

Neho Kompass Q3 | 2023

Stabile Immobilienpreise trotz Abkühlung
der Nachfrage



Der Schweizer Immobilienmarkt auf einen Blick

1,6 %

Inflation August 2023

Wirtschaftslage | Seite 3

40'000+

Zum Verkauf ausgeschriebene Immobilien

Angebot und Nachfrage | Seite 4

+1,2 %

**Preisentwicklung
Wohnimmobilien**

Immobilienpreise | Seite 5

-29,8 %

**Interessenten pro
Immobilie**

Regionale Entwicklungen | Seite 6

1,16 Bio.

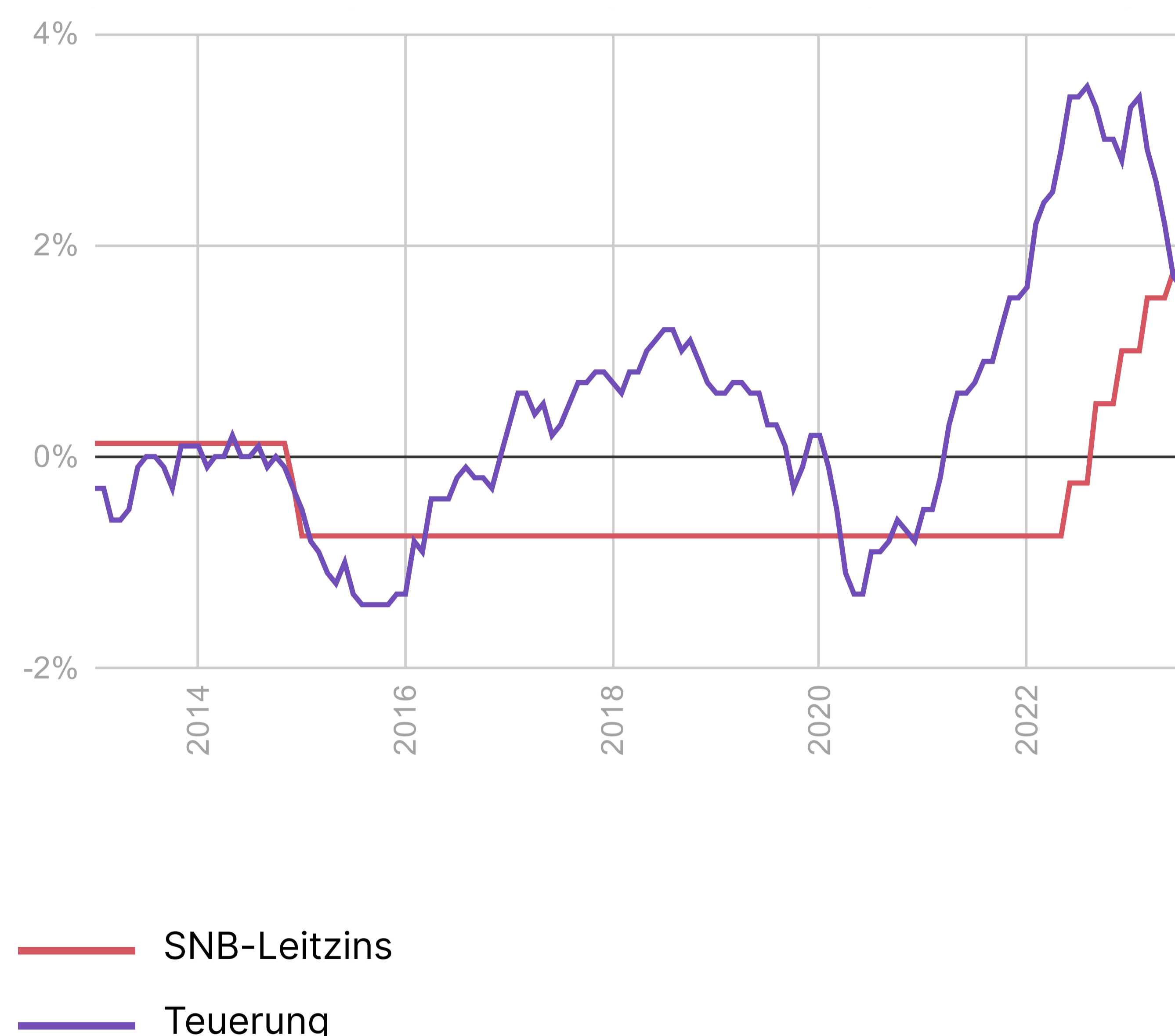
**Hypothekarvolumen von
Schweizer Banken**

Schweizer Hypothekarmarkt | Seite 7

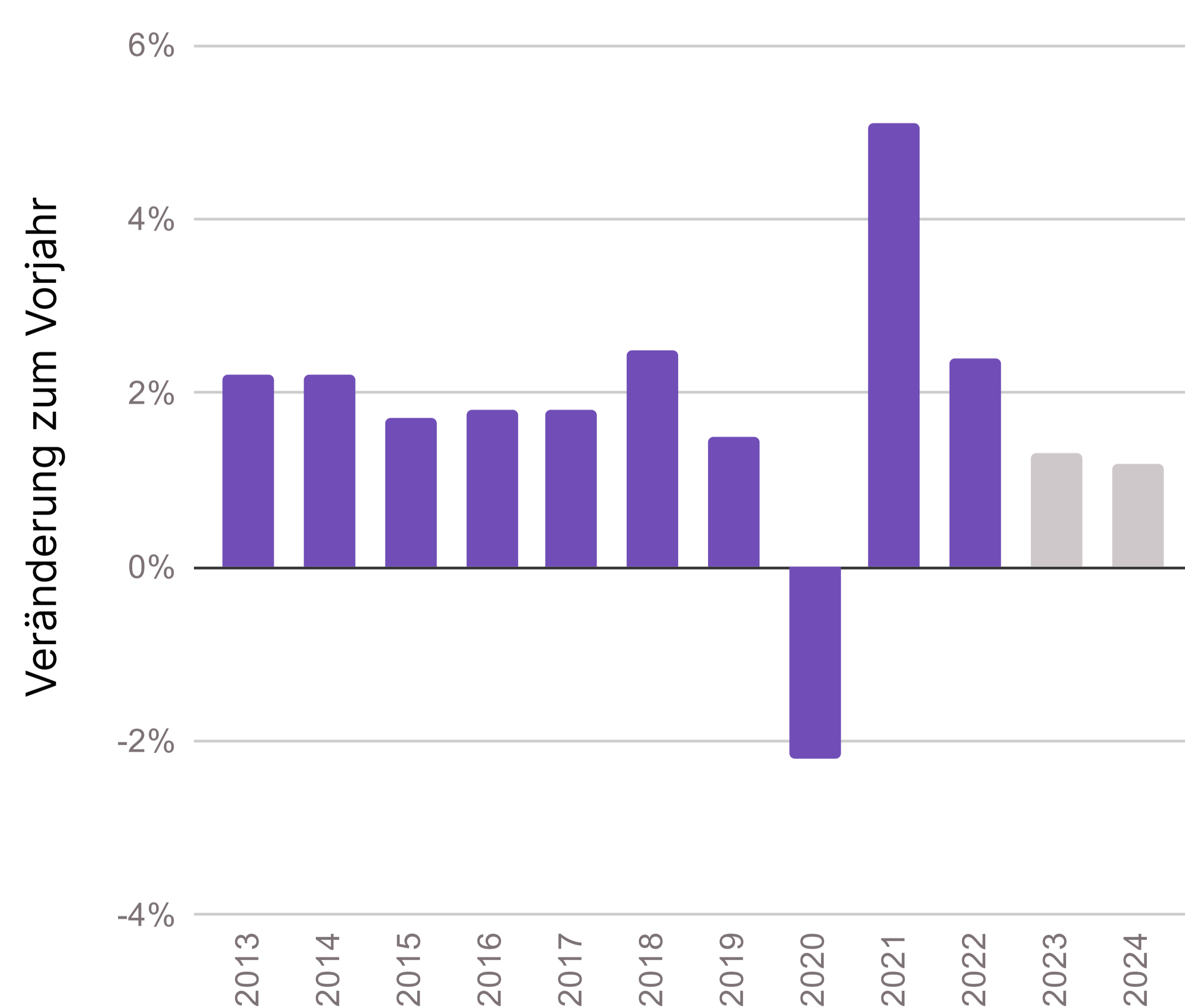
Restriktive Geldpolitik der SNB zeigt Wirkung

