

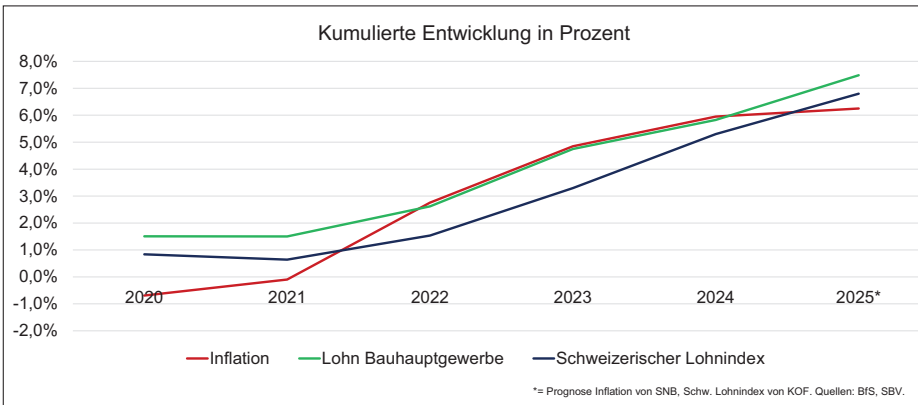
Hauseigentümerverband Basel-Stadt
www.hev-bs.ch


HEV Basel-Stadt

Nr. 5
Mai 2025

DER HAUSBESITZER





Die Unternehmen sind darüber hinausgegangen. Die SBV-Lohnerhebung 2025 zeigt, dass per Januar 2025 die Löhne des LMV-Personals im Schnitt um rund 1,7 Prozent zugenommen haben. Die Unternehmen haben die Löhne also im Schnitt 0,3 Prozent stärker angehoben, als die Sozialpartner verhandelt haben. Etwa die Hälfte der Unternehmen gaben sogar mehr als 2 Prozent. Ungelernte Bauarbeitende verdienen damit ab dem ersten Tag rund 5250 Franken pro Monat mal 13, ausgebildete Maurer mit mindestens drei Jahren Berufserfahrung 6400 Franken. Seit 2019

wurden die Löhne um insgesamt 7,5 Prozent erhöht, womit das Bauhauptgewerbe die Kaufkraft weit mehr gestärkt hat als die Schweizer Wirtschaft allgemein. Darüber hinaus haben sich die Baumeister bereit erklärt, die Arbeitgeberbeiträge für die Rente ab 60 um 0,5 Prozent auf 6 Prozent zu erhöhen, und sichern damit das flexible Rentenalter.

Attraktivere Aus- und Weiterbildung: 10 Prozent mehr Lernende

Die Baubranche setzt auf ein neues, praxisnahes Aus- und Weiterbildungsangebot, das

sich bereits in steigenden Lernendenzahlen bemerkbar macht. 2024 haben 722 Lernende den regulären Lehrgang zum Maurer EFZ beziehungsweise zur Maurerin EFZ in Angriff genommen. Das sind rund 10 Prozent mehr im Vergleich zu den beiden Jahren davor. Zusätzlich haben 156 Personen im Rahmen einer verkürzten Berufslehre oder einer Nachholbildung, die den Berufsabschluss für Erwachsene zum Ziel hat, die Maurerausbildung begonnen. Ein starker Effort im Aus- und Weiterbildungsbereich ist nötig. Denn eine Studie des SBV schlägt Alarm: Dem Bauhauptgewerbe werden im Jahr 2040 allen Anzeichen nach 5600 Fachkräfte fehlen. Das Bauhauptgewerbe reagiert darauf mit dem Masterplan «SBV-Berufsbildung 2030». Mit umfassenden Revisionen der Aus- und Weiterbildungen setzt der SBV auf eine zeitgemässe Ausbildung, verbesserte Weiterbildung und stärkere Branchentreue, um den wachsenden Bedarf an gut ausgebildeten Fachleuten zu decken. Nach einer intensiven Bedarfsklärung bei allen wichtigen Akteuren der Branche kommt die Arbeit nun zum Tragen.

Online Home Market Analysis: Eigentumswohnungen bei rekordhohem Angebot schweizweit weiterhin gefragt

Stadt Basel: Nachfragerückgang insbesondere im hochpreisigen Segment

Die Zahl der online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen war schweizweit noch nie so hoch wie im vergangenen Jahr. Das Rekordangebot 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 dreier Jahre stieg die Zahl der auf Immobilienportalen wie ImmoScout24 oder Homegate inserierten Eigentumswohnungen von 70 000 auf 100 000 kontinuierlich

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 Hauseigentümerversand Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute. Allein im Jahr 2024 ist das Angebot um 19 Prozent gestiegen, 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

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 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 Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) sowie dem Hauseigentümerversand Schweiz.

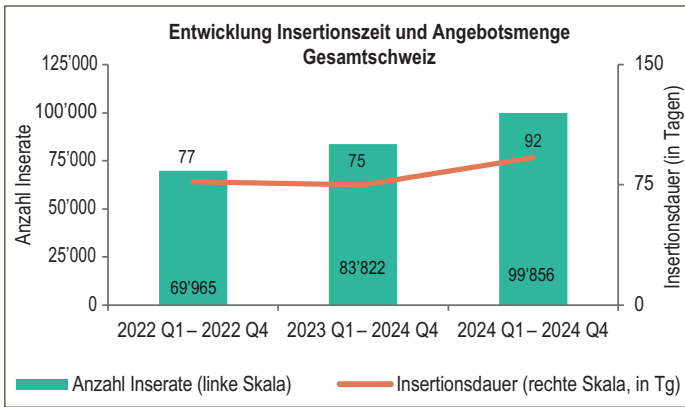


Abbildung 1: Die Zahl der online ausgeschrieben Eigentumswohnungen stieg von knapp 70 000 im Jahr 2022 auf knapp 100 000 im Jahr 2024 (Balken, linke Skala). Die Inseratedauer stieg von 2022 auf 2024 auf 92 Tage deutlich an, nachdem sie im Jahr 2023 leicht rückläufig gewesen war (Linie, rechte Skala).

