

Medienmitteilung

Zürich, 15. April 2025

Eigentumswohnungen weiter gefragt – Zürich verliert Spitzenplatz

Wer 2024 eine Eigentumswohnung suchte, traf auf ein deutlich grösseres Angebot als im Jahr davor. Schweizweit wurden knapp 100'000 Objekte ausgeschrieben – rund 19 Prozent mehr als 2023. Trotz letztjährigen Zinssenkungen um insgesamt 1.25 Prozentpunkte erhöhte sich die Nachfrage nach Stockwerkeigentum nicht, wie die Verlängerung der Inseratedauer verdeutlicht. Die Inseratedauer für 2024 zeigt aber auch: In Zürich verkaufen sich Wohnungen nicht mehr am schnellsten. Zu diesen Erkenntnissen kommt die aktuelle Online Home Market Analysis.

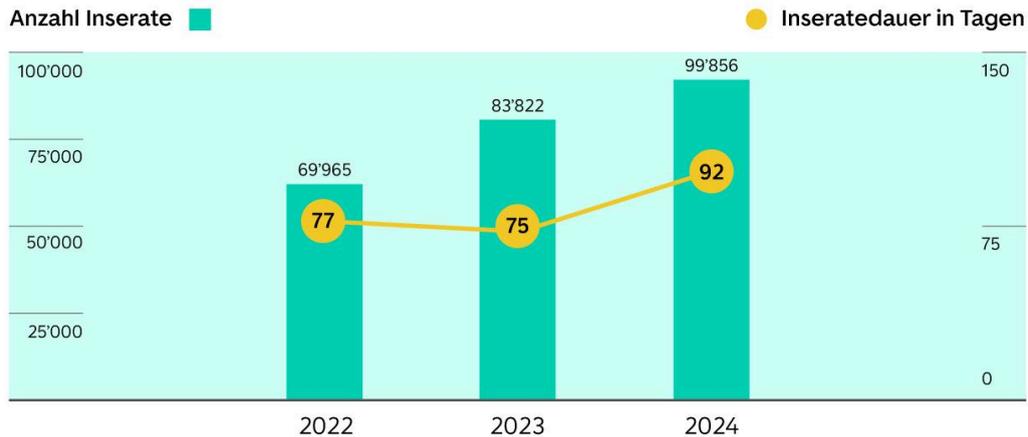
Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inserate für Eigentumswohnungen für das Jahr 2024. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren bekannten Immobilienportalen und umfassen damit die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz.

Erweitertes Angebot und längere Inseratedauer

Zwischen 2022 und 2024 stieg die Zahl der auf Immobilienportalen, wie ImmoScout24 oder Homegate, inserierten Eigentumswohnungen von 70'000 auf 100'000 kontinuierlich an. Der Blick in die Vergangenheit zeigt: noch nie wurde ein solches Angebotsvolumen registriert. Vermochte im Jahr 2023 noch eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot ohne Verlängerung der Ausschreibungszeit zu absorbieren, so trifft dies im Jahr 2024 nicht mehr zu. Als Resultat bewirkten die zusätzlichen 16'000 Inserate, dass sich Anbietende von Eigentumswohnungen im Schnitt 17 Tage länger als bisher gedulden mussten, bis der Verkauf des Objekts in trockenen Tüchern war und sie das Inserat entsprechend deaktivieren konnten. Konkret musste eine Eigentumswohnung im nationalen Schnitt im Jahr 2024 gut 92 Tage ausgeschrieben werden. Eine längere Inseratedauer wurde zuletzt in der Periode Juli 2019 bis Juni 2020 registriert (93 Tage). Die Verbindung der prozentualen Veränderungen von Inseraten und deren Online-Dauer lassen entsprechend auf eine stabile Nachfrage nach Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr schliessen.

Inseratedauer und Angebotsmenge von Eigentumswohnungen

Entwicklung 2022 bis 2024, Gesamtschweiz



Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, April 2025

Für **Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group**, zeigen die Resultate der aktuellen Auswertung, dass so wichtige Entscheidungen wie die Erfüllung des Wohntraums stets Zeit brauchen. «In 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 wichtiger denn je», so Waeber weiter.