- Versorgungsgpässe und explodierende Energiepreise infolge der COVID-19-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine haben seit Anfang 2020 zu einem Anstieg der Inflation geführt. Zwischen August 2022 und Februar 2023 verblieb die Inflation auf hohem Niveau zwischen 2,8 und 3,4 Prozent. Die SNB reagierte mit einer Erhöhung des Leitzinses um insgesamt 2,5 Prozentpunkte. Die restriktive Geldpolitik zeigt Wirkung: Die Teuerung war zuletzt deutlich rückläufig und liegt Stand August 2023 mit 1,6 wieder im Zielband für Preisstabilität gemäss geldpolitischer Strategie der SNB.
- Die Wirtschaft wird gemäss aktueller Prognose des SECO im Jahr 2023 mit 0,8 Prozent stark unterdurchschnittlich wachsen.
- Das Wohnungsangebot hat sich seit 2020 zunehmend verknappt. Die Hauptursachen sind die Bevölkerungszunahme sowie die reduzierte Bautätigkeit der letzten Jahre.

SNB-Leitzins und Teuerung

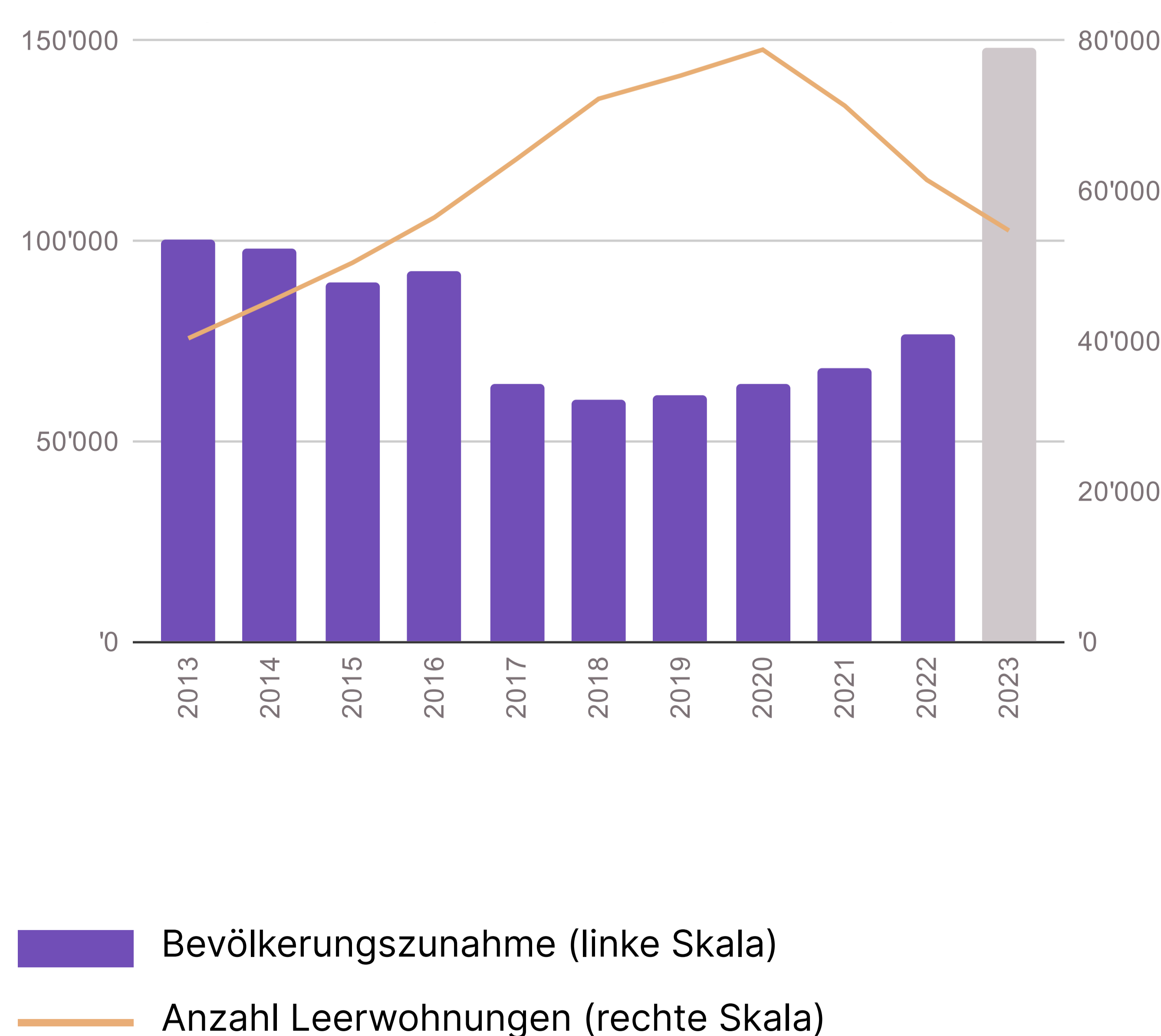


