

Medienmitteilung: Home Market Price Analysis 2023

Wohneigentumspreise steigen insgesamt weiter, allerdings gibt es nun auch Regionen mit sinkenden Preisen

Im Jahr 2023 zeigten sich die Wohneigentumspreise in fünf Deutschschweizer Regionen und dem Tessin robust, auch angesichts der bis Mitte 2023 eingetretenen Zinserhöhungen. Einzig die Region Espace Mittelland weist bei Einfamilienhäusern Preisrückgänge vor. Auch die durchschnittlichen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen fielen in dieser Region, sowie zusätzlich auch in der Region Zentralschweiz.

Die günstigsten Eigentumswohnungen um CHF 0.4 Mio. wurden in Gemeinden der attraktiven Ferienregion Tessin gehandelt. Einfamilienhäuser zu Durchschnittspreisen um CHF 0.6 Mio. wurden in einer Gemeinde 45 S-Bahn Minuten ausserhalb der Stadt Zürich verkauft.

Zürich, 29. Januar 2024 – Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Jahr 2023 in den sechs untersuchten Regionen der Deutschschweiz und des Tessins im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt erneut an. Dies ergab die Home Market Price Analysis 2023 (HoMPA) des Swiss Real Estate Institutes im Auftrag von newhome. Allerdings schwächte sich das Wachstumstempo als Folge der wiederholten Zinserhöhungen deutlich ab. Bei den Einfamilienhäusern wurde ein erstaunlich robustes Preiswachstum von 3.6% verzeichnet, was deutlich über der allgemeinen Teuerung (+2.1%) lag. Bei den Eigentumswohnungen hingegen stagnierte der durchschnittliche Preisanstieg in den untersuchten Regionen nahezu (+0.4%). Im Unterschied zur Corona-Periode (2. Quartal 2020 – 1. Quartal 2022), in der alle untersuchten Regionen von der erhöhten Wertschätzung von Wohneigentum profitieren konnten und sich als Folge davon die Eigenheimpreise flächendeckend erhöhten, zeigten sich hier 2023 deutliche Unterschiede in der Preisentwicklung. Es gibt nun auch einige Regionen mit sinkenden Eigenheimpreisen.

Die Analyse beruht dabei nicht auf Insertionspreisen, sondern auf den effektiven Verkaufspreisen des Swiss Real Estate Data Pools (SRED). Dieser umfasst die von Credit Suisse, UBS sowie Zürcher Kantonalbank finanzierten Eigenheime und deckt gegen 40 Prozent aller Transaktionen in der Schweiz ab. Im Jahr 2023 wurden 6'631 Verkäufe von Eigenheimen in den sechs untersuchten Regionen registriert.

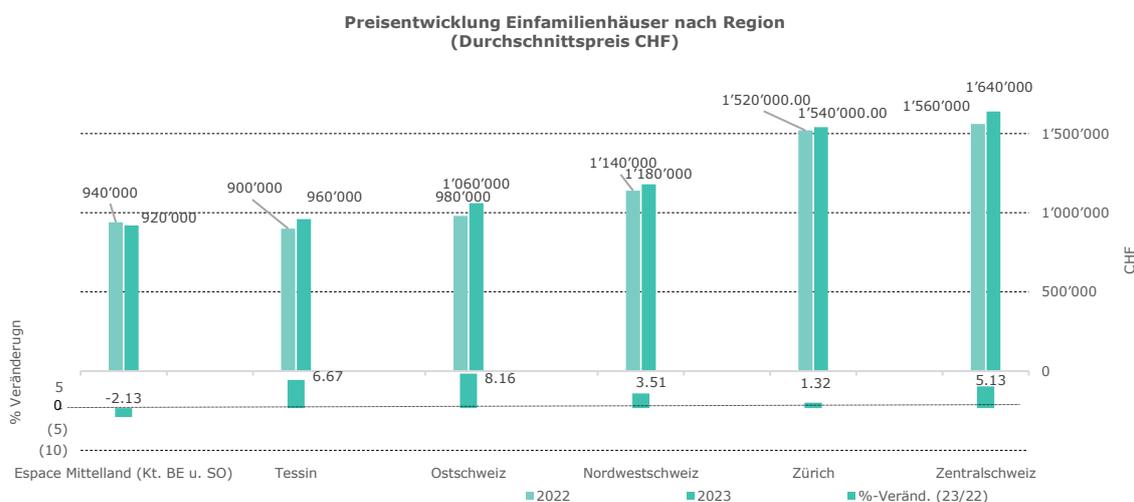
Für **Dr. Roman Timm, CEO, newhome.ch AG**, ist nur wenig überraschend, dass die Leitzinserhöhungen Wirkung zeigen: *«Die technischen Tragbarkeitsanforderungen der Banken liegen nach wie vor über dem generellen Zinsniveau. Die Käufer spüren bei einem Kauf natürlich die höhere Zinslast im Portemonnaie dennoch, was offenbar auch die Nachfrage und damit die Preise leicht bremst. Das bedeutet für uns aber auch, dass der Markt in der Breite bezüglich Angebot und Nachfrage normal funktioniert.»*

