

Eigenheimmarkt: gestiegene Preise dank Boomregionen

Home Market Price Analysis (HoMPA) Die bezahlten Preise für Wohneinheiten stiegen 2024 im Durchschnitt um 2 Prozent. Auffallend sind die deutlichen regionalen Unterschiede und die grosse Spannweite der Durchschnittspreise.

Adrian A.F. Spiess
MSc Economics
Volkswirtschaftler beim HEV Schweiz

Prof. Dr. Peter Ilg
Leiter Swiss Real Estate Institute
HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

Dr. Rudolf Marty
Senior Wissenschaftlicher Mitarbeiter,
Stv. Leiter Swiss Real Estate Institute

Die Home Market Price Analysis (HoMPA) analysiert die Entwicklung der effektiv erzielten Verkaufspreise in den sechs Regionen mit der höchsten Anzahl an Eigenheimtransaktionen. Dazu zählen das Espace Mittelland (Kanton Bern und Kanton Solothurn), die Nordwestschweiz, die Ostschweiz, das Tessin, die Zentralschweiz und der Kanton Zürich. Die Analyse stützt sich auf den Swiss Real Estate Data Pool (SRED), der Transaktionsdaten von UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swiss Life umfasst. In der aktuellen Auswertung wurden Transaktionen von insgesamt 3710 Einfamilienhäusern und 4446 Eigentumswohnungen berücksichtigt. Im Gegensatz zu den häufig publizierten Angebotspreisen basieren diese Daten auf tatsächlich bezahlten Kaufpreisen.

Preiswachstum trotz divergierender Segmente

Auf Basis dieser Transaktionsdaten zeigt sich, dass die Preise für Wohneinheiten in den analysierten Regionen im Jahr 2024 um moderate 2 Prozent gestiegen sind. Dieser vergleichsweise geringe Anstieg fällt in eine Phase, in der die Zinsen um beachtliche 1,25 Prozentpunkte gesunken sind.

Auffallend ist die starke Segmentierung. Eigentumswohnungen legten um 2,2 Prozent zu und reagierten stärker auf die Zinssenkungen als Einfamilienhäuser, deren Preise um 1,6 Prozent stiegen. Die Transaktionspreise stiegen schweizweit dank der beiden boomenden Regionen Zürich

«Der Markt für Wohneigentum zeigt sich weiterhin dynamisch und entwickelt sich regional sehr unterschiedlich.»

Dr. Roman Timm, CEO Newhome.ch

und Zentralschweiz. Die Einfamilienhäuser stiegen im Preis in der teuersten Region Zentralschweiz um mehr als 8 Prozent, während das Tessin ein Minus von 2 Prozent verzeichnete.

Bei der Preisentwicklung von Einfamilienhäusern haben sich die Preisunterschiede weiter verstärkt. In der Zentralschweiz finden sich die teuersten Einfamilienhäuser mit einem Durchschnittspreis von 1,78 Millionen Franken. Das entspricht einem Anstieg von satten 8,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In der Region Zürich betrug der Anstieg 3,9 Prozent; ein Haus kostete dort im Schnitt 1,6 Millionen Franken. Die Süd- und die Region Espace Mittelland hingegen verzeichneten einen Preisrückgang von 2,1 Prozent. Dort kostete ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 0,92 Millionen (Südschweiz) respektive 0,94 Millionen Franken (Espace Mittelland).

Bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild. Nach einem Taucher im Vorjahr legte die Region Espace Mittelland mit knapp 13 Prozent am meisten zu, während das Tessin mit einem Minus von 2,9 Prozent Preissenkungen hinnehmen

musste. Dr. Roman Timm, CEO der Newhome.ch AG, betont die Dynamik, die eine Vielschichtigkeit im Schweizer Immobilienmarkt abbildet: «Der Markt für Wohneigentum zeigt sich weiterhin dynamisch und entwickelt sich regional sehr unterschiedlich.» Einige Regionen seien von spürbaren Preissteigerungen geprägt. «Andere, die in den vergangenen Monaten nur moderate Schwankungen aufwiesen, verzeichnen nun deutliche Nachhol-Effekte», schliesst Timm.

Die HoMPA-Studie analysiert zudem die Spannweite der Transaktionspreise zwischen den Bezirken – und diese fällt erheblich aus. Im teuersten Bezirk der Zentralschweiz, in Zug, fanden Einfamilienhäuser für 2,98 Millionen Franken einen Käufer (Abbildung 1). Dies entspricht rund einem Faktor 9 im Vergleich zu den Transaktionspreisen in der Leventina im Tessin, wo im Schnitt 0,34 Millionen Franken bezahlt wurden.

Deutlich geringer ist die Spannweite der bezahlten Preise bei den Eigentumswohnungen. Wie erwartet liegt auch hier der teuerste Bezirk in der Region Zentralschweiz. Im Bezirk Höfe im Kanton Zug betrug der durchschnittliche Preis 1,89 Millionen Franken (Abbildung 2). Die tiefsten Preise wurden im Rheintal mit 0,46 Millionen und im Toggenburg erzielt. Bei den Eigentumswohnungen ergab die Analyse eine Differenz um den Faktor 4 bei den durchschnittlichen Transaktionspreisen zwischen dem teuersten und dem günstigsten Bezirk.

Hohe Wertsteigerung bei Wohneigentum in Zentren

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, ist beeindruckt von der Wertsteigerung von Wohneigentum in einigen Zentren: «In den Städten Luzern, Basel und Zürich sowie in ihren direkt angrenzenden Gemeinden sind die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt pro Jahr zwischen 3,2 und 4,7 Prozent angestiegen». Ilg betont weiter, dass diese Steigerungen in den letzten zehn Jahren deutlich über dem Zinssatz für Bundesobligationen lagen und sich den langfristigen Aktienrenditen von 5 Prozent annähern haben. Zudem ist in der Wertentwicklung von Eigenheimen die Eigennutzung des Wohnraums nicht eingerechnet. Problematisch sei dies vor allem für junge Familien, die nicht auf die finanzielle Unterstützung der «Mami-und-Papi-Bank» zählen können: Diese müssten auf günstigere Regionen ausweichen und eine Pendelzeit von rund 40 Minuten in Kauf nehmen, wenn ihnen der Besitz eines Eigenheims wichtig sei, schliesst Ilg.

Ein Beispiel für eine solche Ausweichregion ist der Bezirk Andelfingen in der Region Zürich, der nur gut 30 S-Bahn-Minuten von der Stadt Zürich entfernt liegt. Dort sind familiengerechte Eigentumswohnungen für durchschnittlich 0,85 Millionen Franken erhältlich. Die günstigsten Angebote für Familienwohnungen in diesem Bezirk liegen bei 0,5 Millionen Franken.

Die Studie

Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Untersuchung zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Datenbasis bildet der Swiss Real Estate Data Pool (SRED), ein Non-Profit-Verein, dem Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swiss Life angehören. Diese Banken liefern die Verkaufspreise sowie weitere Objektmerkmale sämtlicher von ihnen finanzierten Eigenheimtransaktionen in den Datenpool. Newhome publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und dem SVIT Schweiz.

Weitere Informationen unter: [newhome.ch](https://www.newhome.ch)



In der Boomregion Zürich stiegen 2024 die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser um 3,9 Prozent: Ein Einfamilienhaus kostete dort im Durchschnitt 1,6 Millionen Franken. BILD MARIO – STOCK.ADOBE.COM

Einfamilienhäuser: die fünf teuersten Bezirke

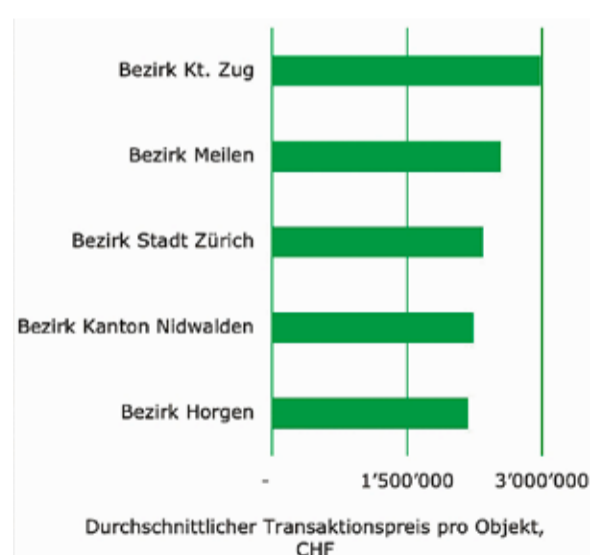


Abb. 1: Die fünf teuersten Bezirke für Einfamilienhäuser liegen in den Regionen Zentralschweiz und Zürich.

