

OHMA-STUDIE REGION ZÜRICH

# Rückläufige EFH-Nachfrage: Corona dürfte den Trend noch weiter verstärken

In der Region Zürich nahm die Anzahl der im Jahr 2019 im Internet ausgeschrieben Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozent ab. Die Insertionsdauer erhöhte sich hingegen um 4 auf 52 Tage. Die Verlängerung der Insertionsdauer pro Objekt, trotz einer Abnahme der Anzahl Inserate, weist auf eine sinkende Nachfrage hin. Dies zeigt die gemeinsame Studie des Swiss Real Estate Institute der HWZ und des Immobilienportals Homegate.

In der Region Zürich sank die Zahl der EFH-Inserate 2019 um 133 Objekte auf 2336 Einfamilienhäuser. Mit einem Marktanteil von 9% am Total der in den acht umsatzstärksten Regionen registrierten EFH-Inserate (Waadt/Wallis, Mittelland, Nordwestschweiz, Zürich, Zentralschweiz, Tessin, Ostschweiz, Genf) belegte die Region Zürich den vierten Platz vor der Innerschweiz und der Ostschweiz.

Weiterhin fanden die Einfamilienhäuser in der Region Zürich am schnellsten einen Käufer. Doppelt so schnell wie in der langsamsten Region (Tessin mit 107 Tagen).

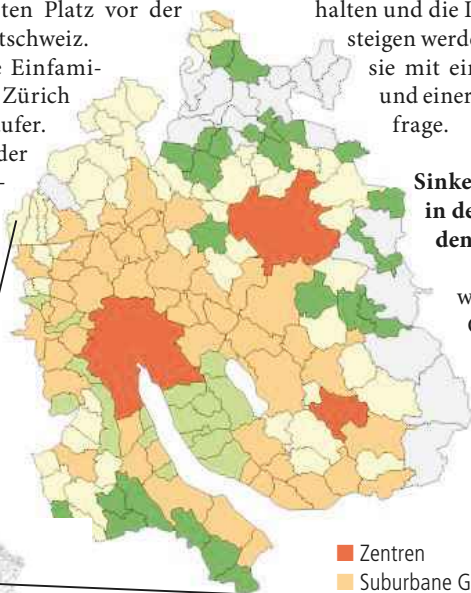
Trotz der 5-prozentigen Angebotsreduktion verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer in der Region Zürich um 4 Tage.

Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen kann durch einen spürbaren Nachfragerückgang erklärt werden.

Die Autoren gehen davon aus, dass sich die Käufer aufgrund der unsicheren Wirtschaftsentwicklung, verursacht durch die Corona-Krise, in den nächsten 6–12 Monaten zurückhalten und die Insertionszeiten weiter ansteigen werden. Anschliessend rechnen sie mit einem «Nachholbedürfnis» und einer deutlich steigenden Nachfrage.

## Sinkende Nachfrage auch in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich

In der Berichtsperiode wurden in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich 900 EFH angeboten, 143 Objekte weniger als



- Zentren
- Suburbane Gemeinden
- Einkommensstarke Gemeinden
- Periurbane Gemeinden
- Ländliche Pendlergemeinden
- Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

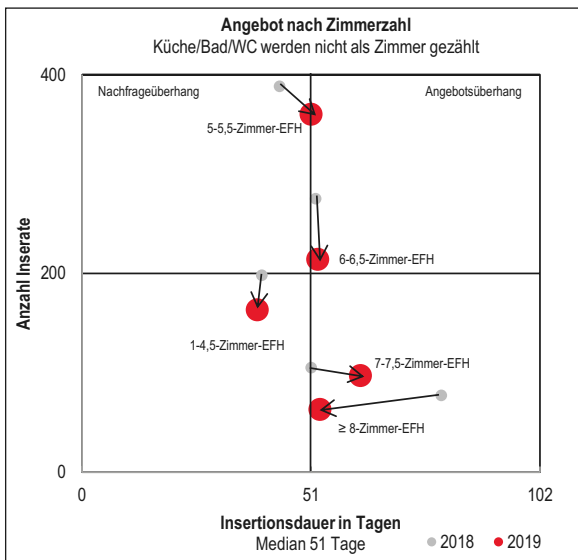
im Vorjahr. Knapp die Hälfte aller EFH in der Region Zürich liegen in suburbanen Gemeinden, weit mehr als in allen anderen Gemeindetypen.

Auch in den suburbanen Gemeinden verlängerten sich die Insertionszeiten (plus 8,5%), obschon weniger Objekte angeboten wurden. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsvolumen und -dauer spricht auch in den suburbanen Gemeinden für einen Nachfragerückgang.

Die suburbanen Gemeinden der Region Zürich wiesen aber noch immer die deutlich tiefste Ausschreibungsdauer auf, die 8 bzw. 9 Tage kürzer war als die Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz bzw. Waadt/Wallis und Bern. Auch die suburbanen Gemeinden in der Region Zürich bleiben im Quervergleich zu den anderen Regionen ein «hot spot».

