

Zürich, März 2020

Medienmitteilung: Home Market Price Analysis

Zum Preis von einem Einfamilienhaus in Genf gibt's in Langenthal sechs Häuser

In den vier liquidesten Marktregionen der Schweiz (Zürich, Nordwestschweiz, Bern, Genfersee) legten im Berichtsjahr die Preise von Einfamilienhäusern (EFH) und Eigentumswohnungen (EGTW) gegenüber der Vorperiode um 3.3% bzw. 1.7% zu. Die regionalen Durchschnittspreise variierten stark: Während in der teuersten Region Genfersee ein Einfamilienhaus im vergangenen Jahr im Durchschnitt CHF 1.305 Mio. kostete, musste in der preiswertesten Region Bern mit CHF 0.77 Mio. im Mittel 40% weniger bezahlt werden. Auch die Unterschiede zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden einer Region ist enorm, obwohl die Gemeinden oft nahe beieinander liegen. Die Analyse beruht auf den effektiven Verkaufspreisen des Swiss Real Estate Data Pools (SRED).

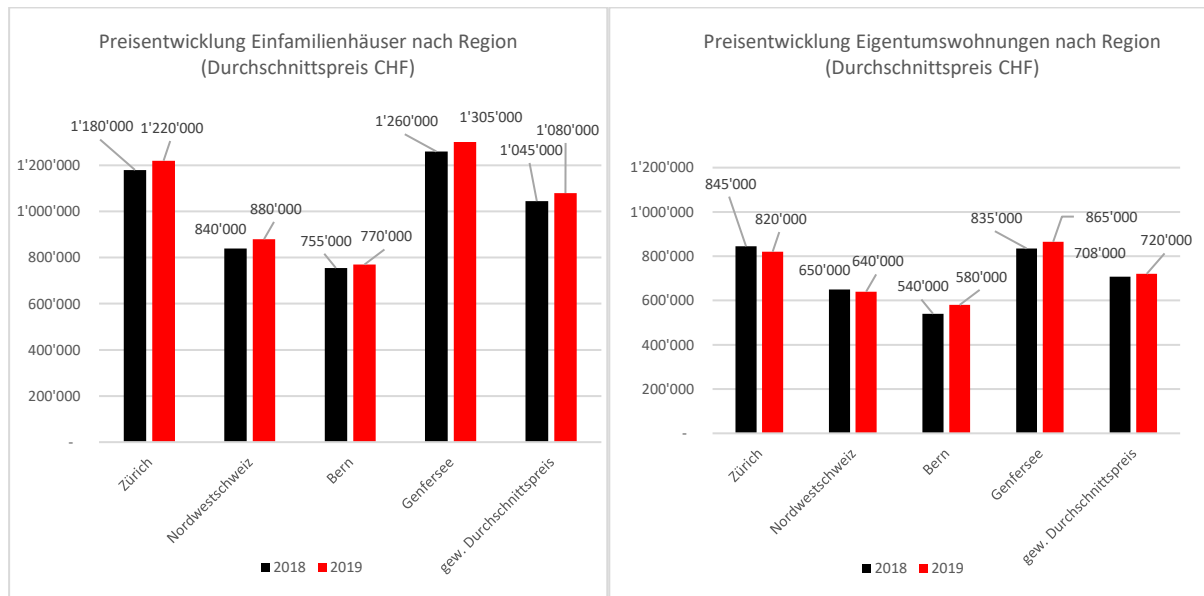
- **Die Preise von EFHs nahmen in allen vier untersuchten Regionen zu**
Die Preise von Einfamilienhäusern stiegen am stärksten in den Regionen Nordwestschweiz (+4.8%) und Genfersee (+3.6%). In den Regionen Zürich und Bern nahmen die Objektpreise mit 3.4% bzw. 2.0% nur durchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich zu.
- **Die Preise von Eigentumswohnungen sind nur noch in 2 Regionen gestiegen**
Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen nur noch in der preiswertesten Region Bern (+7.4%) und der teuersten Region Genfersee (+3.6%). In den Regionen Zürich und Nordwestschweiz hingegen sanken die Objektpreise um 3% bzw. 1.5%. Die Preise pro Quadratmeter Nettowohnfläche stiegen dagegen in allen Regionen, am stärksten in der Region Zürich mit 6.7%.
- **Enorme Preisunterschiede zwischen den teuersten und den günstigsten Gemeinden**
Ein durchschnittliches Einfamilienhaus in der teuersten Gemeinde, der Stadt Genf, kostete CHF 3.57 Mio. Im bernischen Schüpfen erhielt man für den gleichen Preis mehr als neun EFHs. Noch extremer ist der Unterschied bei den Eigentumswohnungen: In Herrliberg liegt der Durchschnitt bei CHF 2.34 Mio., dafür gibt es im bernischen Bannwald 13 Eigentumswohnungen.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 wurden in den vier liquidesten Marktregionen rund 3'200 Einfamilienhäuser und 4'900 Eigentumswohnungen im SRED mit den effektiven Verkaufspreisen erfasst. Im Vorjahr waren es 3'100 und 4'500.

