

Medienmitteilung: Online Home Market Analysis

Nachfrage nach Eigentumswohnungen stark von Region und Preis abhängig

Zürich, 09.05.2022 – **Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist 2021 in der Schweiz zurückgegangen. Denn: obwohl sich die Anzahl der landesweit online inserierten Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr gegenüber 2020 um fast 20 Prozent reduziert hat, verlängerte sich gleichzeitig die mittlere Inseratedauer um einen Tag. Eine wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigte sich bei der neusten Online Home Market Analysis hingegen in den Regionen Innerschweiz, Nordwestschweiz und Zürich sowie für teure Objekte in sechs der acht untersuchten Städte.**

Die neuste Ausgabe der Online Home Market Analysis vom Immobilienportal Homegate und dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) untersucht die Inseratedaten von Eigentumswohnungen für 2020 und 2021. Die ausgewerteten Inserate stammen von den vier grössten Schweizer Internetportalen und umfassen damit rund 85 Prozent aller Online-Inserate während des Betrachtungszeitraums.

Für **Martin Waeber, Managing Director Real Estate, SMG Swiss Marketplace Group**, zeigt die neuste Online Home Market Analysis, wie heterogen der Schweizer Eigentumswohnungsmarkt ist: «Insgesamt hat sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen schweizweit im vergangenen Jahr coronabedingt etwas weniger dynamisch entwickelt. Bestimmte Marktsegmente haben im vergangenen Jahr dennoch eine lebhafte Nachfrage verzeichnet, insbesondere in den Städten». So hat sich im Mittel in den untersuchten Städten die Inseratedauer im tiefen Preissegment deutlich verlängert, während sie im höheren Preissegment praktisch unverändert geblieben ist, obwohl die Zahl der Inserate zugenommen hat. «Analog zum Mietwohnungsmarkt haben sich in der Covid19-Pandemie auch im Eigentumswohnungsmarkt die Präferenzen weg von kleineren und preiswerteren hin zu grösseren und teureren Objekten verschoben», so Waeber zusammenfassend zu den Studienergebnissen.

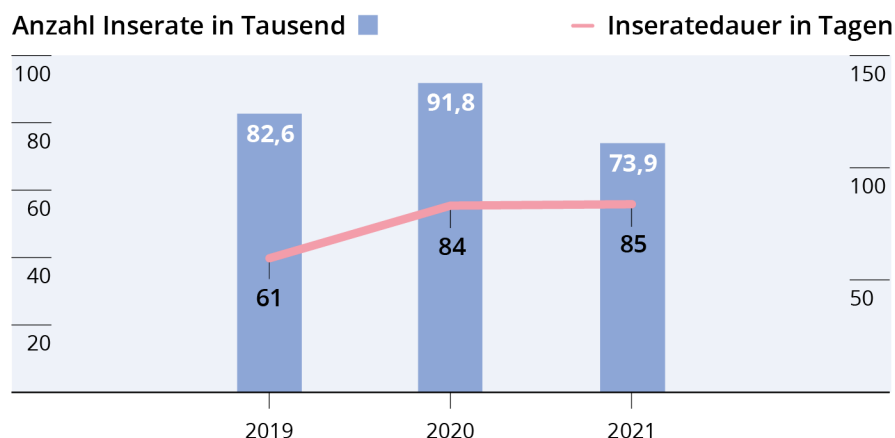
Längere Inseratedauer trotz kleinerem Angebot

Die aufgrund der Covid19-Pandemie für 2020 gegenüber 2019 markante Verlängerung der mittleren Ausschreibungsdauer von Eigentumswohnungen von 61 auf 84 Tage hat sich im Jahr 2021 mit 85 Tagen auf hohem Niveau bestätigt. Im Vergleich dazu ist die Inseratedauer für Einfamilienhäuser von gut 61 Tagen im Jahr 2019 auf das Level vor der Pandemie zurückgegangen.