Bruttoinlandprodukt



2023/2024: Prognose SECO

Bevölkerungswachstum und Leerstand

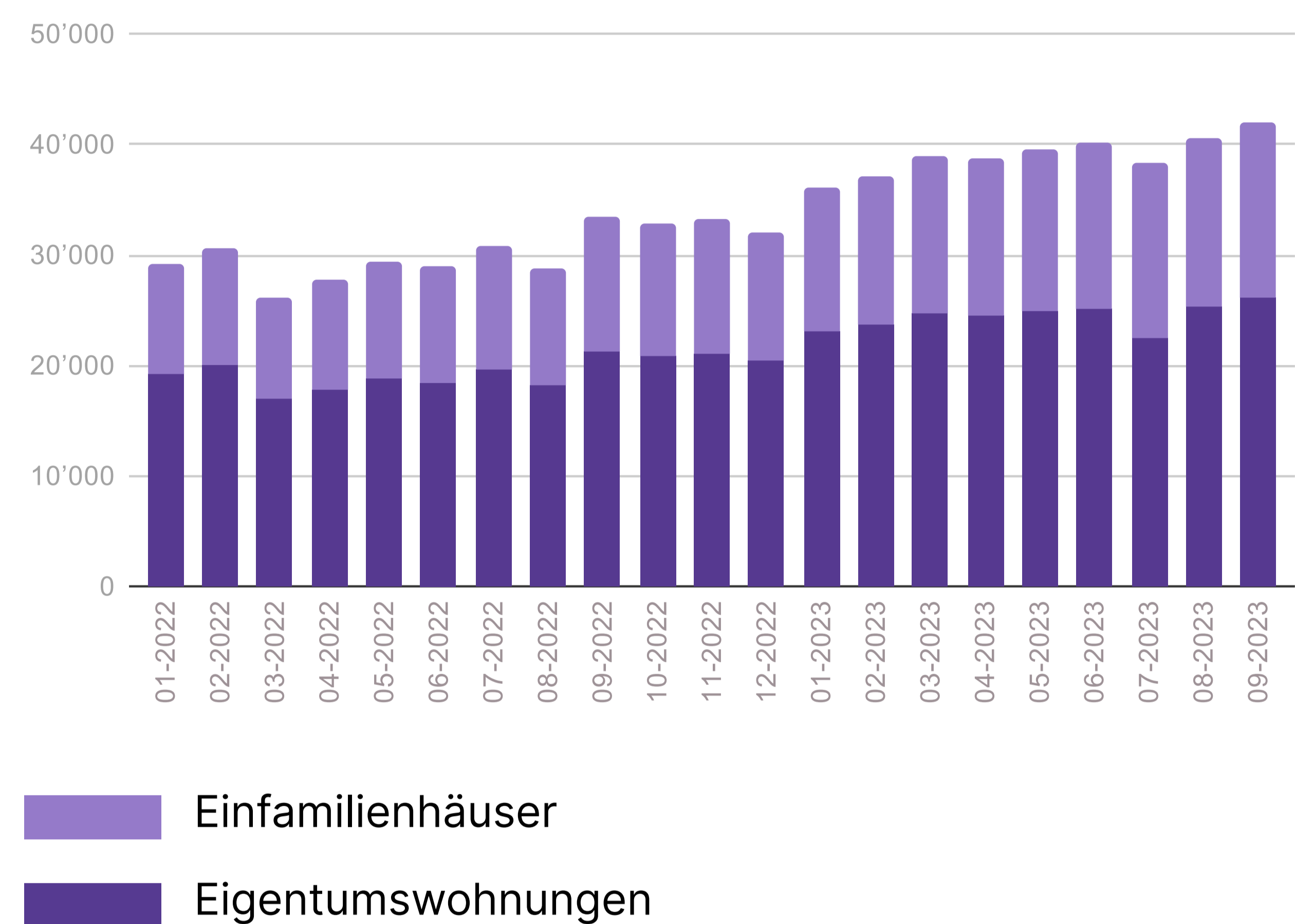


2023: Prognose Wüest Partner. Die hohe Prognose für 2023 erklärt sich zu einem Teil durch den Übergang der ukrainischen Flüchtlinge zur ständigen Wohnbevölkerung nach einem Jahr Aufenthalt.

Mehr Immobilien auf dem Markt

- Seit Anfang 2022 ist die Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Immobilien stetig angestiegen. So standen im September 2023 etwa 25 Prozent mehr Immobilien zum Verkauf als im September des Vorjahres.
- Das grössere Angebot ist eine Folge der längeren Insertionsdauer aufgrund geringerer Nachfrage seitens der Käufer. Anders formuliert: Aktuell gibt es mehr Immobilien, die bereits seit langer Zeit auf dem Markt sind.

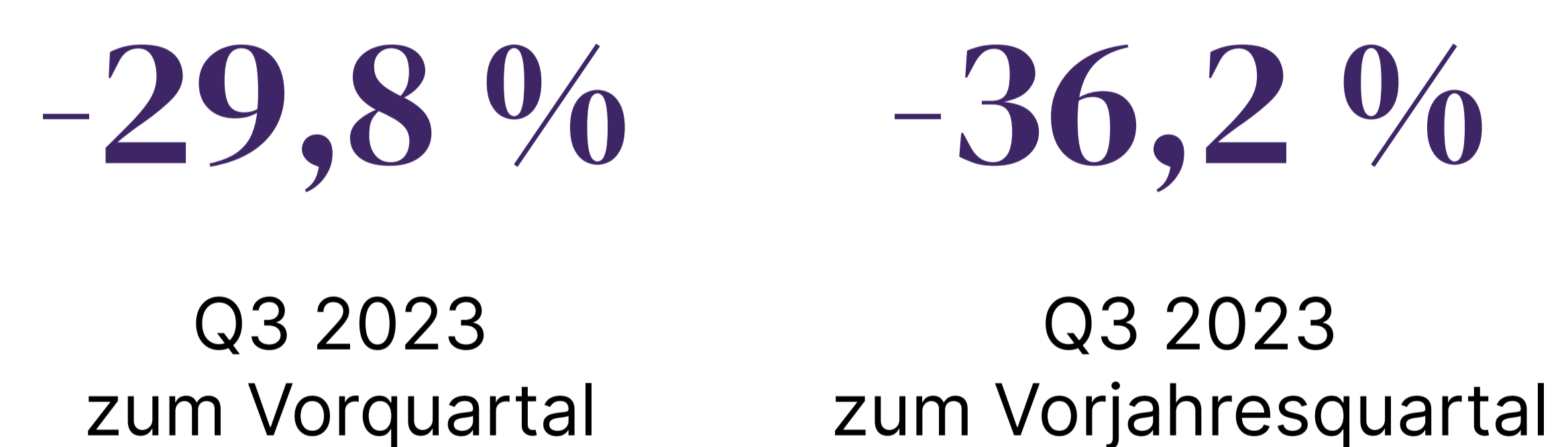
Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Immobilien nach Immobilientyp



