

Neho Kompass Q4 | 2024

Erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum



Der Schweizer Immobilienmarkt auf einen Blick

«2024 war ein Jahr mit zwei Gesichtern»

Interview | Seite 3-4

+3,4 %

Preiszuwachs von Einfamilienhäusern

Immobilienpreise | Seite 5

+4,8 %

Preiszuwachs von Eigentumswohnungen in Zürich

Immobilienpreise | Seite 6

+14,3 %

Auf Neho inserierte Immobilien

Angebot | Seite 7

+53,0 %

Käufernachfrage zum Vorjahr

Nachfrage | Seite 8

Über Neho

Neho ist einer der Marktführer im Verkauf von Wohnimmobilien in der Deutschschweiz und der Romandie. Das Unternehmen beschäftigt über 100 Mitarbeitende an zwei Hauptstandorten sowie lokale Makler in jeder Region der Schweiz.

Mehr erfahren unter: www.neho.ch



«2024 war ein Jahr mit zwei Gesichtern»



Eric Corradin, Geschäftsführer und Mitgründer von Necho

Eric Corradin ist Geschäftsführer und Mitgründer des marktführenden Maklerunternehmens Necho. Im Interview analysiert er den aktuellen Immobilienmarkt in der Schweiz, blickt auf 2024 zurück und wagt Prognosen, wohin sich der Markt 2025 entwickeln könnte.

Eric Corradin, Sie sind Geschäftsführer und Mitgründer bei Necho, einem der Maklerunternehmen mit den meisten Immobilienverkäufen in der Schweiz. Wie hat Necho das Jahr 2024 erlebt?

2024 war ein Jahr mit zwei Gesichtern, einem vor dem Juli und einem danach. Wir sehen den Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte an einer Reihe von Zahlen: der Anzahl der von uns vermarkteten Objekte, der Anzahl abgeschlossener Transaktionen, der Käufernachfrage.

Was war der Grund für diesen Aufschwung?

Der wichtigste Faktor war das Zinsumfeld. Der Leitzins ist 2024 von 1,75 auf 0,5 Prozent gefallen und die Hypothekarzinsen sind auf dem tiefsten Stand seit dem Zinsschock Anfang 2022. Seit drei Jahren war es nicht mehr so günstig, eine Immobilie zu finanzieren.

Sind 2025 weitere Zinsreduktionen möglich?

Ich gehe von einem Leitzins von 0 Prozent aus. Die Inflation ist kein Faktor mehr und die meisten Analysten prognostizieren weitere Zinssenkungen. Ausserdem gibt es noch einen weiteren zinsdämpfenden Faktor – Donald Trump.

«Private Wohneigentümer werden nur wenig von den strengeren Kapitalvorschriften betroffen sein.»

Die Wahl von Trump könnte für weitere Zinsreduktionen sorgen?

Wegen seiner protektionistischen Haltung. Die Schweiz ist eine Exportnation und die USA der grösste Absatzmarkt. Hohe Importzölle würden die Schweiz empfindlich treffen. Weitere Zinssenkungen könnten nötig sein, um der Wirtschaft unter die Arme zu greifen.

Wie wird sich das auf die Hypothekarzinsen auswirken?

Die Zinsen für Festhypotheken basieren auf den Swapsätzen zuzüglich einer Marge. Die Swapsätze dürften nach aktuellen Prognosen nur noch leicht zurückgehen. Aber der Markt kann nur einpreisen, was vorhersehbar ist. Sollte es zu Zinssenkungen aufgrund von unvorhersehbaren Faktoren wie der US-Zollpolitik kommen, würden auch die langfristigen Zinsen fallen. SARON-Hypotheken würden natürlich noch einmal günstiger, wenn der Leitzins gesenkt würde.

Seit Anfang Jahr gelten mit Basel III strengere Kapitalvorschriften für Banken. Wird das höhere Zinsen zur Folge haben?

Die neuen Vorschriften führen zu höheren Kapitalkosten, das ist klar. Um das auszugleichen, werden die Banken ihre Margen erhöhen müssen. Der Effekt dürfte aber bei riskanten Anlageformen wie Renditeimmobilien am grössten sein. Private Wohneigentümer werden davon nur wenig betroffen sein. Ich erwarte daher auch keine strengeren Tragbarkeitskriterien bei Wohneigentum. Bei Renditeobjekten könnte es hingegen sein, dass die Banken in Zukunft etwas konservativer befehlen.

