

Zürich, Februar 2022

Berichtsjahr 2021

Medienmitteilung: Home Market Price Analysis

Höchste Preissteigerung bei Eigenheimen seit zehn Jahren und ganz besonders bei Zweitwohnungen

In den vier liquidesten Marktregionen der Schweiz legten die Preise von Einfamilienhäusern im vergangenen Jahr im Mittel um 9% auf CHF 1.42 Mio. zu. Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen im Durchschnitt um 8.3% auf CHF 0.91 Mio. Dies ist die höchste Preisdynamik bei Wohneigentum seit 10 Jahren. Das Segment der Zweitwohnungen legte nach einem Rückgang für 2020 im letzten Jahr bereits wieder um 35% zu. Dieser Markt mit einem begrenzten Angebot eignet sich durch diese Schwankungen besonders gut für Immobilienspekulation. Die Analyse beruht auf den effektiven Verkaufspreisen von Eigenheimen des Swiss Real Estate Data Pools.

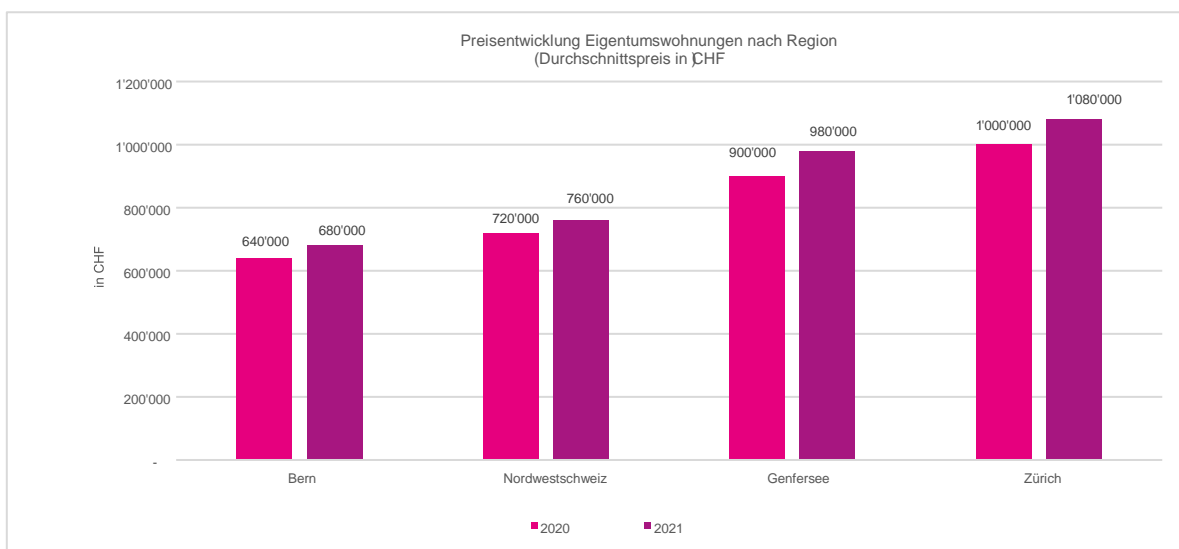
- **Der Preise von EFHs legten in allen vier untersuchten Regionen beschleunigt zu**
Einfamilienhäuser (EFHs) verzeichneten im Berichtsjahr in allen vier untersuchten Regionen gegenüber dem Vorjahr zwischen 7.7% (Region Zürich) und 11% (Region Nordwestschweiz) höhere Preise. Die Region Nordwestschweiz wies im Vorjahr noch ein Preiswachstum von gerade mal 2.8% auf.
- **Die EGTW-Preise stiegen in allen vier Regionen, aber mit einer leicht geringeren Dynamik**
Die Preise von Eigentumswohnungen (EGTWs) zeigten in der Berichtsperiode in allen Regionen ein positives Wachstum, das zwischen 8.9% (Region Genfersee) und 5.6% (Region Nordwestschweiz) lag. Nachdem die durchschnittlichen Objektpreise in der Genfersee-Region im Vorjahr noch um 2.2% sanken, wiesen sie im Berichtsjahr die höchste Dynamik aller vier untersuchten Regionen auf.
- **Nochmals deutlich höher war der Preisanstieg im Zweitwohnungsmarkt**
In den vier untersuchten Regionen legten die Durchschnittspreise von Zweitwohnungen gegenüber dem Vorjahr um 35% zu. Damit liegen sie auf dem höchsten Stand seit der Einführung der Zweitwohnungs-Initiative im Jahr 2012.

