

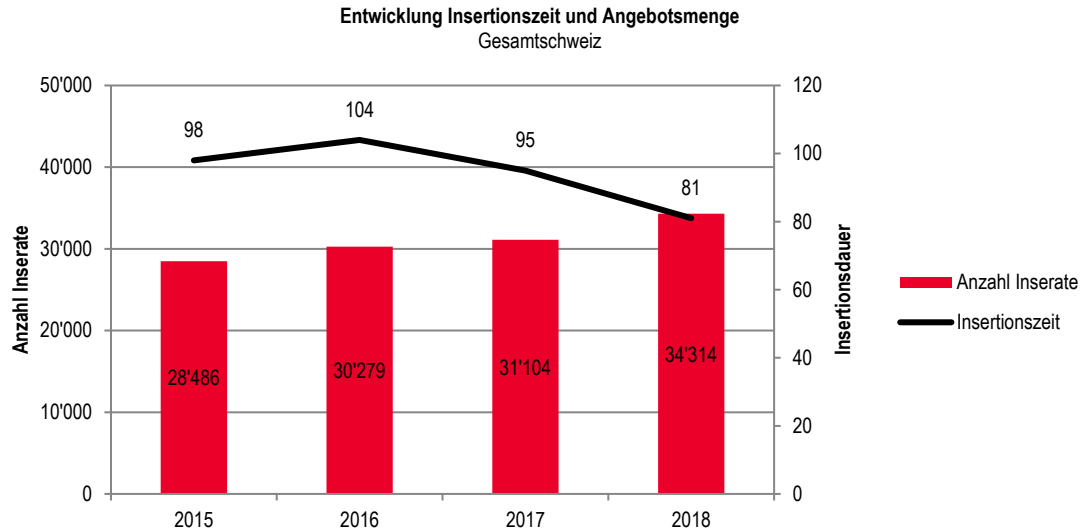
Zürich, 4. April 2019

Medienmitteilung: OHMA - Online Home Market Analysis

Nachfrageboom nach Einfamilienhäusern ist nicht zu bremsen

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern befindet sich aktuell auf einem Höchststand. Mit über 34'000 ausgeschriebenen Einfamilienhäusern sind knapp 6'000 Objekte mehr verfügbar als noch im Jahr 2015 (+17%). Gleichzeitig ist die durchschnittliche Insertionszeit auf Schweizer Online-Immobilienportalen trotz des höheren Angebotes auf 81 Tage gesunken (2016: 104 Tage), was die enorm hohe Nachfrage erklärt. In der Region Zürich gehen die Häuser am schnellsten weg (nach 48 Tagen), während die Einfamilienhäuser in den Regionen Waadt/Wallis (90 Tage) und Tessin (92 Tage) fast doppelt so lange inseriert werden müssen. Dies zeigt die Online Home Market Analysis (OHMA) von homegate.ch in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

- **Deutliche Abnahme der Insertionszeiten in sieben von acht Regionen**
Die durchschnittlichen Insertionszeiten der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser waren in fast allen Regionen in der Berichtsperiode mit 81 Tagen teilweise deutlich tiefer als im Vorjahr. Einzig in der Ostschweiz verlängerte sich die Insertionszeit geringfügig.
- **Zunahme der Anzahl inserierter Einfamilienhäuser mit Ausnahme der Region Genf**
In annähernd allen Gebieten der Schweiz wurde eine markante Zunahme (+10%) der angebotenen Einfamilienhäuser registriert. Lediglich in der Region Genf war die Zahl erneut deutlich rückläufig.
- **In fünf von acht Regionen stockt der Absatz von Luxusobjekten**
Im obersten Preissegment, über CHF 2.5 Mio., wurden in fünf Grossregionen teilweise markant längere Insertionszeiten registriert. In der Innerschweiz, Genf und Nordwestschweiz hingegen verkürzten sich die Insertionszeiten in dieser Kategorie.
- **Markante Unterschiede der Angebotspreise je nach Region**
Am teuersten wurden die Einfamilienhäuser mit Preisen von CHF 10'300 pro Quadratmeter Wohnfläche in der Region Genf angeboten. In den zwei preiswertesten Gebieten Ostschweiz und Espace Mittelland wurde pro Quadratmeter mit CHF 5'600 nur rund die Hälfte gefordert.