Wir haben über das Zinsumfeld gesprochen. Gab es 2024 auch externe Faktoren, die sich negativ auf die Immobilienbranche ausgewirkt haben?

Die makroökonomische Instabilität und geopolitische Unsicherheit. Im vergangenen Jahr sah es in keiner der Konfliktregionen nach Frieden aus. In unsicheren Zeiten verhalten sich die Menschen vorsichtiger. Wichtige Entscheidungen werden vertagt und man gibt Geld lieber erst einmal nicht aus. Die Folge ist, dass weniger Immobilien gekauft und verkauft werden. Der Effekt des Zinsumfelds überwiegt aber.

Sprechen wir nun über den Schweizer Immobilienmarkt. Wie hat sich das Zinsumfeld auf die Immobilienpreise ausgewirkt?

Die Preise für Wohneigentum, also für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammengenommen, sind im letzten Jahr etwa um 3 bis 4 Prozent angestiegen. Je nach Region und je nach Preisindex fallen die Zahlen etwas höher oder tiefer aus. Das ist insofern überraschend, weil Analysten schon seit dem Zinsschock prognostizieren, dass die Immobilienpreise fallen würden. Ich glaube aber, die meisten haben unterschätzt, wie ausgedünnt die Angebotsseite wirklich ist. Klar, der Zinsanstieg hat die Preisdynamik gedämpft. Aber es sind einfach nach wie vor viel weniger Objekte auf dem Markt als Käufer. Deshalb können die Verkäufer weiterhin hohe Preise verlangen.

«Die Verkäufer können hohe Preise verlangen, weil nach wie vor wenige Objekte auf dem Markt sind.»

Werden die Immobilienpreise 2025 weiter ansteigen?

Ich erwarte keinen wesentlichen Preisanstieg, aber auch keinen Preisverfall. 2025 werden wir mehr Kaufinteressenten sehen, aber auch mehr zum Verkauf stehende Immobilien. Der Zuwachs bei Angebot und Nachfrage wird sich ungefähr die Waage halten.

Wie wird sich die Anzahl der Verkäufe 2025 entwickeln?

Die Anzahl der Transaktionen wird 2025 zunehmen. Bei Neho sahen wir das bereits im zweiten Halbjahr 2024. Im 4. Quartal beispielsweise hatten wir 14 Prozent mehr Immobilien auf dem Markt im Vergleich zum Vorjahresquartal. Das entspricht auch etwa unserem Zuwachs an Transaktionen.

Wie hat sich die Käufernachfrage entwickelt?

Im zweiten Halbjahr hat die Nachfrage massiv zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal waren über das 4. Quartal 2024 gesehen 53 Prozent mehr Kaufinteressenten auf unserem Onlineportal aktiv.

Was bedeuten die Marktlage und das Zinsumfeld für Personen, die Wohneigentum kaufen möchten? Lohnt es sich, weiter zu warten?

Wenn ich ein Käufer bin, warte ich vielleicht darauf, dass die Immobilienpreise fallen. Aber das wird nicht passieren, weil das Angebot in der Schweiz immer knapp sein wird und es genügend vermögende Käufer gibt, die die hohen Preise zahlen können. Und was das Zinsumfeld betrifft: Die Hypothekarzinsen sinken vielleicht noch einmal um 0,1 oder 0,2 Prozent. Grössere Zinssenkungen sind aber nicht wahrscheinlich. Wenn ich die finanziellen Mittel habe und mir Wohneigentum wünsche, würde ich definitiv jetzt mit der Suche anfangen.

2025 kommt die Abschaffung des Eigenmietwerts vors Volk. Welchen Einfluss hätte das auf die Kosten von Wohneigentum?

Das ist nicht pauschal zu beantworten. Es geht ja nicht nur um den Eigenmietwert, sondern um die gesamte Wohneigentumsbesteuerung inklusive der Schuldzins- und Unterhaltsabzüge. Die Folgen wären je nach Finanzierungsstruktur, Alter der Immobilie und Kanton unterschiedlich. Aus psychologischer Sicht könnte es eine positive Wirkung haben, dass eine Steuer ganz abgeschafft wird – selbst wenn gleichzeitig weniger Steuerabzüge möglich sind.