Einfamilienhäuser in der Region Genfersee am teuersten und in der Region Bern am günstigsten

Mit einem Preisanstieg für Einfamilienhäuser von 3.6% auf CHF 1.305 Mio. konnte die Region Genfersee ihre Spitzenposition als teuerste Region der Schweiz verteidigen. Am günstigen liess sich der Traum vom eigenen Haus in der Region Bern erfüllen. Im Durchschnitt kostete dort ein Haus CHF 0.77 Mio.

Generell sind die regionalen Unterschiede bei den Einfamilienhauspreisen ausgeprägter als bei den Eigentumswohnungen. So lag der Abschlag bei Einfamilienhäusern zwischen der günstigsten und teuersten Region bei 44%, bei Eigentumswohnungen dagegen nur bei 33%.



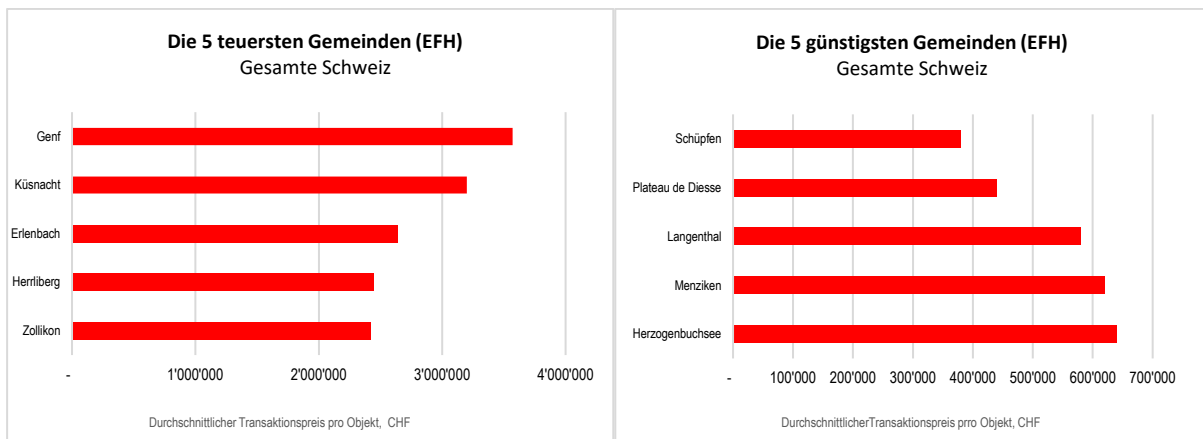
Bei den Eigentumswohnungspreisen überholte die Region Genfersee die Region Zürich

Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich insgesamt 1.7% teurer. Mit einem Preisanstieg von 3.6% wurde für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in der Region Genfersee CHF 0.865 Mio. bezahlt. Die Region Zürich musste im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr eine Preisreduktion von 3% auf CHF 0.82 Mio. hinnehmen. In der Region Nordwestschweiz wurde ebenfalls 1.5% weniger für eine Eigentumswohnung bezahlt.

Interessanterweise stiegen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in allen vier Regionen. Dies bedeutet, dass in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz im Vorjahresvergleich vermehrt kleinere und deshalb preisgünstigere Wohnungen angeboten wurden.