Einfamilienhäuser: Preisrückgänge einzig in der Region Espace Mittelland

Das kräftigste Wachstum der Einfamilienhauspreise wurde 2023 in den Regionen Ostschweiz (+8.2%) und Tessin (+6.7%) verzeichnet. Dort lagen die Objektpreise in der unteren Hälfte aller analysierten Regionen, womit das starke Preiswachstum mit einem Nachholeffekt und mit einer nach wie vor einfacheren Finanzierbarkeit begründet werden kann.

In den drei Regionen mit überdurchschnittlich hohen Einfamilienhauspreisen (Nordwestschweiz, Zürich, Zentralschweiz) waren die Wachstumsraten der Häuserpreise zwar noch positiv, aber sie lagen teilweise unter der Inflation (Region Zürich) bzw. nur unwesentlich darüber (Region Nordwestschweiz). Lediglich in der Zentralschweiz, der teuersten Region für Einfamilienhäuser, hielt das beachtliche Wachstumstempo von Wohneigentumspreisen, das während der Corona-Jahre verzeichnet wurde, auch im Jahr 2023 nahezu unvermindert an (+5.1%).

Für potentielle Käufer von Einfamilienhäusern bleibt damit die Region Espace Mittelland wie schon im Vorjahr die preislich attraktivste Region. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus liegt mit CHF 920'000 deutlich unter einer Million. Der Traum vom Eigenheim lässt sich dort einfacher realisieren als beispielsweise in der Zentralschweiz, mit durchschnittlichen Preisen von CHF 1.64 Mio. pro Objekt.

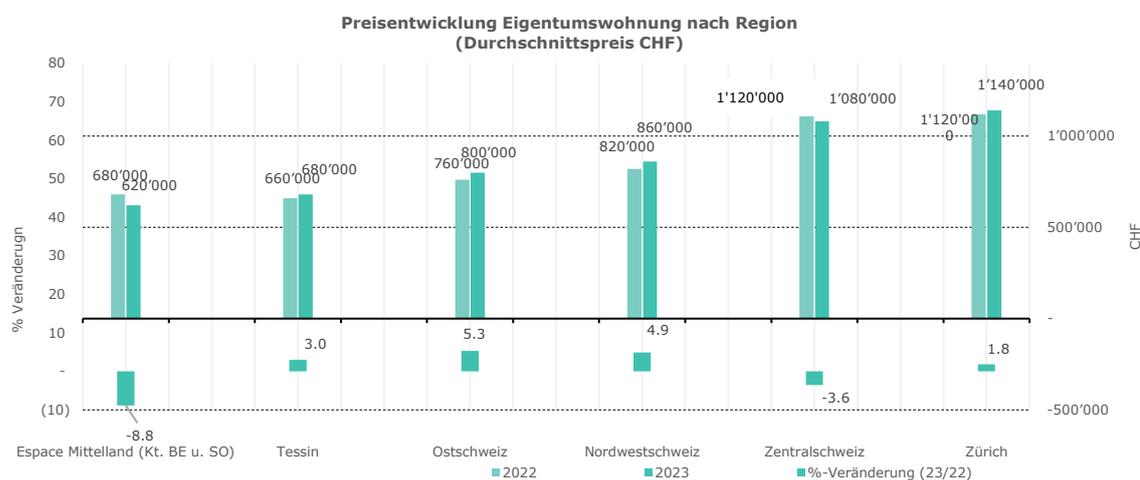


Eigentumswohnungen: Preisrückgang in der Zentralschweiz und der Region Espace Mittelland

Von den sechs untersuchten Regionen verzeichneten die Eigentumswohnungspreise in den beiden Regionen Zentralschweiz und vor allem Espace Mittelland Preisrückgänge von -3.6% bzw. -8.8% gegenüber dem Vorjahr. In den Regionen Tessin, Nordwestschweiz und Zürich nahm das Preiswachstum deutlich ab, blieb aber im positiven Bereich. Im Tessin und der Nordwestschweiz blieb es auch über der Inflation. Wie bei den Einfamilienhäusern konnten auch die Eigentumswohnungen mit über 5% am deutlichsten in der Ostschweiz zulegen.

Insgesamt resultierte für die sechs untersuchten Regionen ein minimales Preiswachstum der Eigentumswohnungen von 0.4%.

Für Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen ist das Espace Mittelland mit einem durchschnittlichen Preis für eine Eigentumswohnung von gut einer halben Million (CHF 0.62 Mio.), preislich am attraktivsten.



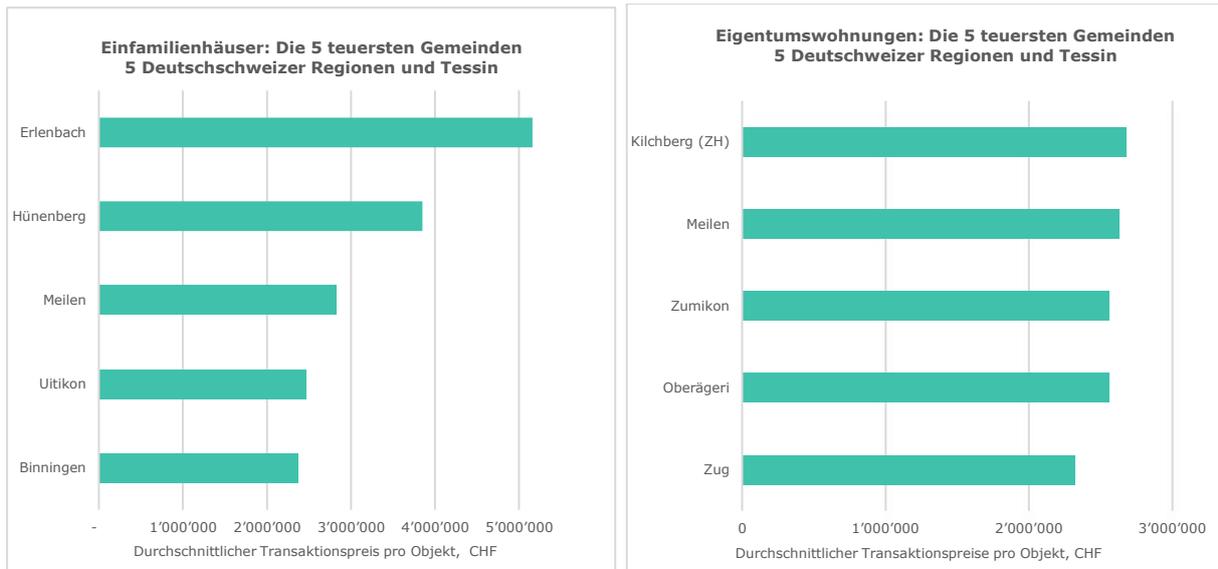
Hinsichtlich der Objektpreise pro Quadratmeter Nettowohnfläche zeigte nur die Region Espace Mittelland einen Rückgang. In den übrigen fünf Regionen legten die Quadratmeterpreise der gehandelten Eigentumswohnungen zu.

Einfamilienhäuser unter einer halben Million nur 50 Autominuten von der Stadt Zürich entfernt

In den sechs untersuchten Regionen wurden die Gemeinden herausgesucht, in denen Eigenheimpreise im Jahr 2023 am höchsten und am tiefsten waren. Dabei wurden nur Gemeinden berücksichtigt, in denen mindesten fünf Transaktionen stattgefunden hatten und die keine besonders günstigen oder besonders teuren Ausreisser ausgewiesen haben.