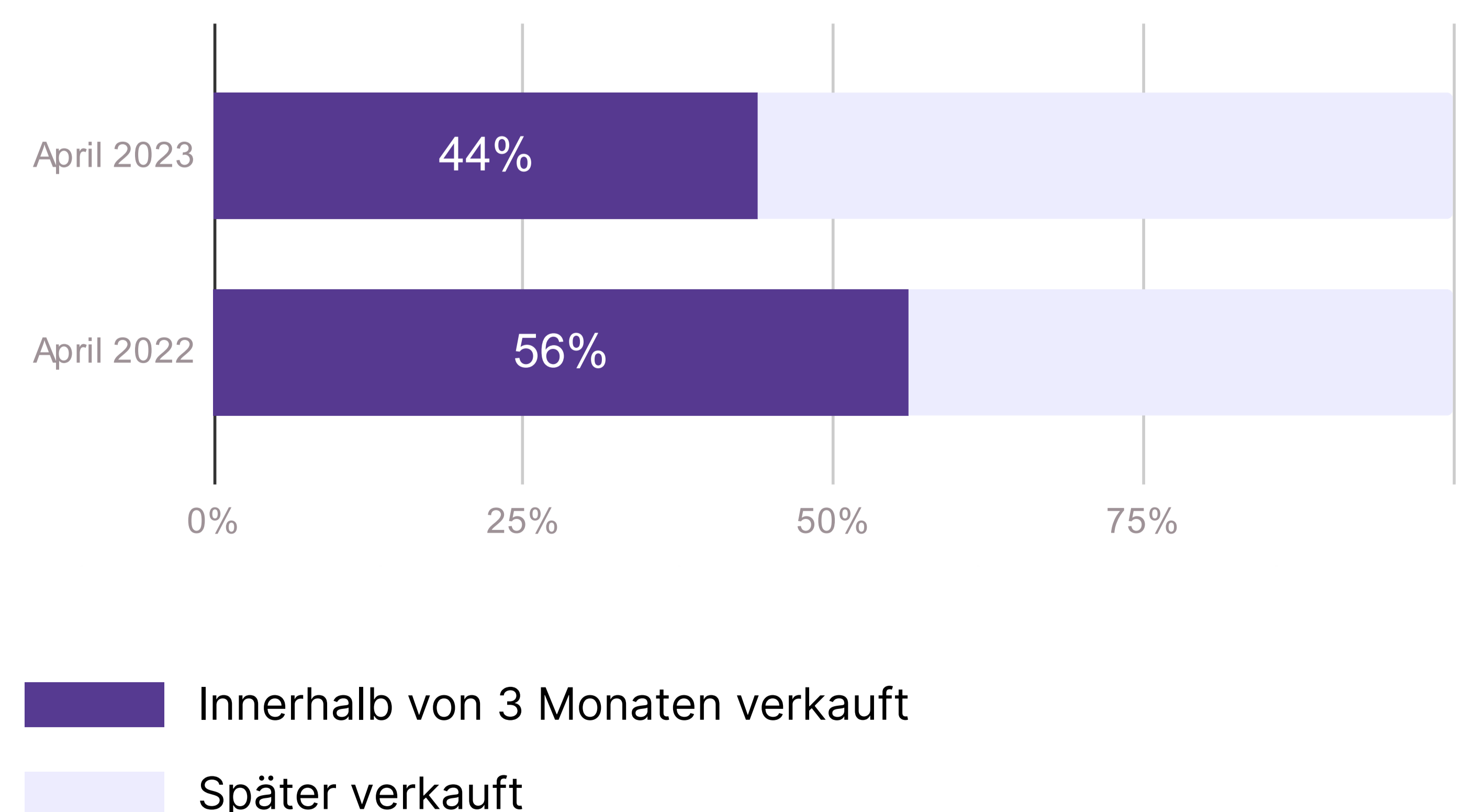
Abkühlung der Nachfrage, längere Verkaufsdauer

- Nach dem historischen Immobilienboom während der COVID-19-Pandemie beobachten wir aktuell eine Normalisierung der Nachfrage. Dieser Trend spiegelt sich auch in unseren Beobachtungen bei Necho wider: Die Anzahl der Kaufinteressenten nimmt ab und kehrt zu den Werten von 2020 zurück. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sank im 3. Quartal 2023 die durchschnittliche Anzahl Interessenten pro neuem Inserat um 36,2 Prozent; weniger stark ist die Abnahme um 29,8 Prozent im Vergleich zum Vormonat.
- Die durchschnittliche Insertionsdauer bis zum Verkauf ist angestiegen. Fand sich im April 2022 innerhalb von 3 Monaten für etwa 56 Prozent aller Immobilien ein Käufer, sind es heute noch etwa 44 Prozent.
- Die reduzierte Käufernachfrage ist eine Folge der gestiegenen Hypothekenzinsen (vgl. S. 7). Als Folge davon ist es schwieriger geworden, einen zahlungsfähigen Käufer für eine Immobilie zu finden. Es ist daher mit einer längeren Verkaufsdauer zu rechnen.

