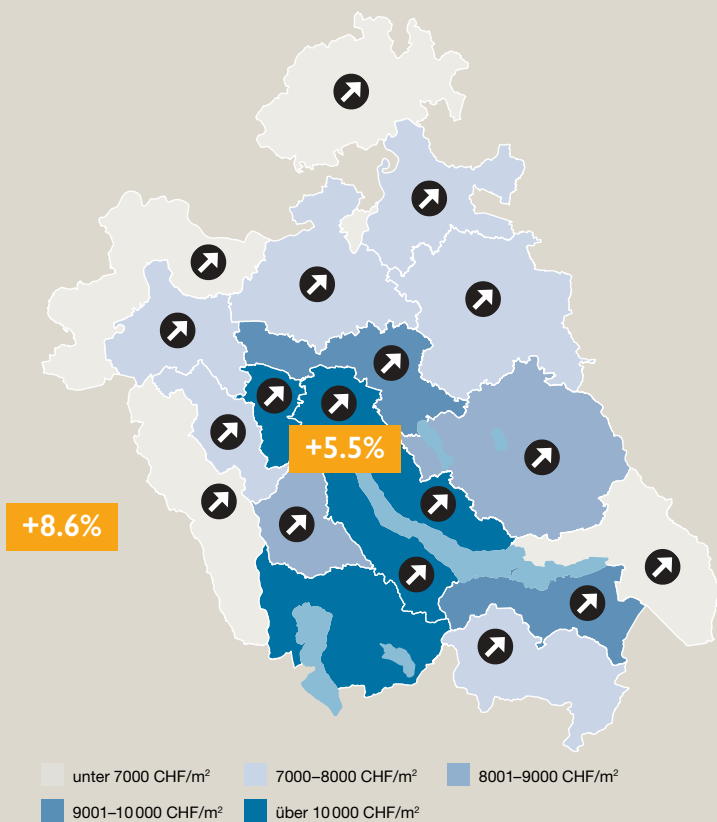


WOHNMÄRKTE IN ZEITEN DER VERÄNDERUNG

ANGEBOTSPREISE FÜR WOHNHEIGENTUM IM WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Quelle: CSL Immobilien AG



Die Pfeilrichtung zeigt die Kaufpreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr; Angebotspreise in CHF/m², Stand 2. Halbjahr 2021.

► NACHHALTIG VERÄNDERTE WOHN-BEDÜRFNISSE

Mitte Februar erfolgte mit der Aufhebung fast aller Corona-Massnahmen in der Schweiz ein bedeutender Schritt in Richtung «Normalität». Doch wird

Die Bedürfnisse nach mehr Wohnraum und -qualität verstetigten sich im Zuge der andauernden Corona-Massnahmen und gestiegenen Akzeptanz gegenüber dem Homeoffice. Sie dürften auch nach der kürzlichen Aufhebung der meisten Massnahmen Bestand haben. **TEXT – INES VON DER OHE***

damit wirklich alles wie früher werden? In vielen Lebensbereichen hat die Pandemie ihre Spuren hinterlassen – so auch im Wohnmarkt: Das eigene Zuhause wurde während der letzten zwei Jahre immer wichtiger. Gleichzeitig löste der Einzug des Homeoffice in vielen Haushalten ein Platzproblem aus. In der Folge stieg der Wunsch nach mehr Wohnraum und gleichzeitig nach mehr Wohnqualität. Aufgrund der lang andauernden Situation und weil sich inzwischen herausgestellt hat, dass Homeoffice auch nach der Pandemie in vielen Unternehmen zum Arbeitsalltag dazugehören wird, dürften sich die Wohnbedürfnisse entsprechend nicht nur vorübergehend, sondern nachhaltig verändert haben.