Bei der diesjährigen Home Market Price Analysis zeigen alle Pfeile nach oben. Die jährlich von Homegate in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute erstellte Analyse gibt Auskunft zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in vier Schweizer Regionen. Martin Waeber, Managing Director Real Estate, Swiss Marketplace Group meint zusammenfassend zu den diesjährigen Erkenntnissen: «Wohneigentum bleibt für viele in der Schweiz ein Ziel. Angesichts der grossen Differenz zwischen Angebot und Nachfragen sowie dem nach wie vor

hohen Anlageinteresse professioneller Akteure ist es nicht verwunderlich, dass die Preise auch 2021 gestiegen sind». «Bei Erstwohnungen sind die Preissteigerungen schon erstaunlich, aber bei Zweitwohnungen ist, aufgrund der strikten Angebotsbeschränkung durch die Zweitwohnungsinitiative, ein Markt geschaffen worden, der sich hervorragend für Immobilien-Spekulation eignet», ergänzt Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts.

Eigentumswohnungen weiterhin in der Region Zürich am teuersten

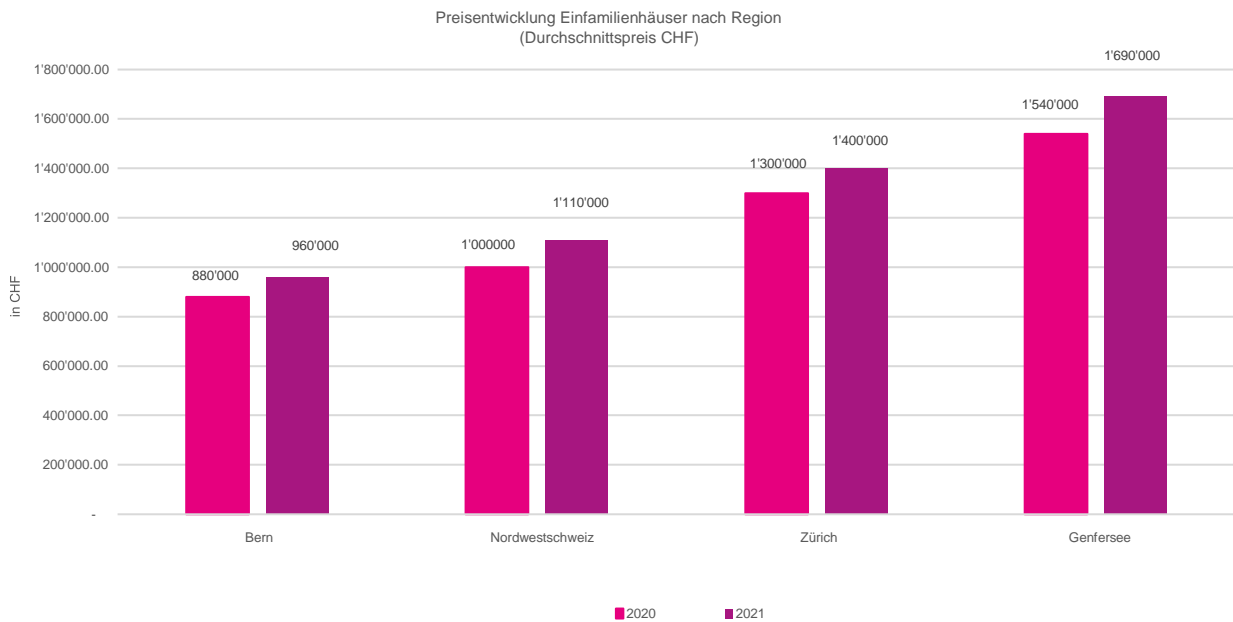
Die EGTW-Preise der Region Zürich verzeichneten mit 8% das zweithöchste Wachstum der 4 untersuchten Regionen, womit diese Region ihre Spitzenposition behauptete. Mit Objektpreisen von durchschnittlich CHF 1.08 Mio. liegen die Preise in Zürich deutlich über den EGTW-Preisen der am meisten zulegenden Region Genfersee. Dort stellte sich nach den rückläufigen Preisen im Jahr 2020 im Berichtsjahr ein Nachholeffekt ein: Nach einem Preiswachstum von 8.9% kostet die durchschnittliche Wohnung nun CHF 0.98 Mio. Am günstigsten sind EGTW's mit CHF 0.68 Mio. (+6.3%) in Bern zu haben. Der Abstand zur zweitgünstigsten Region Nordwestschweiz blieb damit konstant bei CHF 80'000. Eine Wohnung kostet dort CHF 0.76 Mio. (+5.6%).



Bei den EGTW-Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche hingegen war die Preisdynamik in der Region Genfersee mit 9% fast doppelt so hoch wie in der Region Zürich (4.9%). Mit CHF 10'900 weist Zürich aber nach wie vor die höchsten Quadratmeterpreise der vier untersuchten Regionen auf.

Einfamilienhäuser sind am teuersten in der Region Genfersee

Die durchschnittlichen Einfamilienhauspreise wuchsen mit 11% am stärksten in der Region Nordwestschweiz, vor den Regionen Bern (+9.1%) und Genfersee (9.7%). Die Region Zürich zeigte mit 7.7% Preiswachstum die geringste Dynamik aller untersuchten Regionen. Der Abstand der EFH-Preise zwischen der teuersten Einfamilienhaus-Region (Genfersee CHF 1.69 Mio.) zur günstigsten Region (Bern CHF 0.96 Mio.) vergrößerte sich damit im Vergleich zur Vorjahresperiode.

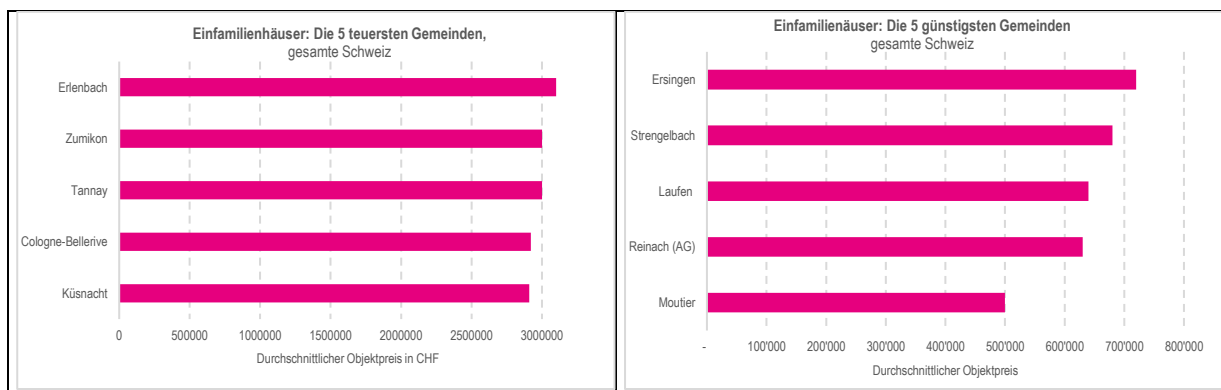


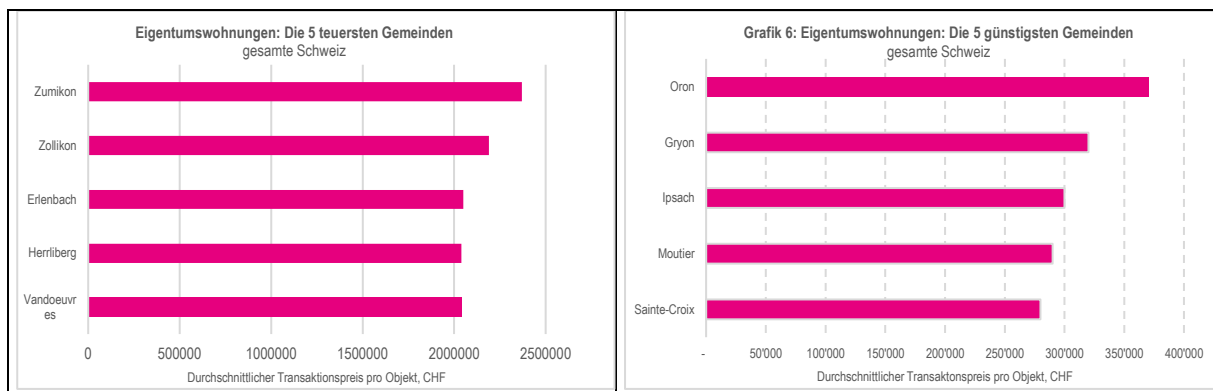
Leichter Rückgang der Eigenheimtransaktionen

Im Swiss Real Estate Data Pool (SRED) werden Eigenheimtransaktionen erfasst, die durch die Credit Suisse, die UBS und die Zürcher Kantonalbank hypothekarfinanziert