

Medienmitteilung

Zürich, 13. Januar 2025

Eigenheime ungebrochen beliebt, Preisspirale dreht sich weiter

Die Angebotspreise für Eigenheime klettern auch 2024 in der Manier eines Langstrecken-Bergläufers. Insbesondere die Werte von Einfamilienhäusern legen dabei deutlich zu, während Eigentumswohnungen einen moderaten Zuwachs aufweisen. Eine abweichende Dynamik zeigt sich 2024 im Mietmarkt: Die Preise stagnieren insgesamt auf hohem Niveau, wobei sich die Schere zwischen den teuren und günstigen Regionen leicht verringert.

Im Dezember 2024 sind die in Inseraten ausgeschriebenen Preise sowohl von Einfamilienhäusern (+1,8 Prozent) wie auch von Eigentumswohnungen (+0,7 Prozent) auf den Jahresabschluss hin erneut gestiegen. Damit zeigt sich für 2024 einmal mehr der glasklare Trend: Anbieter:innen von Eigenheimen bleiben am längeren Hebel und haben ihre Preisforderungen bei beiden Objekttypen erneut angehoben. Gleichzeitig besteht eine eindeutige Präferenz für Einfamilienhäuser, deren Zunahme über das ganze Jahr mit 4,5 Prozent deutlich höher ausfiel, als dies bei Stockwerkeinheiten (1,7 Prozent) der Fall ist. Dies geht aus der neuesten Analyse des Swiss Real Estate Offer Index hervor, der von ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI erhoben und publiziert wird.

Grösseres Angebot an Eigentumswohnungen bremst Preissteigerungen

Der Eigenheimmarkt in der Schweiz zeichnete sich auch im abgelaufenen Jahr durch eine vielfältige Kombination von Faktoren aus, wie Martin Waeber, Managing Director Real Estate der SMG Swiss Marketplace Group zusammenfasst: "Speziell bei den Einfamilienhäusern war 2024 von einer ausserordentlich geringen Bautätigkeit in Kombination mit wenigen Verkaufsangeboten bestehender Objekte geprägt. Aus dieser Mangellage leiteten die Anbietenden von Häusern insbesondere seit August 2024 kontinuierlich höhere Preiserwartungen ab." Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Eigenheimen gerade wegen den wieder wesentlich attraktiveren Finanzierungsmöglichkeiten ungebrochen, erläutert Waeber. Im Unterschied dazu hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen im Laufe des letzten Jahres aufgrund der anziehenden Neubautätigkeit nach längerer Durststrecke wieder ausgeweitet. Dies führt zu einem besseren Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage und dürfte sich damit dämpfend auf die Preiserwartungen ausgewirkt haben, so Waeber. Ungeachtet dieser Entwicklung rechnet der Experte vor: «Ein Quadratmeter Wohnfläche im

Stockwerkeigentum wird trotzdem noch immer zu rund 13 Prozent höheren Preisen ausgeschrieben als bei einem Einfamilienhaus. Am Vergleichsbeispiel von 100 Quadratmetern Wohnfläche macht dies eine Preisdifferenz von rund CHF 120'000 aus".

Angebotsmieten: Konsolidierung auf hohem Niveau, regionale Unterschiede kleiner

Im Segment der Angebotsmieten sind die Preise auch im Dezember mit 1,5 Prozent erneut gestiegen. Jedoch: Nachdem in den Jahren 2022 und 2023 ein starker gesamtschweizerischer Anstieg von insgesamt über 8 Prozent zu verzeichnen war, ist im zurückliegenden Jahr auf nationaler Ebene kaum eine Veränderung festzustellen (-0,4 Prozent). Die Mietpreise scheinen sich damit vorerst auf hohem Niveau eingependelt zu haben. Ein leicht erhöhtes Angebot bei leicht gesunkener Nachfrage dürfte dabei allen voran in den teureren Regionen ein neues Gleichgewicht etabliert haben. Besonders interessant ist derweil ein Rückblick auf den Verlauf in den einzelnen Regionen: Während die Grossregion Zürich (-3,1 Prozent), die Zentralschweiz (-1,2 Prozent) sowie die Genferseeregion (-0,8 Prozent) gegenüber dem Vorjahr Rückgänge aufweisen, sind in der Ostschweiz (+0,4 Prozent), im Espace Mittelland (+1,1 Prozent), im Tessin (+3,3 Prozent) und in der Nordwestschweiz (+3,3 Prozent) Zunahmen ersichtlich. Damit zeigt sich eine Verringerung der Preisschere, bei der sich die Angebotsmieten in günstigeren Gebieten erhöht haben, in den teureren Regionen dagegen nicht weiter gestiegen sind. Folglich ist eine gewisse Nivellierung erfolgt, wenngleich die regionalen Unterschiede bedeutend bleiben und das Preisniveau insgesamt erneut leicht zugenommen hat.

Stand 31. Dezember 2024

Kaufangebote Einfamilienhäuser ganze Schweiz (CHF/m²)

	01.12.2024	31.12.2024	Veränderung	in %
Monat	7617.5	7752.0	+135.3	+1.8%
	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung	in %
Jahr	7419.9	7752.0	+332.9	+4.5%

Kaufangebote Eigentumswohnungen ganze Schweiz (CHF/m²)

	01.12.2024	31.12.2024	Veränderung	in %
Monat	8818.8	8883.6	+64.7	+0.7%
	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung	in %
Jahr	8737.2	8883.6	+146.3	+1.4%

Mietangebote ganze Schweiz (CHF/m² pro Jahr)

	01.12.2024	31.12.2024	Veränderung	in %
Monat	276.0	280.1	+4.1	+1.5%
	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung	in %
Jahr	281.2	280.1	-1.1	-0.4%

Werte können Rundungsdifferenzen aufweisen

Medienkontakt



Sebastian Sinemus

Senior Communications Manager & Media Spokesperson

media@swissmarketplace.group

+41 79 819 21 50

Über den Swiss Real Estate Offer Index

Der Swiss Real Estate Offer Index ist der weltweit erste hedonische Index, welcher in Echtzeit (realtime) berechnet und aktualisiert wird. Er wird in Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Online-Marktplatz ImmoScout24 und dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI AG (Zürich) erhoben und beinhaltet die Entwicklung der Angebotspreise von Wohneigentum sowie der Angebotsmieten. Dank der laufenden Aktualisierung und ihrer Methodologie erlaubt der Index die zeitnahe Überwachung der Entwicklung auf der grössten Immobilienplattform der Schweiz.

Sein Vorteil: Als Vorlaufindikator für die Marktentwicklung bietet der Swiss Real Estate Offer Index neue Perspektiven im Risikomanagement. Während andere Indizes mit einer zeitlichen Verzögerung von mindestens drei Monaten als Entscheidungshilfe dienen, bietet der vorliegende Index absolut aktuelle Informationen. Verbunden mit den eigenen Annahmen für die nahe Zukunft im Immobilienbereich ergibt sich so ein Managementtool mit zeitnaher Aussagekraft. Durch die Unmittelbarkeit, die Frequenz und den direkten Bezug zu den letzten Inseraten trägt der Index zudem zu einer erhöhten Transparenz auf dem Schweizer Immobilienmarkt bei.

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 Mobiliar und General Atlantic gegründet.