Sprechen wir noch einmal über Neho. Wie war das Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zu Ihren Erwartungen?

In der ersten Jahreshälfte blieben wir hinter unseren Erwartungen zurück. Doch im zweiten Halbjahr konnten wir den Rückstand mehr als wettmachen. Die Anzahl Makleraufträge und die Anzahl abgeschlossener Transaktionen lagen weit über

unseren Erwartungen. Das ist noch erstaunlicher, weil in der zweiten Jahreshälfte normalerweise weniger Immobilien verkauft werden. Dass es dieses Mal umgekehrt war, zeigt, wie stark der Markt an Dynamik gewonnen hat. Und wie gut wir mit unserem Geschäftsmodell tatsächlich positioniert sind.

«Aus der Defensive zurück in die Offensive.»

Sie sprechen die Stärken von Neho an. Warum hat Neho auf dem aktuellen Markt einen Vorteil gegenüber der Konkurrenz?

Weil hinter unseren Dienstleistungen ein umfassendes Ökosystem steht. Wir sind effizienter als die meisten, weil wir menschliche Expertise mit Technologie kombinieren. Wir betreiben unsere eigene Benutzerplattform für Käufer und Verkäufer. Daran angeschlossen ist unser CRM-System. Daher kann man uns auch nicht einfach kopieren, weil wir von Beginn weg dieses menschlich-technologische Ökosystem aufgebaut haben.

Fassen Sie 2024 in einem Satz zusammen.

Aus der Defensive zurück in die Offensive. Die Zahlen seit Anfang 2025 stimmen mich sehr zuversichtlich, dass es so weitergehen wird.

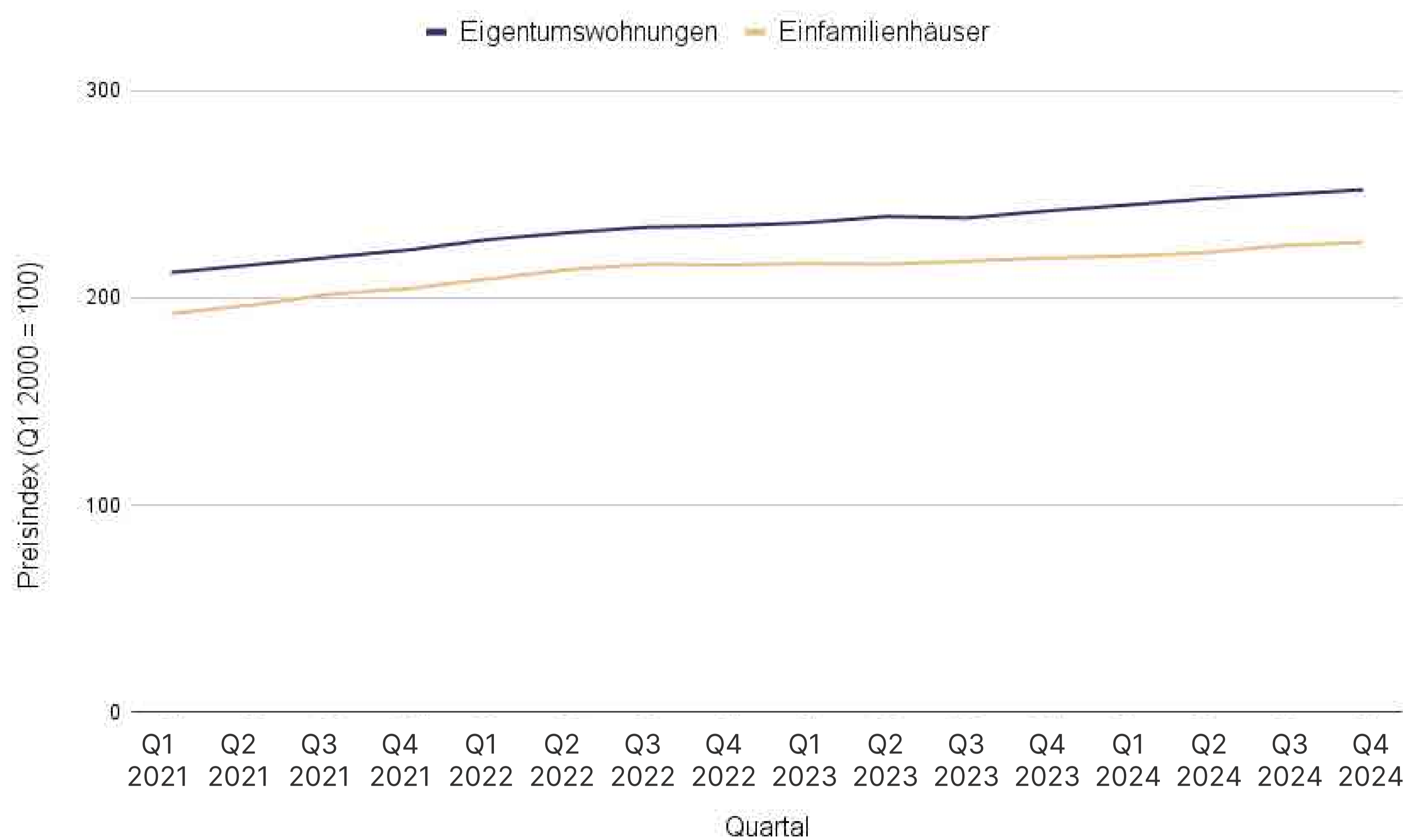
Eric Corradin, vielen Dank für das Gespräch.

