr die kürzeste Inseratedauer auf. Neuer Spitzenreiter ist die Region Zentralschweiz mit 62 Tagen (plus 4 Tage). Ebenfalls noch unter 70 Tagen liegt die Region Genfersee auf Platz drei. Die Regionen Ostschweiz, Nordwestschweiz und Espace Mittelland sind wie in den Vorjahren im Mittelfeld positioniert, wobei auch hier die Ausschreibungszeiten gegenüber 2023 merklich zulegten. Mit erneut gestiegenen 168 Tagen (plus 37 Tage) am längsten mussten sich Verkäufer:innen – wie bereits in den Vorjahren – im Tessin gedulden.

Die detaillierte Studie finden sie auf: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/statistiken/immobilienstudien/online-home-market-analysis-ohma>



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



Martin Bürlimann
Redaktor

Grafiken: Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate / ImmoScout24 / Swiss Real Estate Institute, April 2025