

Corona-Effekt im Immobilienmarkt: Stimmung bleibt gut

Corona und Immobilien: Die Krise hat kurzzeitig zu einem Rückgang der Verkäufe von Wohnimmobilien geführt. Doch seit dem zweiten Quartal dieses Jahres ist der Markt wieder wie gewohnt aktiv und bietet Verkäufern beste Aussichten: hohe Nachfrage und stabile Preise. Diese erfreuliche Entwicklung akzentuiert sich in begehrten Wohnlagen wie der Region Zimmerberg.

VON DOMINIK LISIBACH UND NIKI THOMET

Vielleicht betrachten Sie Ihre Liegenschaft und fragen sich: Hat die Coronakrise ihren Wert verändert? Und überhaupt: Wie haben sich die letzten Monate auf den Immobilienmarkt ausgewirkt? Das Coronavirus hat ja vieles in unserem Leben nachhaltig verändert – in der Familie, Schule, Freizeit und bei der Arbeit. Als Immobilienmakler der Zürichsee-Region Zimmerberg spüren wir nun auch bei den Besitzern von Liegenschaften eine gewisse Unsicherheit. Der folgende Marktbericht zum zweiten Quartal 2020 gibt Antworten auf Fragen, die wir in letzter Zeit häufig gehört haben.

Markt für Wohnimmobilien trotz der Krise

An guter Lage in den eigenen vier Wänden zu wohnen, hat sich in den letzten Jahren finanziell gelohnt. Denn die Wohnkosten liegen im Vergleich zur Miete tiefer und die Immobilienpreise steigen seit längerer Zeit kontinuierlich, daran hat die Coronakrise nichts geändert. Gemäss Immobilienmarkt-Experten wird sich der Schwei-

zer Wohneigentumsmarkt wie gewohnt gut behaupten. Dafür gibt es verschiedene Indikatoren.

So übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot. Die abnehmende Neubautätigkeit hat diese Situation noch verschärft. Und wer vor der Krise den Kauf eines Eigenheims in Betracht gezogen hat, hält in den meisten Fällen daran fest. Zudem bleibt die Finanzierung attraktiv. Denn die Hypothekenzinsen, einer der wichtigsten Nachfrage treiber bei Eigenheimen, verharren auf ihrem historisch tiefen Niveau. Für zusätzliche Stabilität sorgen die strengen Finanzierungsregeln mit ihren im internationalen Vergleich rigiden Tragbarkeitsvorschriften. Dies reduziert die Gefahr von preisdrückenden Notverkäufen aufgrund allfälliger Einkommenseinbussen.

Verstärkter Wunsch nach Wohneigentum

Unsere Beobachtung zeigt, dass der Corona-bedingte Lockdown den Wunsch nach einem Eigenheim sogar noch verstärkt hat. Denn die vermehrte Arbeit zu Hause und das erhöhte

Sicherheitsbedürfnis steigern die Anforderungen an Platz, Wohnqualität und allgemein an Beständigkeit: My home is my castle! Im Weiteren ist Wohneigentum für viele Menschen ein wichtiger Teil ihrer Altersvorsorge geworden. So ziehen die Anzahl der Liegenschaftsverkäufe nach einer kurzen Unsicherheit während dem Lockdown seit Juni wieder an. Die Preise für Wohneigentum sind im ersten und zweiten Quartal gewachsen (siehe Grafik). Der Schweizer Eigenheimmarkt erweist sich als robust und seine grundsätzlich positive Entwicklung hat sich durch das Coronavirus nicht anstecken lassen.

Region Zimmerberg: Sicherer Wert

Auch im Kanton Zürich zeigen sich die Eigenheimpreise von Corona unbeeinträchtigt und kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben (siehe Grafik). Die Region Zimmerberg und insbesondere deren Seegemeinden gehören zu den beliebtesten Wohnorten der Schweiz. Die ohnehin schon tiefe Anzahl an Liegenschaftsverkäufen in dieser Region ist aufgrund der Corona-Pandemie noch weiter zurückgegangen – und das bei stabil hoher Nachfrage.

Interessante Erkenntnisse ergeben sich auch aus dem Vergleich der verschiedenen Segmente. Innerhalb der letzten zwölf Monate haben die Preise für Eigentumswohnungen in der Region Zürich im oberen Segment um 10.8% (Schweiz 9.2%) und diejenigen von Einfamilienhäusern um 3.6% (Schweiz 1.1%) zugelegt.

	Region Zürich	Schweiz
Unteres Preissegment		
Eigentumswohnungen	+3.1%	+1.7%
Einfamilienhäuser	+5.5%	+2.8%
Mittleres Preissegment		
Eigentumswohnungen	+4.4%	+2.7%
Einfamilienhäuser	+6.8%	+4.4%
Oberes Preissegment		
Eigentumswohnungen	+10.8%	+9.2%
Einfamilienhäuser	+3.6%	+1.1%

Preisentwicklung von Wohneigentum in den letzten zwölf Monaten: Verglichen wird das zweite Quartal 2020 mit dem zweiten Quartal 2019. Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE)

Hypothekenzinsen bleiben tief

Hypothekarexperten erwarten weiterhin ein Negativzinsumfeld und dementsprechend Hypothekenzinsen, die auf dem tiefen Niveau von heute bleiben. Das angespannte wirtschaftliche Umfeld in Kombination mit der massiv gestiegenen Verschuldung vieler Staaten macht einen Anstieg der Leitzinsen weltweit untragbar. Zudem führt der Konkurrenzkampf unter den Hypothekenanbietern zu einem Preisdruck, von dem die Kunden profitieren. Die Coronakrise wird auf den Wachstumskurs des Schweizer Hypothekarmarktes kaum grossen Einfluss ausüben. Im Jahr 2020 erwarten zum Beispiel der Hypothekarspezialist Money Park ein Wachstum von rund drei Prozent, was mit den vergangenen Jahren vergleichbar ist.

während dem Lockdown zu Hause gearbeitet hat, will auch weiterhin bei Bedarf das Homeoffice nutzen können. Da ist mehr Raum oder gar ein Extrazimmer sehr praktisch.

Wohneigentum schnell verkauft

Die Meta-Sys AG und die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften führen für das Bundesamt für Wohnungswesen jährlich eine Studie durch. Gemäss der aktuellen Ausgabe ist die Knappheit beim Wohneigentum derzeit so ausgeprägt wie zuletzt 2014. Im Jahr 2016 war die Hälfte der Objekte länger als 67 Tage auf dem Markt. 2019 lag diese Dauer noch bei 51 Tagen, ein ähnlicher Wert wie 2014.

Ihr erfahrener Makler der Region Zimmerberg

Haben Sie Fragen zum Thema? Möchten Sie mehr zum Immobilienmarkt der Region Zimmerberg oder Ihrer eigenen Liegenschaft wissen? Dann sind wir von Engel & Völkers Thalwil gerne persönlich für Sie da. Zudem bewerten wir Ihre Liegenschaft kostenlos und unverbindlich.

Bitte beachten Sie dazu den Gutschein in dieser Ausgabe der Zürichsee-Zeitung.