Demgegenüber steht, dass schweizweit im Jahr 2021 online rund 20 Prozent weniger Eigentumswohnungen angeboten wurden als noch im Vorjahr. Bei einer so starken Angebotsverknappung würde man erwarten, dass sich auch die mittlere Inseratedauer entsprechend verkürzt. Dass sich diese jedoch nicht verkürzt, sondern sogar noch leicht verlängert hat, zeugt für 2021 von einer schweizweit abnehmenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Inseratedauer und Angebotsmenge

Entwicklung 2019 bis 2021, Gesamtschweiz



Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate/Swiss Real Estate Institute, Mai 2022

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter von SwissREI, sieht mehrere Gründe für die schwächere Nachfrage nach Eigentumswohnungen: «Die Eigentumswohnungspreise in der Schweiz sind im Jahr 2021 durchschnittlich um über 8 Prozent gestiegen. Dies ist der stärkste Preisanstieg seit zehn Jahren. Eine solch deutliche Verteuerung dürfte generell eine dämpfende Wirkung auf die Nachfrage gehabt haben. Steigende Nachfrage ist nur noch in ausgesuchten Regionen sowie in einzelnen gehobenen Preissegmenten ersichtlich, in denen die Käuferschaft vermutlich vermehrt auf Erbvorbezüge zurückgreifen konnte». Darauf lasse sich beispielsweise aus den Verteilungen des steuerbaren Vermögens sowie der Eigenheimkäuferschaft nach Altersklassen schliessen (siehe dazu die Studie «Immobilien Schweiz» für 2022 des Raiffeisen Economic Research). So verfügt die Klasse der über 54-Jährigen im Kanton Zürich über die Hälfte des steuerbaren Vermögens, während schweizweit bei der Verteilung der Eigenheimkäuferschaften die Mehrheit unter 55 Jahre alt ist, so Ilg weiter.

Regionale Unterschiede bei Inseratedauer verstärken sich

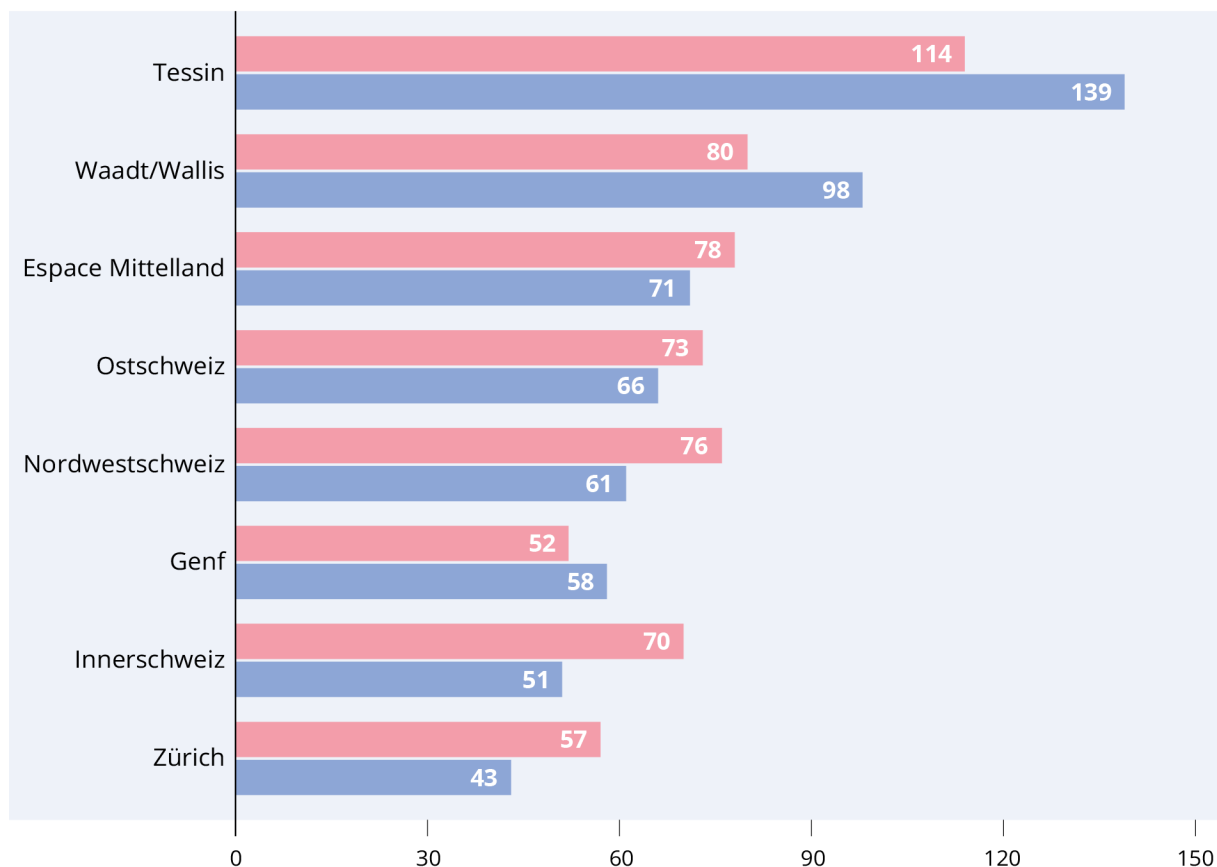
Regional betrachtet haben sich die Unterschiede der Inseratedauer in den untersuchten acht Grossregionen 2021 weiter akzentuiert. In der Region Zürich, in der Verkäuferinnen und Verkäufer schweizweit am wenigsten lang eine Eigentumswohnung ausschreiben müssen, verkürzte sich die Inseratedauer um rund ein Viertel deutlich auf nur noch 43 Tage (minus 14 Tage). In den zwei Regionen mit der längsten durchschnittlichen Inseratedauer für eine Eigentumswohnung hingegen stiegen sie mit je rund 22 Prozent weiter signifikant an; die Region Waadt/Wallis verzeichnete einen Anstieg um 18 auf 98 Tage, das Tessin um 25 auf 139 Tage.