Interessenten pro Immobilie

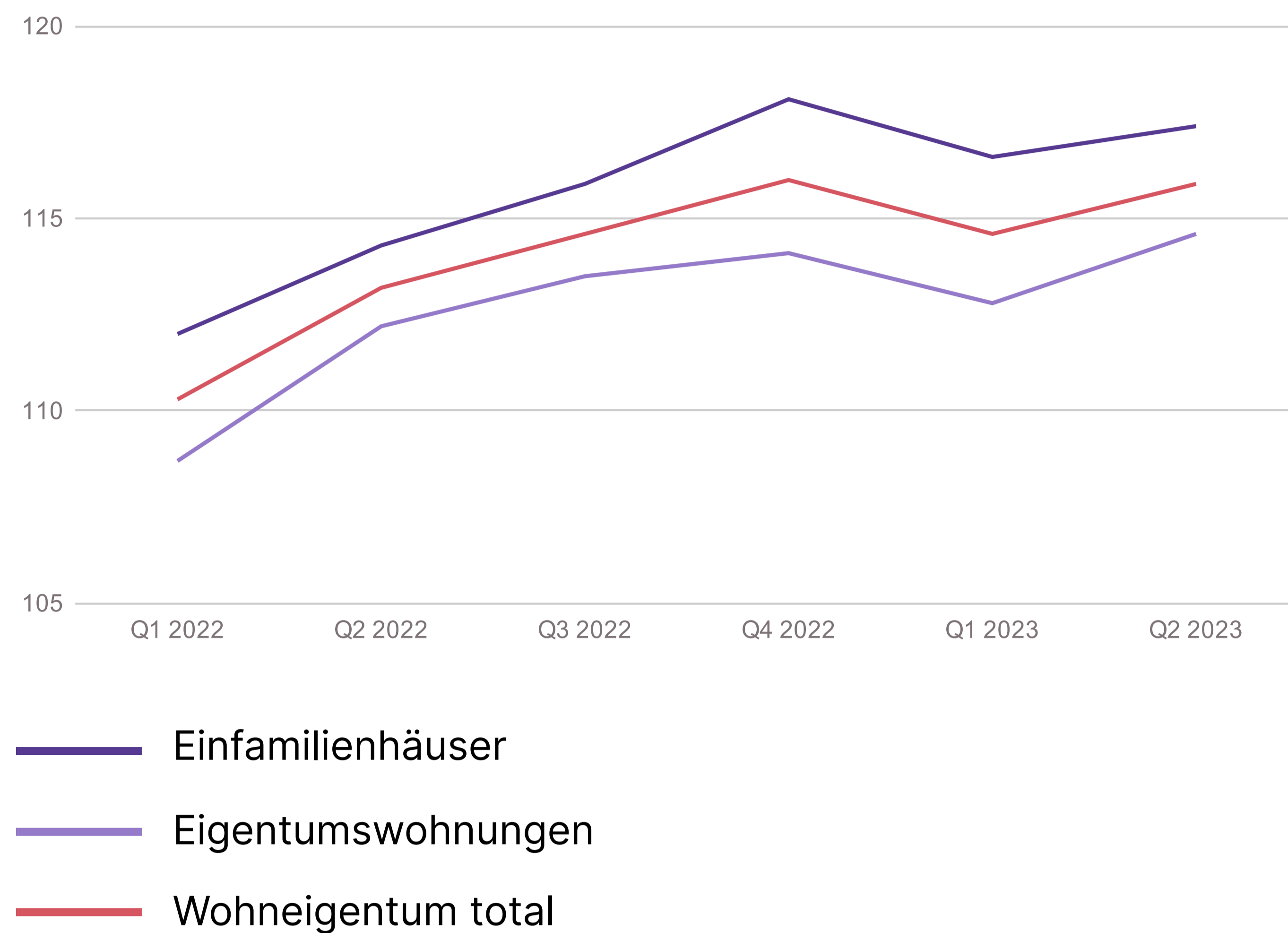


Anteil an verkauften Necho-Immobilien innerhalb von 3 Monaten ab Inserierung



Schweizer Immobilien wieder teurer geworden

Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex



Indexbasis: 4. Quartal 2019 = 100

+1,2 %

Q2 2023
zum Vorquartal

+2,4 %

Q2 2023
zum Vorjahresquartal

- Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex stieg im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 Prozent auf 115,9 Punkte (Wohneigentum total, Transaktionspreise). Die Teuerung im Vergleich zum Vorjahresquartal betrug 2,4 Prozent.
- Die Zinswende und das zunehmende Angebot haben sich noch nicht wesentlich auf die Transaktionspreise ausgewirkt. Das könnte sich ändern, wenn die Eigentümer aktuell ausgeschriebener Immobilien ihre Preise reduzieren.

Quadratmeterpreise nach Kantonen für das 3. Quartal 2023

Kanton	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	Quadratmeterpreis	zum Vorquartal	Quadratmeterpreis	zum Vorquartal
AG	7'147	3.24%	7'070	-0.76%
AI	8'469	0.21%	*	*
AR	6'200	-3.26%	5'519	-5.77%
BE	6'519	0.29%	6'131	2.47%
BL	8'613	1.07%	7'500	-2.18%
BS	10'688	-3.51%	10'000	-0.85%
FR	6'656	0.48%	6'611	1.50%
GE	13'446	-0.33%	13'412	-0.42%
GL	5'814	0.99%	4'101	-6.88%
GR	9'926	4.28%	5'864	6.99%
JU	4'648	1.04%	3'667	0.85%
LU	7'875	1.13%	7'990	0.21%
NE	5'584	0.25%	6'067	6.76%

Kanton	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	Quadratmeterpreis	zum Vorquartal	Quadratmeterpreis	zum Vorquartal
NW	11'111	7.53%	*	*
OW	8'571	4.68%	*	*
SG	6'631	0.14%	6'714	0.70%
SH	6'174	-1.47%	5'966	-2.63%
SO	5'773	1.67%	5'740	0.30%
SZ	9'589	1.96%	10'156	-7.04%
TG	6'991	3.28%	6'830	3.78%
TI	7'688	0.96%	5'533	0.60%
UR	8'023	11.29%	7'622	4.84%
VD	9'205	0.27%	9'178	1.29%
VS	5'974	1.00%	5'903	1.78%
ZG	14'074	-1.23%	16'389	3.57%
ZH	10'153	0.43%	9'362	-0.36%

*Die Daten wurden aufgrund einer zu geringen Stichprobengrösse nicht veröffentlicht.