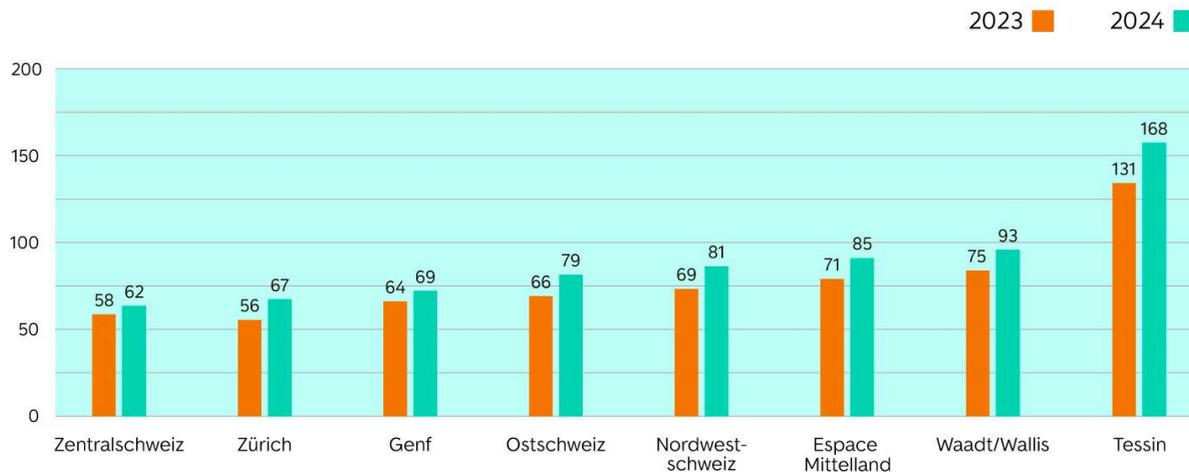
Zürich ist nicht mehr Spitzenreiter mit Blick auf die kürzeste Inseratedauer

Verkäufer:innen von Eigentumswohnungen mussten sich 2024 in allen acht Regionen länger gedulden als noch im Vorjahr. Dabei sticht heraus, dass die Region Zürich (67 Tage, plus 11 Tage) erstmals seit vier Jahren nicht mehr die kürzeste Inseratedauer aufweist, sondern dies nun wieder in der Region Zentralschweiz (62 Tage, plus 4 Tage) der Fall ist. Ebenfalls noch unter 70 Tagen liegt die Region Genfersee auf Platz drei (69 Tage, plus 5 Tage). Die drei Regionen Ostschweiz (79 Tage, plus 13 Tage), Nordwestschweiz (81 Tage, plus 12 Tage) und Espace Mittelland (85 Tage, plus 14 Tage) sind wie in den Vorjahren im Mittelfeld positioniert, wobei die Ausschreibungszeiten auch hier merklich zulegten. Am längsten müssen sich die Eigenheimbesitzer:innen – wie bereits in den Vorjahren – in den beiden Regionen Waadt/Wallis (93 Tage, plus 18 Tage) und Tessin (168 Tage, plus 37 Tage) gedulden, bis sie

eine Käuferschaft oder zumindest genügend Interessierte gefunden haben. Wegen der überdurchschnittlich gestiegenen Inseratedauer im Tessin (28 Prozent) vergrössert sich damit der Abstand zu den restlichen Regionen sowie insbesondere zur Zentralschweiz als Region mit der kürzesten Ausschreibungszeit um beinahe die Hälfte (plus 45 Prozent).

Inseratedauer von Eigentumswohnungen

Vergleich 2023 zu 2024, nach Grossregionen



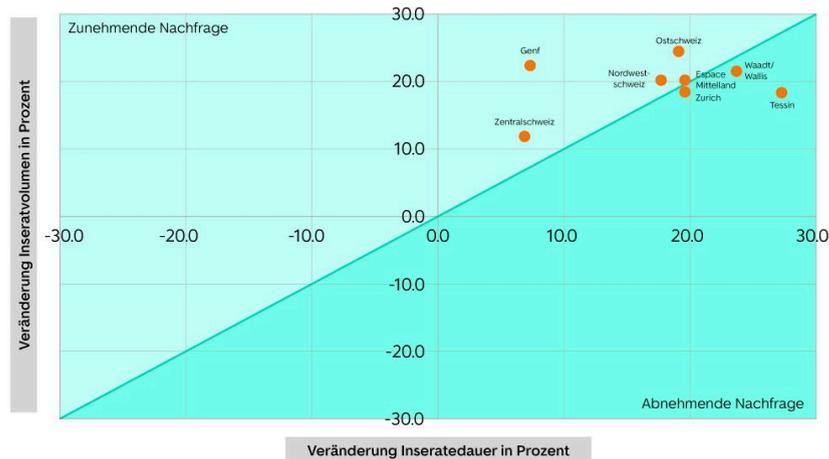
Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, April 2025

