

Zürich, 2. Oktober 2019

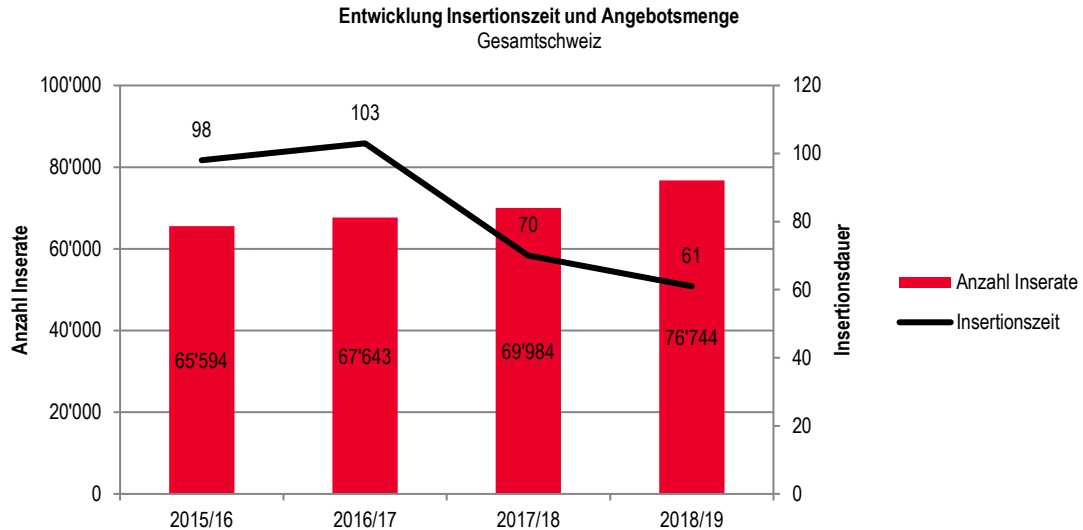
Medienmitteilung: OHMA - Online Home Market Analysis

## Nachfrage nach Eigentumswohnungen zieht noch mehr an

**Schweizweit werden Eigentumswohnungen noch stärker nachgefragt als in den Vorperioden. Das zeigt die Online Home Market Analysis (OHMA) von homegate.ch und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. Gesamtschweizerisch und in praktisch allen untersuchten Regionen verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit. Dies, obwohl die Anzahl im Internet inserierter Eigentumswohnungen anstieg. Analysiert wurden Angebot und Nachfrage basierend auf den Inseraten der vier grossen Schweizer Immobilienmarktplätzen zwischen dem 1. Juli 2018 und dem 30. Juni 2019 im Vergleich zur Vorperiode.**

- **Zunahme der Anzahl im Internet ausgeschriebener Eigentumswohnungen**  
Schweizweit wurde im Berichtsjahr eine Zunahme von 9.7% der zum Kauf angebotenen Wohnungen auf Online-Portalen verzeichnet. Nur in zwei der untersuchten acht Regionen, in Genf und Waadt/Wallis, wurden weniger Objekte angeboten als in der Vorperiode.
- **Abnahme der Insertionszeiten in praktisch allen Regionen**  
Trotz der Zunahme der Anzahl Inserate mussten Eigentumswohnungen deutlich weniger lange ausgeschrieben werden, bis sie einen Käufer fanden: Die Insertionszeiten nahmen von 70 auf durchschnittlich 61 Tage ab. Einzig in der Region Zürich stieg die Insertionszeit gering an (plus einen Tag).
- **Nachfrage nach Eigentumswohnungen zieht noch mehr an**  
Aufgrund der deutlichen Abnahme der Insertionszeiten bei gleichzeitiger Zunahme der Anzahl Inserate kann gefolgert werden, dass sowohl in der gesamten Schweiz, wie auch in den meisten untersuchten Regionen, die Nachfrage nach Eigentumswohnungen gegenüber der Vorperiode deutlich angezogen hat. Dies ist umso bemerkenswerter, da bereits im Vorjahr eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber dem damaligen Vorjahr gemessen werden konnte. Eine Ausnahme bilden die untersuchten Regionen in der westlichen Schweiz: In Genf und Waadt/Wallis, wo die Nachfrage in der Vorperiode noch expandierte, stagnierte sie anschliessend in der Berichtsperiode.
- **Wohnungsnot bei kleinen Eigentumswohnungen, aber auch steigende Nachfrage im oberen Segment**  
Am stärksten nachgefragt werden vor allem Eigentumswohnungen im günstigen und mittleren Segment für weniger als CHF 1.5 Mio., sowie vor allem 1-Zimmerwohnungen. Diese haben die kürzesten Insertionszeiten. Bei den teuren Wohnungen ab CHF 1.5 Mio. dauert es etwas länger, bis ein Käufer gefunden wird, allerdings ist die Abnahme der Insertionszeit in diesem Segment im Vorperiodenvergleich am grössten.
- **Stadt Zürich löst Stadt Genf mit der teuersten Eigentumswohnung der Schweiz ab**  
Erstmals löst die Stadt Zürich Genf als Stadt mit den höchsten Wohneigentumspreisen ab. Ein Quadratmeter Netto-Wohnfläche wird in Zürich im Schnitt für CHF 13'000 ausgeschrieben, in Genf liegt er bei CHF 12'900. In der Stadt Bern, der günstigsten der untersuchten Städte, muss pro Quadratmeter mit CHF 6'100 weniger als die Hälfte bezahlt werden.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 wurden in der gesamten Schweiz rund 77'000 Eigentumswohnungen im Internet zum Kauf angeboten, was einer Zunahme um 9.7% gegenüber der Vorperiode entspricht. Die durchschnittliche Insertionszeit ist trotz dieser Angebotszunahme erneut spürbar zurückgegangen. Eine Eigentumswohnung musste durchschnittlich 61 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Im Vorperiodenvergleich entspricht dies einer Abnahme von neun Insertionstagen (-12.9%). Die gleichzeitige Angebotszunahme in Verbindung mit einem Rückgang der mittleren Insertionsdauer spricht für ein robustes Nachfragewachstum nach Eigentumswohnungen in der Schweiz.



### Anhaltend robuste Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Der historische Verlauf der Angebotsmenge und der durchschnittlichen Insertionszeit belegt, dass der Schweizer Markt für Eigentumswohnungen in den vergangenen zwei Jahren wieder auf den Wachstumspfad zurückgefunden hat. Die seit der zweiten Jahreshälfte 2017 stetig wachsende Zahl der im Internet angebotenen Eigentumswohnungen in Verbindung mit einem kontinuierlichen Rückgang der mittleren Insertionsdauer von über 100 auf noch 61 Tage lässt auf eine anhaltende Nachfrageexpansion schliessen.

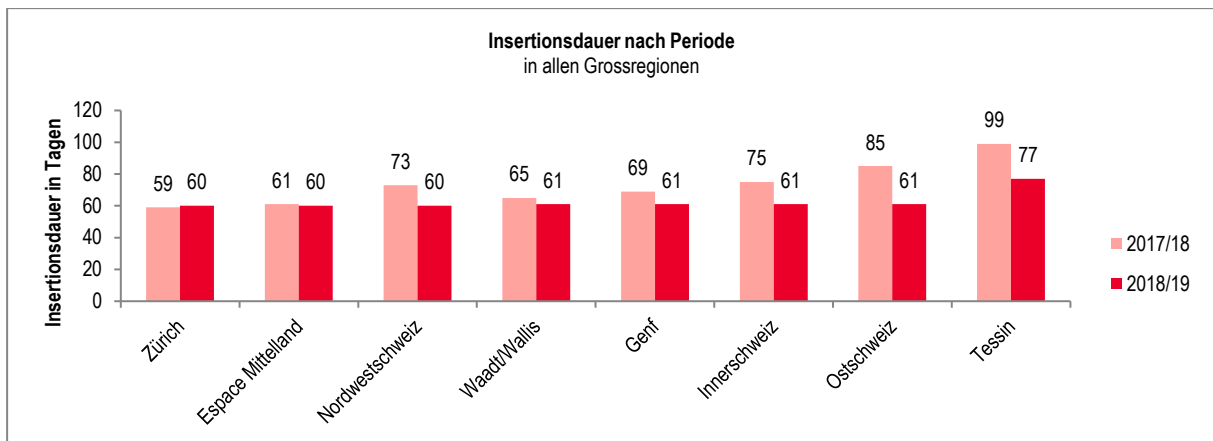
Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich, erklärt die weiter expandierende Nachfrage: «Die anhaltend gute Wirtschaftslage, langfristig tiefe Zinsen und eine tiefe Arbeitslosenquote geben Privathaushalten ideale wirtschaftliche Voraussetzungen, um eine langfristige Investition in ein Eigenheim zu wagen; meist die grösste Investition im Lebenszyklus eines privaten Haushaltes.

Zudem zeigen Untersuchungen, dass bis zu einem Hypothekenzinsniveau von 2% kaufen deutlich günstiger ist als mieten. Um die hohen Anforderungen der Bankenaufsicht zur Tragbarkeit einer Hypothek zu erfüllen, müssen aber rund ein Drittel der Käufer auf Darlehen aus dem Familienumfeld zurückgreifen».

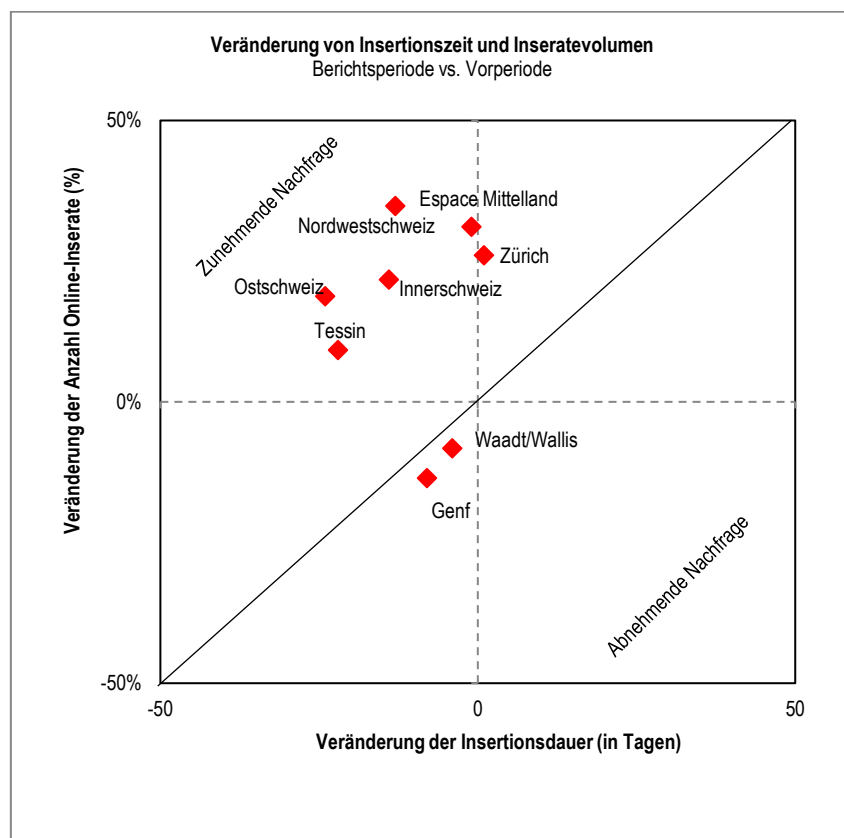
### Wohnungen in Zürich, Espace Mittelland und der Nordwestschweiz finden am schnellsten einen Käufer

In den Regionen Zürich, Espace Mittelland und Nordwestschweiz können Eigentumswohnungen mit 60 Insertionstagen im Schnitt am schnellsten verkauft werden. Mit 61 Tagen müssen sich Verkäufer von Eigentumswohnungen in den Regionen Waadt/Wallis, Ost- und Innerschweiz sowie Genf im Vergleich zur Gruppe mit den kürzesten Insertionszeiten nur geringfügig länger gedulden, um Käufer zu finden. Mit durchschnittlich 77 Tagen ist das Tessin weiterhin die Region mit der längsten Insertionszeit.

Den grössten Abbau des Überangebotes bzw. die stärkste Annäherung an den gesamtschweizerischen Medianwert der Insertionszeit (61 Tage) erfolgte in den beiden Regionen Tessin (-22 Tage Veränderung) und Ostschweiz (-24 Tage Veränderung Insertionsdauer). Mit einer Zunahme der Insertionszeit um einen auf 60 Tage verzeichnete die Region Zürich als einzige Region eine Verlängerung der Ausschreibungszeit.



Die Gegenüberstellung der Veränderung der Insertionsdauer und des Angebotsvolumens erlaubt Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik. In der Region Zürich beispielsweise nahm die Anzahl Inserate gegenüber der Vorperiode um 20% zu. Die Insertionszeit verlängerte sich mit einem Tag nur geringfügig. Somit fällt die Region Zürich in der nachfolgenden Grafik in den Bereich «Zunehmende Nachfrage». In Genf und der Region Waadt/Wallis verkürzten sich die mittleren Insertionszeiten mit 11.6% bzw. 6.2% im Vergleich zu den (relativen) Angebotsrückgängen (-11.5% bzw. -4.7%) überproportional stark. Dies deutet auf eine stabile bis leicht abnehmende Nachfrage hin.



### OHMA – Online Home Market Analysis

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

homegate.ch publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

**Medienkontakt:**

Homegate AG, Melanie Müller

Tel. 044 711 86 40, [melanie.mueller@homegate.ch](mailto:melanie.mueller@homegate.ch)

**Fachkontakt:**

Swiss Real Estate Institute, Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter

Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (Sekretariat), [peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

Die **Homegate AG** wurde 2001 gegründet und hat sich seither zum führenden Digital-Unternehmen im Schweizer Immobilienmarkt entwickelt. Mit mehr als 9 Millionen Besuchen sowie über 100'000 aktuellen Immobilienangeboten ist homegate.ch die Nr. 1 unter den Schweizer Immobilienportalen. Am Unternehmenssitz Zürich und in Lausanne beschäftigt die Homegate AG mehr als 100 Mitarbeitende. Die Homegate AG gehört zur Schweizer Mediengruppe Tamedia AG, weiterer Aktionär ist die Zürcher Kantonalbank.

Das **Swiss Real Estate Institute** ist eine Stiftung der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft. [www.swissrei.ch](http://www.swissrei.ch)