



ALESSANDRO DELLA BELLA / KEystone

Stockwerkeigentum

Jeder Zehnte sucht

Zur Abschätzung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen nach Ort und Grösse stützen sich Projektentwickler und Bauherren auf die bei Inserateplattformen angelegten anonymisierten Suchprofile. Schweizweit suchen demnach rund 9% aller Haushalte gezielt nach einer eigenen Wohnung, wie eine Analyse von Realmatch360 zeigt. Es sind vor allem Personen in der frühen Familienphase, die in den Agglomerationen nach einer grösseren Wohnung Ausschau halten.

Besonders begehrt sind Wohnungen in den Preisklassen von 0,6 bis 0,9 Mio. Fr. sowie 0,9 bis 1,2 Mio. Fr. Die Mehrheit der Suchprofile entfällt auf Vier- und Fünfzimmerwohnungen. Die Traumwohnung sollte möglichst viel Platz bieten: Über die Hälfte aller gespeicherten Suchanfragen entfällt auf Einheiten mit einer Wohnfläche von mehr als 140 m². (dst.)

Eigene Wohnung: Warten auf tiefere Preise

Beim Stockwerkeigentum gibt es Anzeichen für ein Abflachen der Nachfrage: Objekte bleiben länger auf dem Markt, ihre Zahl nimmt ab. Kaufwillige gäbe es genug, nicht selten scheitert es am Geld. Von David Strohm

Das Angebot klang verlockend: Eine Vierzimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus an guter Lage, die weniger als 800 000 Fr. kosten sollte. Mit dem Verkäufer war sich das junge Paar rasch einig. Doch es kam nicht zum Zug. Ihre Hausbank wollte den Erwerb wegen Verletzung der Tragbarkeitsregeln nicht finanzieren. Der Verkäufer musste die Laufzeit des Inserates für die Wohnung verlängern.

Die geplatzte Handänderung ist kein Einzelfall. Gleich mehrere Indikatoren deuten auf eine Trendwende am Markt für Eigentumswohnungen hin. So nahm in der ganzen Schweiz die Zahl der von den drei grössten Banken finanzierten Transaktionen merklich ab, wie eine Auswertung des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) für den Zeitraum von Oktober 2015 bis September 2016 zeigt.

Preise veränderten sich nur leicht

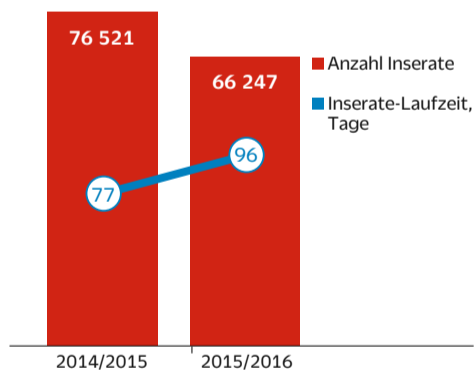
Die Anzahl finanzieller Objekte sank sowohl in der Vorperiode wie auch im Vorjahresvergleich. Dabei blieben die Preise in allen Seg-

menten mehr oder weniger konstant. Die Analyse basiert auf den Hypothekarkreditfinanzierungen von UBS, Credit Suisse und Zürcher Kantonalbank.

Einen kurzfristig leichten Preisrückgang registrierte der Swiss-Real-Estate-Offer-Index. Für Stockwerkeigentum lag der Wert Ende November um 0,4% unter Vormonat, aber 3,3% über Vorjahr (siehe Grafik rechts). Den Index berechnet das Beratungsunternehmen IAZI mit den Haus- und Wohnungsangeboten der Plattform ImmoScout24. Im Landesdurchschnitt verlangen Anbieter derzeit für einen Quadratmeter Wohnfläche in dieser Objekt-

Sinkendes Angebot

Ausgeschriebene Eigentumswohnungen und Inserate-Laufzeit, Zeitraum 1. 9.–31. 8.



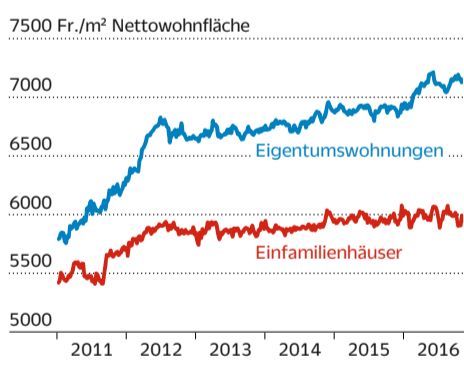
Quelle: Swiss Real Estate Institute, Homegate

kategorie 7135 Fr. ImmoScout24-Chef Martin Waeber erwartet allerdings, dass die Preise wieder steigen: «Eigentumswohnungen sind nach wie vor sehr beliebt», sagt er und verweist auf die ungebrochen hohe Nachfrage in den Städten und urbanen Regionen.

Einen weiteren Hinweis auf die Marktveränderung gibt die Zahl der angebotenen Objekte: Bei Homegate, der anderen grossen Inserateplattform, sind die ausgeschriebenen Eigentumswohnungen von September 2015 bis August 2016 um 14% oder mehr als 10 000 Einheiten zurückgegangen (Grafik links). Die Verkäufer mussten zudem länger auf den Ab-

Steigende Preise

Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser



Quelle: IAZI, ImmoScout24

Die neue Wohnung gefällt, doch nicht selten scheitern Kaufinteressenten an den Hürden der Finanzierung: Besichtigung einer Musterwohnung in Zürich-West. (11. August 2011)

schluss warten: Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung stieg im gleichen Zeitraum um ein Viertel auf 96 Tage an, wie eine Analyse von Homegate und HWZ zeigt. Besonders lange waren die Angebote im Tessin und im Wallis auf den Markt (117 bzw. 99 Tage). Etwas weniger lang dauert es mit 76 bzw. 77 Tagen in Zürich und in der Nordwestschweiz. «Die Zunahme der Insertionsdauer bei geringerem Angebot lässt auf einen Rückgang der Nachfrage nach Stockwerkeigentum schliessen», lautet die Schlussfolgerung der Experten von HWZ und Homegate.

Projekte werden sistiert

Zu erkennen sei, dass die Anbieter frühzeitig reagiert und den Neubau stark gedrosselt hätten, sagt Peter Ilg. «Bei den meisten Projekten für Eigentumswohnungen werden die Wohnungen bereits ab Plan verkauft. Können nicht genügend Wohnungen vor Baubeginn abgesetzt werden, entscheiden sich die Bauherren in der Regel für eine Sistierung des Projektes», sagt Ilg, der das Swiss Real Estate Institute in Zürich leitet.

Finde sich zum gewünschten Preis gar kein Käufer, tendierten Bauherren dazu, die neuen Wohnungen zu behalten und zu vermieten, womit sie im gegenwärtigen Zinsumfeld immer noch eine positive Rendite erwirtschaften könnten. Auch wenn die eigene Wohnung für viele auf dem Wunschzettel bleibt: Sie am Schluss doch zu mieten statt zu kaufen, ist denn auch für Interessenten, die an der Hürde der Finanzierung scheitern, eine Alternative.

Leo Wundergut & das Staatsorchester

DAVON GEHT DIE WELT NICHT UNTER

ein musikalischer Rettungsanker

Weitere Informationen zur Tournée: wundergut.ch

Leo Wundergut **Gesellschafts-Tenor** Benedetto Rubini **Belcanto** Ernst Müller-Thurgau **Bass a.D.**
 Bruno Brandenberger **Bass** Noëlle Gruebler **Violine** Richard Secrist **Direktions-Piano** sowie Überraschungsgäste & ein Hund
 Michi Rüegg **Buch** Familie Fueter **Ausstattung & Produktionsleitung** Horst Tappert **Dramaturgie** Felix Benesch **Regie** navneloes **Artwork**



Ab März 2017 im
Miller's
 Reservation:
 044 387 99 79
millers.ch