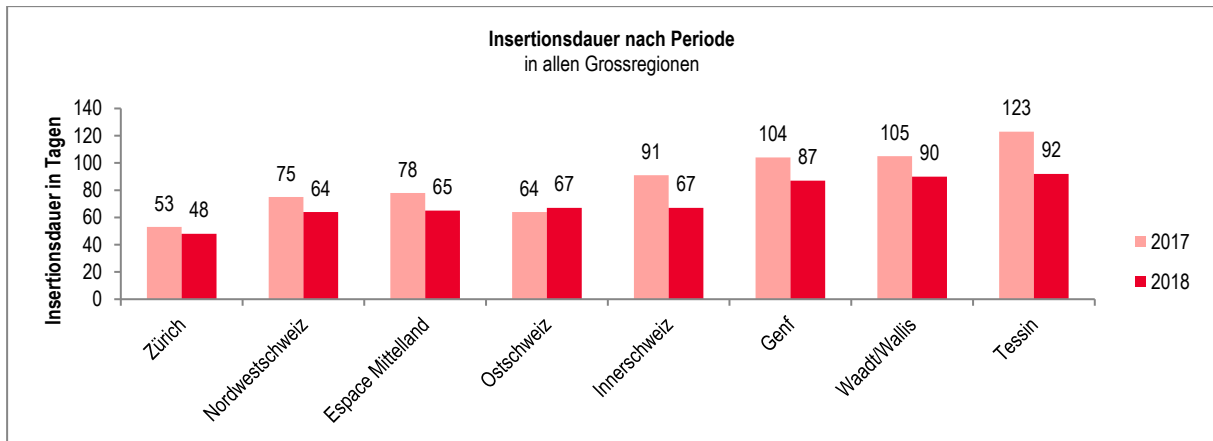


Gründe für den Boom von Einfamilienhäusern

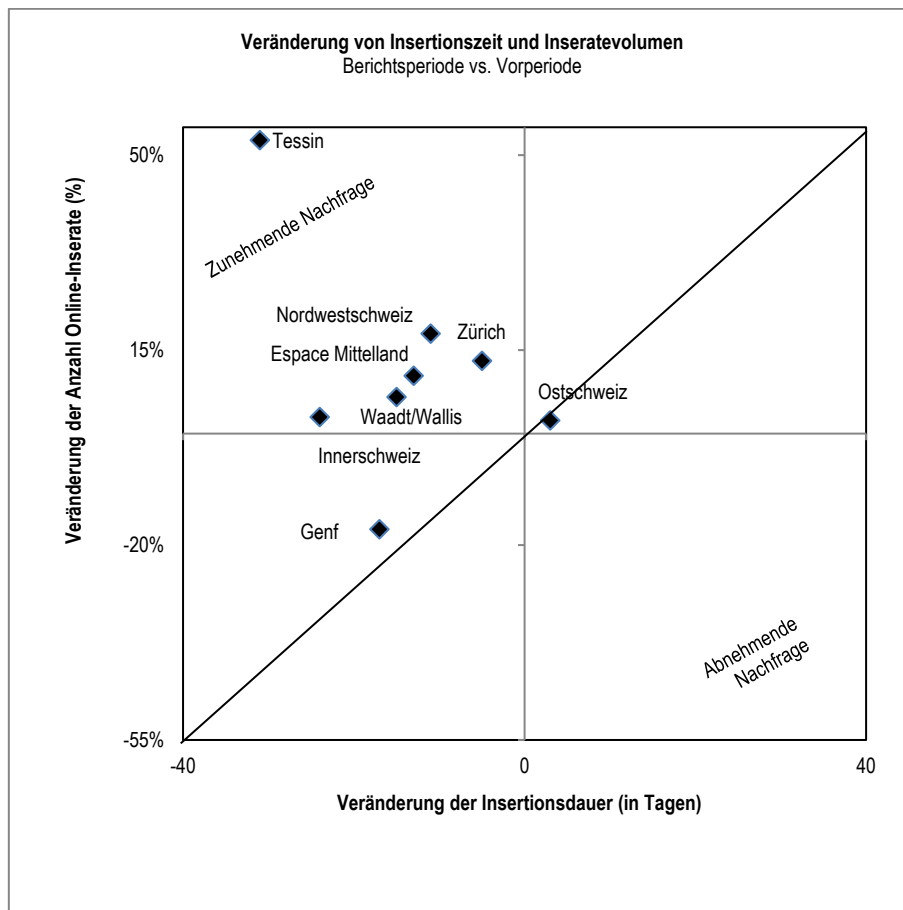
Nach dem Erreichen eines Höchststandes der durchschnittlichen Insertionszeit von 104 Tagen im Jahr 2016 reduzierte sich 2018 die Insertionszeit auf 81 Tage (kumulierter Rückgang seit 2016: -22%), was in Kombination mit dem höheren Angebot die anhaltend steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern dokumentiert. Die Nachfrage scheint trotz einer merklich gestiegenen Wohneigentumsquote (auf knapp 40%), der 2014 eingeführten deutlichen Verschärfung der Regulierungen zur Hypothekendarfinanzierung sowie rekordhohen Eigenheimpreisen nicht zu bremsen. Prof. Dr. Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft sieht drei Gründe für diese erstaunliche Entwicklung: «Erstens fiel 2018 das gesamtwirtschaftliche reale Wachstum mit 2.5% so hoch aus wie seit acht Jahren nicht mehr. Zweitens haben sich die Befürchtungen, dass die Zeit der Negativzinsen bald zu Ende geht, verflüchtigt. Die ausserordentlich tiefen Hypothekarzinsen bleiben noch länger bestehen. Drittens ist Sparen aufgrund der tiefen Zinsen nach wie vor uninteressant.»

