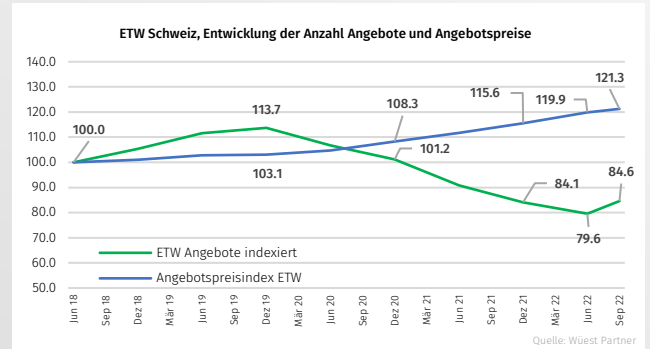
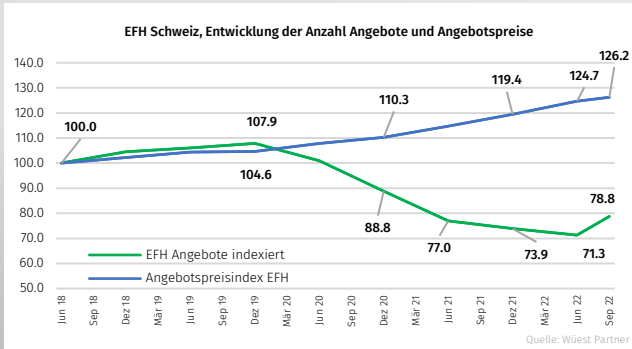


Eigenheime unter der Lupe

Angebotszunahme und Nachfragerückgang bremsen Preisanstieg



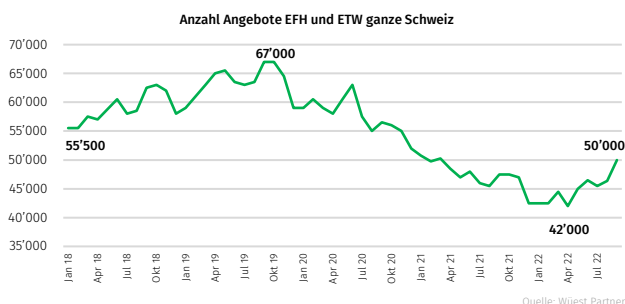
Das Wichtigste in Kürze

- Mit dem Ausbruch der Pandemie anfangs 2020 hat sich das Immobilienangebot um rund einen Drittel auf 42'000 Immobilien im Frühjahr 2022 reduziert.
- Das Angebot an Einfamilienhäusern (EFH) ging stärker zurück als dasjenige an Eigentumswohnungen (ETW). In der Folge stiegen die Preise für Häuser stärker an, auch getrieben durch die höhere Nachfrage.
- Im abgelaufenen dritten Quartal 2022 ist das Angebot an Wohnungen und Häusern erstmals seit Ende 2019 wieder angestiegen. Entsprechend hat sich der Preisanstieg verlangsamt.
- Die jüngste Entwicklung zeigt wohl auch den Trend der nächsten Quartale: Das Angebot dürfte weiter steigen, allerdings deutlich unter dem Niveau von vor der Pandemie bleiben.
- Die Angebotspreise werden weiterhin durch das geringe Angebot gestützt, dürften aber in Anbetracht der nachlassenden Nachfrage aufgrund höherer Lebenshaltungs- und Finanzierungskosten und der rekordhohen Immobilienpreise nur noch moderat steigen.
- Einen breiten Preiszerfall sehen wir aufgrund des knapp bleibenden Angebots und der positiven Nachfrageeffekte angesichts des stetigen Bevölkerungswachstums nicht.

Angebotsituation von Eigenheimen

Drastischer Angebotsrückgang scheint gestoppt

- Im Zeitraum von Januar 2018 bis September 2019 stieg das schweizweite Angebot an Eigenheimen (EFH und ETW) um rund 20 Prozent auf 67'000 Objekte an. Dies ist bis heute der vorläufige Höhepunkt.
- Das Angebot zeigte danach, mit Ausbruch der Corona-Krise, einen drastischen Rückgang (-25'000 Objekte / -37%), der seinen Tiefpunkt im April dieses Jahres mit nur noch rund 42'000 Objekten erreichte.



