

Preise von Wohneigentum dürften weiter sinken

Das Marktumfeld bis 2022 führte zu einem starken Preiswachstum für Wohnimmobilien und mitunter zu einem Marktgleichgewicht. Weiter steigende Hypothekenzinsen und die anhaltende Inflation bewirken eine Umkehr des bisherigen Verlaufs und einen starken Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum. Zum ersten Mal seit Jahrzehnten sind die effektiv erzielten Preise für Wohneigentum gesunken. Gleichzeitig stützt das Bevölkerungswachstum, die Zuwanderung und die daraus resultierende Wohnungsknappheit noch das Preisniveau. Das Preiswachstum dürfte sich weiter abschwächen, und der Verkäufermarkt wird zum Käufermarkt übergehen.

Trendwende Wohneigentum

Die Immobilienexperten sind sich einig: Nach einem jahrzehntelangen Anstieg ist bei den Immobilienpreisen die Spitze erreicht. Der Markt für Wohneigentum befindet sich derzeit in einer Trendwende, die durch den starken Anstieg der Hypothekenzinsen 2022 ausgelöst wurde. Während Hausbesitzer in den letzten zehn Jahren von historisch niedrigen Hypothekenzinssätzen profitiert haben, haben sich die Zinssätze im Laufe des letzten Jahres mehr als verdoppelt. Dies hat dazu geführt, dass Kaufen in diversen Regionen teurer ist als Mieten, was seit 13 Jahren nicht mehr der Fall war. Insgesamt ist der jährliche finanzielle Aufwand für Wohneigentum um 47 Prozent höher als für eine vergleichbare Mietwohnung. Dies bedeutet, dass eine hohe Eigentumsprämie gezahlt werden muss, die nun noch höher ist als zuvor.

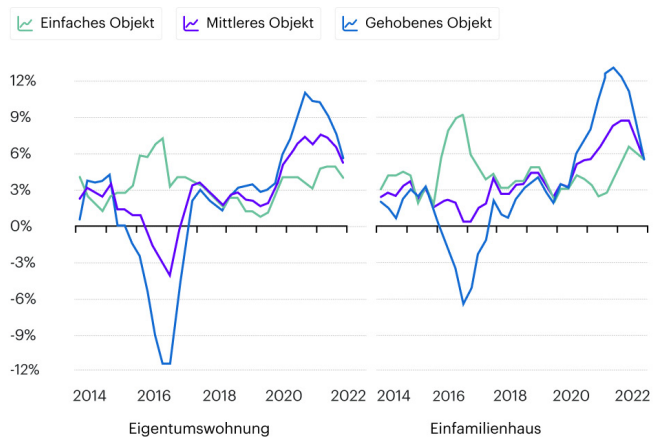
Rückgang der Nachfrage beschleunigt Preiskorrektur

Die steigenden Hypothekenzinsen, die anhaltende Inflation und hohe Kosten haben zu einem starken Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum geführt. Die Nachfrage ist keineswegs komplett zusammengebrochen. Nach einem Boom, der durch die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde, ist die Nachfrage auf ihr langfristiges Durchschnittsniveau zurückgekehrt.



Abschwächung des Preiswachstums

Jahreswachstumsraten nach Preissegment



Quelle: Credit Suisse, Wüest Partner • Letzter Datenpunkt: 4.Q./2022

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der sich weiterhin anhaltenden Marktsituation mit einer Preissenkung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zu rechnen ist.

Die Gegenüberstellung der Entwicklung von Wohnungspreisen und Einkommen zeigt, dass die Preisentwicklung nicht mehr tragfähig ist. Das grosse Ungleichgewicht ist auf das bis vor Kurzem vorherrschende Tiefzinsumfeld zurückzuführen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage können sich immer weniger Haushalte die eigenen vier Wände überhaupt noch leisten. Die Kombination aus hohen Immobilienpreisen und einer deutlich erhöhten Belastung führt schlichtweg zu hohen Kosten, die die Budgets überschreiten.

Die wenigen Kaufinteressenten werden in einigen Regionen mehr Spielraum für Preisverhandlungen haben, was die Preiskorrektur beschleunigen wird. Die Unterschiede zwischen den Regionen auf dem Immobilienmarkt werden sich weiter ausprägen. Insbesondere in ländlichen Regionen könnten die Preise stärker unter Druck kommen.

ESG hat Einfluss auf den Verkaufs-, Kaufpreis

Die Preisentwicklung ist breit gefächert, so dass zunehmend auch Nachhaltigkeitsaspekte zu einem Preis bestimmenden Faktor werden. Es ist zu erwarten, dass weitere gesetzliche Regelungen zur Förderung der Nachhaltigkeit erlassen werden. Bei Transaktionen sollte daher der Grad der ESG-Konformität geprüft werden, um festzustellen, ob zusätzliche Anforderungen erfüllt werden müssen und welcher Aufwand für eine entsprechende Nachrüstung erforderlich ist. Die Einordnung einer Immobilie als ESG*-konform könnte bald als wertbestimmender Faktor angesehen werden und somit den Verkaufspreis massgeblich beeinflussen.

*„ESG“ steht für Environmental, Social und Governance zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung

Die Zeit der klassischen Immobilienvermittlung ist vorbei

Es reicht nicht mehr, dass Immobilienunternehmen, Makler und Agenturen Käufer:innen und Verkäufer:innen zusammenbringen. Es gilt die Unsicherheit zu verstehen und die Menschen professionell zu beraten. Transparenz und Qualität sind ebenso wichtig wie Flexibilität.

Jetzt kostenlos Beratung buchen

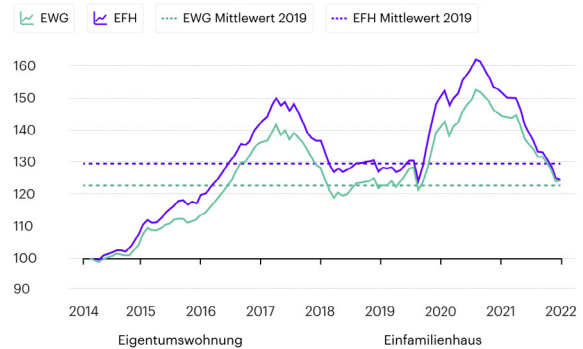


Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung3

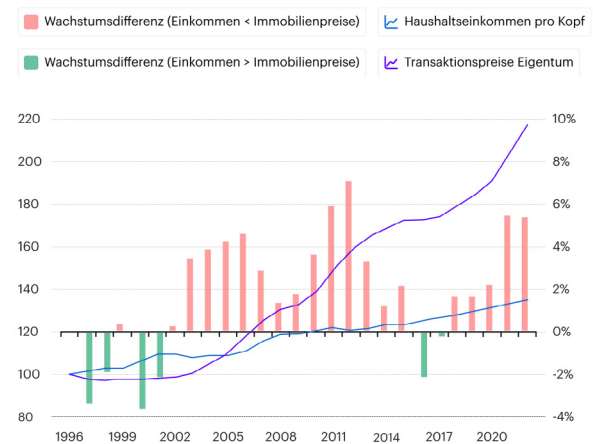
Nachfrage nach Wohneigentum ist stark gesunken

Nachfrageindizes Wohneigentum (EWG = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus)



Quelle: Reamatch360 • Letzter Datenpunkt: 12/2022

Entwicklung Preise Wohneigentum und Einkommen



Quelle: Credit Suisse • Letzter Datenpunkt: 2022 • Index: 1996 = 100



Immobilienwert berechnen



Erfahren Sie den Wert Ihrer Immobilie in wenigen Minuten.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/marktrechner