WOHNHEIGENTUM BLIEB 2021 VERKAUFS-SCHLAGER

In den Wohneigentumssegmenten führten die veränderten Wohnbedürfnisse seit Beginn der Pandemie zu einer steigenden Nachfrage. Denn Eigentum bedeutet zumeist: mehr Wohnraum und -qualität, Gestaltungsfreiheit und private Aussenflächen. Gestützt wurde diese Entwicklung vom attraktiven Finanzierungsumfeld. Auf der Angebotsseite kam jedoch nur wenig Neues hinzu, das die rege Nachfrage hätte befriedigen können. Denn Bauland ist begrenzt verfügbar, und die Investoren fokussierten sich auf die Entwicklung von Renditeliegenschaften, womit zuletzt vor allem Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstanden. Zudem verzögerte die Pandemie auf Seiten der Behörden vielerorts den Baubewilligungsprozess, was zur heutigen Angebotsknappheit beitrug. Entsprechend angespannt ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage: Schweizweit entfielen zu Beginn dieses Jahres beim Stockwerkeigentum 2,3 Suchabos auf ein Wohnungsinserat. Bei den Einfamilienhäusern waren es 3,9 Suchabos pro Inserat. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt hat sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage damit beim Stockwerkeigentum sogar noch weiter angespannt. Die Folge waren schweizweit steigende Eigenheimpreise.

WOHNUNGS-MARKT

Die Covid-19-Pandemie hat für ein Comeback des Zweitwohnungsmarktes gesorgt. Während die Preise in den letzten Jahren stagnierten bzw. rückläufig waren, zeichnet sich derzeit ein kräftiger Preisschub ab, den eine höhere Nachfrage nach Ferienwohnungen ausgelöst hat. In den letzten beiden Jahren haben so viele Schweizer wie noch nie ihre Ferien im Inland verbracht und die Schönheiten der hiesigen Ferienorte wiederentdeckt. Dies dürfte einige dazu

bewogen haben, sich nach einer eigenen Ferienwohnung umzusehen. Hinzu kommt der Durchbruch von Homeoffice-Arbeitsmodellen, die sich gut mit Zweitwohnungen kombinieren lassen. Dem starken Nachfrageanstieg seit Beginn der Coronakrise steht heute ein deutlich gesunkenes Angebot gegenüber, eine Spätfolge der angenehmen Zweitwohnungsinitiative. Das ausgeschriebene Wohnungsangebot in touristischen Gemeinden hat sich

seit 2018/2019 beinahe halbiert. Die Credit Suisse geht im aktuellen Immobilienmarktbericht davon aus, dass die fehlende Neubautätigkeit den Zweitwohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren prägen wird. Da davon auszugehen sei, dass das erhöhte Interesse an Zweitwohnungen anhalten wird, rechne man mit weiterhin kräftig steigenden Preisen, die das schweizweite Wachstum der Wohneigentumspreise überflügeln dürften.

FLÄCHENDECKENDER PREISANSTIEG IM ZÜRCHER RAUM

Im Wirtschaftsraum Zürich waren in der zweiten Jahreshälfte 2021 rund 20% weniger Eigentumswohnungen inseriert als im Vorjahreshalbjahr. Entsprechend stiegen dort die Preise für Wohneigentum in dieser Periode um durchschnittlich 8,6%. Spitzenreiter ist nach wie vor die Stadt Zürich mit zuletzt rund 14 100 CHF pro Quadratmeter, das sind eindruckliche 5,5% mehr als noch im letzten Jahr. Vermehrt beobachtet wurden Stockwerkeigentumsverkäufe im Bieterverfahren, was die Handänderungspreise zusätzlich in die Höhe trieb. Die grosse Nachfrage widerspiegelt sich auch in den Insertionsdauern, welche für Inserate von Kaufobjekten in fast allen Regionen des Wirtschaftsraums abgenommen haben. Unverändert tief ist sie in der Stadt Zürich mit 21 Tagen. «Die Nachfrage nach Wohneigentum ist im Raum Zürich

weiterhin extrem hoch und nicht zielgruppensensitiv. Für viele neue Projekte gibt es sehr lange Interessentenlisten, täglich kommen Anfragen hinzu. Angebotsseitig gibt der Markt nicht viel her, zum Teil auch weil Bewilligungen länger hängig sind: Zum einen verzögern sich die Prozesse wegen Corona, zum anderen durch die Auslastung der Behörden» bestätigt Andrea Bülow, Teamleiterin Verkauf Wohnimmobilien bei der CSL Immobilien.

STRUKTURELLE NACHFRAGEVERÄNDERUNG IM MIETWOHNUNGSMARKT

Im Mietwohnungssegment wirkten sich die veränderten Wohnbedürfnisse strukturell aus. Das Homeoffice-Regime trug dazu bei, dass im letzten Jahr vor allem grössere Objekte gesucht waren, während das Interesse an 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen an vielen Lagen spürbar abnahm. Entsprechend wuchsen die Leerstände bei den Kleinwohnungen. Unsere Vermarktungserfahrung im Grossraum Zürich zeigt: Paare beziehen heute kaum mehr eine 2,5-Zimmer-Wohnung, sondern suchen eine Wohnung mit mindestens ▶



DAS INTERESSE AN WOHN-EIGENTUM DÜRFTE 2022 GRUNDSÄTZLICH ANHALTEN.



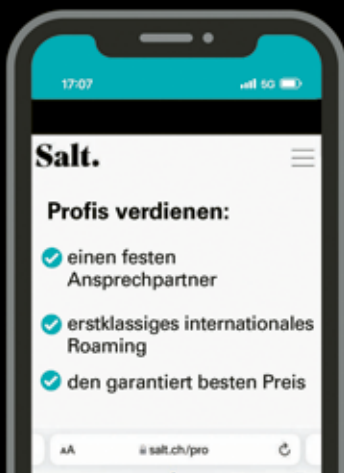
ANZEIGE

Neu: Salt Pro. Grosse Leistung für kleine Unternehmen.

Alles unlimitiert
in der Schweiz
und von/nach
Europa

PRO
EUROPE

39.95
/Mt.



Kontaktieren Sie uns unter

044 / 276 34 36

oder besuchen Sie uns im nächstgelegenen
Salt Store: salt.ch/store-locator

Mindestvertragsdauer: 24 Monate für 39.95/Mt., danach 44.95/Mt.
Aktivierungskosten inkl. SIM-Karte: 55.96. Preise ohne MwSt.

Salt. Business



Investoren fokussierten sich 2021 auf die Entwicklung von Renditeliegenschaften, weshalb vor allem Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstanden sind.

BILD: 123RF.COM

3,5 Zimmern, lieber noch mit 4,5 – sofern finanziell tragbar. Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch in den Zahlen: Im Kanton Zürich stieg der Anteil der 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen unter den leerstehenden Wohnungen auf 27%, ein Jahr zuvor lag dieser noch bei 22% (2019: 20%). Teils ist dies aber auch darauf zurückzuführen, dass Investoren in den letzten Jahren verstärkt Kleinwohnungen realisierten.

VERMARKTUNGSKONZEPTE GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Im Vermarktungsalltag gewann die Mikrolage weiter an Bedeutung. Je nach Verkehrserschliessung, Lärmexposition, Nähe zu Grünräumen und Sied-

lungscharakter braucht es bereits für Liegenschaften, die 100 bis 200 Meter voneinander entfernt liegen, ein unterschiedliches Vermarktungskonzept. Für die Zielgruppenbestimmung gilt: Je präziser auf die Wohnungen (Grundriss, Ausstattungsmerkmale) abgestimmt, desto besser. «Im hochpreisigen Segment sind die Ansprüche gestiegen: Gesucht sind Wohnungen, die durch interessante Grundrisse, spezielle Ausstattungsmerkmale oder hochwertige Küchen hervorstechen. Auch ökologische Kriterien wie die Verwendung nachhaltiger Materialien beim Bau, Photovoltaik und Erdwärme oder E-Parkplätze kommen sehr gut an» sagt Sylvia Mrfka, Teamleiterin Erstvermietung bei der CSL Immobilien.



***INES VON DER OHE**

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service



DARO TOR

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
info@darotor.ch → www.darotor.ch