### Überangebot im Luxussegment weitgehend abgebaut

Die Differenzierung des EFH-Marktes in den suburbanen Gemeinden Zürichs nach dem Preis zeigt mehrheitlich eine Verkürzung der Insertionszeiten mit Ausnahme des Segmentes günstigsten (< CHF 0,5 Mio.) und des grössten Segmentes (CHF 1,0–1,5 Mio.). Weiter waren die Insertionsvolumina in allen Preissegmenten

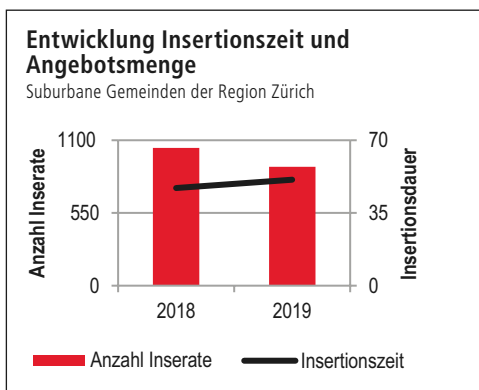


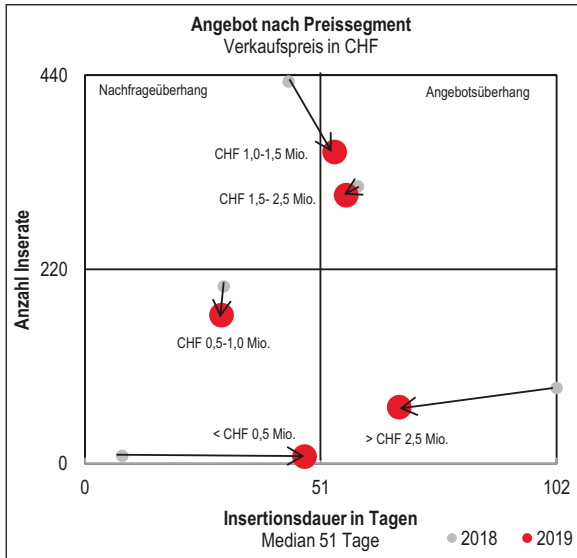
rückläufig, wobei die stärkste prozentuale Abnahme bei den EFH mit Preisen > CHF 2,5 Mio. stattfand, wodurch das Überangebot im Luxussegment fast vollständig abgebaut wurde.

Im Segment der EFH mit Preisen < CHF 0,5 Mio. versechsfachte sich die mittlere Insertionsdauer nahezu von 8 auf 47,5 Tage. Diese Entwicklung ist wahrscheinlich durch ein oder zwei Extremfälle getrieben, da insgesamt nur 8 Objekte im günstigsten Segment inseriert wurden.

Im mittleren Preissegment (CHF 1,0–1,5 Mio.) sank das Insertionsvolumen um 80 auf 353 Objekte (-18%), was trotzdem zu einer 23-prozentigen Erhöhung der Insertionsdauer zusammenfiel (+10 auf 54 Tage). Dies lässt ebenfalls eine Nachfragereduktion vermuten.

Im Schnitt wurden EFH in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich für rund CHF 8500 pro Quadratmeter Wohnfläche inseriert, was etwa dem Niveau der Innerschweiz entspricht. Damit war das Preisniveau nach der Region Genf (CHF 10300) das zweithöchste der untersuchten acht Regionen. Im Vergleich wurde ein Quadratmeter Wohnfläche in der günstigsten Region Bern mit CHF 5700 nur für zwei Drittel des Preises eines EFH-Quadrat-





meters in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich inseriert.

### Angebot nach Zimmerzahl: Am häufigsten werden Einfamilienhäuser mit 5–5,5 Zimmern angeboten

Die Segmentierung des EFH-Marktes der suburbanen Gemeinden Zürich nach Zimmerzahl zeigte wie bei der Segmentierung nach Preisen in allen Grössenkategorien eine Abnahme des Insertionsvolumens bei einer mehrheitlichen Verlängerung der Insertionszeiten: Der Markt der kleinsten Zimmerkategorie (1–4,5 Zimmer) war relativ stabil.

Bei der grössten und zweitgrössten Kategorie (5–5,5 Zimmer bzw. 6–6,5 Zimmer) sorgte eine um 8% bzw. 22% abnehmende Anzahl Inserate

sogar für eine Verlängerung der Insertionsdauer um 16% bzw. 1%, was auf eine deutliche Nachfragereduktion hinweist.

Bei den Grössenkategorien von 7–7,5 Zimmern zeigte sich ebenfalls eine abnehmende Nachfrage.

Einzig ganz grosse Häuser über 8 Zimmer mussten rund einen Drittel weniger lang inseriert werden als im Vorjahr, was auf einen Nachfrageanstieg hinwies.

Im Vergleich zu den übrigen untersuchten Regionen war der Schwankungsbereich der Insertionsdauer am geringsten. Aber auch hier mussten die langsamsten 5% der Objekte knapp 300 Tage inseriert werden. Immerhin konnten 75% der Objekte in weniger als 100 Tagen verkauft werden.

Die Streuung der Insertionsdauer nimmt mit zunehmender Zimmerzahl und steigender Preiskategorie zu.

### 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.



**Dr. Rudolf Marty**  
Senior wissenschaftlicher Mitarbeiter, stellvertretender Leiter Swiss Real Estate Institute



**Prof. Dr. P. Ilg**  
Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute