

Medienmitteilung: Online Home Market Analysis (OHMA)

## **Einfamilienhäuser sind nach wie vor gefragt – aber nicht alle**

**Die Anzahl der zum Verkauf ausgeschriebenen Einfamilienhäuser nahm seit der letzten Erhebung erneut um 18 Prozent deutlich ab. Trotz des knapperen Angebots verkürzte sich die durchschnittliche Ausschreibungszeit lediglich um einen Tag; die Nachfrage ging demnach zurück. Steigendes Interesse nach Einfamilienhäusern zeigte sich einzig noch in den Regionen Zürich, Ost- und Nordwestschweiz sowie insbesondere bei teureren Objekten. Das zeigt die neuste Online Home Market Analysis von Homegate und SwissREI.**

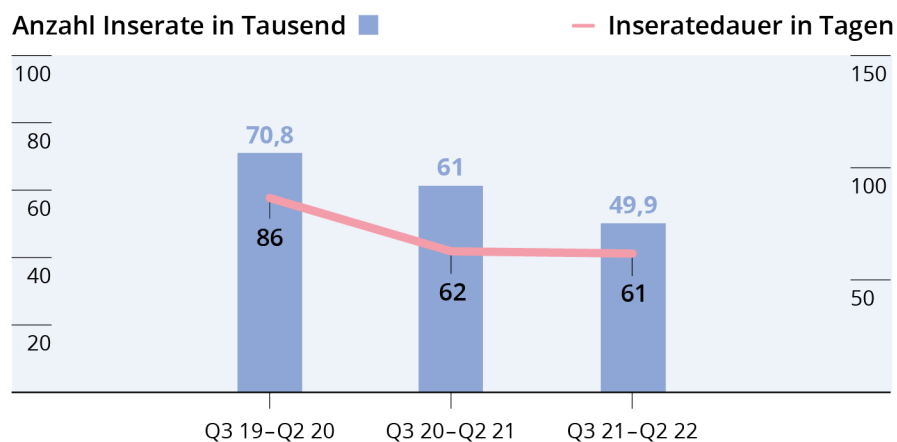
Zürich, 22.11.2022 – Die neue Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate und dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) untersucht die Daten der Inserate von Einfamilienhäusern für den Zeitraum zwischen Juli 2021 und Juni 2022. Die ausgewerteten Inserate umfassen dabei einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Betrachtungszeitraums.

### **Beschleunigter Rückgang der Anzahl von Inseraten bei stagnierender Inseratedauer**

Die aktuelle Auswertung zeigt für den Untersuchungszeitraum eine schweizweite Stabilisierung der durchschnittlichen Inseratedauer von Einfamilienhäusern bei gut zwei Monaten (61 Tage) – obwohl das Angebot an Einfamilienhäuser auf knapp 50'000 Objekte deutlich geschrumpft ist. Dass dieses markant knappere Angebot nicht massgeblich zu einer Verkürzung der Inseratedauer führte, kann ein möglicher Faktor sein, an dem sich ein Nachfragerückgang nach Einfamilienhäusern gegenüber der vorherigen Periode ablesen lässt.

## Inseratedauer und Angebotsmenge von Einfamilienhäusern

Entwicklung Q3 2019 bis Q2 2022, Gesamtschweiz



Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, Homegate / Swiss Real Estate Institute, November 2022

Martin Waeber, Managing Director Real Estate, SMG Swiss Marketplace Group, sieht vor allem zwei Gründe für die rückläufige Nachfrage auf dem Markt für Einfamilienhäuser: «Einerseits sind die Zinsen für Festhypotheken in den letzten Monaten merklich angestiegen, andererseits haben sich auch die Preise für Einfamilienhäuser weiter nach oben bewegt. Man darf aber nicht ausser Acht lassen, dass sich starke, insbesondere sprachregionale Unterschiede bei der Nachfrage zeigen. Daher ist ein Zurücklehnen noch nicht angezeigt und ein genaues Beobachten der jeweiligen Wunschregion ist für einen erfolgreichen Kauf nach wie vor ausschlaggebend», so Waeber weiter.

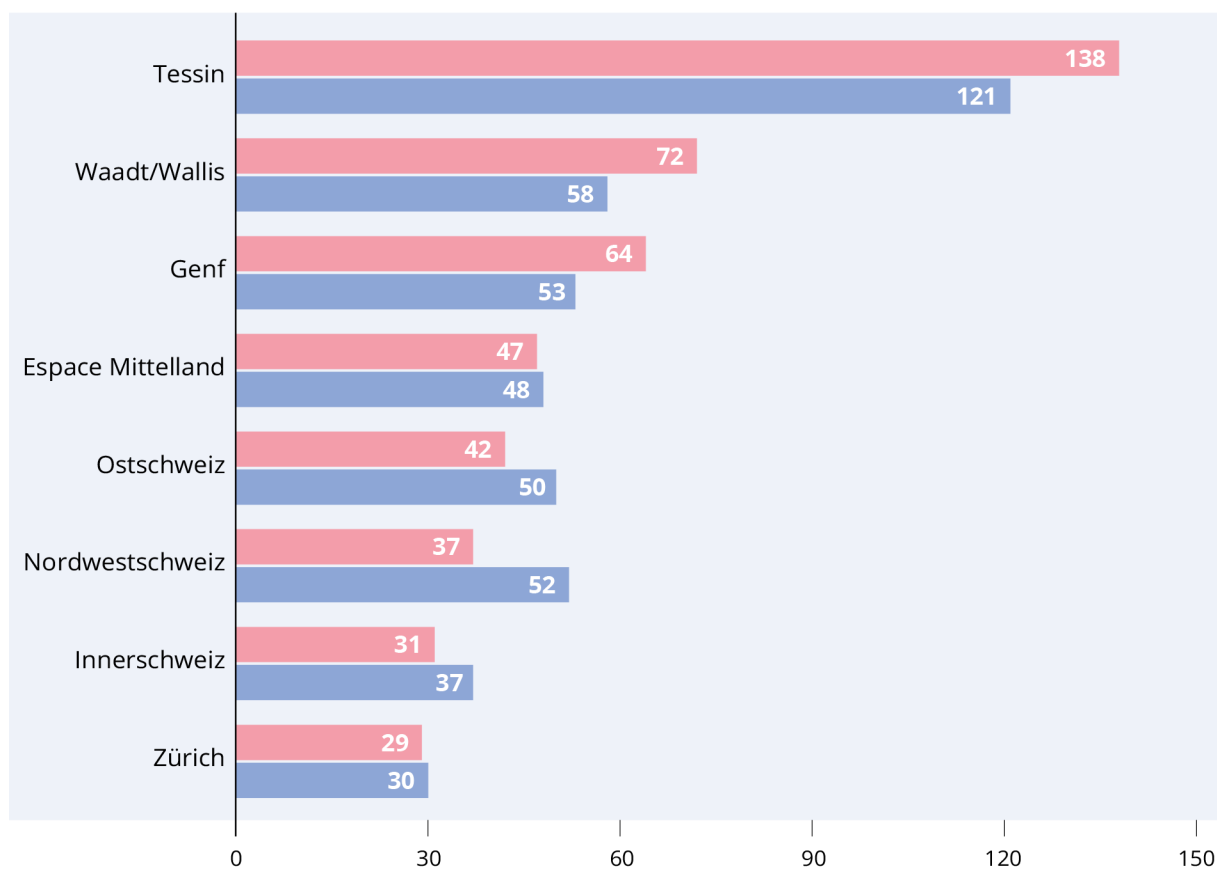
### Schere zwischen Regionen bei Inseratedauer geht weiter auf

Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Schweiz insgesamt leicht abgenommen hat, trifft dies nicht für alle untersuchten Regionen zu. So mussten sich Verkäuferinnen und Verkäufer von Einfamilienhäusern beispielsweise in der Region Zürich gerade einmal einen Monat lang bis zum erfolgreichen Verkauf gedulden (29 Tage; -1 Tag gegenüber der Vorperiode). Zudem fällt auf, dass sich die Inseratedauer gegenüber der Vorperiode in allen Regionen der Deutschschweiz verkürzt hat, allen voran in der Nordwestschweiz sowie in der Ostschweiz mit je minus 16 Prozent. Gleichzeitig hat die Inseratedauer in den Regionen Genf, Waadt/Wallis und Tessin zugenommen. Im Tessin mit der traditionell schweizweit längsten Inseratedauer verlängerte sich die Ausschreibungsdauer um weitere 17 auf 138 Tage. Damit wird ein Einfamilienhaus in Zürich fast fünfmal schneller verkauft als im Südschweizer Kanton. Den grössten prozentualen Anstieg verzeichnete jedoch die Region Waadt/Wallis mit gut 24 Prozent gegenüber der Vorperiode. Beides gute Nachrichten, für diejenigen, welche im Süden oder den Bergen beispielsweise ein Ferienhaus erwerben möchten.

## Inseratedauer von Einfamilienhäusern nach Grossregionen

Vergleich Berichtsperiode (2022 / 2021) zu Vorperiode (2021 / 2020)

Inseratedauer in Tagen ■ 2021 / 2022 ■ 2020 / 2021



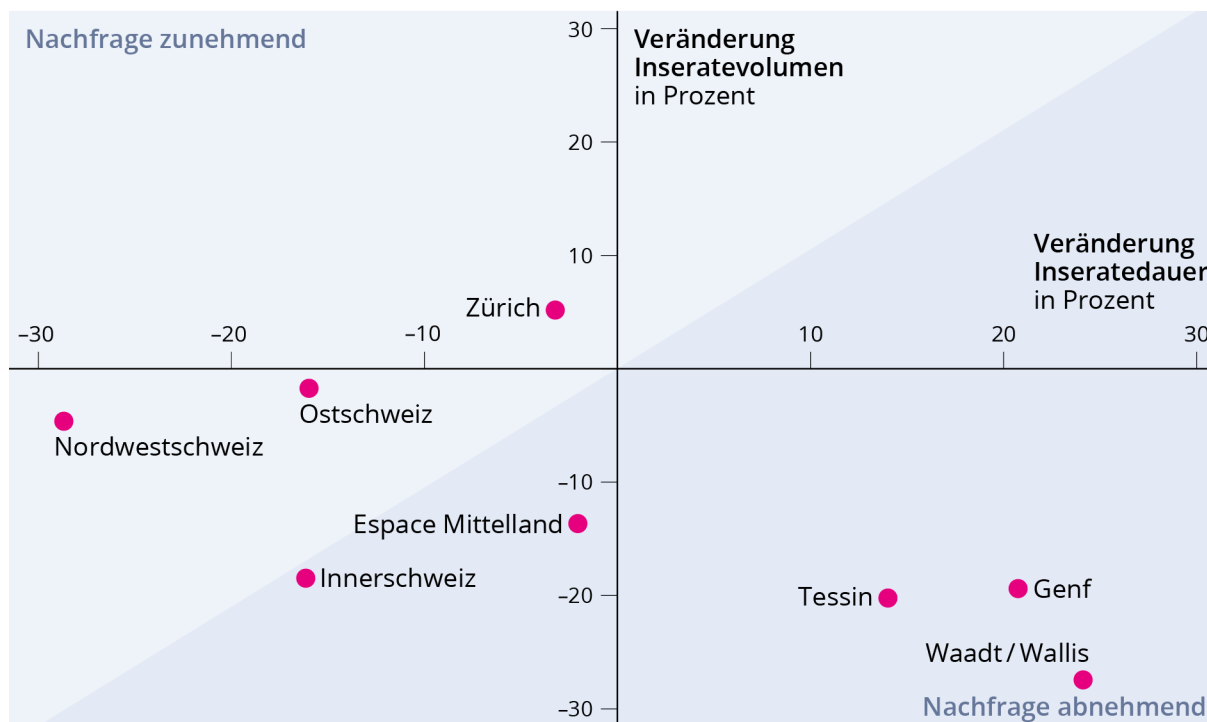
Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, Homegate / Swiss Real Estate Institute, November 2022

### Steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern nur noch in Teilen der Deutschschweiz

Die Kombination der Veränderung der Inseratedauer sowie der Veränderung der Anzahl Inserate lässt Rückschlüsse auf die Nachfrageveränderung in den untersuchten Regionen zu. So konnten gegenüber der letzten Berichtsperiode lediglich die Regionen Ost- und Nordwestschweiz sowie die Region Zürich eine steigende Nachfrage verzeichnen. Dies deshalb, da sich beispielsweise in der Region Zürich trotz eines wachsenden Angebotes (Anzahl Inserate stieg um 5.1 Prozent) die Inseratedauer um 3.3 Prozent verkürzte. Von den weiteren Regionen befindet sich die Innerschweiz genau auf der Achse der unveränderten Nachfrage, die weiteren vier Regionen Espace/Mittelland, Tessin, Genf und Waadt/Wallis liegen alle klar im Bereich der rückläufigen Nachfrage (siehe nachfolgende Grafik). Am deutlichsten ist dies in der Region Waadt/Wallis der Fall, in der die Anzahl Inserate deutlich zurückging (28 Prozent), die Inseratedauer aber nicht mithalten konnte, sondern ganz im Gegenteil deutlich angestiegen ist (24 Prozent).

## Nachfrage von Einfamilienhäusern nach Grossregionen

Vergleich Berichtsperiode (2022 / 2021) zu Vorperiode (2021 / 2020)



Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, Homegate / Swiss Real Estate Institute, November 2022

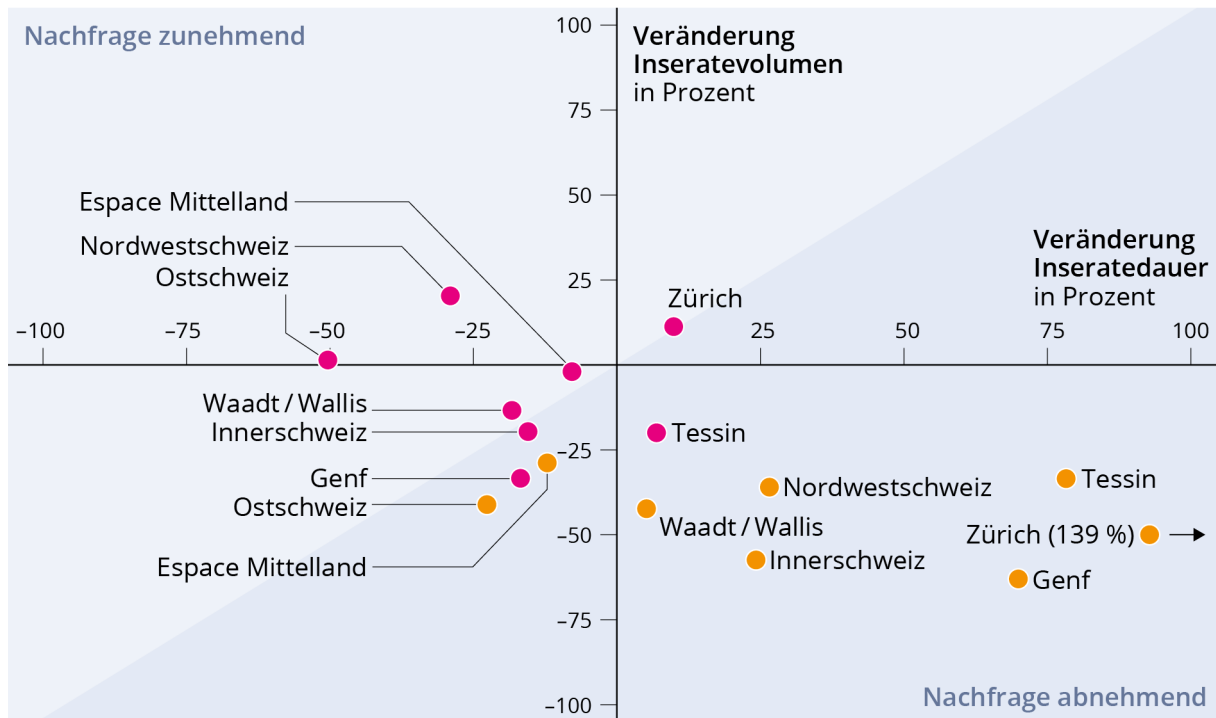
### Teure Einfamilienhäuser mehr nachgefragt als günstige

Ein noch differenzierteres Bild zeigt sich bei Unterscheidung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im höheren Preissegment von 1.5 Mio. bis 2.5 Mio. Franken verglichen mit einem tieferen Preissegment von 0.5 Mio. bis 1 Mio. Franken. Während im teureren Segment alle Regionen im Bereich der steigenden, respektive nahe an der gleichbleibenden Nachfrage liegen, ist im günstigeren Segment das Gegenteil der Fall: Hier nimmt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in allen Regionen einzig mit Ausnahme von Ost- und Nordwestschweiz ab.

