

OHMA-STUDIE

Einfamilienhäuser wieder beliebter als Eigentumswohnungen

Einfamilienhäuser wurden 2017 schweizweit erneut stark nachgefragt. Die Analyse von Angebot und Nachfrage basierend auf Immobilieninseraten zeigt, dass sich auch in Zürich eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern ausmachen lässt. Einfamilienhäuser können in der Region Zürich mit 53 Insertionstagen im schweizweiten Vergleich am schnellsten verkauft werden. Sie wurden auch schneller verkauft als Eigentumswohnungen (74 Insertionstage). Dies geht aus der Online Home Market Analysis (OHMA) von homegate.ch in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich hervor.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 wurden in der gesamten Schweiz rund 31 100 Einfamilienhäuser auf Internetportalen zum Kauf angeboten. Das Angebot ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 3% gestiegen. Die durchschnittliche Insertionszeit ist gleichzeitig um 9 Tage auf 95 Insertionstage

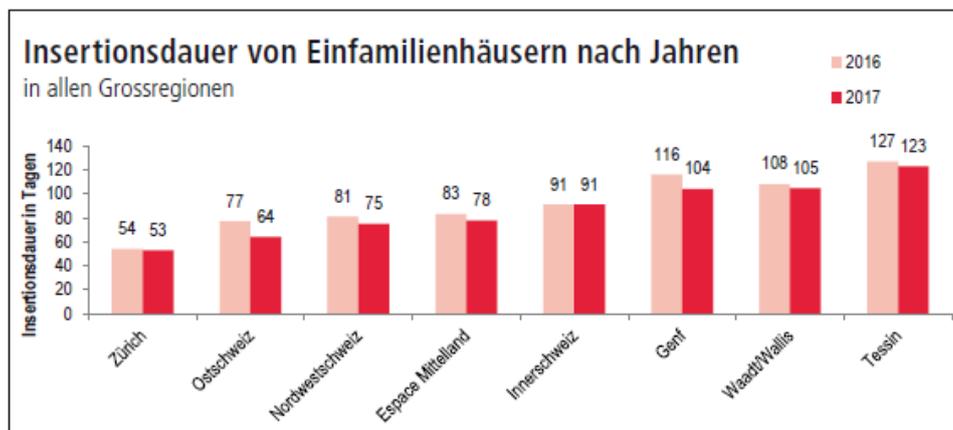
zurückgegangen. Dies zeugt von einer deutlich steigenden Nachfrage am Schweizer Einfamilienhausmarkt.

Am schnellsten können Häuser in der Region Zürich verkauft werden. Im Schnitt finden Objekte nach 53 Insertionstagen einen Käufer.

Auch in der Ostschweiz findet ein Einfamilienhaus mit 64 Insertionstagen verhältnismässig schnell einen Abnehmer. Im Süden und Westen des Landes hingegen muss fast doppelt so lange inseriert werden: In Genf (104 Tage), Waadt/Wallis (105 Tage) und im Tessin (123 Tage) müssen Einfamilienhäuser rund doppelt so lange ausgeschrieben werden wie in der Region Zürich.

Starke und Stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Zürich

In der Region Zürich wurden 2017 insgesamt 2101 Einfamilienhäuser auf Internetportalen ausgeschrieben. Dies entspricht einer Abnahme des Angebotsvolumens von 6% gegenüber den 2231 Objekten, die in der Vorperiode angeboten wurden. Mit durchschnittlich 53 Insertionstagen



mussten Einfamilienhäuser in der Berichtsperiode einen Tag weniger lang ausgeschrieben werden als noch in der Vorperiode. Diese leichte Verkürzung der Insertionszeit unter einem etwas kleinerem Angebot spricht für eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Besonders schnell können Häuser in den Zentren verkauft werden (Stadt Zürich, Winterthur, Wetzikon). Mit einer durchschnittlichen Insertionszeit von 27 Tagen sind Einfamilienhäuser absolute Mangelware. Den grössten Einfamilienhausmarkt stellt mit 41% der in der Region Zürich angebotenen Häuser der suburbane Agglomerationsgürtel rund um die Stadt Zürich dar. Mit 48 Insertionstagen können Einfamilienhäuser hier ebenfalls sehr schnell verkauft werden.

Es zeigt sich, dass in der Zürcher Agglomeration primär kleine und preisgünstige Häuser sich grosser Beliebtheit erfreuen. Häuser mit einem Angebotspreis von unter CHF 1 Mio. müssen rund 30 Tage auf Onlineplattformen inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Objekte

mit bis zu 4,5 Zimmern werden im Schnitt nach 32 Tagen und Objekte mit 5–5,5 Zimmern nach 46 Insertionstagen verkauft.

