

Zürich, Februar 2021

Medienmitteilung: Home Market Price Analysis

## **Eigenheim-Boom trotz Corona: Preise und Anzahl verkaufter Objekte stiegen weiter an**

**Der Eigenheimmarkt bleibt auch in der Coronakrise stabil. In den vier liquidesten Marktregionen der Schweiz (Zürich, Nordwestschweiz, Bern, Genfersee) erhöhten sich im vergangenen Corona-Jahr die Preise von Einfamilienhäusern (EFH) im Mittel um 3.7% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 1.3 Mio. Die Preise von Eigentumswohnungen (EGTW) sind im Durchschnitt um 0.5% auf CHF 0.85 Mio. angestiegen.**

**Die mittleren Preisniveaus der vier untersuchten Regionen unterschieden sich weiterhin deutlich: Während in der teuersten Region Genfersee ein EFH im Durchschnitt CHF 1.54 Mio. kostete, musste in der preiswertesten Region Bern im Durchschnitt gut 40% weniger bezahlt werden.**

**Die Analyse beruht auf den effektiven Verkaufspreisen des Swiss Real Estate Data Pools (SRED). Er erfasste im ersten Corona Jahr rund 8'300 Verkaufstransaktionen von Eigenheimen in den untersuchten Regionen. Im Vorjahr wurden 2.5% weniger Transaktionen registriert.**

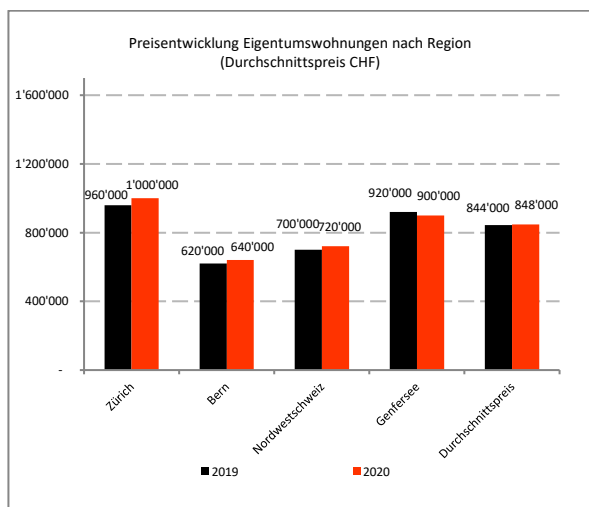
- **Die Preise von EFHs legten in allen vier untersuchten Regionen zu**  
Auch im durch das Coronavirus geprägten Jahr stiegen in allen vier untersuchten Regionen die EFH-Preise. Der stärkste Anstieg war in der Region Genfersee mit 4.1% zu verzeichnen, der schwächste in der Region Zürich mit 1.6%.
- **Die Preise von EGTWs stiegen in drei der vier untersuchten Regionen**  
Auch die Preise von Eigentumswohnungen zeigten sich weitgehend unbeeindruckt von Corona: In den drei deutschsprachigen Regionen stiegen die Preise zwischen 3% und 4 % an, einzig in der Region Genfersee gingen sie leicht zurück (minus 2%).
- **Anzahl Transaktionen stiegen um 2.5% an**  
Auch bezüglich der Anzahl Transaktionen zeigte sich der EFH-Markt etwas stärker als der EGTW-Markt: Im Vergleich zum Jahr vor Corona wurden im SRED mit 3'300 Objekten 3.1% mehr Transaktionen durchgeführt. Im EGTW-Markt lag das Plus bei 2% und stieg auf 5'000 Transaktionen an.

In Krisenzeiten sei die Flucht in Sachwerte nicht Neues, meint Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, aber der anhaltende Boom im Eigenheimmarkt sei für ihn trotz der stärksten Rezession seit der Ölkrise vor 30 Jahren erstaunlich. Befeuert werde der Boom auch dadurch, dass der Markt davon ausgeht, dass die Zinsen in den nächsten 10 bis 15 Jahren negativ bleiben, und dass Wohnen in Zeiten von Corona wichtiger geworden sei. Man spreche auch von einem Cocooning-Effekt.

Jens Paul Berndt, CEO von Homegate, bestätigt diese Entwicklung. Die Nachfrage nach Immobilien ist auf homegate.ch sowohl für Kauf- als auch für Mietobjekte auch in Krisenzeiten stabil.

### Stärkster Preisanstieg bei Eigentumswohnungen in der Region Zürich

Mit einem Preisanstieg für Eigentumswohnung von 4.2% auf CHF 1.0 Mio. vermochte Zürich die Position als teuerste Region der Schweiz zu verteidigen. Am günstigsten liess sich der Traum von der Eigentumswohnung in der Region Bern erfüllen. Im Durchschnitt kostete dort eine Wohnung CHF 0.64 Mio., jedoch auch dort stiegen die Preise um knapp 3.5%. Einzig in der Region Genfersee hinterliess das erste Corona-Jahr leichte Spuren: In der zweit teuersten Region der Schweiz fielen die Preise um 2%.



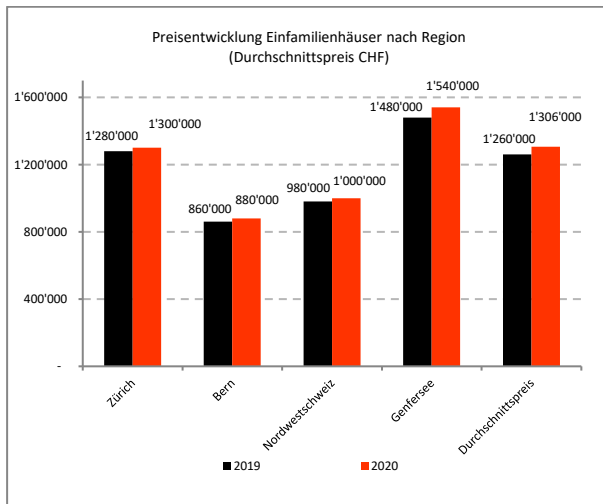
Bei den Eigentumswohnungspreisen pro Quadratmeter Nettowohnfläche legte die Region Genfersee hingegen mit 3.4% auf CHF 10'300 pro Quadratmeter am deutlichsten zu. Dies lässt darauf schliessen, dass in dieser Region im Corona-Jahr vermehrt kleinere Wohnungen verkauft wurden.

Immerhin kühlt sich der durchschnittliche Preisanstieg pro Objekt in allen untersuchten Regionen mit einem Plus von 0.5% gegenüber der Vorperiode etwas ab (+ 1.7%).

### Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen am stärksten in der Region Genfersee

Im Mittel der vier untersuchten Regionen stiegen die Einfamilienhauspreise mit 3.4% stärker als die Preise der Eigentumswohnungen (+0.5%). Da die durchschnittlichen Objektpreise in der Genferseeregion mit 4.1% mehr als doppelt so schnell zunahmen wie in der zweit teuersten Region

Zürich (+1.6%), vergrösserte sich der Abstand der EFH-Preise am Genfersee im Vergleich zur Region Zürich weiter.



Auch in den beiden anderen untersuchten Regionen stiegen die Preise im Durchschnitt um über 2%. Die Corona bedingte Rezession im vergangenen Jahr vermochte den Anstieg der Einfamilienhauspreise nicht zu bremsen, sondern er legte gegenüber dem Vorjahr (3.3%) mit 3.4% noch leicht zu.

### Anstieg der Anzahl Eigenheimtransaktionen

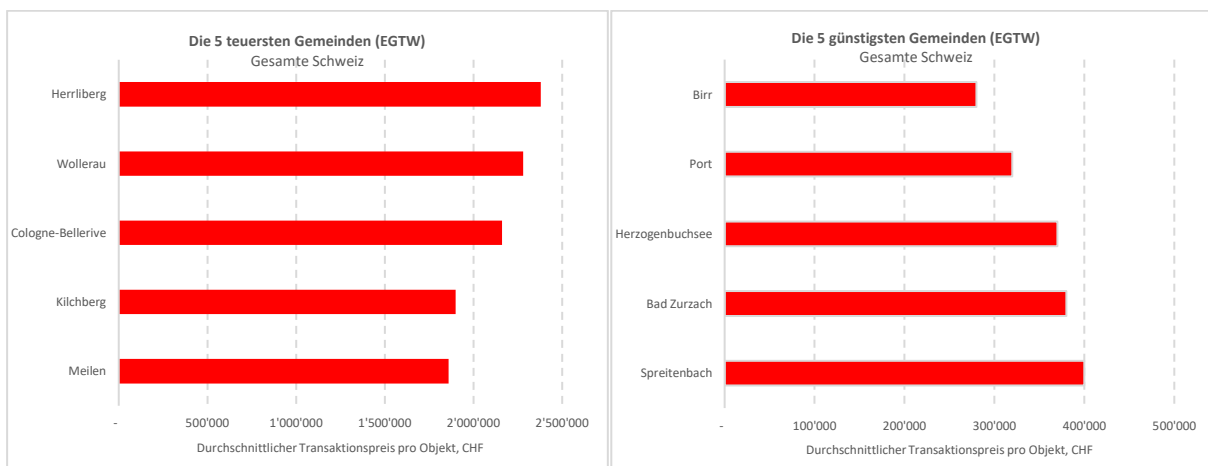
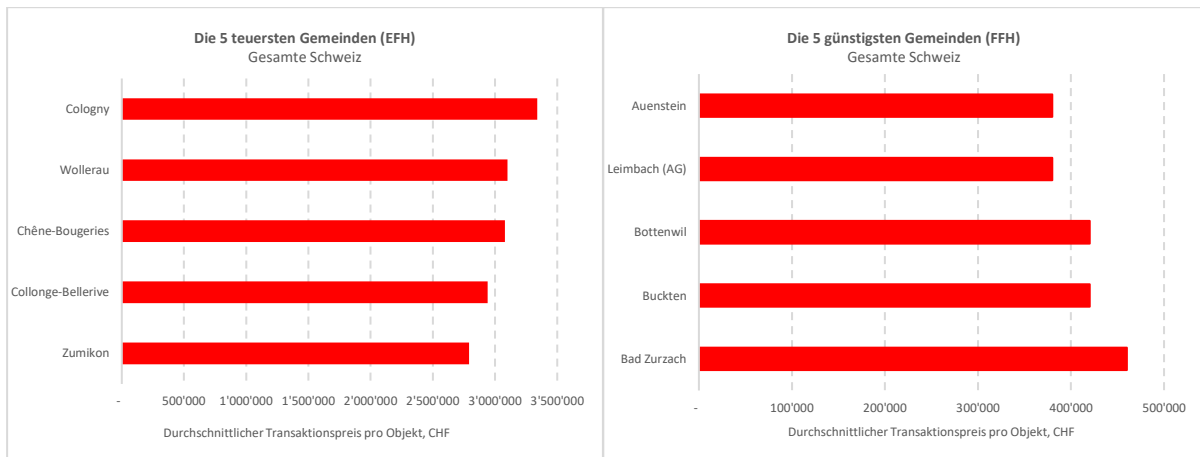
Im Swiss Real Estate Data Pool werden Eigenheimtransaktionen erfasst, die durch die Credit Suisse, die UBS und die Zürcher Kantonalbank hypothekarfinanziert werden. Diese 3 Banken decken rund 40% solcher Transaktionen in der Schweiz ab. Im vergangenen Jahr wurden rund 3'300 Einfamilienhaus- und 5000 Eigentumswohnung-Verkaufstransaktionen im SRED in den untersuchten Regionen registriert. Dies sind 3.1% mehr Einfamilienhaus- und 2% mehr Eigentumswohnungstransaktionen als im Jahr 2019. Insgesamt legte die Anzahl Eigenheimtransaktionen um 2.5% zu.

### Nach wie vor massive Unterschiede bei den Eigenheimpreisen auf Gemeindeebene

Bei den Einfamilienhäusern stammten von den fünf Gemeinden mit den höchsten Durchschnittspreisen drei Gemeinden aus dem Kanton Genf (Colongy, CHF 3.34 Mio.; Chêne-Bougeries, CHF 3.08 Mio., Collonge-Bellerive, CHF 2.94 Mio.) und die restlichen aus der Region Zürich (Wollerau, CHF 3.1 Mio., Zumikon, CHF 2.79 Mio.). Allerdings gab es in der Hochpreis-Region Genfersee auch deutlich preiswertere Gemeinden wie Lavey-Morcles (CHF 0.43 Mio.) und Gryon (CHF 0.66 Mio.). Die günstigsten Einfamilienhäuser gab es in der Aargauer Gemeinde Auenstein knapp zehn Mal günstiger als in der teuersten Gemeinde Colongy.

Unter den fünf Gemeinden mit den höchsten Durchschnittspreisen für Eigentumswohnungen stammten ebenfalls alle aus den beiden Regionen Zürich und Genfersee. Die Spitze wird angeführt von der Gemeinde Herrliberg mit einem Durchschnittspreis von CHF 2.38 Mio., gefolgt von der Gemeinde Wollerau mit CHF 2.28 Mio. Die preiswertesten Eigentumswohnungen in den vier Marktregionen konnten in der Aargauer Gemeinde Birr für CHF 0.28 Mio. und in der Berner Gemeinde Port für einen Durchschnittspreis von CHF 0.32 Mio. erworben werden.

Erfasst wurden nur Gemeinden bei denen im SRED mindestens 5 Eigenheimtransaktionen pro Jahr stattgefunden haben.



## Home Market Price Analysis

Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Analyse deckt die vier Schweizer Regionen mit der 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:

Melanie Müller

Tel. 044 711 86 40, [Melanie.Mueller@homegate.ch](mailto: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](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

**Homegate** 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](https://www.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 Homegate mehr als 125 Mitarbeitende. Homegate ist Teil der TX Markets AG und gehört zur TX Group AG.

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](https://www.swissrei.ch)