

Medienmitteilung

Zürich, 19. September 2024

Sinkende Zinsen erhöhen Angebot an Einfamilienhäusern – bei zugleich steigender Nachfrage

In den vergangenen zwölf Monaten wurden knapp 75'000 Einfamilienhäuser ausgeschrieben – 36 Prozent mehr als in der Vorperiode. Obwohl sich das Angebot damit deutlich ausweitete, führte dies lediglich zu einer Verlängerung der Insertedauer von 13 Prozent. Diese Kombination zeigt, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Schweizer Markt nicht nur weiterhin vorhanden ist, sondern gar zunahm. Wesentlich dazu beigetragen haben dürfte die Beruhigung der Hypothekarzinsen und damit der gestiegenen Attraktivität des Eigenheims. Zu diesen Erkenntnissen kommt die aktuelle Online Home Market Analysis.

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inseratedaten von Einfamilienhäusern für die Periode vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren bekannten Immobilienportalen und umfassen damit die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz.

Grösseres Angebot wurde vom Markt gut absorbiert

In der aktuellen Berichtsperiode legte das Wachstum der Anzahl ausgeschriebenener Einfamilienhäuser im Vergleich zur Vorperiode nochmals zu. Waren es in der letzten Periode bereits plus zehn Prozent, so kamen zwischen Juli 2023 und Juni 2024 rund 36 Prozent mehr Einfamilienhäuser auf den Markt als in den zwölf Monaten zuvor. Diese Angebotsausweitung ist in erster Linie auf eine Beruhigung bei den Hypothekarzinsen zurückzuführen, welche am Beispiel einer fünfjährigen Festhypothek bis zum Ende der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahreswert um rund einen halben Prozentpunkt gesunken sind. Entsprechend hatten Besitzer:innen von Eigenheimen mit dem Verkauf zugewartet, bis sich der vorangegangene Zinsanstieg wieder etwas abgebaut hatte. Die schweizweit rund 20'000 zusätzlich zum Verkauf ausgeschriebenener Einfamilienhäuser verlängerten die durchschnittliche Insertedauer in der Folge um 9 auf 76 Tage, was einer Zunahme von 13 Prozent entspricht. Diese im Verhältnis zur prozentualen Zunahme der Anzahl Inserate moderate Verlängerung der Ausschreibungszeit lässt auf eine wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern schiessen, die das zusätzliche Angebot somit gut absorbierte.

Für **Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group**, untermauern die Resultate der aktuellen Studie, dass der Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch in einem Mieter-Land wie der Schweiz ungebrochen ist. «Dass mit den sich beruhigenden Zinsen auch wieder mehr Objekte auf den Markt kommen zeigt, dass Verkaufende und Kaufende den Markt genau beobachten und reagieren», so Waeber. Dass trotz des gestiegenen Angebots die Inseratedauer nicht gleich viel zugenommen habe, verdeutliche indes die Effizienz der Wege, wie sich diese zwei Gruppen fänden, schlussfolgert Waeber: «Dazu gehören unter anderem die Immobilienplattformen ImmoScout24 und Homegate».

Inseratedauer und Angebotsmenge von Einfamilienhäusern

Entwicklung Q3 2021 bis Q2 2024, Gesamtschweiz



Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, September 2024

Für **Markus Meier, Direktor des Hauseigentümergeverbandes Schweiz**, zeigen die neusten Resultate, dass der Einfamilienhausmarkt in der Schweiz volumenmässig weiterhin auf Wachstumskurs ist. «Beflügelt durch eine anhaltend knappe Wohnraumversorgung und die tendenziell weiter sinkenden Zinsen, ist auch weiterhin kein Ende der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern absehbar», blickt Meier voraus. Erfreulich für potenzielle und gerade auch jüngere Eigenheim-Käufer: innen sei, dass sich das Preiswachstum trotz sinkender Wohnbautätigkeit und anhaltend hoher Nachfrage jüngst abgeschwächt habe, so Meier weiter.