Erhebliche regionale Unterschiede bei den Angebotspreisen

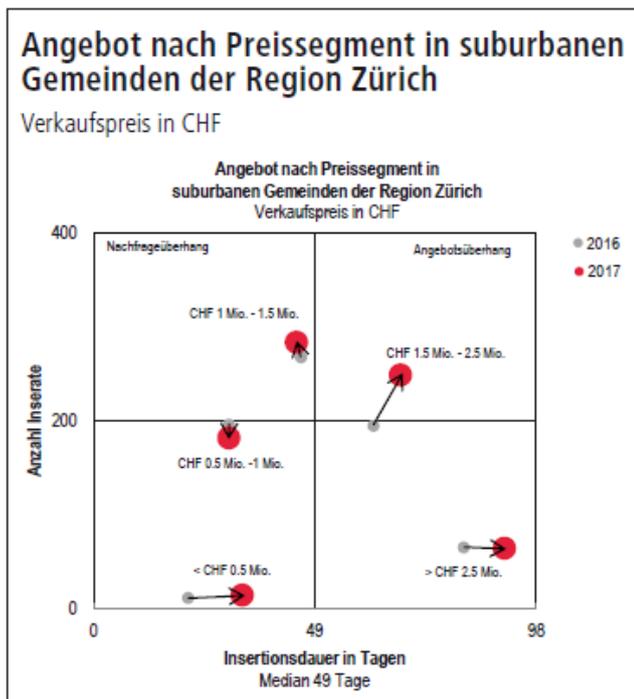
In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich werden pro Quadratmeter Wohnfläche rund CHF 8600 verlangt. Damit liegt Zürich knapp an dritter Stelle nach der Innerschweiz mit CHF 8700. Am meisten wird in den Agglomerationsgemeinden der Region Genf verlangt. Hier wird ein Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt für CHF 10 100 angeboten. Dies ist fast das Doppelte als in den suburbanen Gemeinden der günstigsten Region, dem Espace Mittelland (CHF 5400), verlangt wird.

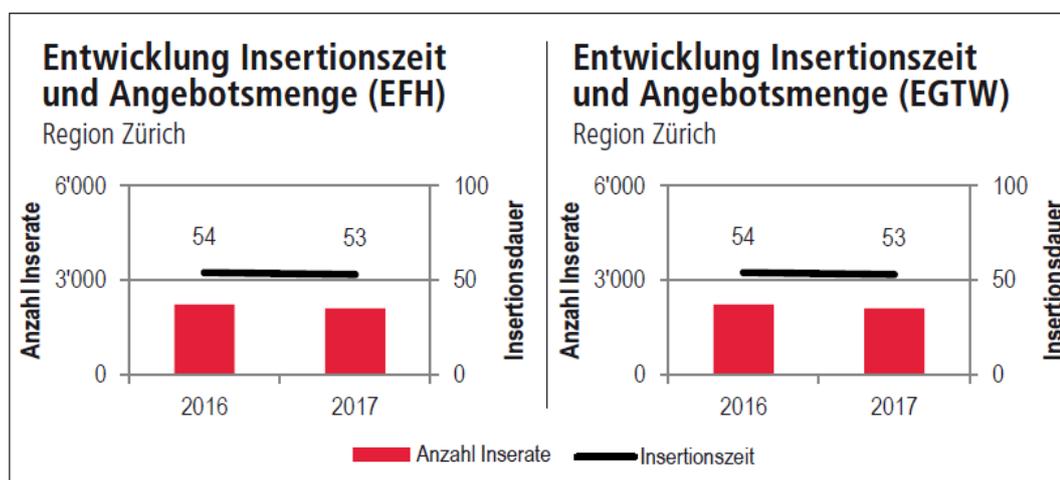
Einfamilienhäuser sind wieder beliebter als Eigentumswohnungen

Noch vor wenigen Jahren wurde das Einfamilienhaus als Auslaufmodell bezeichnet. Eigentumswohnungen wurden als Wohneigentum der Zukunft prognostiziert. Das Gegenteil ist eingetreten: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat in der Region Zürich abgenommen. Mit durchschnittlichen 74 Insertionstagen dauert es bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem Einfamilienhaus (53 Tage) auch wesentlich länger, bis eine Wohnung verkauft werden kann (vgl. OHMA-Studie vom September 2017).

Trotz angestiegener Preise und höherer Hürden bei der Finanzierung erfreut sich das Einfamilienhaus in der Schweiz steigender Beliebtheit.

Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sieht unterschiedliche Gründe für diese Entwicklung: «Faktoren wie räumliche Distanz zu den Nachbarn sowie ein eigener





Garten für die Kinder sind für Eigenheimkäufer in einer zunehmend verdichteten Schweiz immer wichtiger.

Zudem setzt sich vermehrt die Ansicht durch, dass man durch den Kauf von stetig knapper werdendem Bauland langfristig nicht viel falsch machen kann.»

OHMA – Online Home Market Analysis

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse des Swiss Real Estate Instituts (Swiss-REI) und homegate.ch, 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 sub-urbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt.

Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.



Michel Fleury
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter
Swiss Real Estate Institute
HWZ Hochschule
für Wirtschaft Zürich