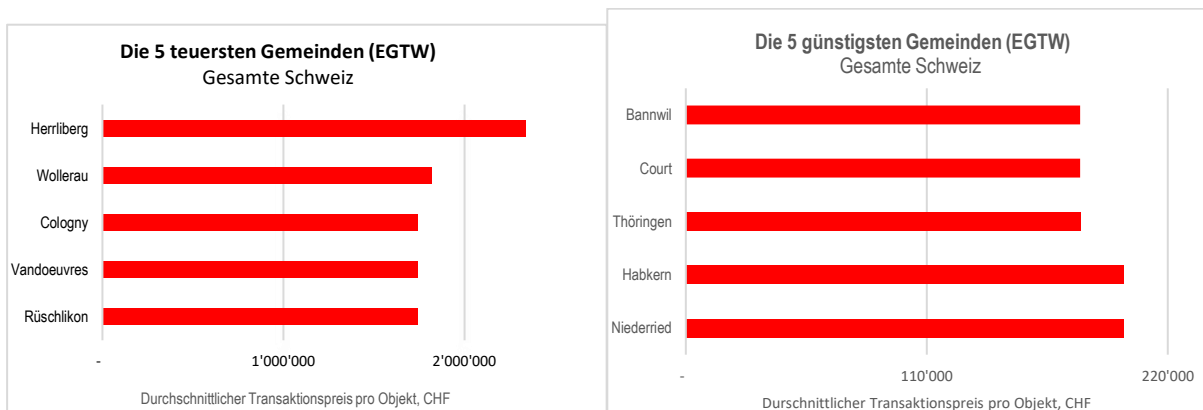
Massive Unterschiede in den Eigenheimpreisen auf Gemeindeebene

Bei den Einfamilienhäusern wurden die höchsten Durchschnittspreise in der Stadt Genf mit CHF 3.57 Mio. registriert. Die günstigsten Einfamilienhäuser gab es in der Berner Gemeinde Schüpfen knapp 10 Mal günstiger, für durchschnittlich CHF 0.38 Mio. Insgesamt wurden in der Region Bern 133 Objekte im SRED Datenpool erfasst mit mittleren Transaktionspreisen von unter CHF 0.65 Mio.. Allerdings gab es auch in den teuren Regionen Zürich und Genfersee günstige Gemeinden wie Fischenthal und Gryon. Dort gab es Einfamilienhäuser für CHF 0.67 Mio. und CHF 0.74 Mio.. Fischenthal ist nur gut 30 Autominuten von der Goldküste entfernt. Dort wurden 5 Einfamilienhäuser für den Preis von einem Haus in Küsnacht gehandelt.



Die teuersten Eigentumswohnungen wurden in der einkommenstarken Gemeinde Herrliberg mit mittleren Preise von CHF 2.34 Mio. gehandelt. Die preiswertesten Eigentumswohnungen fanden sich ausschliesslich in der Region Bern mit Durchschnittspreisen von weniger als einem Zehntel (!). Sie lagen unter CHF 0.2 Mio pro Objekt.

Die Kaufpreise pro m² Nettowohnfläche bei Eigentumswohnungen variierten deutlich weniger stark. So mussten in der preiswertesten Gemeinde Bannwil Quadratmeterpreise von nur CHF 3'200 bezahlt werden, während in der teuersten Gemeinde Herrliberg der Quadratmeter CHF 16'100 kostete. Dies bedeutet, dass die Wohnungen in den günstigsten Gemeinden nahezu doppelt so gross sind wie in den teuersten.



Home Market Price Analysis

Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse, zu der Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Analyse deckt die vier Schweizer Regionen mit den 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.ch publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Medienkontakt:

Homegate AG, Malanie Mueller

Tel. 044 711 86 40, Melanie.Mueller@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 9 Millionen Besuche pro Monat sowie über 110'000 aktuellen Immobilienangeboten ist homegate.ch die Nr. 1 unter den Schweizer Immobilienmarktplätzen. Sie stellt allen Immobiliensuchenden die gesamte Angebotsauswahl transparent zur Verfügung, ohne dass diese mühsam verschiedene Plattformen besuchen müssen. Am Unternehmenssitz Zürich und Standort Lausanne beschäftigt die Homegate AG mehr als 125 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