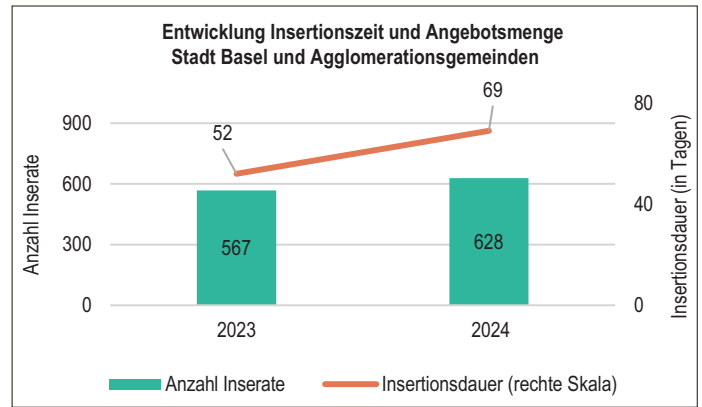


Abbildung 2: Die Anzahl ausgeschrieben Eigentumswohnungen in der Stadt Basel ist von 560 auf 630 Objekte um 13 Prozent gestiegen (Balken, linke Skala). Die Ausschreibungszeit stieg gleichzeitig um 17 Prozent auf 69 Tage (Linie, rechte Skala).

1,25 Prozentpunkte nicht wesentlich gestiegen, jedoch nach wie vor vorhanden.

Erfüllung des Wohntraums braucht Zeit

Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der Swiss Marketplace Group (SMG), sieht 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. «Gerade aber 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. Das 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 Rekordangebots wie folgt: «Die nahezu sechsstelligen Marke an zum Verkauf ausgeschrieben Eigentumswohnungen muss primär aus Wechseln in Bestandswohnungen herrühren.» Denn aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baugesuchen in den Jahren 2023 und 2024 könne davon ausgegangen werden, dass die Anzahl neu gebauter Eigentumswohnungen eher gesunken sei, schlussfolgert Ilg. «Das steigende An-

gebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand könnte ein erstes Anzeichen dafür sein, dass der demografische Wandel auch im Eigentumswohnungsmarkt langsam, aber sicher spürbar wird», so Ilg weiter.

Hohe Preise als Hürde

Markus Meier, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümergebietes, verweist auf die hohen Preise, die insbesondere junge Familien vor Probleme stellen. «Die Finanzierung eines Eigenheims bleibt eine anspruchsvolle Hürde», so Meier. «Die grösste Herausforderung ist nicht der aktuelle Hypothekarzins, 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 Basel: Preiswertes gesucht – Luxuswohnungen geschmäht

Spannend ist der genaue Blick auf die Stadt Basel: Denn hier ist die Inseratedauer im vergangenen Jahr deutlich gestiegen (siehe Abbildung 2). Konkret dauerte es mit 69 Tagen 2024 fast ein Drittel länger als noch im Jahr davor, um eine Wohnung verkaufen zu können. Das Angebot stieg gleichzeitig unterdurchschnittlich um 13 Prozent, was in der Kombination auf eine leicht rückläufige Nachfrage hindeutet.

Auffallend in Basel ist die unterschiedliche Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Preissegmenten. Bei mittelpreisigen Wohnungen mussten sich Verkaufswillige bis zur Deaktivierung des Inserats etwas länger ge-

dulden. Da aber auch das Angebot leicht zunahm, zeigt sich hier eine stabile Nachfrage. Die preiswertesten Wohnungen verkauften sich hingegen rasch, während Wohnungen im hochpreisigen Segment bis zu 3 Millionen Franken letztes Jahr eine deutliche Nachfragereduktion erfuhren.

Stabile Nachfrage in der Region Nordwestschweiz – Objekte in ländlichen Gemeinden vermehrt gesucht

In der Nordwestschweiz stieg die Anzahl inserierter Eigentumswohnungen im Jahr 2024 um knapp 20 Prozent auf rund 8300 Objekte. Da die Angebotsausweitung mit plus 17 Prozent nahezu parallel verlief, kann in dieser Region auf eine stabile Nachfrage geschlossen werden. Mit 81 Tagen durchschnittliche Inseratedauer bewegte sich die Nordwestschweiz im Mittelfeld der untersuchten Regionen. Während die Zentralschweiz mit 62 Tagen neu die kürzeste Dauer aufweist, dauerte es 2024 im Tessin mit 168 Tagen nach wie vor am längsten.

Beim Vergleich der Gemeindetypen stieg der Zeitbedarf für einen Wohnungsverkauf am stärksten in den einkommensstarken Gemeinden (87 Tage, plus 19 Tage). Die ländlichen Gemeinden verzeichneten hingegen eine beinahe unveränderte Ausschreibungszeit, wobei eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot 2024 gut absorbierte.

Die detaillierte Studie finden Sie hier:

