



«Der Immobilienmarkt kühlt sich ab»

Plötzlich sind Häuser günstiger zu haben. Der oberste Makler sagt, ob im Immobilienmarkt nun die Schnäppchenjagd beginnt.

2022-12-06, Marc Bürgi

In den letzten gut zwanzig Jahren haben sich die Preise für Häuser und Wohnungen eigentlich nur in eine Richtung bewegt: nach oben. Nun verdichten sich die Signale, dass die Ära der ständig steigenden Preise vorbei ist – die Zinserhöhungen machen dem Boom ein Ende. Im November sanken die Verkaufspreise für Einfamilienhäuser schweizweit um 0,9 Prozent.

Wenn im Immobilienmarkt die Stimmung dreht, merken es die Maklerinnen und Makler als Erste – schliesslich sind sie es, die sich tagtäglich mit Hausverkäufen beschäftigen. Ihr oberster Vertreter: Ruedi Tanner. Er berichtet, ob die Trendwende schon zu spüren ist.

Gemäss einer neuen Umfrage sind die Preise für Einfamilienhäuser am Sinken. Machen Maklerinnen und Makler die gleiche Beobachtung?

Ja, das ist auch unsere Erfahrung. Der Markt kühlt sich ab. Die Preise bleiben auf einem hohen Niveau. Aber die enormen Preissteigerungen der Vergangenheit sind vorbei.

Die Preise gehen also nur leicht zurück?

Wir sprechen je nach Region von einem Rückgang von zwischen 0,3 bis 3 Prozent. Bei einer Immobilie im Wert von 1 Million Franken macht dies nur zwischen 3000 und 30'000 Franken aus. Von einem Absturz der Immobilienpreise sind wir weit entfernt. Und es sieht auch nicht danach aus, dass das passieren wird.

Ist es für Käuferinnen und Käufer einfacher geworden, die Preise herunterzuhandeln?

Das ist so. Diesen Verhandlungsspielraum gab es in den letzten Jahren nur selten. Der Markt gerät in Bewegung. Es kommen auch mehr Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ins Angebot. Nicht weil die Besitzerinnen und Besitzer von den noch hohen Preisen profitieren wollen. Sondern weil sie merken, dass die Betriebs- und Finanzierungskosten für die Immobilie steigen. In den letzten Jahren haben diese Lebenshaltungskosten noch keine wichtige Rolle gespielt.

Hilft dieses zusätzliche Angebot, die Nachfrage zu decken? Bis vor kurzem war Wohneigentum ja sehr gesucht.

Das Angebot ist immer noch zu klein. Es ist nicht so, dass jetzt Tausende von Wohnungen und Häuser neu angeboten werden – das zusätzliche Angebot ist bescheiden.

Ist das Interesse an Wohneigentum gesunken? Die Preise an zentralen Lagen sind ja so hoch, dass sich viele Leute ein eigenes Haus oder eine Wohnung gar nicht mehr leisten können. Und mieten ist vielerorts mittlerweile günstiger als kaufen.

Hier im Raum Bern spüren wir zwar nichts von einem Rückgang des Interesses. In den pulsierenden Märkten, beispielsweise im Grossraum Zürich, wo die Preise stark gestiegen sind, ist das aber tatsächlich so. Dort ist eine gewisse Zurückhaltung zu erkennen. Bis vor kurzem wurden attraktive Neubauwohnungen oft noch vor der Fertigstellung verkauft, ab Papier. So schnell geht es nicht mehr.

Wohneigentum zu verkaufen, ist kein Selbstläufer mehr?

Das ist so. Das finde ich als Verkaufsprofi eine gute Entwicklung. Die Immobilie braucht Substanz, die Verkaufsberatung Qualität. Gute Immobilienprojekte werden auch künftig realisiert. Die Projekte müssen aber höhere Voraussetzungen erfüllen.

Ist jetzt ein guter Moment, Wohneigentum zu kaufen – oder werden die Preise weiter sinken?



Die Preise werden weiter sinken, zum Preissturz kommt es aber nicht. Je nachdem, wie sich die Zinsen entwickeln, rechne ich über die ganze Schweiz betrachtet mit einem weiteren Rückgang von bis zu 5 Prozent. Für Kaufinteressierte könnte es sich also lohnen, noch zuzuwarten.

Hängt die Entwicklung der Preise nur von der Entwicklung der Zinsen ab, oder spielen derzeit noch andere Faktoren eine wichtige Rolle?

Momentan gibt es die unheilvolle Kombination von steigenden Zinsen und steigenden Nebenkosten. Die zusätzlichen Energiekosten treiben die Nebenkosten nach oben. Das spielt durchaus eine wichtige Rolle. Wenn Sie zum Beispiel im Kanton Zürich ein Einfamilienhaus mit Ölheizung kaufen, sind Sie gesetzlich verpflichtet, die Heizung auszuwechseln. Sie müssen kurzfristig zusätzlich einige 10'000 Franken investieren. Solche Finanzierungen belasten das Budget enorm. Das schreckt viele Leute davon ab, in der aktuellen Situation Wohneigentum zu kaufen.

Gemäss einer neuen Umfrage sind die Preise für Einfamilienhäuser am Sinken. Machen Maklerinnen und Makler die gleiche Beobachtung? Die Preise gehen also nur leicht zurück?

Ist es für Käuferinnen und Käufer einfacher geworden, die Preise herunterzuhandeln?

Hilft dieses zusätzliche Angebot, die Nachfrage zu decken? Bis vor kurzem war Wohneigentum ja sehr gesucht.

Ist das Interesse an Wohneigentum gesunken? Die Preise an zentralen Lagen sind ja so hoch, dass sich viele Leute ein eigenes Haus oder eine Wohnung gar nicht mehr leisten können. Und mieten ist vielerorts mittlerweile günstiger als kaufen.

Wohneigentum zu verkaufen, ist kein Selbstläufer mehr?

Ist jetzt ein guter Moment, Wohneigentum zu kaufen – oder werden die Preise weiter sinken?

Hängt die Entwicklung der Preise nur von der Entwicklung der Zinsen ab, oder spielen derzeit noch andere Faktoren eine wichtige Rolle?

In der Pandemie haben die Preise für Wohneigentum stark angezogen. Wir zeigen Ihnen, wie viel Ihre Immobilie gewonnen hat.



Web Ansicht



Im November sind die Verkaufspreise für Einfamilienhäuser spürbar gesunken.
Quelle: imago/ZUMA Wire



Ruedi Tanner ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer (SMK) und Mitinhaber des Berner Immobiliendienstleistungsunternehmens Wirz Tanner.
Quelle: ZVG