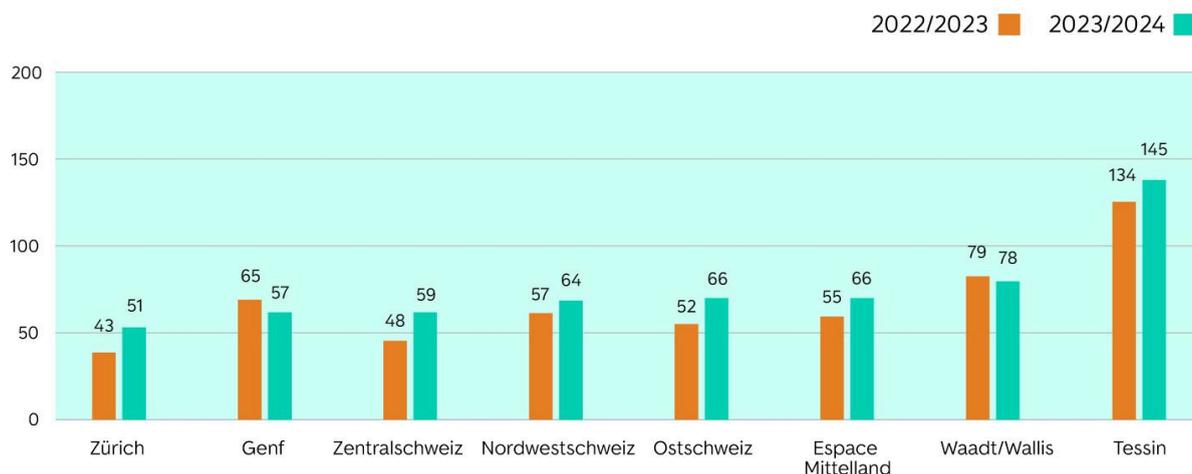
Deutliche regionale Unterschiede im Bezug auf Einfamilienhaus-Nachfrage

Unabhängig von der schweizweit guten Absorption des grösseren Angebots gab es in dieser Hinsicht deutliche regionale Unterschiede. So mussten sich Eigenheimbesitzer: innen in den fünf

Deutschschweizer BfS-Regionen und dem Tessin aufgrund des gestiegenen Angebots etwas länger als bisher gedulden, bis sie ihre Objekte verkaufen konnten. In Zürich beispielsweise nahm die durchschnittliche Inseratedauer gegenüber der Vorperiode um 19 Prozent zu, in der Zentralschweiz waren es gar 23 Prozent mehr. Demgegenüber wechselten Eigenheime in den beiden Westschweizer Regionen Waadt/Wallis (ein Prozent schneller als bisher) und insbesondere in Genf (zwölf Prozent schneller als bisher) schneller ihre Besitzer:innen als zuvor. Insgesamt hat sich das Bild jedoch nicht verändert: Am schnellsten verkaufen sie Einfamilienhäuser nach wie vor in den Grossregionen Zürich und Genf, am meisten Geduld braucht es hingegen in der Region Tessin.

Inseratedauer von Einfamilienhäusern

Vergleich 2022/2023 zu 2023/2024, nach Grossregionen



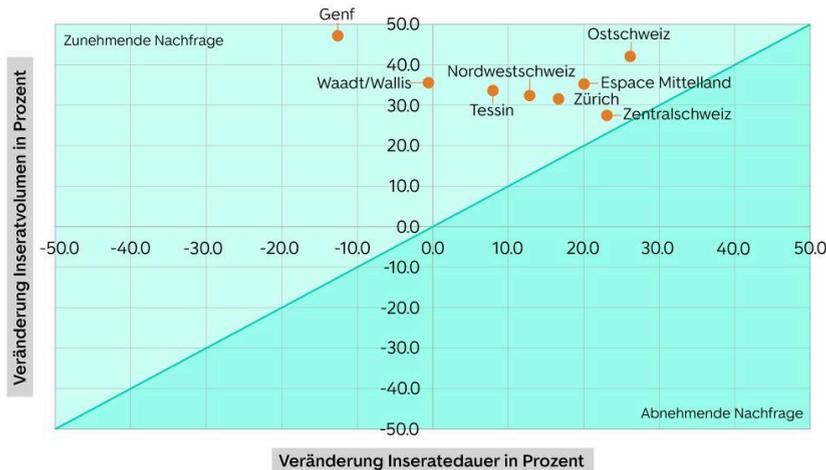
Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, September 2024

