



Zürich, 4. Mai 2021

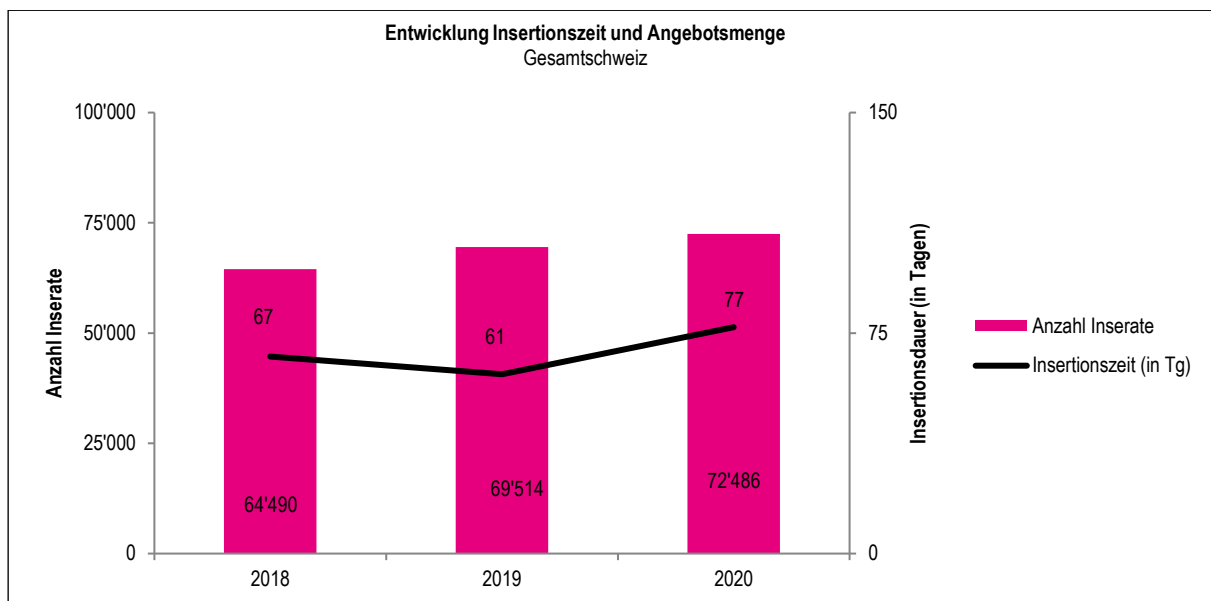
Medienmitteilung: OHMA - Online Home Market Analysis

Einfamilienhäuser im Corona-Jahr: Starke regionale Unterschiede bei den Insertionszeiten

Die durchschnittliche Ausschreibungszeit für Einfamilienhäuser (EFH) auf den führenden Online-Immobilienportalen der Schweiz unterscheidet sich je nach Region stark. Während die Insertionszeit in der Grossregion Zürich auf 43 Tage gesunken ist, wurde hingegen im Tessin ein Anstieg von knapp 60% auf 147 Tage beobachtet. Dadurch verlängerte sich auch der gesamtschweizerische Durchschnitt um 16 auf 77 Tage. Dieser Anstieg wurde jedoch vor allem durch die Veränderung in zwei Regionen (Tessin sowie Waadt/Wallis) getrieben, während sich Immobilien in den anderen Regionen nach wie vor schnell verkaufen lassen.

- **Schweizweit deutliche Zunahme der Insertionszeiten im Jahr 2020**
Im Corona-Jahr 2020 brauchten Einfamilienhausbesitzer im Schweizer Durchschnitt wesentlich mehr Geduld, um ihre Liegenschaft zu verkaufen als im Jahr 2019: Die durchschnittliche Insertionszeit stieg um 26% von 61 auf 77 Tage an, obwohl das Angebot nur um 4% anstieg. Die längeren Insertionszeiten wurden allerdings nur durch zwei Regionen verursacht.
- **Polarisierung zwischen den Grossregionen nimmt zu: Verknappung in Zürich, Überangebot im Tessin**
Von den acht untersuchten Schweizer Grossregionen lagen sechs Regionen bei kurzen Insertionszeiten um oder unter 60 Tage. Am schnellsten konnten Einfamilienhäuser im Grossraum Zürich verkauft werden (43 Tage). In diesen sechs Regionen schwankten die Insertionszeiten gegenüber dem Vorjahr 2019, ohne Corona, nur geringfügig. Der gesamtschweizerische Anstieg der Insertionszeiten wurde vor allem durch das Tessin verursacht. Dort schnellten sie um knapp 60% auf rekordhohe 147 Tage. Einen deutlichen Anstieg musste auch die Region Waadt/Wallis mit einem Plus von 25% auf 71 Insertionstage hinnehmen.
- **Nachfrage nach Einfamilienhäuser: Keine Stadtflucht messbar**
Werden die Grossregionen nach Gemeindetypen analysiert, so lagen etwa gleich viele Zentrumsgemeinden im Bereich der zunehmenden Nachfrage wie im Bereich der abnehmenden Nachfrage. Die Hypothese, dass Corona zu Stadtflucht führe, kann für die Einfamilienhäuser somit nicht bestätigt werden. Die ländlichen Pendlergemeinden mussten demgegenüber mehrheitlich eine abnehmende Nachfrage hinnehmen.

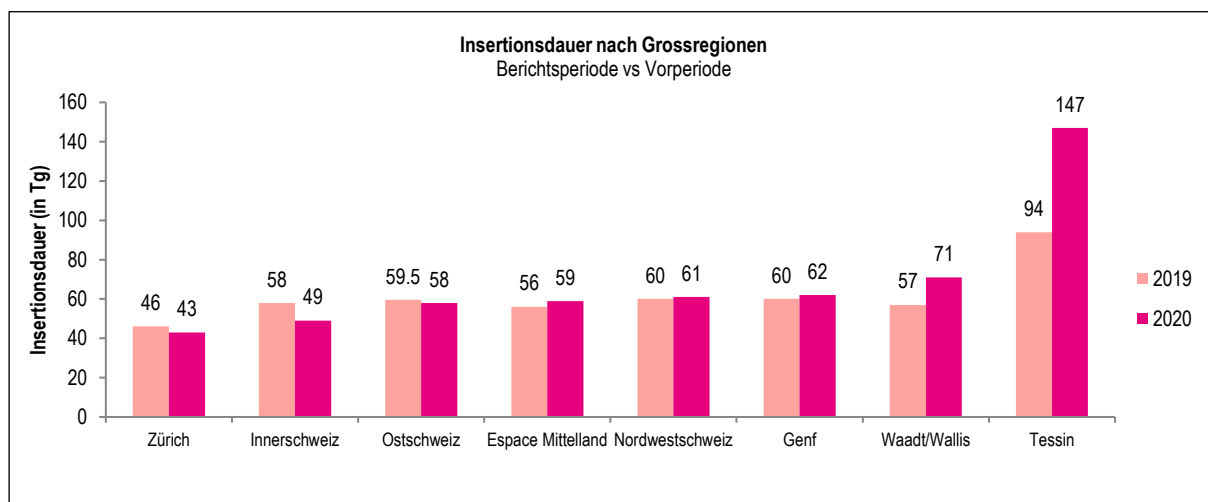
Im Jahr 2020 wurden auf den führenden Internetportalen der Schweiz mehr als 72'000 Einfamilienhäuser ausgeschrieben. Die durchschnittliche Insertionszeit betrug 77 Tage. Da die Anzahl Inserate mit einem Plus von 4% nur geringfügig anstieg, demgegenüber die Insertionszeiten jedoch um knapp ein Viertel zulegten, kann von einer abnehmenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Corona-Jahr gesprochen werden. Ein möglicher Grund dafür ist die Unsicherheit im Krisenjahr, durch die viele erstmal mit einem Kauf zuwarten wollten. Im Vorjahr war die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der gesamten Schweiz noch zunehmend: Trotz einer Angebotsausweitung auf rund 70'000 Inserate sank die Insertionszeit um nahezu 10% auf 61 Tage. Jens Paul Berndt, CEO von Homegate, fügt an: "Selbst im Corona-Jahr 2020 konnten wir eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern beobachten. In manchen Regionen dauerte es kurzzeitig etwas länger, eine Immobilie zu verkaufen. Wir sehen aber, dass sich das Blatt bereits wieder gewendet hat und Einfamilienhäuser auch in Krisenzeiten sehr beliebt sind."



Bei einer differenzierteren Analyse nach den Grossregionen der Schweiz zeigt sich, dass der Anstieg der Insertionszeiten im Corona-Jahr nur durch zwei Regionen verursacht wurde. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institutes beurteilt den Einfamilienhausmarkt in der Corona-Krise als erstaunlich robust: «Die meisten Besitzer eines Einfamilienhauses haben den grössten Teil ihres Geldes in ihr Haus investiert. Es ist deshalb positiv, dass sich die Eigenheimmärkte auch in einer schweren Krise, wie der Corona-Krise, in den meisten Regionen als robust und krisenfest erwiesen haben».

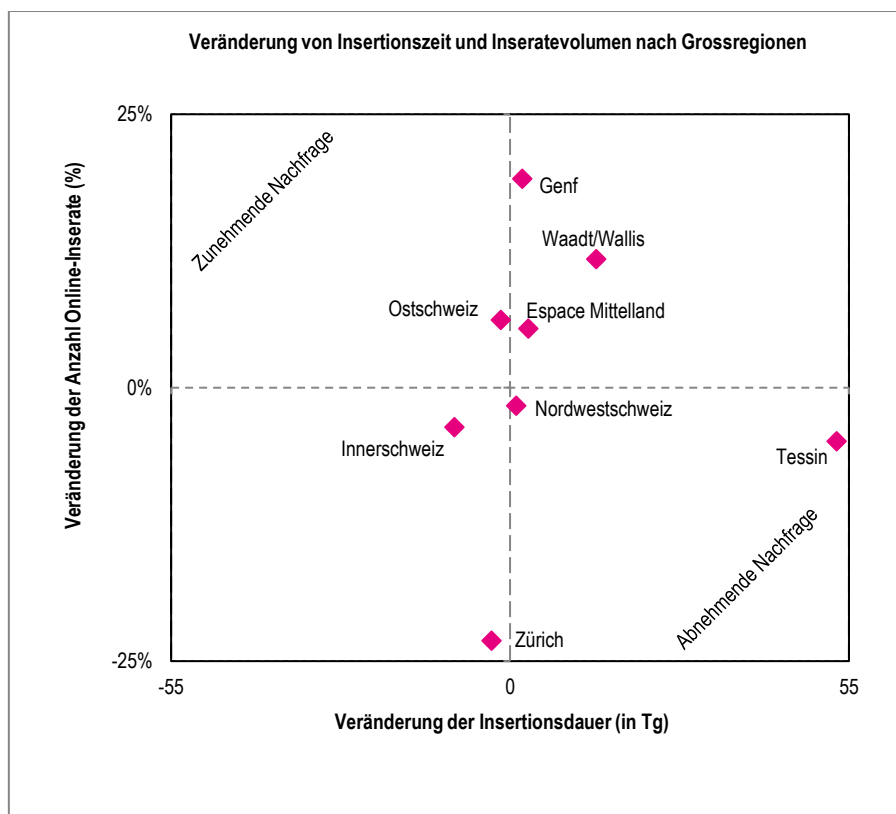
Verlängerung der Insertionszeiten vor allem verursacht durch die Regionen Tessin und Waadt/Wallis

In den drei Deutschschweizer Regionen Zürich, Innerschweiz und Ostschweiz, welche die Liste der Regionen mit den kürzesten Ausschreibungszeiten anführen, verkürzten sich die Insertionszeiten im Berichtsjahr erneut, am ausgeprägtesten in der Innerschweiz (-9 Tage). Dadurch vergrösserte sich der Abstand dieser drei Regionen zu den Regionen mit den längsten Ausschreibungszeiten weiter: In der Region Waadt/Wallis stiegen die Insertion Zeiten deutlich auf 71 Tage an. Weitaus stärker polarisierte der Einfamilienhausmarkt im Tessin: Die Insertionszeiten schossen auf 147 Tage empor, annähernd dreimal so lange wie in der Region Zürich.



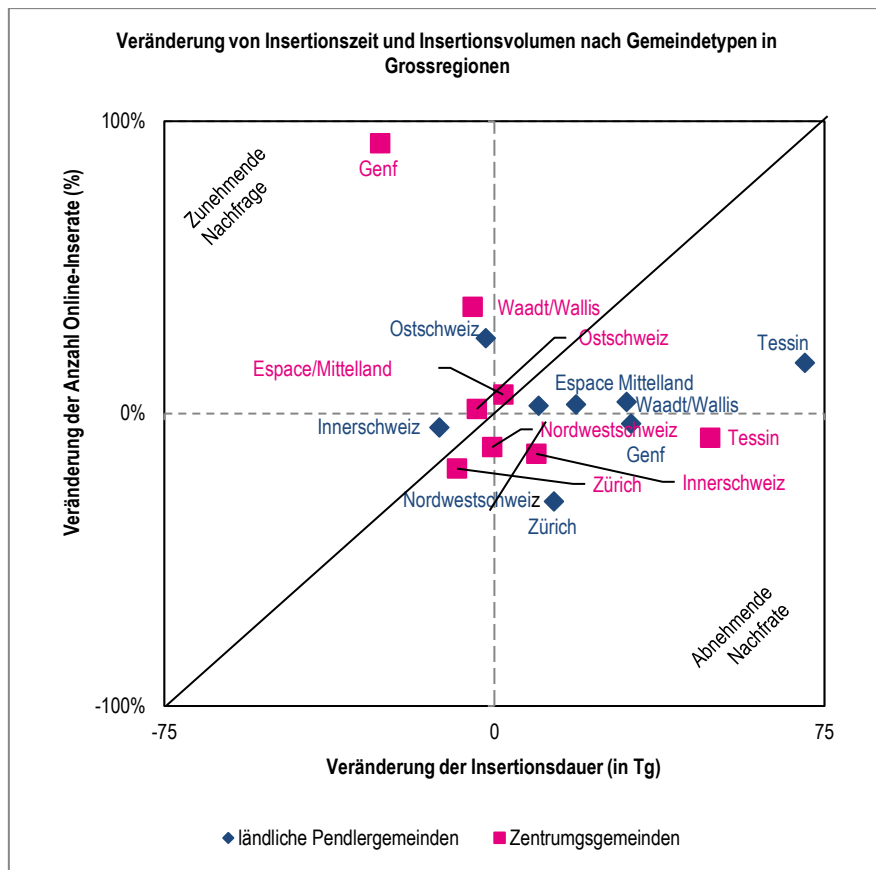
Veränderung der Insertionszeiten und Angebotsmengen geben Rückschlüsse auf die Nachfrageentwicklung

Die Gegenüberstellung der Veränderungen der Insertionszeiten mit den prozentualen Änderungen der Insertionsvolumina der acht untersuchten Regionen ist in der untenstehenden Grafik aufgeführt und lässt Rückschlüsse auf die Veränderung der Einfamilienhausnachfrage zu. Mit Ausnahme der drei Regionen Zürich, Tessin, und Genf streuen die Regionen relativ eng um die Diagonale, d.h. es waren in diesen Regionen keine substantiellen Veränderungen der Nachfrage zu verzeichnen. In den beiden Regionen Tessin und Zürich hingegen, ging eine massive Verlängerung der Insertionszeit einher mit einer geringfügigen Änderung des Insertionsvolumens bzw. bewirkte eine deutliche Angebotsverknappung nur einen sehr geringen Rückgang der Insertionsdauern. Damit muss dort von einer deutlichen Nachfrageabschwächung ausgegangen werden. Allerdings verkaufen sich die Einfamilienhäuser in der Region Zürich, trotz des Nachfragerückgangs und im Unterschied zum Tessin, immer noch sehr gut. In der Region Genf hat die Nachfrage hingegen deutlich zugelegt: Markant mehr Inserate führten kaum zu einer Verlängerung der Insertionszeit.



Im Corona-Jahr wurde häufig die Hypothese formuliert, dass die Bevölkerung die dicht besiedelten Städte verlässt und vermehrt aufs Land zieht, da auch aufgrund vom vermehrten home office längere Pendlerzeiten zum Arbeitsplatz in Kauf genommen werden können. Für die Einfamilienhäuser lässt sich diese Hypothese nicht bestätigen: Innerhalb der untersuchten Grossregionen wurde weiter unterteilt nach Zentrumsgemeinden und ländlichen Pendlerregionen. Es liegen etwa gleich viele Zentrumsgemeinden im Bereich der zunehmenden Nachfrage wie im Bereich der abnehmenden Nachfrage.

Aufgrund der Impferfolge wird davon ausgegangen, dass im nächsten Jahr Corona kein wesentliches Thema mehr sein wird. Es wird sich dann zeigen, ob die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der gesamten Schweiz wieder anzieht.



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:

Melanie Müller

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

Über Homegate

Homegate wurde im Jahr 2001 gegründet und hat sich seither zum führenden Immobilienmarktplatz der Schweiz entwickelt. Mit Homegate gestaltet sich die Suche nach der neuen Traumwohnung oder dem einzigartigen Traumhaus ganz einfach. Die cleveren Features wie das kostenlose Suchabo, die Empfehlungen von ähnlichen

Zürich, 4. Mai 2021

Objekten oder die Mobile App machen die Suche nach dem neuen Zuhause noch leichter. Auch ein Nachmieter oder ein neuer Käufer für die eigene Immobilie ist schnell gefunden. Mit mehr als 9 Millionen Besuchen pro Monat und über 110'000 aktuellen Immobilienangeboten ist Homegate der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz. Homegate hat den Unternehmenssitz in Zürich und gehört zur TX Markets AG, einem der grössten Schweizer Digitalunternehmen. Zudem ist Homegate mit der Tochtergesellschaft ImmoStreet und der Plattform alle-immobilien.ch am Markt präsent.

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