- Seit April 2022 zeigt sich nun eine Trendumkehr und das Angebot ist um 8'000 Objekte auf rund 50'000 Objekte (+19%) angestiegen.

Einfamilienhäuser (EFH)

Starke Nachfrage trifft auf stark dezimiertes Angebot

- Im Zeitraum zwischen Mitte 2018 und Ende 2019 haben sich sowohl das Angebot (+8%), wie auch die Angebotspreise (+5%) von EFH leicht erhöht.
- Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie anfangs 2020 reduzierte sich das Angebot an Einfamilienhäusern stark und kontinuierlich. Bis Mitte 2021 gingen die ausgeschriebenen EFH um knapp einen Drittel zurück. Dies lag hauptsächlich an den stark zurückgehenden Verkäufen von bestehenden Objekten und nur in zweiter Linie an einer niedrigen Bautätigkeit.
- Während das Angebot also stark zurück ging, wurde die Nachfrage durch den in der Pandemie gestiegenen Wert des Wohnens befeuert. Auch die günstigen Hypothekarzinsen trugen ihren Teil zu einer explodierenden Nachfrage bei. Freistehende Einfamilienhäuser lagen (und liegen) besonders in der Gunst potenzieller Eigenheimerwerber. Eigener Umschwung und Open-Air-Privatsphäre sind sehr geschätzt.
- Diese beschriebene Entwicklung setzte sich bis Mitte 2022 fort, wenn auch deutlich abgeschwächt. Das Angebot reduzierte sich nochmals um knapp acht Prozent und die Angebotspreise legten im gleichen Zeitraum nochmals um rund neun Prozent zu.
- Im dritten Quartal 2022 hat sich das Angebot erstmals seit fast drei Jahren wieder erholt. Gegenüber den ausgeschriebenen EFH im Q2 2022 sehen wir einen Zuwachs von rund zehn Prozent (+1'700 Objekte). Damit liegt das Angebot wieder leicht über dem Stand von Mitte 2021.
- Der Anstieg der Angebotspreise ging im dritten Quartal 2022 weiter, fiel aber mit rund einem Prozent deutlich geringer aus als in den vergangenen Quartalen.

Einschätzung zu EFH:

Die Zunahme des Angebots führen unsere Immobilienexperten auf folgende Gegebenheiten zurück:

- Insbesondere EFH von pensionierten Besitzerinnen und Besitzern und vererbte Immobilien, für die kein Eigenbedarf vorhanden ist, kommen jetzt auf den Markt.
- Erhöhte Finanzierungskosten durch den starken Zinsanstieg machen es weniger interessant, EFH zu vermieten.

- Auch die stark gestiegenen Energiekosten schlagen insb. bei älteren, unsanierten Immobilien auf die Attraktivität.
- Und nicht zuletzt geistert immer wieder ein möglicher Crash der Immobilienwirtschaft oder zumindest eine Preiskorrektur durch den Hinterkopf und entsprechend will man vor einem allfälligen Preiszerfall verkaufen.

Eigentumswohnungen (ETW)

Gleiches Bild wie bei EFH, aber in abgeschwächter Form

- Das Angebot an ETW ist in der Schweiz generell höher als das Angebot an EFH. Das Verhältnis ist rund 60 zu 40 Prozent und verschiebt sich u.a. durch verdichtetes Bauen je länger je mehr hin zu noch mehr ETW.
- Im Zeitraum zwischen Mitte 2018 und Ende 2019 haben sich sowohl das Angebot (+14%), wie auch die Angebotspreise (+3%) von ETW erhöht.
- Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie reduzierte sich auch das Angebot an Eigentumswohnungen stark und kontinuierlich und lag Mitte 2022 rund 30 Prozent tiefer als Ende 2019.
- Im gleichen Zeitraum legten die Angebotspreise um 16 Prozent zu.
- Im Vergleich zu den Einfamilienhäusern gab das Angebot etwas weniger nach und entsprechend stiegen die Angebotspreise von Eigentumswohnungen auch etwas weniger an.
- Parallel zur Entwicklung bei den Einfamilienhäusern legte im dritten Quartal 2022 auch das Angebot an Eigentumswohnungen erstmals seit fast drei Jahren wieder zu. Gegenüber dem Vorquartal sehen wir einen Zuwachs von rund sechs Prozent (+1'750 Objekte). Damit liegt das Angebot wieder leicht über dem Stand von Ende 2021.
- Auch hier fiel der Anstieg der Angebotspreise im dritten Quartal 2022 mit rund einem Prozent deutlich geringer aus als in den Quartalen zuvor.

