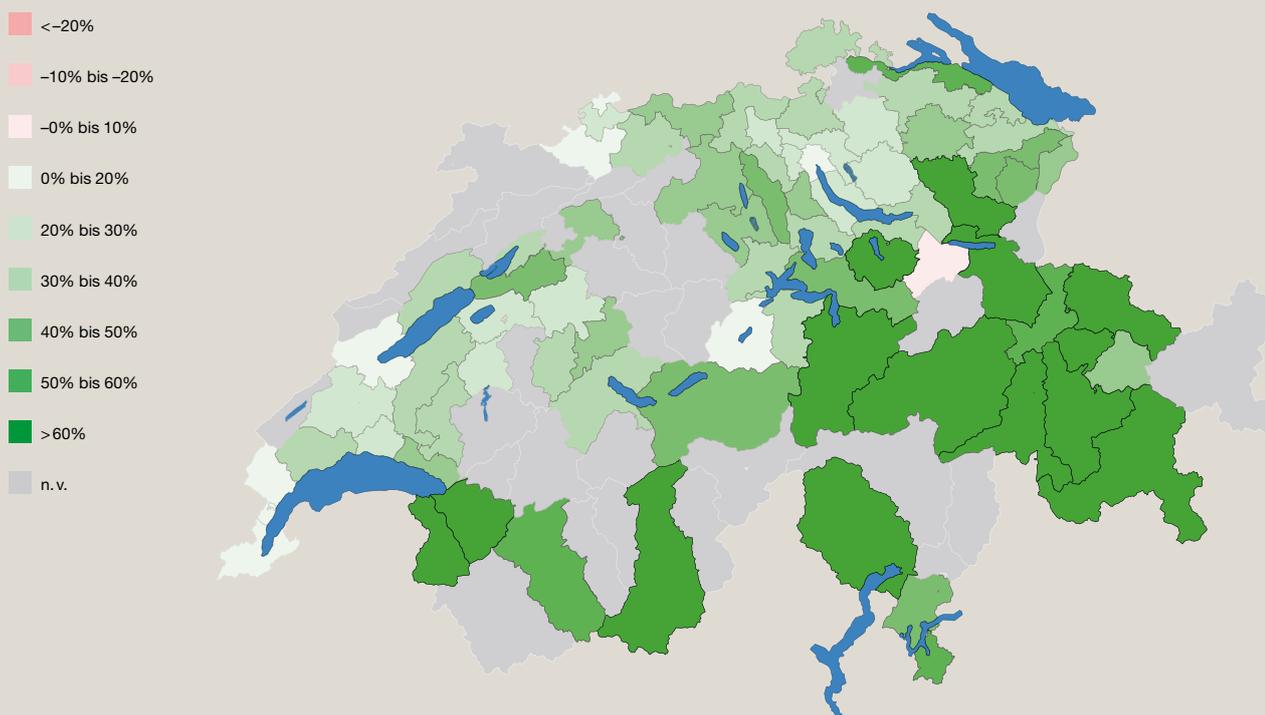


GEHT DER EIGENHEIMBOOM ZU ENDE?

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hat sich während der Pandemie markant erhöht. Der näher rückende Übergang in die endemische Phase lässt die Eigenheimnachfrage nun vielerorts wieder sinken. **TEXT – ANDY EGGER***

ABBILDUNG 1: VERÄNDERUNG DER REGIONALEN NACHFRAGEINDIZES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN ZWISCHEN JANUAR 2020 UND MAI 2021

Quelle: Reamatch360



► BOOMENDE NACHFRAGE

Nachdem die Anzahl der Suchabos für Eigenheime in der Folge des ersten Lockdown im März 2020 regelrecht eingebrochen war, erklomm sie im Sommer 2020 Monat für Monat neue Höchststände. Auch der zweite Lockdown gegen Ende des Jahres vermochte diesen Anstieg nur kurzfristig zu bremsen. Im Mai 2021 lag der schweizerische Nachfrageindex für Eigentumswohnungen um mehr als 20%, jener für Einfamilienhäuser gar um mehr als 25% über dem Stand von Anfang 2020. Die Neubewertung des Wohnens im Allgemeinen und des Wohneigentums (und

der dazugehörigen Aussenräume) im Speziellen waren mit für diesen Anstieg verantwortlich. Dass sich die Hypothekenzinsen im selben Zeitraum nicht – wie vor der Pandemie vielfach erwartet – erhöht haben, sondern auf tiefem Niveau verharrten, dürfte ebenfalls zur boomenden Eigenheimnachfrage beigetragen haben.

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Die Auswertung der regionalen Entwicklungen zeigt, dass zwischen Januar 2020 und Mai 2021 die Eigenheimnachfrage in praktisch allen Regionen, für die Nachfrageindizes berechnet wer-

den können, zugenommen hat. Besonders stark fiel die Zunahme der Suchabos insbesondere in den touristischen Regionen aus (vgl. auch ImmoBilia, Juni 2021: «Boomende Zweitwohnungsnachfrage»). Aber auch viele steuergünstige Gemeinden ausserhalb oder am Rand der grossen Agglomerationen verzeichneten einen deutlichen Anstieg der Nachfrage (vgl. ImmoBilia, August 2021: «Steuergünstige Gemeinden profitieren»). Am schwächsten fiel der Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern dagegen in den Grosszentren aus (Abbildung 1).

NORMALISIERUNG

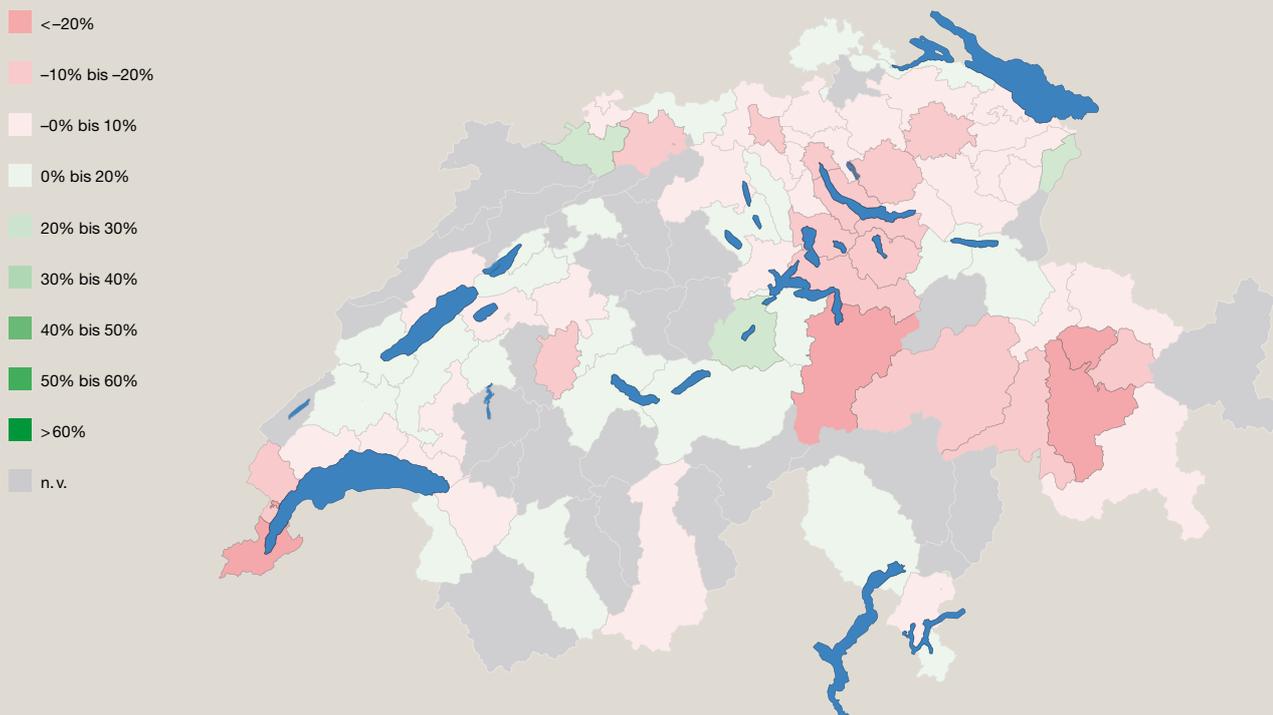
Der Start der Impfkampagne und die tiefen Neuansteckungszahlen im Sommer 2021 bewirkten eine Trendwende bei der Eigenheimnachfrage (vgl. auch ImmoBilia, Oktober 2021: «Rückkehr zur Normalität?»). Der Rückgang der schweiz-

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

ABBILDUNG 2: VERÄNDERUNG DER REGIONALEN NACHFRAGEINDIZES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN ZWISCHEN MAI 2021 UND DEZEMBER 2021

Quelle: Reamatch360



weiten Nachfrageindizes hat sich auch fortgesetzt, nachdem die Fallzahlen in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder angestiegen sind. Offensichtlich erwarten die Nachfrager keinen Lockdown mehr, und die bisherige Politik der Landesregierung scheint diese Erwartungen zu bestätigen. Das leichte Anziehen der Hypothekarzinsen dürfte ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Schweizweit lag der Nachfrageindex für Eigentumswohnungen Ende Jahr rund 6%, jener für Einfamilienhäuser rund 7% unter dem Höchststand vom Mai 2021.

WIE GEWONNEN, SO ZERRONNEN

Ein Blick auf die regionalen Entwicklungen zeigt, dass die Rückgänge mit wenigen Ausnahmen dort am stärksten ausgefallen sind, wo der Anstieg in den Monaten davor am höchsten war. In vielen touristischen Regionen nahm die Zahl der Suchabos (saisonbereinigt) um über

10%, in einigen Regionen gar um mehr als 20% ab. Doch auch in den Grosszentren, wo die Eigenheimnachfrage während der Pandemie nur unterdurchschnittlich angestiegen ist, waren teilweise deutlich rückläufige Suchabozahlen zu beobachten (Abbildung 2). Zu den Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnungen in beiden Beobachtungsperioden angestiegen ist, gehören die in der Südschweiz gelegenen Regionen Locarno, Mendrisio, Sion und Monthey/St. Maurice, in der Ostschweiz die Regionen Schaffhausen, Untersee/Rhein, Rheintal SG und Sarganserland, in der Nordwestschweiz die Regionen Laufental und Fricktal, in der Innerschweiz die Regionen Sursee/Seetal, Freiamt und Sarneraatal, im Raum Bern die Regionen Erlach/Seeland, Biel/Seeland, Solothurn, Aaretal, Thun/Innerport und Oberland Ost sowie in der Westschweiz die Regionen Gros-de-Vaud, Yverdon, La Broye und La Sarine.

AUSBLICK

Nur wegen der seit Mai 2021 rückläufigen Nachfrage für Eigenheime auf ein Ende des Eigenheimbooms zu schliessen, ist eindeutig verfrüht. Noch präsentieren sich die Nachfrageindizes in praktisch allen Regionen der Schweiz auf einem Stand, der deutlich über jenem von vor der Pandemie liegt. Die rückläufige Nachfrage trägt lediglich zu einer Reduzierung der zum Teil enormen Ungleichgewichte auf den Märkten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern bei. Der Einfluss der Pandemie auf die Eigenheimnachfrage wird aber weiter zurückgehen, sodass künftig wieder vermehrt die Zinsentwicklung in den Fokus der Immobilienmarktakteure rücken dürfte. ■



***ANDY EGGER**

Der Autor ist Geschäftsführer von Reamatch360.