Stimmen unserer Experten



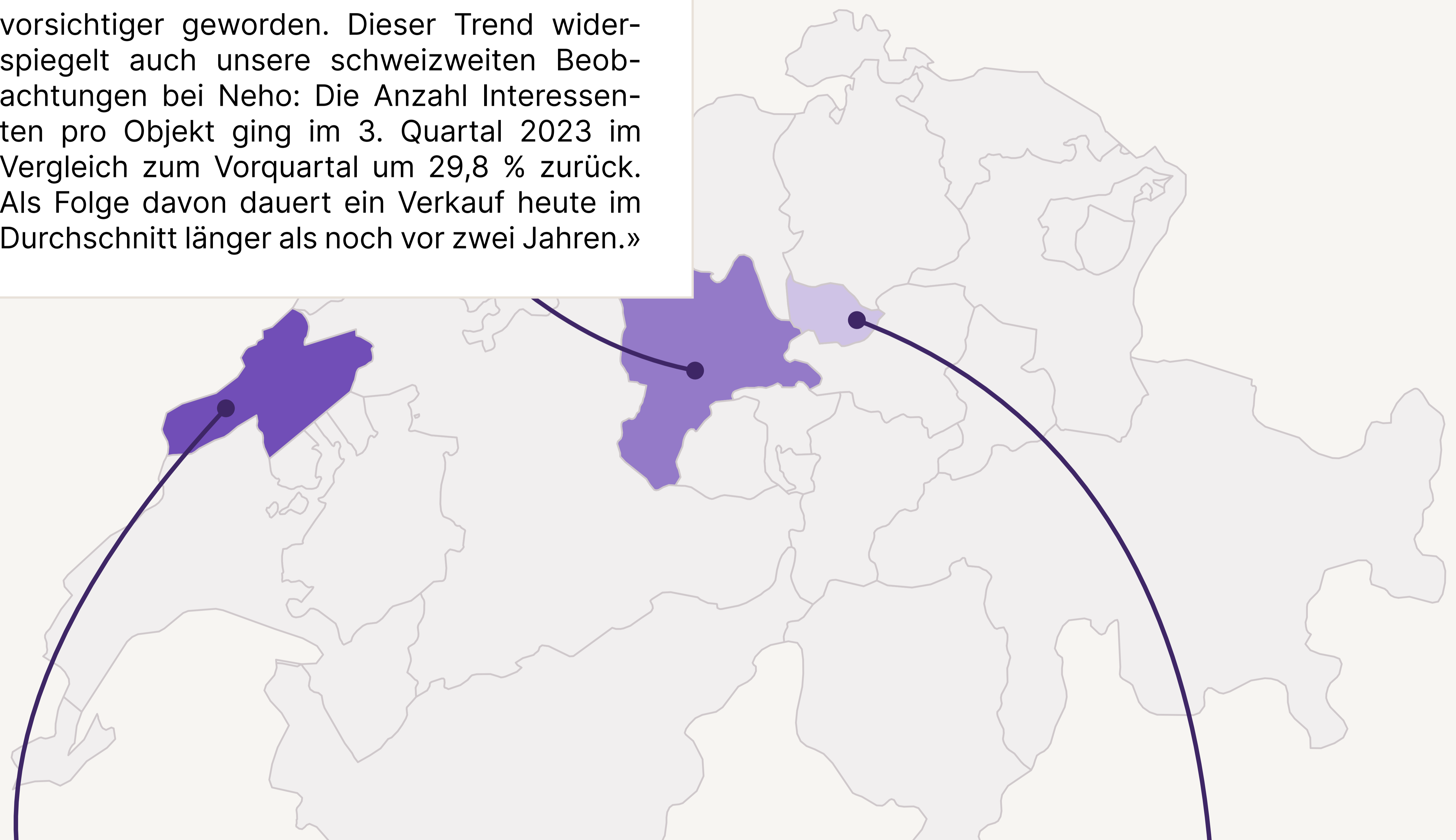
**Sandra
Birrer**

Lokale Maklerin in Luzern

«Der Markt in der Zentralschweiz hat sich mit der Zinswende deutlich abgekühlt. Sowohl die Banken wie auch die Käufer sind vorsichtiger geworden. Dieser Trend widerspiegelt auch unsere schweizweiten Beobachtungen bei Neho: Die Anzahl Interessenten pro Objekt ging im 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 29,8 % zurück. Als Folge davon dauert ein Verkauf heute im Durchschnitt länger als noch vor zwei Jahren.»

Lokale Expertise in jeder Region

Wir unterstützen Sie überall in der Schweiz. Finden Sie den Makler in Ihrer Region unter neho.ch



**Pierre-Frédéric
von Kaenel**

Lokaler Makler in Neuenburg

«In Bezug auf die Auswirkungen des Zinsanstiegs sehen wir eine Schere zwischen Stadt und Land. Auf dem Land ist die Kaufkraft geringer; daher wird es bei einem Zinsanstieg schneller knapp mit der Finanzierung. In der Stadt haben die Leute mehr Reserve. Insgesamt gibt es immer noch viele Personen, die eine Immobilie kaufen möchten, aber das Budget ist kleiner geworden.»