Einfamilienhäuser in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz finden am schnellsten einen Käufer

Mit durchschnittlich nur 48 Insertionstagen liessen sich 2018 Einfamilienhäuser in der Region Zürich am schnellsten verkaufen, wobei der Rückgang der Insertionszeit um fünf Tage im Vergleich zur Vorperiode bescheiden ausfiel. Platz zwei erreichte mit 64 Insertionstagen die Nordwestschweiz. Am anderen Ende der Skala lag das Tessin, allerdings mit deutlich verkürzten Insertionszeiten von 92 Tagen im Vergleich zu 123 im Vorjahr. Stark reduziert haben sich auch die Ausschreibungszeiten in der Innerschweiz (-24 Tage). Als einzige Region zeigte die Ostschweiz eine Zunahme der Insertionszeit um drei auf 67 Tage, wobei dieser Wert weiterhin deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 81 Tagen lag.



Zeitgleich mit der Reduktion der Insertionszeit stieg, mit Ausnahme der Region Genf, das Angebot an Einfamilienhäusern stark an. Besonders kräftig nahm die Anzahl inserierter Einfamilienhäuser im Tessin zu, gefolgt von der Nordwestschweiz und Zürich.



Die gleichzeitige Betrachtung der veränderten Insertionszeiten und der Zahl inserierter Objekte lässt Rückschlüsse auf die Nachfrageänderung nach Einfamilienhäusern zu: Alle untersuchten Regionen liegen im Dreieck der zunehmenden Nachfrage, mit Ausnahme der Region Ostschweiz (siehe Abbildung oben).

Steigendes Preisniveau, aber weiterhin starke regionale Preisunterschiede

Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser wurden erneut in der Region Genf verlangt. In den suburbanen Gemeinden dieser Region wurde ein Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt für CHF 10'300 angeboten (2017: CHF 10'200). Gut die Hälfte, rund CHF 5'600, kostete der Quadratmeter im Berichtsjahr in den Agglomerationsgürteln in den Städten der beiden preiswertesten Regionen, Espace Mittelland und Ostschweiz. Im Mittelfeld befinden sich die Regionen Nordwestschweiz (2018: CHF 6'600 pro Quadratmeter Wohnfläche; 2017: CHF 6'400) und Waadt/Wallis (2018: CHF 7'500 pro Quadratmeter Wohnfläche; 2017: CHF 7'200).

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, Carina Schönenberger, Mediensprecherin
Tel. 044 711 86 80, carina.schoenenberger@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

Die **Homegate AG** wurde 2001 gegründet und hat sich seither zum führenden Digital-Unternehmen im Schweizer Immobilienmarkt entwickelt. Mit mehr als 8 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 90 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