Weiterer Preisanstieg bei Wohnimmobilien



«Ich erwarte, dass die Preise für Wohneigentum 2025 stabil bleiben werden.»

Eric Corradin



Wohnimmobilienpreise (Transaktionspreise). Quelle: Wüest Partner. Indexbasis Q1 2000 = 100.

🏠 Einfamilienhäuser

+0,6 %

Q4 2024
zum Vorquartal

+3,4 %

Q4 2024
zum Vorjahresquartal

So stark verteuerten sich Einfamilienhäuser im 4. Quartal 2024.

🏢 Eigentumswohnungen

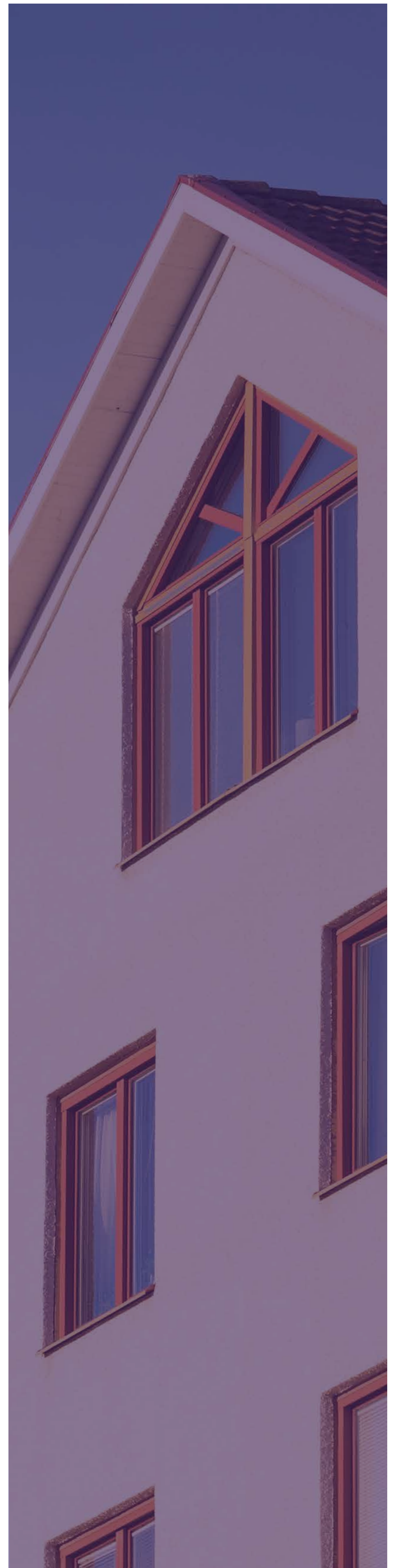
+0,9 %

Q4 2024
zum Vorquartal

+4,3 %

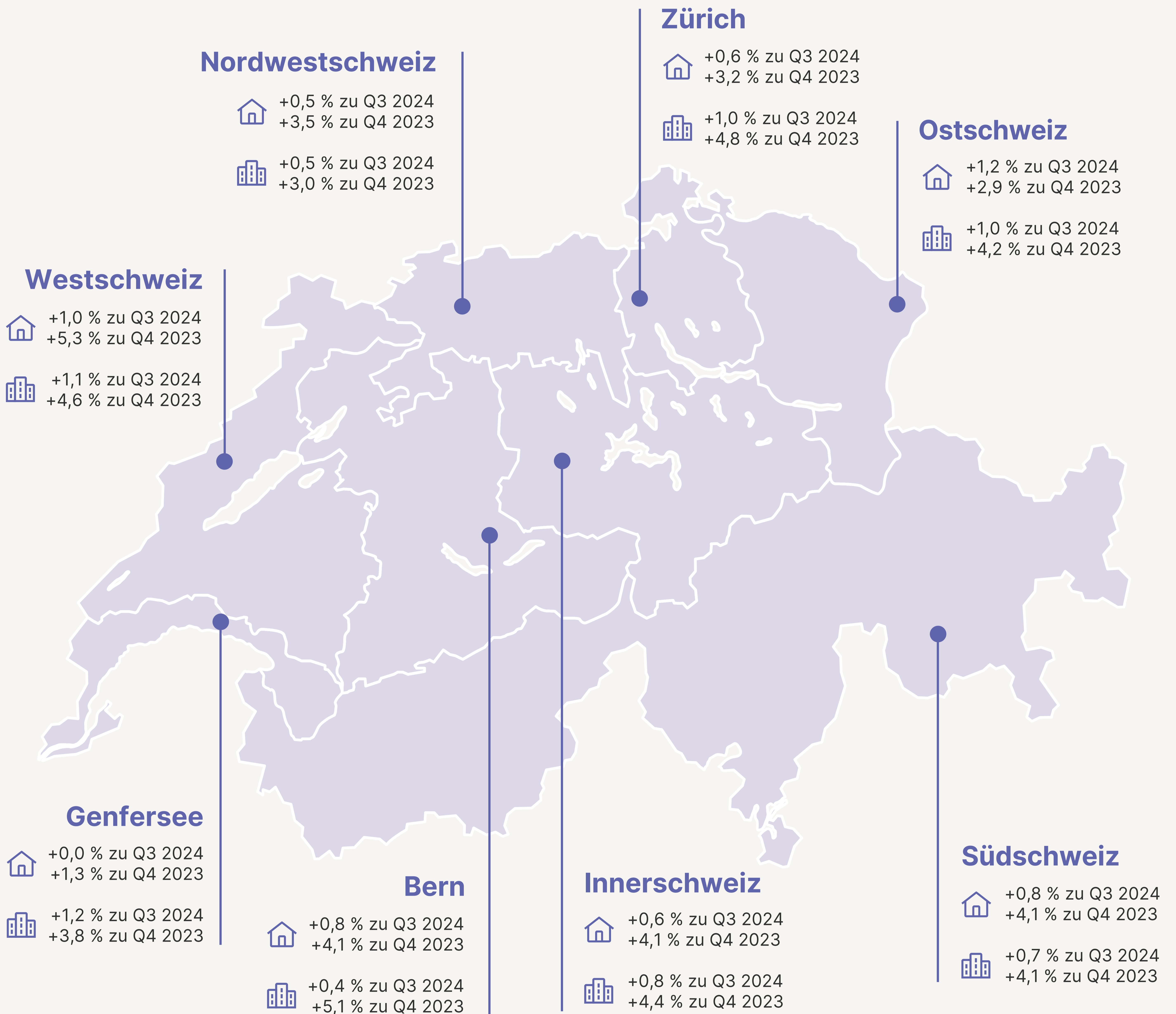
Q4 2024
zum Vorjahresquartal

So stark verteuerten sich Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2024.