GRAFIK SRED

Eigentumswohnungen: die fünf teuersten Bezirke

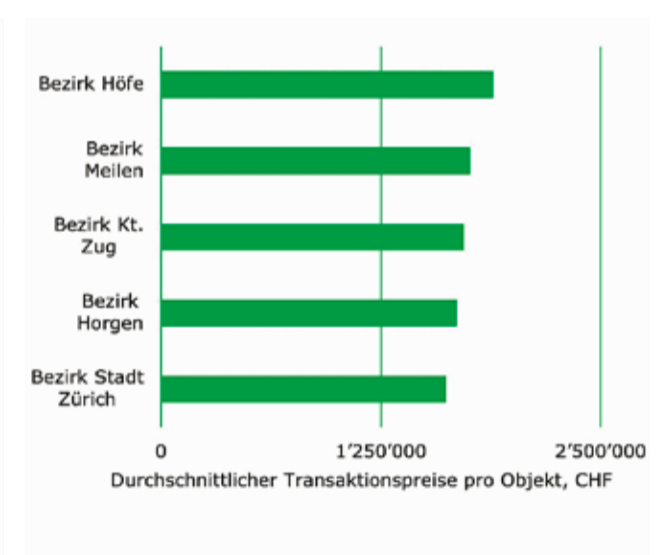
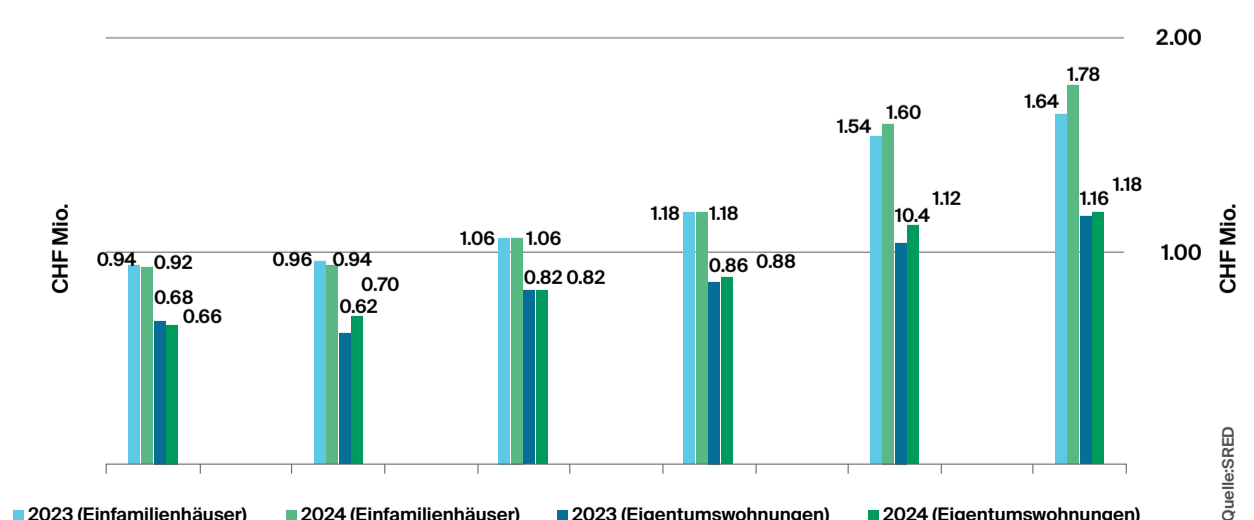


Abb. 2: Auch die fünf teuersten Bezirke für Eigentumswohnungen liegen in den Regionen Zentralschweiz und Zürich.

GRAFIK SRED

Preisentwicklung Wohneigentum nach Region (Durchschnittspreis CHF)



Preisentwicklung von Wohneigentum in den untersuchten Regionen. GRAFIK SRED