**Robert
Mayr**

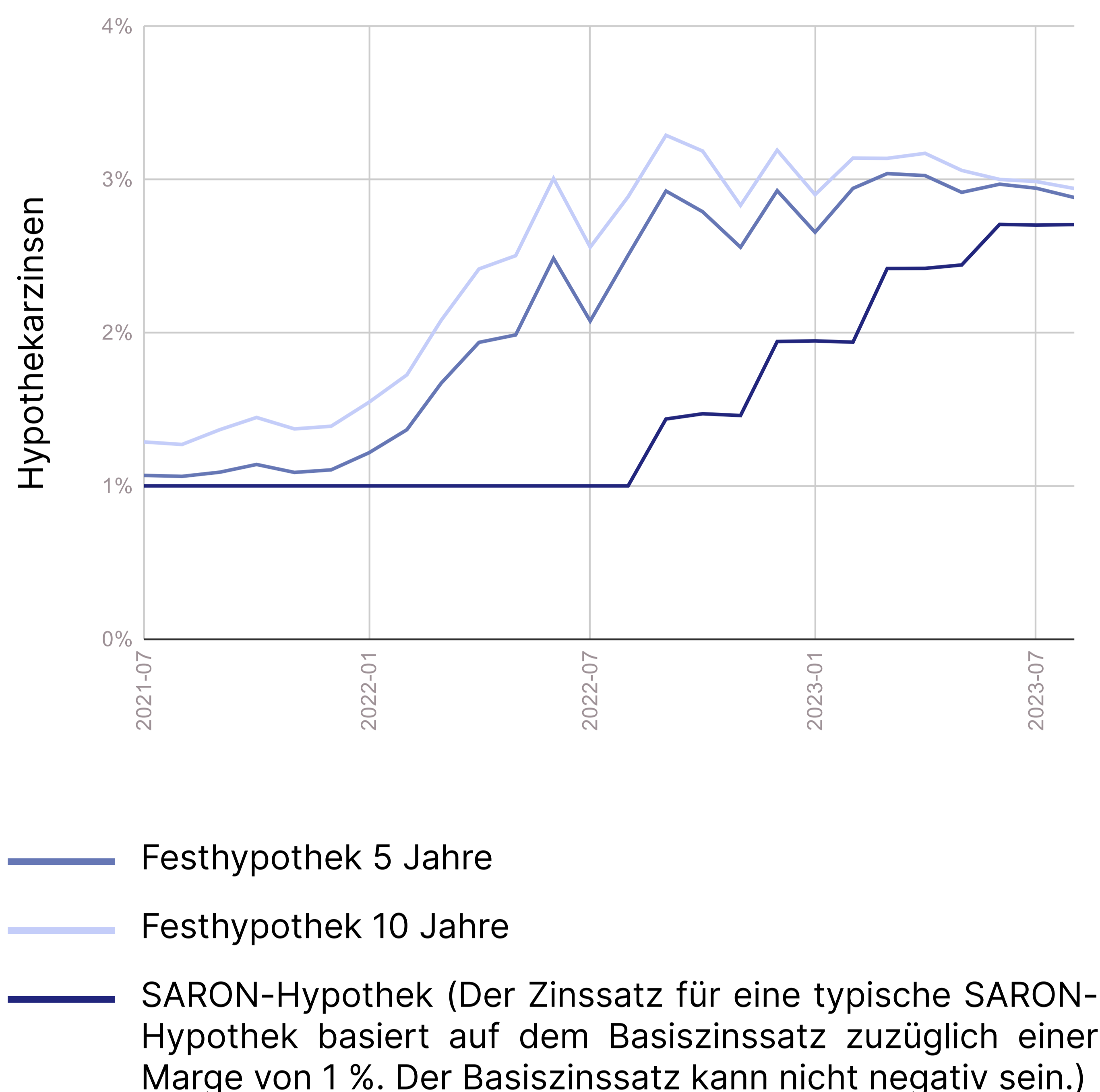
Lokaler Makler in Zug

«Zug ist steuergünstig und der Sitz vieler internationaler Firmen. Da viele sehr zahlungskräftige Käufer im Wettbewerb zueinander stehen, wird insbesondere für Immobilien im gehobenen Segment fast jeder Preis gezahlt. Es ist daher nicht überraschend, dass Einfamilienhäuser auch in diesem Quartal wieder teurer geworden sind.»

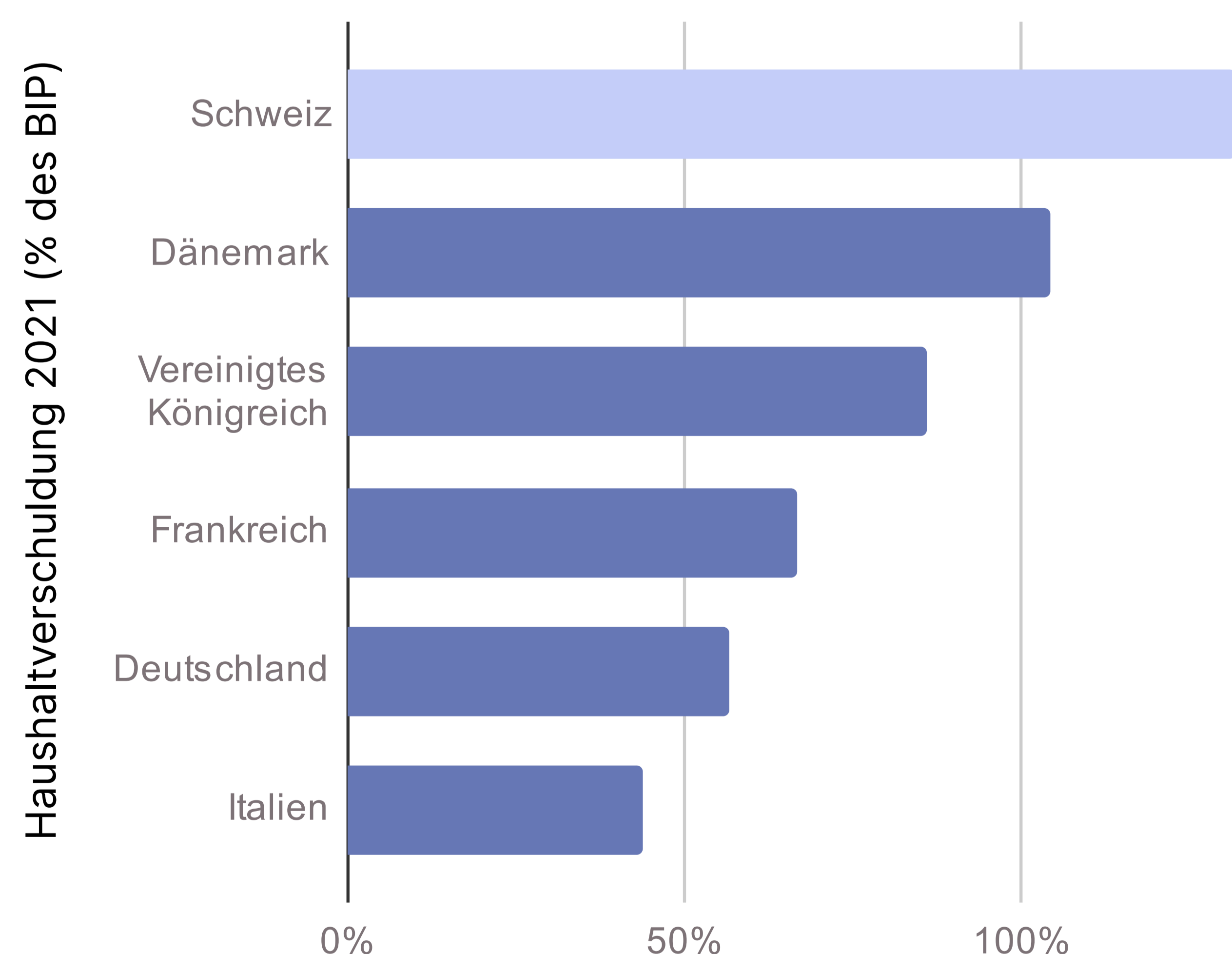
Hohe Verschuldung, dynamisches Zinsumfeld

- Infolge des unsicheren Markts und des Inflationsdrucks stiegen die Zinsen für Festhypotheken im Lauf des Jahres 2022 um mehr als 1,5 Prozent. Während damit Geldmarkthypotheken (SARON) zunächst wieder attraktiv wurden, haben diese ihren Vorsprung mit den sukzessiven Zinsschritten der SNB und der Stabilisierung der Hypothekarzinsen für Festhypotheken seit Anfang 2023 wieder eingebüsst.
- Schweizerinnen und Schweizer haben die höchste durchschnittliche Haushaltsverschuldung aller Länder relativ zum Bruttoinlandprodukt, sowohl im europäischen wie auch im weltweiten Vergleich. Gründe dafür sind die hohe Kaufkraft, die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen sowie die hohen Hypothekarsummen aufgrund der Immobilienpreise.
- Das Hypothekarvolumen von Schweizer Banken im Inland betrug Stand Juni 2023 1,16 Billionen Franken. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stieg das Hypothekarvolumen um 3 Prozent an, im Lauf der letzten 10 Jahre um 36,9 Prozent. Den grössten Marktanteil haben die Kantonalbanken, gefolgt von den Grossbanken und den Raiffeisenbanken.