Immobilienpreise nach Objektart und Grossregionen

Im 4. Quartal 2024 wurden Immobilien sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch im Jahresvergleich teurer verkauft.



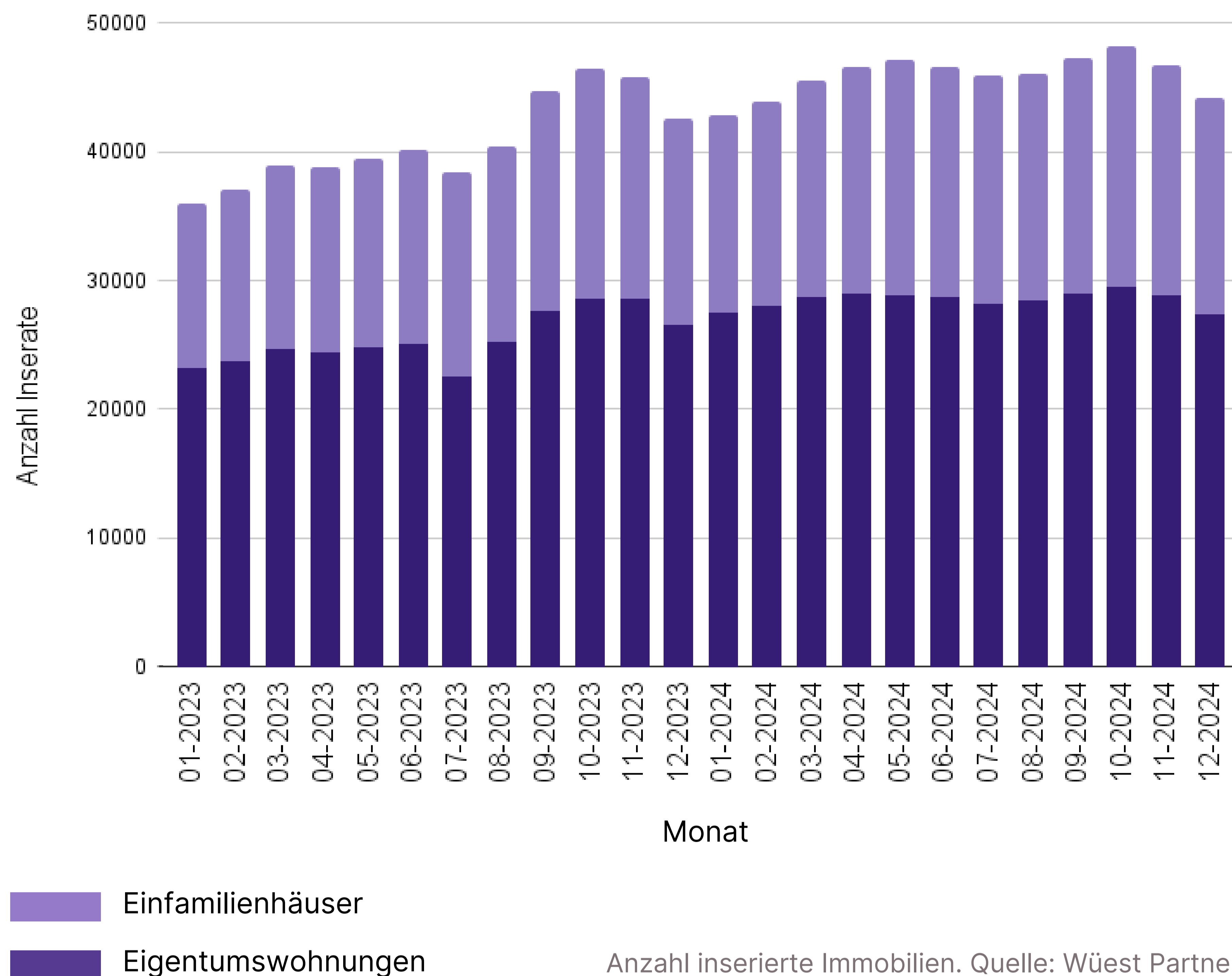
Wohnimmobilienpreise nach Grossregionen (Transaktionspreise). Quelle: Wüest Partner.