werden. Diese drei Banken decken rund 40% aller Transaktionen in der Schweiz ab. Im vergangenen Jahr wurden rund 3'000 Einfamilienhaus- und knapp 5'000 Eigentumswohnungs-Verkaufstransaktionen im SRED in den vier untersuchten Regionen registriert. Dies sind 10% weniger Einfamilienhaus- und etwa gleich viel Eigentumswohnungs-Transaktionen verglichen mit dem Vorjahr. Der starke Preisanstieg scheint zumindest bei den Einfamilienhäusern zu weniger Verkaufstransaktionen zu führen.

Auf Gemeindeebene weiterhin grosse Unterschiede mit regionalen Schwerpunkten

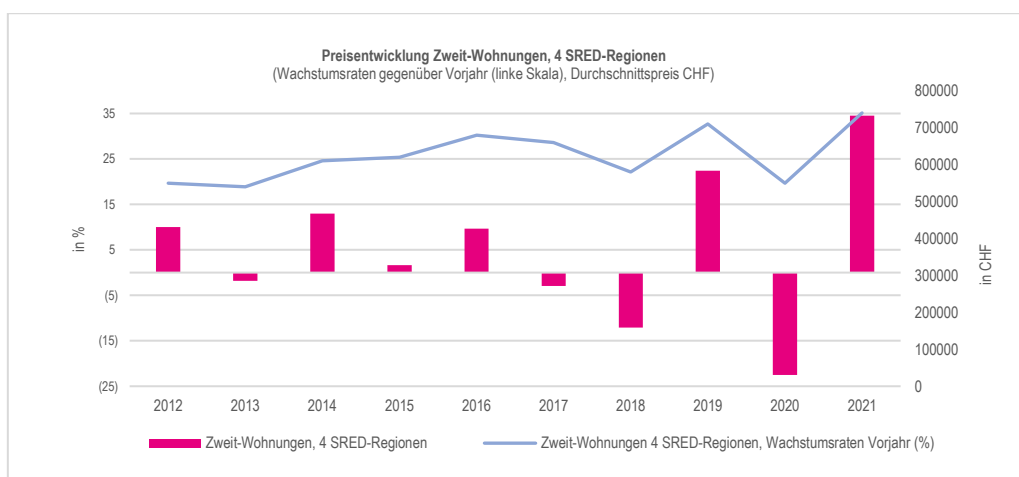
Auf Gemeindeebene gab es die günstigsten Einfamilienhäuser in Moutier für CHF 0.5 Mio., die teuersten in Erlenbach für CHF 3.1 Mio. Mit dem gleichen Budget, mit dem es in Erlenbach ein Haus gab, konnte man somit in Brugg gut 6 Einfamilienhäuser kaufen. Noch extremer war die Spanne bei den Eigentumswohnungen: Die tiefsten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen wurden in der Gemeinde Sainte-Croix bezahlt (CHF 0.28 Mio.), am meisten ausgeben musste man hingegen in Zumikon bezahlen (CHF 2.37 Mio.).