Nachfrage nach Einfamilienhäusern nahm in allen untersuchten Regionen zu

Die Kombination der Veränderungen bei der Inseratedauer sowie der Anzahl Inserate lässt Rückschlüsse auf die Nachfrage in der Gesamtschweiz und den einzelnen Regionen zu. So mussten beispielsweise Verkäufer:innen in der Region Waadt/Wallis ihre Eigenheime einen Tag weniger lange inserieren als bisher, gleichzeitig wurden hier deutlich mehr Einfamilienhäuser inseriert (plus 47 Prozent). Entsprechend liegt die Region Waadt/Wallis deutlich im Bereich der «Zunehmenden Nachfrage», dessen Position für die letzten zwölf Monate lediglich von der Region Genf übertroffen wurde. Insgesamt kommen jedoch alle BfS-Regionen im Bereich der zunehmenden Nachfrage zu liegen. Dies verdeutlicht, dass das Einfamilienhaus kein Auslaufmodell ist, sondern im Gegenteil nach wie vor stark gefragt ist.

Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Veränderung 2022/2023 zu 2023/2024, nach Grossregionen



Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, September 2024

Für **Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts**, ist es immer wieder erstaunlich, wie robust die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Schweiz ist. «In den vergangenen Jahren hatten wir zunächst deutliche Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern erlebt - später kamen markante Zinssteigerungen ins Spiel, nun gefolgt von erneut tieferen Zinsen und dafür einer deutlichen Angebotsausweitung», fasst Ilg den bisherigen Markt zusammen. Dies alles habe der Nachfrage nicht merklich dämpfen können und Einfamilienhäuser würden sich im Schweizer Durchschnitt nach wie vor in schnellen sechs bis acht Wochen verkaufen, so Ilg weiter. «Das sind insbesondere gute Nachrichten für verkaufswillige Eigenheim-Besitzer:innen, aber auch für diejenigen, welche erst noch kaufen möchten und die somit die erheblichen finanziellen Mittel dafür aufbringen können», resümiert Ilg.

Angesichts dieser Zahlen und Fakten ist zu erwarten, dass Einfamilienhäuser auch in Zukunft eine solide Wertanlage bleiben werden. Dies auch dann noch, wenn aufgrund des steigenden Durchschnittsalters der Schweizer Bevölkerung in Zukunft noch mehr Objekte auf den Markt kommen werden oder dessen Besitz aufgrund von Energieeffizienzvorschriften zusätzliche Investitionen verlangt.

Über die Online Home Market Analysis

Die Online Home Market Analysis 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. ImmoScout24 sowie der Hauseigentümerverband Schweiz publizieren die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Medienkontakte



Kontakt SMG Swiss Marketplace Group AG

Fabian Korn, Communications Manager & Media Spokesperson
fabian.korn@swissmarketplace.group
+41 44 711 86 29



Kontakt Hauseigentümerverband Schweiz

Adrian Spiess, Volkswirtschaftler
adrian.spiess@hev-schweiz.ch
+41 44 254 90 29



Kontakt Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter
peter.ilg@swissrei.ch
+41 43 322 26 84

Über die SMG Swiss Marketplace Group AG

Die SMG Swiss Marketplace Group AG ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein innovatives Digitalunternehmen, das den Menschen das Leben mit zukunftsgerichteten Produkten vereinfacht. SMG Swiss Marketplace Group AG gibt ihren Kundinnen und Kunden die besten Tools für ihre Lebensentscheidungen an die Hand. Das Portfolio umfasst Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Flatfox, alle-immobilien.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) und Finance and Insurance (FinanceScout24, moneyland.ch). Das Unternehmen wurde im November 2021 von TX Group AG, Ringier AG, Die Mobilier und General Atlantic gegründet.



Über den Hauseigentümergeverband Schweiz

Der Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV) ist die Dachorganisation der Wohneigentümer und Vermieter in der Schweiz. Der Verband zählt rund 340'000 Mitglieder und über 120 Regional- und Kantonssektionen. Seit über 100 Jahren setzt sich der HEV auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein.

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.