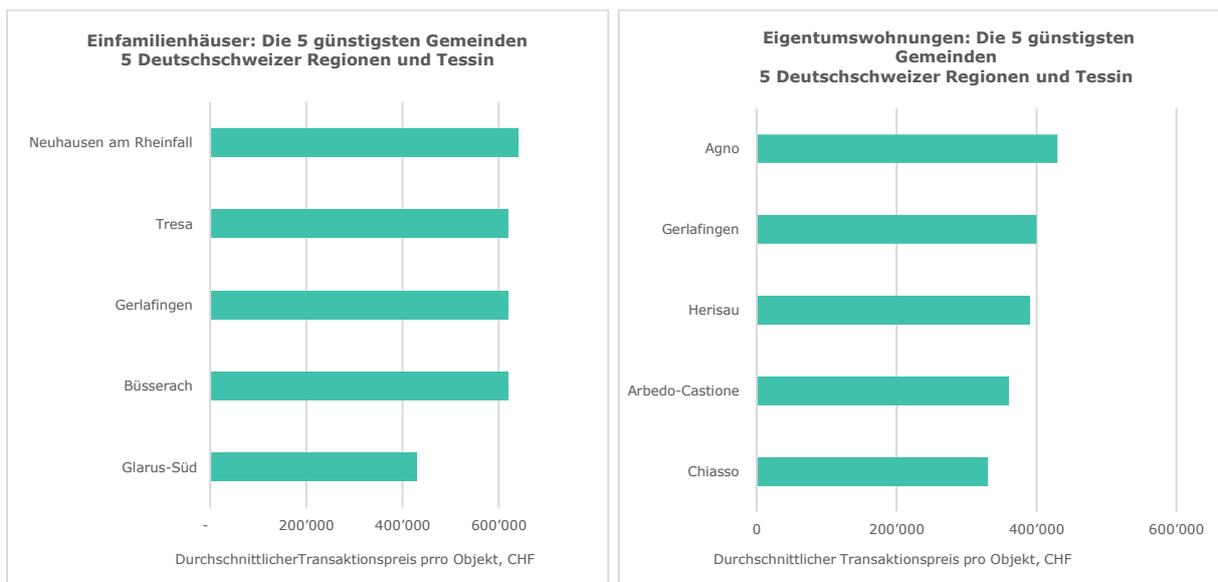
Von den zehn Gemeinden mit den teuersten Eigenheimen (jeweils fünf der teuersten Einfamilienhäuser und fünf der teuersten Eigentumswohnungen) stammen sechs aus der Region Zürich (Erlenbach, Meilen, Uitikon, Kilchberg, Zumikon), drei aus der Region Zentralschweiz (Hünenberg, Oberägeri, Zug) und eine einzelne aus der Region Nordwestschweiz (Binningen).

Unter den fünf teuersten Gemeinden für Einfamilienhäuser liegt die Gemeinde Erlenbach mit einem mittleren Objektpreis von CHF 5.16 Mio. an der Spitze und somit CHF 1.31 Mio. über dem durchschnittlichen Preis eines Einfamilienhauses in der zweit teuersten Gemeinde Hünenberg.



Auf der anderen Seite der Skala befinden sich von den je fünf preiswertesten Gemeinden für Wohneigentumsobjekte vier im Tessin (Tresa, Agno, Arbedo-Castilone, Chiasso) und je drei in Espace Mittelland (Büsserach und ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung in Gerlafingen) und in der Ostschweiz (Neuhausen am Rheinflall, Glarus-Süd, Herisau).

Auffallend ist die Häufung von Tessiner Gemeinden unter den Kommunen mit den preiswertesten Eigentumswohnungen: Von den fünf günstigsten liegen drei im Tessin mit durchschnittlichen Verkaufspreisen von mehrheitlich unter CHF 0.4 Mio. Diese Tessiner Gemeinden sind für den Erwerb von erschwinglichen Ferienwohnungen eine Überlegung wert. Einfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von unter CHF 0.5 Mio. wurden in Glarus-Süd gehandelt, das nur 50 Autominuten ausserhalb der Stadt Zürich liegt. Einfamilienhäuser für rund CHF 0.6 Mio. gab es auch in Neuhausen am Rheinflall. Diese Gemeinde ist lediglich 45 S-Bahn-Minuten von der Stadt Zürich entfernt.



Hinweis zu Auswertung auf Gemeindeebene: Betrachtet wurden diejenigen Gemeinden, bei denen im Swiss Real Estate Data Pool für 2023 mindestens fünf Eigenheimtransaktionen verzeichnet wurden. Die Preise basieren auf Durchschnittswerten und sind nicht qualitätsbereinigt. Dies bedeutet,

dass in einzelnen Teilsegmenten insbesondere der Verkauf von mehr luxuriösen Eigenheimen einen Einfluss auf den Vergleich zur Vorjahresperiode haben könnte.

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, sieht zukünftig wieder einen vermehrten Anstieg der Eigenheimpreise: «Der Zinsgipfel ist gemäss den kurzfristigen und langfristigen aktuellen Hypothekarzinssätzen überschritten. Gepaart mit einer moderaten Neubautätigkeit bei Eigenheimen und steigenden Wohnungsmieten, gehe ich in diesem und den folgenden Jahren von steigenden Eigenheimpreisen aus.»

Über die HoMPA-Studie

Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Analyse betrachtet fünf Regionen in der Deutschschweiz (Espace Mittelland, Nordwestschweiz, Ostschweiz, Zentralschweiz, Zürich) und das Tessin. 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. Diese Banken liefern die Verkaufspreise sowie weitere Objektmerkmale aller 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.

Über newhome

Die newhome.ch AG ist ein digitales Unternehmen und betreibt mit newhome.ch eines der regional führenden Schweizer Immobilienportale.

Via der Next Property AG und der NNH Holding AG ist die newhome.ch AG im Besitz von über 500 Akteuren der Immobilienbranche sowie von 19 Kantonalbanken.

Über das Swiss Real Estate Institute

Das Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) 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.