## Nachfrage von Einfamilienhäusern nach Grossregionen

Vergleich Berichtsperiode (2022 / 2021) zu Vorperiode (2021 / 2020), nach Preissegmenten

Preissegment in Fr. ● 0,5 – CHF 1,0 Mio. ● 1,5 – CHF 2,5 Mio.



Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, Homegate / Swiss Real Estate Institute, November 2022

Doch worin begründet sich diese nach Preissegmenten stark unterschiedliche Nachfrageentwicklung? Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter von SwissREI und verantwortlich für die Analyse, sieht mehrere Gründe dafür: «Eine kürzliche Untersuchung der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften hat gezeigt, dass bei über 60 Prozent der neuen Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern die Eltern den Kauf mitfinanziert haben. Dies kann erklären, weshalb die Eigenheimpreise seit vielen Jahren stärker steigen als das Haushaltseinkommen und weshalb teurere Objekte dank dieser günstigen Finanzierungsform der «mom and dad bank» mehr gefragt sind als günstige. Denn die Vermutung liegt nahe, dass in erster Linie wohlhabendere Familien ihre Kinder dank Erbvorbezug bei der Finanzierung eines Hauses unterstützen können. Dies erlaubt, dass potentielle Eigenheimkäufer ihr Wunschobjekt vermehrt im höherpreisigen Segment auswählen können.»

Für Martin Waeber sind die nach wie vor hohen Immobilienpreise aber kein Grund zur Resignation: «Bei der Einschätzung, ob der Wunsch des Eigenheims jemals in Erfüllung geht, liegen die Lager unter den Teilnehmenden einer Homegate-Umfrage von Ende 2021 etwa gleich auf: 47 Prozent gaben an, dass dies sehr oder eher unwahrscheinlich sei, 48 Prozent beurteilten dies hingegen als eher oder sehr wahrscheinlich. Mit dem nun stellenweisen Rückgang der Nachfrage nach Einfamilienhäusern kann es durchaus sein, dass sich dieses Gleichgewicht langsam zugunsten der optimistischen Suchenden verschiebt.»

### **Kontakt SMG Swiss Marketplace Group AG**

Fabian Korn, Communications Manager Real Estate

[fabian.korn@swissmarketplace.group](mailto:fabian.korn@swissmarketplace.group)

+41 44 711 86 29

### **Kontakt Swiss Real Estate Institute**

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter

[peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

+41 43 322 26 84

### **Zur Online Home Market Analysis (OHMA)**

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Online-Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab (vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden nach Preissegmenten durchgeführt). Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

Homegate publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

### **Über Homegate**

Homegate wurde im Jahr 2001 gegründet und hat sich seither zu einem der führenden Immobilienmarktplätze der Schweiz entwickelt. Homegate ist ein Geschäftsbereich der SMG Swiss Marketplace Group AG.

### **Über die SMG Swiss Marketplace Group AG**

Die SMG Swiss Marketplace Group AG ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein führendes europäisches Digitalunternehmen, welches das Leben von Menschen mit bahnbrechenden Produkten vereinfacht. Die SMG Swiss Marketplace Group AG bietet ihren Kunden digitale Lösungen, um einige ihrer wichtigsten Lebensentscheidungen zu treffen. Das Portfolio umfasst die Bereiche Immobilien (homegate.ch, immoscout24.ch, ImmoStreet.ch, home.ch, Acheter-Louer.ch), Automobil (autoscout24.ch, motoscout24.ch, Car For You), Allgemeine Marktplätze (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo.ch) sowie Finanzen und Versicherungen (financescout24.ch). Das Unternehmen ist im Besitz von TX Group AG (31 Prozent), Ringier AG (29,5 Prozent), die Mobiliar (29,5 Prozent) und General Atlantic (10 Prozent).

### **Über das Swiss Real Estate Institute**

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.