Gleich viele Regionen mit steigender wie mit abnehmender Nachfrage

Auch für die einzelnen Regionen lässt sich aus der Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Inseratedauer und der Anzahl Inseraten eine Einschätzung für die regionale Eigenheim-Nachfrage ableiten. In der Region Genfersee beispielsweise müssen Eigentumswohnungen nur leicht länger ausgeschrieben werden (plus 7 Prozent), obwohl die Anzahl Inserate zweistellig gewachsen ist (plus 22 Prozent). Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage schliessen. Im starken Kontrast dazu steht das Tessin, in dem Eigentumswohnungen am wenigsten gefragt sind. Über die acht Regionen zeigt sich, dass in gleich vielen Regionen die Nachfrage nach Wohneigentum gewachsen wie zurückgegangen ist. Auch dies unterstreicht die schweizweit insgesamt konstant gebliebene Nachfrage.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Veränderung 2023 zu 2024, nach Grossregionen



Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, April 2025

Für **Markus Meier, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümergeverbandes**, sind die hohen Preise eine zentrale Herausforderung für den Erwerb von Wohneigentum – insbesondere für junge Familien. «Die Finanzierung eines Eigenheims bleibt eine anspruchsvolle Hürde», so Meier. Zwar könnten sinkende Zinsen die Situation theoretisch leicht entspannen, doch in der Praxis sei deren Einfluss begrenzt: «Die grösste Herausforderung ist nicht der aktuelle Hypothekenzins, 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.

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 wir diese Studie vor neun Jahren begonnen haben zu publizieren. 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 aus Wechseln in Bestandswohnungen herrühren». Das Angebot ist seit der Hochzinsphase Ende 2023 unverändert hoch und somit können die Zinssenkungen im Jahr 2024 auch nicht als Erklärung dienen, dass mehr Wohnungen angeboten würden, denn das Angebot hat kaum auf die Zinssenkungen reagiert.

«In der Schweiz gelten die Jahrgänge 1946 bis 1964 als sogenannte «Baby Boomer». 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», so Ilg weiter.

Über die Online Home Market Analysis

Die Online Home Market Analysis ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Online-Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. ImmoScout24 sowie der Hauseigentümergebund Schweiz publizieren die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Medienkontakte



Kontakt SMG Swiss Marketplace Group AG

Fabian Korn, Communications Manager Real Estate
media@swissmarketplace.group
+41 44 711 86 29



Kontakt Hauseigentümergebund Schweiz

Adrian Spiess, Volkswirtschaftler
adrian.spiess@hev-schweiz.ch
+41 44 254 90 29



Kontakt Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter
peter.ilg@swissrei.ch
+41 43 322 26 84



Über die SMG Swiss Marketplace Group AG

Die SMG Swiss Marketplace Group AG ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein innovatives Digitalunternehmen, das den Menschen das Leben mit zukunftsgerichteten Produkten vereinfacht. SMG Swiss Marketplace Group AG gibt ihren Kundinnen und Kunden die besten Tools für ihre Lebensentscheidungen an die Hand. Das Portfolio umfasst Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Flatfox, alle-immobilien.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) und Finance and Insurance (FinanceScout24, moneyland.ch). Das Unternehmen wurde im November 2021 von TX Group AG, Ringier AG, Die Mobiliar und General Atlantic gegründet.

Über den Hauseigentümergeverband Schweiz

Der Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV) ist die Dachorganisation der Wohneigentümer und Vermieter in der Schweiz. Der Verband zählt rund 340'000 Mitglieder und über 120 Regional- und Kantonssektionen. Seit über 100 Jahren setzt sich der HEV auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein.

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.