Einschätzung zu ETW:

- Das Angebot an Eigentumswohnungen ist generell grösser als das für Häuser, mit dem verdichteten Bauen bleibt dieser Trend bestehen.
- Grundsätzlich gelten für die Zunahme des Angebots bei Eigentumswohnungen die gleichen Gründe, wie für Einfamilienhäuser, sprich Nachholeffekte aus der Pandemie sowie höhere Finanzierungskosten und Energiepreise, welche die Attraktivität von Eigenheimen schmälern.

Fazit

Angebot und Nachfrage driften weiter auseinander: Das Angebot an Eigentumswohnungen steigt, während die Nachfrage nach Häusern höher bleibt

- Das höhere Angebot an Eigentumswohnungen und der geringere Rückgang während der Pandemie liessen die Angebotspreise nicht im gleichen Masse steigen, wie dies bei den Einfamilienhäusern der Fall war. Seit Ausbruch der Pandemie anfangs 2020 sehen wir einen Anstieg der Angebotspreise bei Einfamilienhäusern von 22 Prozentpunkten, während die Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum um 18 Prozentpunkte zugelegt haben.
- Das Angebot reduzierte sich im gleichen Zeitraum (anfangs 2020 bis Ende Q3 2022) unabhängig vom Immobilientyp um 29 Prozentpunkte, fiel aber zwischenzeitlich bei den Eigentumswohnungen weniger tief als bei den Einfamilienhäusern.
- Betrachtet man das Verhältnis des Angebotes von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, so ist der Anteil an Eigentumswohnungen in den letzten zwei Jahren um zwei Prozentpunkte auf 62 Prozent angestiegen.
- Die Nachfrage stand dieser Entwicklung diametral gegenüber: Freistehende Einfamilienhäuser lagen (und liegen) höher in der Gunst potenzieller Eigenheimerwerber als Eigentumswohnungen.

Ausblick

Zunehmendes Angebot trifft auf nachlassende Nachfrage, was den Preisanstieg verlangsamt

- Das Immobilien-Angebot dürfte aufgrund des beschriebenen Verhaltens von potenziellen Immobilienverkäufern noch etwas weiter steigen, aber angesichts der grossen Herausforderungen im Zusammenhang mit den steigenden Material-, Energie- und Finanzierungskosten, in den nächsten zwei bis drei Jahren deutlich unter der Grössenordnung von vor der Pandemie bleiben.
- Seitens der Neubautätigkeiten ist keine Schützenhilfe für ein markant höheres Angebot zu erwarten. Für die Bauherren sind die Probleme, die durch die Pandemie entstanden sind, wie die Verzögerungen bei der Beschaffung von Material und Arbeitskräften sowie die ständig steigenden Material- und Energiekosten, noch nicht überwunden.
- In Anbetracht der steigenden Lebenshaltungs- und Finanzierungskosten und der schwachen Konjunkturentwicklung ist davon auszugehen, dass die Angebotspreise generell nur moderat weitersteigen werden bzw. sich in bestimmten Segmenten und Regionen gar nach unten korrigieren könnten.
- Das geringe Angebot stützt die Preise und entsprechend rechnen wir nicht mit Preiszerfällen.
- Auch höhere Lebenshaltungskosten und rekordhohe Immobilienpreise dürften den positiven Nachfrageeffekt aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums nicht wettmachen.