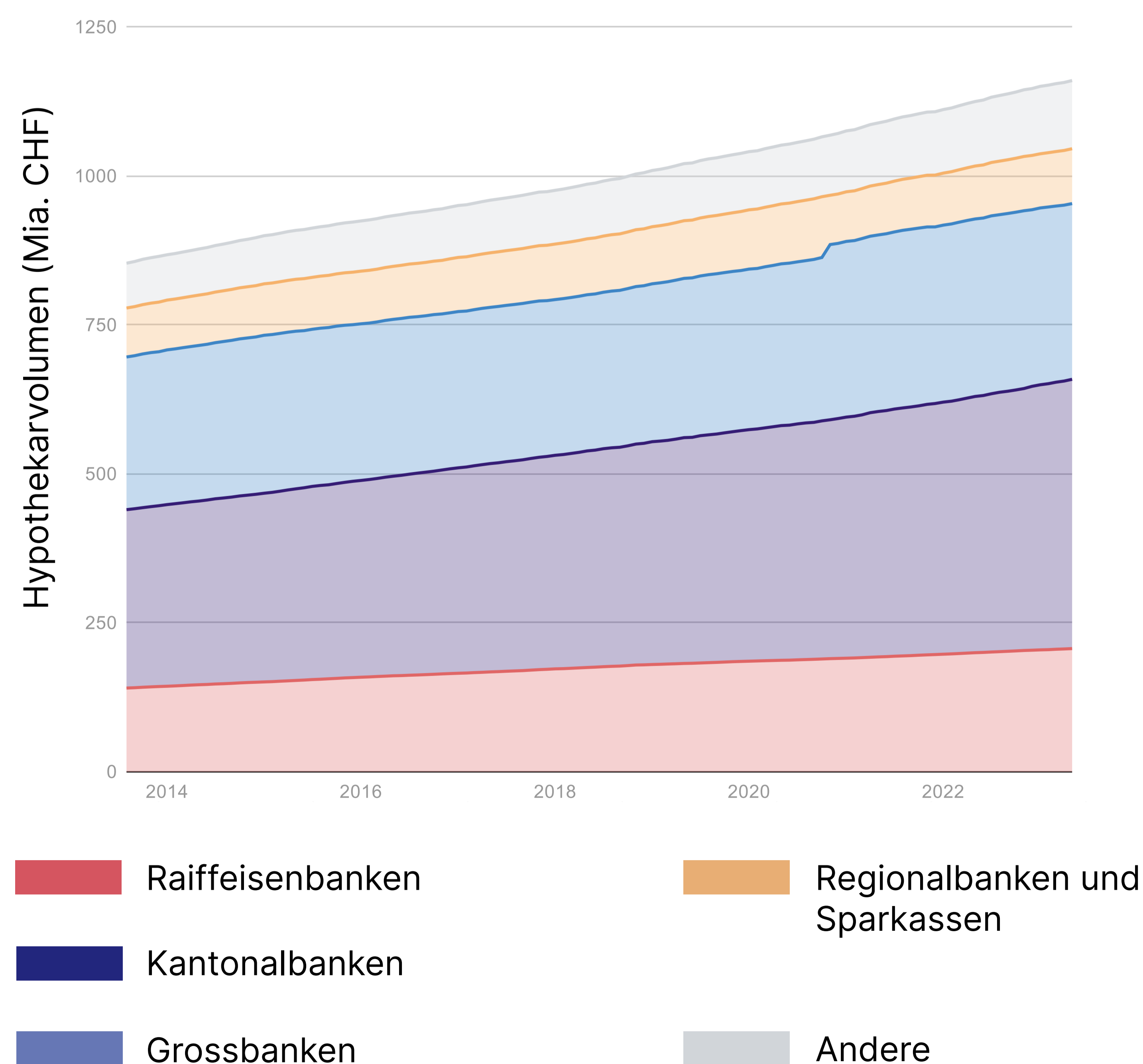
Durchschnitt der publizierten Zinssätze für Neugeschäfte



Haushaltverschuldung in der Schweiz und europäischen Ländern in Prozent des BIP



Hypothekarvolumen Schweizer Banken im Inland nach Bankengruppe



Anhang

Unser Immobilienblog

Immobilienwissen mit Neho

neho.ch/de/blog

Bleiben Sie auf dem Laufenden und abonnieren Sie unseren Blog. Wir veröffentlichen regelmässig Artikel für Eigentümer, Käufer und Interessierte zu aktuellen Themen:

- Wirtschaft
- Immobilienmarkt
- Finanzierung
- Recht
- Tipps für Käufer und Verkäufer

Impressum

Dieser Marktbericht wurde vom Maklerunternehmen Neho (PropTech Partners) verfasst. Er wurde auf der Grundlage von internen und externen Daten erstellt: Bundesamt für Statistik BFS (Schweizer Wohnimmobilienpreisindex IMPI, Bruttoinlandsprodukt, Bevölkerungswachstum, Leerwohnungen); Schweizerische Nationalbank SNB (Durchschnitt der publizierten Zinssätze für Neugeschäfte, SARON, Hypothekarvolumen Schweizer Bankengruppen im Inland); PropTech Partners/Neho (Nachfrage nach Neho-Immobilien, Anteil verkaufter Neho-Immobilien); Wüest Partner (Quadratmeterpreise von Immobilien nach Kantonen, Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Immobilien).

Methodik

Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch. Jede Immobilienanzeige, die in den Printmedien und im Internet erschienen ist, wird in ihrer Datenbank der Angebotspreise erfasst.

Quadratmeterpreise von Immobilien nach Kantonen: Die Angaben zu den Immobilienpreisen entsprechen dem 50%-Quantil. Das 50%-Quantil entspricht dem Median der Angebotspreise und trennt das teuerste vom günstigsten Segment. Zu beachten ist, dass die verglichenen Objekte sich in Bezug auf den Standort, das Alter und den Ausbaustandard stark unterscheiden können. Kantone mit weniger als 30 Inseraten pro Quartal wurden nicht ausgewertet. Stand der Daten: 16.10.2023.

Anzahl zum Verkauf ausgeschriebenen Immobilien: Diese Angaben entsprechen der Summe aller veröffentlichten Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern pro Monat. Stand der Daten: 16.10.2023.

Rechtliche Hinweise

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen und basierend auf vertrauenswürdigen Quellen erstellt. Dennoch kann keine Gewähr für die Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen übernommen werden. Insbesondere stellt dieser Marktbericht keine Handlungsempfehlung für Immobilieneigentümer oder -käufer dar. Jegliche Haftung diesbezüglich wird abgelehnt.

neho

📍 Neho Zürich

PropTech Partners AG
Baslerstrasse 60
8048 Zürich

📍 Neho Lausanne

PropTech Partners SA
Rue du Grand-Pré 2A
1007 Lausanne

🌐 www.neho.ch