Quadratmeterpreise in Ihrer Stadt oder Gemeinde

Möchten Sie die aktuellen Quadratmeterpreise in Ihrer Gemeinde erfahren? Finden Sie die Angebotspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen für alle Gemeinden in der Schweiz auf unserer Website.

Immobilienpreise in Ihrer Gemeinde erfahren: <https://neho.ch/de/immobilienpreise-schweiz>

Mehr Immobilien auf dem Schweizer Markt



- 0,2 %
Q4 2024
zum Vorquartal

+ 3,1 %
Q4 2024
zum Vorjahresquartal

So hat sich die Anzahl Immobilieninserate für Verkaufsobjekte in der Schweiz im letzten Quartal entwickelt.

Mehr Immobilien auf Neho inseriert

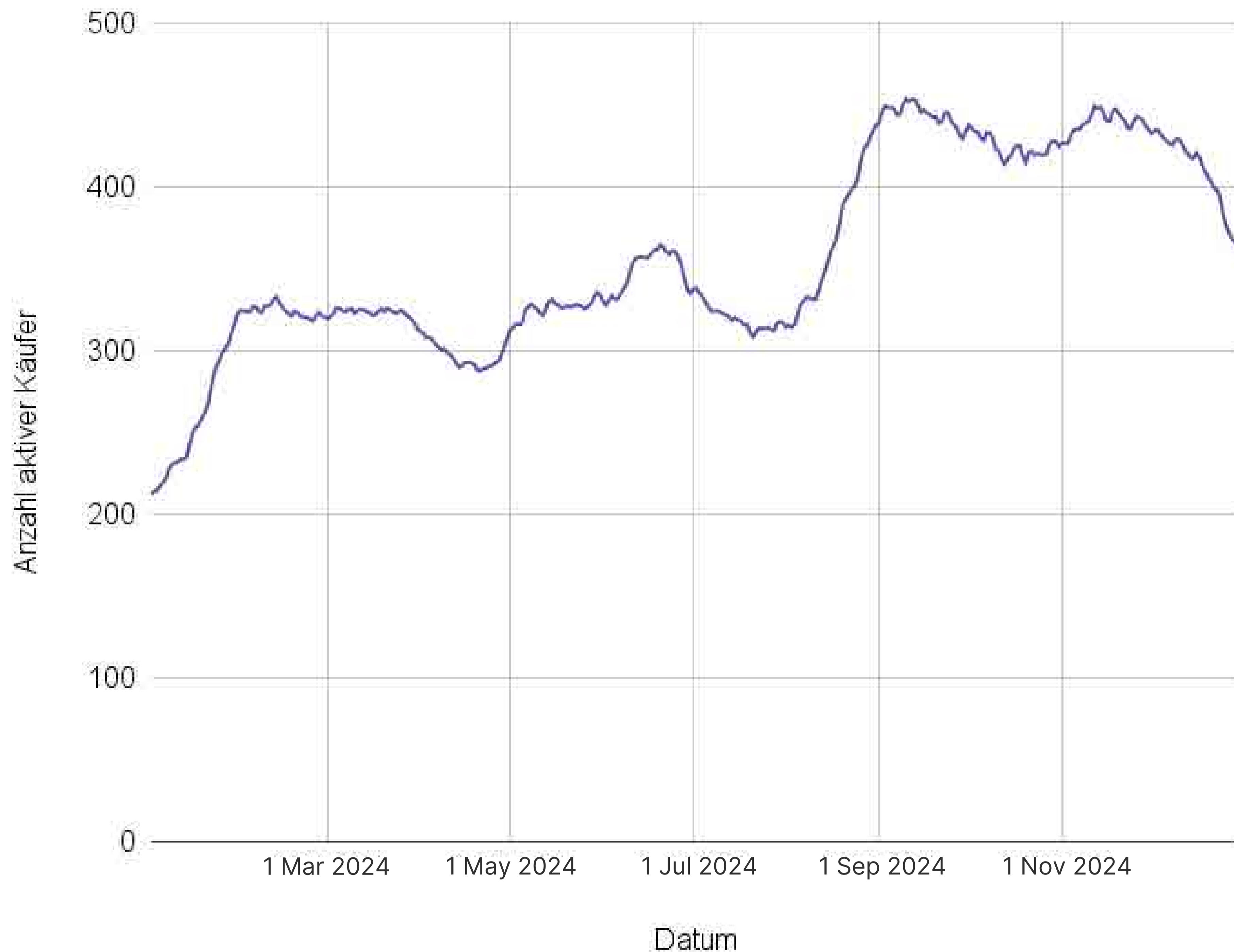


+ 4,6 %
Q4 2024
zum Vorquartal

+ 14,3 %
Q4 2024
zum Vorjahresquartal

Im letzten Quartal waren bei Neho mehr Immobilien zum Verkauf ausgeschrieben.