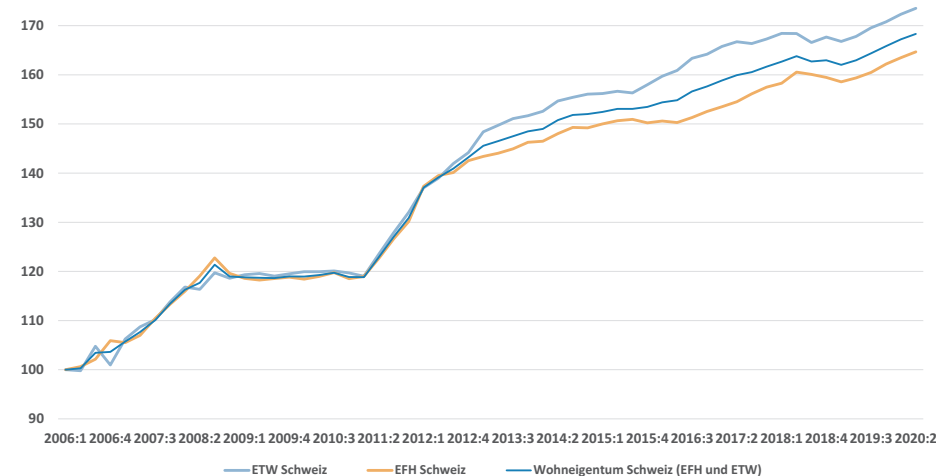


Dominik Lisibach, CFA
Immobilienberater und
Leiter Marktanalyse



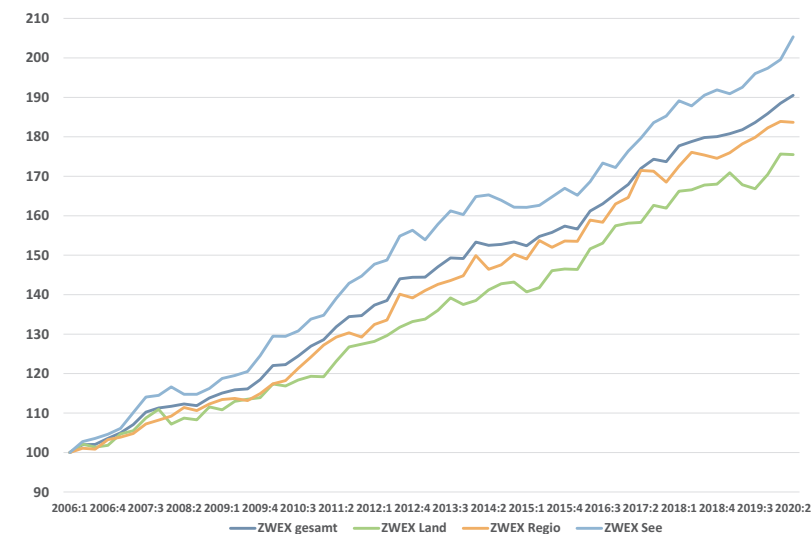
Niki Thomet
Geschäftsführer

Preisentwicklung in der Schweiz (IAZI)



Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW) haben im zweiten Quartal 2020 ein ungebrochenes Preiswachstum von jeweils 0.7% verzeichnet (Vorquartal 0.8% bzw. 0.9%). Quelle: SWX IAZI Private Real Estate Price Index

Preisentwicklung im Kanton Zürich (ZWEX)



Die Zürcher Immobilienpreise sind gemäss dem Wohneigentumsindex (ZWEX) im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal um solide 4.8% gestiegen – und um 1.1% gegenüber dem Vorquartal. Besonders gesucht sind Eigenheime rund um das Seebecken, was sich in dieser Region durch eine überdurchschnittliche Preissteigerung um 2.9% gegenüber dem Vorquartal ausdrückt (Subindex ZWEX See). Die Preise haben sich hier seit 2006 mehr als verdoppelt.

Erfreuliche Aussichten, kleine Risiken

Der grösste Wirtschaftseinbruch seit der Ölkrise ist praktisch spurlos am Eigenheimmarkt vorbeigegangen. Mit den schrittweisen Lockerungen der Coronamassnahmen kehrt das Vertrauen in die Wirtschaft und damit in die persönliche finanzielle Lage zurück. Dank tiefer Zinsen und knappem Angebot sind die Preise stabil. Wohneigentum bleibt also auch in Zukunft äusserst attraktiv. Die sinkende Anzahl an Baugesuchen wirkt ebenfalls unterstützend: Im zweiten Quartal 2020 verliert der von der Credit Suisse und dem Schweizerischen Baumeisterverband publizierte Bauindex weitere 2.3% und liegt um 6.7% unterhalb des Niveaus des gleichen Quartals im Vorjahr.

Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Eigenheimen in den nächsten Monaten weiter zunehmen wird. Gründe dafür sind die nach wie vor günstige Finanzierung, der Nachholbedarf nach der kurzzeitigen Unsicherheit während des Corona-Lockdowns und dass die Bedeutung von Wohneigentum durch die Krise vielen Menschen verstärkt bewusst geworden ist. Unsere Prognose wird nicht zuletzt durch die Suchanzeigen auf den Schweizer Immobilienportalen bestätigt, die seit März 2020 wieder merklich zunehmen. Gesucht sind im Moment vor allem Häuser und Wohnungen mit Garten oder Balkon, einem zusätzlichen Zimmer und einem intelligenten Grundriss. Wer

Engel & Völkers Zürichsee Region Zimmerberg
Gotthardstrasse 26
8800 Thalwil
Telefon: 044 533 12 12
E-Mail: zimmerberg@engelvoelkers.com

engelvoelkers.com/zimmerberg



ENGEL & VÖLKERS