Die absolut betrachtet stärkste Verkürzung der Inseratedauer zeigte sich derweil in der Region Innerschweiz. Diese Region verzeichnet neu nach einem Rückgang um 19 Tage (minus 27 Prozent) für 2021 mit 51 Tagen unmittelbar nach der Region Zürich die zweitkürzeste Inseratedauer aller acht untersuchten Regionen. Die Region Genf hingegen, die mit 52 Tagen im Jahr 2020 noch schweizweit die kürzeste Inseratedauer aufwies, ist im Jahr 2021 nach einem Anstieg um 12 Prozent (plus 6 Tage) auf den dritten Platz zurückgefallen.

Inseratedauer von Eigentumswohnungen nach Grossregionen

Vergleich 2020 zu 2021

Inseratedauer in Tagen 2020 2021



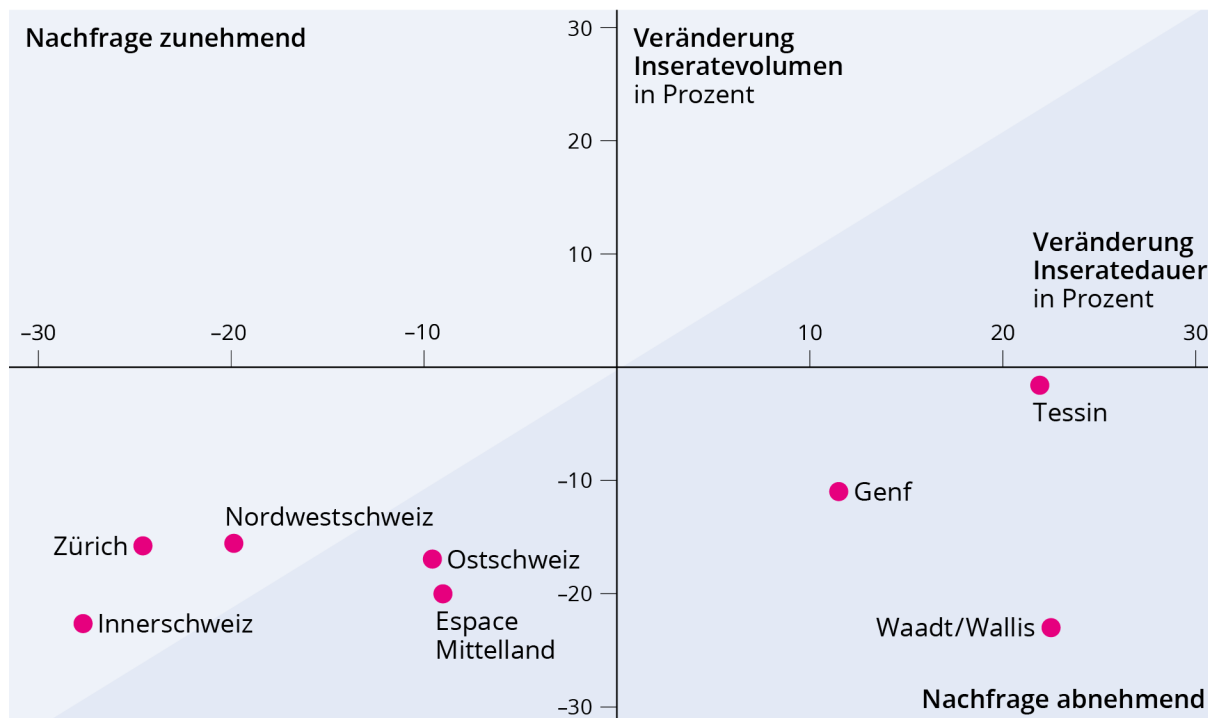
Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate/Swiss Real Estate Institute, Mai 2022

