

IMMOBILIEN-EXPERTIN INES VON DER OHE

«Einige Besitzer wollen ihre Immobilie jetzt schnell noch auf dem 'Peak' verkaufen»

Immobilien-Expertin Ines von der Ohe sagt im cash-Interview, wie sich die Nachfrage und das Angebot auf dem Immobilienmarkt für Wohneigentum durch die hochgeschossenen Hypozinsen verändert haben.

20.10.2022 19:00 Uhr
Interview: Manuel Boeck



Ines von der Ohe, Leiterin Research und Marktanalyse bei CSL Immobilien.
Quelle: ZVG

cash.ch: Die Hypozinsen haben sich 2022 in der Schweiz im Durchschnitt beinahe verdreifacht. Wie hat sich die Nachfrage auf dem Markt für Wohnimmobilien in den letzten Monaten entwickelt?

Ines von der Ohe: Die schweizweite Nachfrage nach Wohneigentum hat aufgrund der Entwicklung der Hypothekarzinsen einen Dämpfer erhalten. Darauf deuten zumindest die Zahlen hin: Die Anzahl Suchabos für Eigentumswohnungen hat zwischen September 2021 und September 2022 um 12 Prozent abgenommen. Suchabos für Einfamilienhäuser verzeichnen gar einen Rückgang von 16 Prozent.

Gibt es noch andere Faktoren, die gegenwärtig Haushalte an einem Kauf einer Immobilie hindern?

Nicht nur das Finanzierungsumfeld gestaltet sich restriktiver. Auch die steigenden Konsumentenpreise und Energiekosten belasten das Haushaltsbudget, sodass der Kauf einer Immobilie für gewisse Haushalte vorerst wieder in weite Ferne rückt. Einen leichten Rückgang des Kaufinteresses haben auch wir bei der CSL Immobilien in der Ver-

NEWS DIREKT IN IHR POSTFACH

Jetzt den cash Newsletter abonnieren und informiert bleiben über das aktuelle Wirtschaftsgeschehen.

[Hier anmelden](#)

marktungstätigkeit gespürt. Grundsätzlich nehmen wir die Nachfrage in der Region Zürich, wo wir vor allem tätig sind, jedoch noch immer als stark wahr.

Und wie steht es um das Angebot?

Der Nachfragerückgang hat dazu beigetragen, dass sich das verfügbare Angebot an Eigentumsobjekten zuletzt nicht weiter reduziert hat. Die inserierten Angebotsmengen verzeichnen im Vorjahresvergleich gar ein leichtes Plus. Dies dürfte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass einige Besitzer ihre Immobilie jetzt schnell noch auf dem 'Peak' verkaufen wollen. Denn die Medien berichten bereits über eine Trendwende am Immobilienmarkt und prophezeien fallende Eigenheimpreise. Trotz der zuletzt rückläufigen Nachfrage und der leichten Angebotsausdehnung ist der Markt für Wohneigentum noch immer geprägt von einem deutlichen Nachfrageüberhang.

Die Medien malen also schwarz?

Jein. Sicher sind in der ein oder anderen Region solche Preiskorrekturen nicht auszuschliessen. Denn die steigenden Hypothekarzinsen aber auch die steigenden Baustoffpreise - relevant im Falle von Umbau oder Sanierung - sowie das hohe Preisniveau sprechen derzeit eher gegen den Erwerb einer Wohnimmobilie. Bisher können wir einen solchen Preisrückgang allerdings weder anhand der Daten, noch aus unserer Vermarktungstätigkeit bestätigen.

In letzter Zeit hört man aber vermehrt Experten, die vor Bewertungskorrekturen am Schweizer Immobilienmarkt warnen. Sind diese Befürchtungen nicht gerechtfertigt?

Der Markt ist tatsächlich etwas in Bewegung geraten. Die zunehmende Unsicherheit bezüglich Lieferketten einerseits und alternativen Anlagemöglichkeiten andererseits hat die Nachfrage etwas gebremst, was je nach Standort und Objektart zu leichten Korrekturen führen kann.

Die UBS hat erst letzte Woche vor einer Immobilienblase in der Stadt Zürich gewarnt...

Von einer Immobilienblase zu sprechen, die jederzeit platzen könnte, halten wir für ein zu dramatisches Szenario. Gerade die sehr guten, begehrten und gut nachgefragten Lagen haben sich in den Höhen und Tiefen der Konjunktur als relativ wertstabil erwiesen. In der Stadt Zürich haben die teilweise erzielten Spitzenpreise im Bieterverfahren seriöse Bewertungen sowieso nicht nachgezeichnet. Daher kann man unseres Erachtens nicht von einem drohenden Preiszerfall sprechen.

NEWS

- 1** «Einige Besitzer wollen ihre Immobilie jetzt...
20.10.2022 19:00 Uhr

- 2** Aktien: Wall Street vor einem schwachen Freitag?
vor 6 Stunden

- 3** Börsen-Ticker: Schweizer Aktienhandel in der Ver...
vor 55 Minuten

- 4** Börsen-Ticker: Wall Street schliesst etwas leichter -...
20.10.2022 22:39 Uhr

- 5** Warum Gold immer stärker unter Druck gerät
20.10.2022 16:25 Uhr

Zustimmen würden wir einer Aussage wie 'die Zeiten für kurzfristige, maximale Wertveränderungsrenditen sind vorbei'.

Wie werden sich die Preise für Wohnimmobilien weiter entwickeln?

Zur Zeit geht man davon aus, dass dieses bis anhin starke Preiswachstum für Wohneigentumsobjekte vorerst ein Ende haben dürfte.

Auch die Mietpreise sind in der Schweiz in den letzten Monaten weiter gestiegen. Welche Faktoren treiben die Mietkosten nach oben?

Auch hier ist es ein Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage. Letztere präsentierte sich zuletzt durch die gestiegene Zuwanderung wieder dynamischer als auch schon, womit eine gesteigerte Zusatznachfrage nach Wohnraum einhergeht. Diese Entwicklung bekommen wir bei der CSL Immobilien ebenfalls zu spüren. Wir haben zur Zeit sehr viele Anfragen im Mietwohnungsbereich. Das Angebot hingegen hat sich schweizweit merklich reduziert. Daraus resultiert ein Anstieg der Marktanspannung: Schweizweit entfielen im September 2,5 Suchabos auf ein Wohnungsinserat. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 1,7.

Mieterinnen und Mieter müssen sich auf weiter steigende Mietkosten einstellen?

Auch in absehbarer Zukunft dürfte die Zahl der zusätzlich auf den Markt kommenden Wohnungen abnehmen. Darauf deutet schon heute die rückläufige Bautätigkeit in diesem Segment hin. Und wenn sich die Nachfrage weiter so positiv entwickelt, ist ein Anstieg der inserierten Mieten nicht unwahrscheinlich. Hinzu kommen dann noch die gestiegenen Energiepreise, die das Wohnen im kommenden Jahr teurer machen.

Ines von der Ohe leitet bei der CSL Immobilien AG den Bereich Research & Marktanalyse und ist verantwortlich für die CSL-Marktberichte. Von der Ohe verfügt über eine langjährige Erfahrung in der Immobilienmarktanalyse.