Zweitwohnungen mit Preissteigerungen in einer anderen Dimension

Die als Zweitwohnungen registrierten Eigentumswohnungen verzeichneten im Berichtsjahr einen Preisanstieg von 35%. Aufgrund der Zweit- Wohnungsinitiative, die das Angebot an Ferienwohnungen und -Häusern seit 2012 strikt begrenzt, ist ein Markt geschaffen worden, der sich hervorragend für Spekulation eignet. Entsprechend volatil waren die Preise für Ferienwohnungen seit der Einführung der Initiative. Trotz der massiv gestiegenen Preise nahm die Anzahl Transaktionen bei den Ferienwohnungen in den vier untersuchten Regionen auf 154 zu (Vorjahr 89), statt wie erwartet ab. Auch dies weist auf Preisspekulationen bei Ferienwohnungen hin. Das bedeutet, dass Ferienwohnungen nicht primär gekauft werden, um sie selbst zu nutzen, sondern vor allem mit dem Ziel, sie später teurer verkaufen zu können.



Home Market Price Analysis

Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Analyse deckt die vier Schweizer Regionen mit der höchsten Anzahl Eigenheimtransaktionen ab. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung der Verkaufspreise von Wohneigentum in diesen Regionen.

Datenbasis bildet der Swiss Real Estate Data Pool (SRED). Er ist ein non Profit Verein der Credit Suisse, UBS und Zürcher Kantonalbank. Sie liefern die Verkaufspreise sowie weitere Objektmerkmale aller von ihnen finanzierten Eigenheimtransaktionen in den Datenpool.

Homegate publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute.

Medienkontakt Homegate, SMG Swiss Marketplace Group AG

Fabian Korn, Mediensprecher

+41 44 711 86 29

fabian.korn@homegate.ch

Medienkontakt Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter

+41 43 322 26 84 peter.ilg@swissrei.ch

Über Homegate

Homegate (homegate.ch) wurde im Jahr 2001 gegründet und hat sich seither mit bis zu 9 Millionen Besuchen und über 36'000 neuen Immobilienangeboten pro Monat zum führenden Immobilienmarktplatz der Schweiz entwickelt. Homegate ist ein Geschäftsbereich der SMG Swiss Marketplace Group AG (swissmarketplace.group).

Über die SMG Swiss Marketplace Group AG

Die SMG Swiss Marketplace Group AG ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein führendes europäisches Digitalunternehmen, welches das Leben von Menschen mit bahnbrechenden Produkten vereinfacht. Die SMG Swiss Marketplace Group AG bietet ihren Kunden digitale Lösungen, um einige ihrer wichtigsten Lebensentscheidungen zu treffen. Das Portfolio umfasst die Bereiche Immobilien (homegate.ch, immoscout24.ch, ImmoStreet.ch, home.ch, Acheter-Louer.ch), Automobil (autoscout24.ch, motoscout24.ch, Car For You), Allgemeine Marktplätze (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo.ch) sowie Finanzen und Versicherungen (financescout24.ch). Das Unternehmen ist im Besitz von TX Group AG (31%), Ringier AG (29,5%), die Mobiliar (29,5%) und General Atlantic (10%).

Über das Swiss Real Estate Institute

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