Steigende Nachfrage einzig in drei von acht untersuchten Regionen

Die Kombination der Veränderung der Inseratedauer sowie der Veränderung der Anzahl Inserate lässt Schlüsse auf die Nachfrageveränderung in den untersuchten Regionen zu. So zeigt sich in den drei Regionen Tessin, Waadt/Wallis und Genf für das Jahr 2021 trotz Angebotsverknappungen (das heisst rückläufiger Anzahl Inserate) eine teilweise deutliche Verlängerung der Inseratedauer und somit eine schrumpfende Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Für die drei Regionen Innerschweiz, Nordwestschweiz und Zürich kann hingegen eine zunehmende Nachfrage (grösserer prozentualer Rückgang bei der Inseratedauer als bei der Anzahl Inserate) festgestellt werden. Die übrigen zwei Regionen (Ostschweiz und Espace Mittelland) weisen für 2021 eine konstante Nachfrage auf.

Nachfrage von Eigentumswohnungen nach Grossregionen

Vergleich 2020 zu 2021



Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate/Swiss Real Estate Institute, Mai 2022

Nachfragewachstum bei Stadtwohnungen insbesondere im oberen Preissegment

Neben den acht Regionen untersucht die Online Home Market Analysis auch acht Schweizer Städte. Bei der Analyse der Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigt sich dabei mit genauerem Blick auf das Preissegment, dass insbesondere die Nachfrage in Basel, Lausanne, Genf und Lugano gestiegen ist. Dies sowohl im hohen Preissegment (CHF 1.5 Mio. – CHF 3.0 Mio.) als auch im tiefen Preissegment (CHF 0.3 Mio. – CHF 0.5 Mio.). Im hohen Preissegment hat die Nachfrage insgesamt in sechs von acht untersuchten Städten – neben Basel, Lausanne, Genf auch in St. Gallen und Luzern – zugenommen, in tiefen Preissegment hingegen verzeichneten die restlichen vier Städte eine gleichbleibende oder abnehmende Nachfrage. Diese erhöhte Nachfrage im hohen Preissegment gestaltet sich derweil sehr unterschiedlich aus; während in Basel insbesondere die rückläufige Inseratedauer zur höheren Nachfrage führte, deutete in Genf eine wesentlich höhere Zunahme des Immobilien-Angebots gegenüber der Ausschreibungsdauer auf diese Schlussfolgerung.

Kontakt SMG Swiss Marketplace Group AG

Fabian Korn, Communications Manager Real Estate

+41 44 711 86 29

fabian.korn@homegate.ch

Kontakt Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter

+41 43 322 26 84

peter.ilg@swissrei.ch

Zur Online Home Market Analysis (OHMA)

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab (Vertiefte Analysen werden für die grössten Städte der untersuchten acht Hauptregionen durchgeführt). Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. Homegate publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Über Homegate

[Homegate](#) wurde im Jahr 2001 gegründet und hat sich seither zu einem der führenden Immobilienmarktplätze der Schweiz entwickelt. Homegate ist ein Geschäftsbereich der SMG [Swiss Marketplace Group AG](#).

Über die SMG Swiss Marketplace Group AG

Die [SMG Swiss Marketplace Group AG](#) ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein führendes europäisches Digitalunternehmen, welches das Leben von Menschen mit bahnbrechenden Produkten vereinfacht. Die SMG Swiss Marketplace Group AG bietet ihren Kunden digitale Lösungen, um einige ihrer wichtigsten Lebensentscheidungen zu treffen. Das Portfolio umfasst die Bereiche Real Estate ([homegate.ch](#), [immoscout24.ch](#), [ImmoStreet.ch](#), [home.ch](#), [Achter-Louer.ch](#)), Automotive ([autoscout24.ch](#), [motoscout24.ch](#), [Car For You](#)), General Marketplaces ([anibis.ch](#), [tutti.ch](#), [Ricardo.ch](#)) sowie Finance and Insurance ([financescout24.ch](#)). Das Unternehmen ist im Besitz von TX Group AG (31 Prozent), Ringier AG (29,5 Prozent), die Mobiliar (29,5 Prozent) und General Atlantic (10 Prozent).

Über das Swiss Real Estate Institute

Das [Swiss Real Estate Institute](#) ist eine Stiftung der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft.