

Entwicklungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt: Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum im Fokus



Dr. Bernhard Eicher, Wüest Partner AG, Director Bern

Anfang 2024 verzeichnet der Immobilienmarkt in der Schweiz eine Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Seit Mitte 2023 hat die Zahl der Suchabonnements um 7.0% zugenommen. Dies aufgrund des Mangels an Mietwohnungen.

Obwohl es zurzeit eine rückläufige Bautätigkeit gibt, nimmt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zu. Dies ist auf die unterschiedlichen Preisvorstellungen von Verkäufer:innen und Kaufinteressent:innen zurückzuführen. Viele potenzielle Käufer:innen sind nicht bereit den hohen Preisvorstellungen nachzukommen. Die Verkäufer:innen wiederum sind nicht bereit ihre Preisvorstellungen anzupassen. Dies führt dazu, dass die Angebote länger auf dem Markt bleiben, trotz der grossen Nachfrage.

Einfamilienhäuser: Preisanstieg

Für Einfamilienhäuser in der gemäss Wüest Partner definierten Monitoring Region Bern bedeutet dies moderat ansteigende Immobilienpreise. Die Angebotspreise der Einfamilienhäuser sind

vom 4. Quartal 2022 bis zum 4. Quartal 2023 um +3.1% angestiegen. Im 1. Quartal 2024 zeichnet sich eine Angebotspreissteigerung von +1.7% ab. Allerdings: Werden die Veränderungen der vergangenen fünf Jahre (2019-2023) betrachtet, zeigt sich eine Verlangsamung des Wachstums. In den vergangenen fünf Jahren war eine Jahreswachstumsrate von +3.4% zu sehen. Im Total gab es in den letzten fünf Jahren einen Preisanstieg von +14.2%.

Stockwerkeigentum: Knappheit treibt Einfamilienhäuser an

Bei Stockwerkeigentum – welches in den kommenden Monaten aufgrund der steigenden Mietzinsen als Alternative zur Mietwohnung zusätzlich an Attraktivität gewinnen dürfte – sieht die Situation in der Monitoring Region Bern noch positiver aus. Hier ist für den Zeitraum 4. Quartal 2022 bis 4. Quartal 2023 eine Preissteigerung von +4.1% feststellbar. Im 1. Quartal 2024 zeigt sich eine Angebotspreissteigerung von +2.1%. Über die letzten fünf Jahre (2019-2023) betrachtet gab es einen leichten Anstieg von +2.7% jährlich, sowie eine Zunahme von +11.1% im Total.

Fazit

Es zeigt sich ein deutlicher Preisanstieg in den Transaktionen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Eine Trendwende wird nicht erwartet, vielmehr eine weiterlaufende Aufwärtsentwicklung.