Neho verzeichnet grössere Käufernachfrage



Anzahl auf der Neho-Plattform aktiver Käufer pro Tag (gleitender Durchschnitt 30 Tage).
Quelle: Neho.

+ 3,6 %

Q4 2024
zum Vorquartal

+ 53,0 %

Q4 2024
zum Vorjahresquartal

Ersichtlich sind die Kaufinteressenten, die im letzten Quartal auf der Neho-Plattform nach einer Immobilie suchten. Deutlich zu erkennen ist die sprunghafte Zunahme der Käufernachfrage ab Ende Juli 2024 gegenüber dem 1. Halbjahr. Gegen Jahresende ist immer ein Nachfragerückgang zu sehen, der sich Anfang Jahr wieder neutralisiert.

Noch keine Auswirkungen auf Verkaufsdauer

So lange waren im 4. Quartal 2024 verkaufte Immobilien im Mittel inseriert:

12 Wochen

+ 4 Tage

zum Vorquartal

- 1 Tag

zum Vorjahresquartal

Anzahl Wochen von Veröffentlichung bis Kaufangebot (nur in Q4 verkaufte Immobilien).
Quelle: Neho. Quelle: Neho.

«Die grössere Nachfrage nach Wohneigentum hat sich bei Neho vorerst noch nicht auf die Verkaufsdauer ausgewirkt. Unsere neusten Daten zeigen, dass sich das in den kommenden Monaten ändern wird.»



Eric
Corradin

Impressum

Dieser Marktbericht wurde vom Maklerunternehmen Neho (PropTech Partners) verfasst. Er wurde auf der Grundlage von internen und externen Daten erstellt.

Wohnimmobilienpreise: Wüest Partner erfasst alle Transaktionen von Wohneigentum (Freihandverkäufe) ab 2005 in einer anonymisierten Datenbank. Pro Jahr kommen etwa 20'000 neue Transaktionen hinzu, hauptsächlich durch Finanzinstitute, die Hypotheken für diese Objekte vergeben.

Anzahl in der Schweiz inserierter Immobilien: 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.

Neho-Daten: Als eines der grössten Maklerunternehmen der Schweiz betreibt Neho eine eigene Nutzerplattform für Käufer und Verkäufer. Alle mit der Quelle «Neho» ausgewiesenen Daten wurden auf der firmeneigenen Plattform anonymisiert gesammelt und ausgewertet.

Quellenverzeichnis nach Seite

Seite 5: Wohnimmobilienpreise (Transaktionspreise).
Quelle: Wüest Partner. Indexbasis Q1 2000 = 100. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinchq> (abgerufen am 21.01.2025).

Seite 6: Wohnimmobilienpreise nach Grossregionen (Transaktionspreise).

Quelle: Wüest Partner. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinregg> (abgerufen am 21.01.2025).

Seite 7: Anzahl inserierte Immobilien.

Quelle: Wüest Partner. <https://www.wuestdimensions.com/#/mli> (abgerufen am 17.01.2025).

Seite 7: Anzahl durch Neho inserierte Immobilien pro Tag.

Quelle: Neho (abgerufen am 15.01.2025).

Seite 8: Anzahl auf der Neho-Plattform aktiver Käufer pro Tag (gleitender Durchschnitt 30 Tage).

Quelle: Neho (abgerufen am 15.01.2025).

Seite 8: Anzahl Wochen von Veröffentlichung bis Kaufangebot (nur in Q4 verkaufte Immobilien).

Quelle: Neho (abgerufen am 15.01.2025).

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

PropTech Partners AG
Baslerstrasse 60
8048 Zürich

www.neho.ch