

29.03.2017 - 12:00 Uhr

Ist das Einfamilienhaus ein Auslaufmodell oder ein solides Investment?

Zürich (ots) -

In jüngster Zeit wurde vermehrt die Frage gestellt, ob das Einfamilienhaus (EFH) ausser Mode gekommen sei. Die Analyse von Angebot und Nachfrage basierend auf Internetinseraten von Einfamilienhäusern zeigt das Gegenteil: Im Jahr 2016 wurden auf Schweizer Internetportalen gut 30'300 Einfamilienhäuser ausgeschrieben, sechs Prozent mehr als im Vorjahr. Auch bei der Insertionszeit gab es einen Anstieg um sechs Prozent. Im Durchschnitt wurde ein Einfamilienhaus 104 Tage inseriert, bis ein Abnehmer gefunden werden konnte. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist somit insgesamt stabil. Vertiefte Analysen nach Regionen und Preissegmenten zeigen erhebliche Unterschiede. Dies geht aus der Online Home Market Analyse (OHMA) von homegate.ch in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich hervor.

- Insertionszeiten für Einfamilienhäuser variieren sehr stark zwischen den einzelnen untersuchten Regionen. In der Region Zürich wurde das Durchschnittshaus 56 Tage inseriert, im Tessin musste es zweieinhalbmal länger, 140 Tage, ausgeschrieben werden.
- Einfamilienhäuser in Zentren und suburbanen Gemeinden sind besonders gefragt. Fast alle untersuchten Regionen zeigten für Zentren und den ersten Agglomerationsgürtel (suburbane Gemeinden) Insertionszeiten, die unter dem Durchschnitt der Region lagen.
- Suburbane Gemeinden bilden den grössten Markt. Mit fast 30% der untersuchten Inserate machen suburbane Gemeinden im schweizweiten Vergleich den grössten Markt für Einfamilienhäuser aus.
- In den suburbanen Gemeinden sind kleinere Einfamilienhäuser mit einem Kaufpreis von weniger als CHF 1 Mio. am stärksten nachgefragt. Die Analyse dieser Gemeinden zeigt, dass Einfamilienhäuser bis 5.5 Zimmer und einem Kaufpreis bis CHF 1 Mio. am wenigsten lange inseriert werden müssen.
- Ein Haus in der suburbanen Region von Genf ist doppelt so teuer wie im Espace Mittelland. Ein Durchschnittshaus wurde im ersten Agglomerationsgürtel der Zentren der Region Espace Mittelland für CHF 0.85 Mio. angeboten, in der Region Genf wurde mit CHF 1.6 Mio. fast das Doppelte für das gleiche Haus verlangt.
- Ebenfalls grosse Preisunterschiede zwischen den Zentren. In der Region Espace Mittelland können mit durchschnittlich CHF 5'000 pro m² die günstigsten Objekte in Zentren gekauft werden. In den teuren Regionen, Zürich und Genf, werden EFH in Zentren für CHF 8'100 bzw. CHF 10'500 pro m² angeboten.

Differenzierte Angaben zur Marktentwicklung dank Big Data

"Die Studie in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Zürich nutzt eine aussergewöhnlich umfangreiche Datenbreite und ermöglicht so zeitnahe, differenzierte Aussagen zur Entwicklung von Angebot und Nachfrage verschiedener Marktsegmente im Schweizer Immobilienmarkt." erklärt Axel Konjack, CEO von homegate.ch. "Wir liefern unseren Kunden und Geschäftspartnern qualitativ hochwertige und transparente Informationen zur Marktentwicklung im Eigentumssegment. Erstmals betrachten wir in diesem Semester die Entwicklungen auf dem Markt für Einfamilienhäuser."

In der ganzen Schweiz sind in der Berichtsperiode (1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016) 30'279 Einfamilienhäuser auf Internetplattformen angeboten worden. Das Angebot ist gegenüber dem Vorjahr mehr als sechs Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Insertionsdauer eines EFH stieg um sechs Tage auf 104 Insertionstage an. Die Zunahme der Insertionsdauer bei grösserem Angebot lässt auf eine konstante Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Vorjahresvergleich schliessen.

Ladenhüter im Tessin mit zweieinhalb Mal längerer Insertionsdauer als in Zürich

Die deutlich kürzeste Insertionszeit für Einfamilienhäuser wurde in der Region Zürich mit sehr kurzen 56 Tagen registriert. Zum Vergleich: Eigentumswohnungen müssen in der Region Zürich 76 Tage inseriert werden. Ein entspannterer Markt zeigt sich im Süden und Westen der Schweiz: In der Region Waadt/Wallis waren Häuser 113 Tage auf dem Markt, in Genf 120 Tage und im Tessin betrug die mittlere Insertionsdauer sogar 140 Tage.

Die Insertionsdauer von Einfamilienhäusern hat sich in den Regionen der Schweiz 2016 gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich entwickelt. Die Extreme haben sich dabei akzentuiert: Mit einem Minus von sieben Tagen wurde im angespannten Markt der Region Zürich die stärkste Verkürzung ermittelt. Die stärkste Zunahme der Insertionsdauer mit einem Plus von 21 Tagen war im ohnehin schon sehr entspannten Markt des Tessins zu beobachten.

Wird zur Veränderung der Insertionszeit noch die Veränderung der Anzahl an Inseraten miteinbezogen, zeigt der Ostschweizer Einfamilienhausmarkt die interessanteste Entwicklung: Trotz einer sehr starken Zunahme des Angebotes um 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr, hat sich die Insertionsdauer nicht verlängert, sondern noch um 5 Prozent (4 Tage) verkürzt. Dies lässt auf eine stark wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dieser Region schliessen.

Erstaunlich ist auch, dass trotz der bereits sehr langen Insertionszeiten im Tessin, im Jahr 2016 31 Prozent mehr Einfamilienhäuser angeboten wurden. Entsprechend ist es nicht verwunderlich, dass die durchschnittliche Insertionszeit um 18 Prozent (21 Tage) angestiegen ist. Durch die kontinuierliche Angebotsausweitung steigt im Tessiner Eigenheimmarkt das Risiko eines Überangebotes und damit einhergehend die Wahrscheinlichkeit einer nach unten gerichteten Preisanpassung.

Genau umgekehrt hat sich die Region Zürich entwickelt. Einfamilienhäuser verkauften sich mit kurzen 63 Insertionstagen schon im Jahr 2015 sehr gut. Trotzdem wurden im Jahr 2016 12 Prozent weniger Objekte auf den Internetportalen angeboten. Somit ist es nicht verwunderlich, dass die Insertionszeit um 11 Prozent zurückging und nun auf einem rekordtiefen Wert liegt. Aktuell kann von einer "Einfamilienhaus-Knappheit" im Kanton Zürich gesprochen werden. Die Ausweitung der Produktion von Einfamilienhäusern in dieser Region wäre bestimmt sehr willkommen.

Erhebliche regionale Unterschiede in den Angebotspreisen

Die verlangten Quadratmeterpreise für die Wohnfläche eines Einfamilienhauses sind im Regionen-Vergleich sehr unterschiedlich: In den Agglomerationen der Region Espace Mittelland wurde ein Quadratmeter Wohnraum in einem Einfamilienhaus im Durchschnitt für CHF 5'300 angeboten, während in den suburbanen Gemeinden der Region Genf rund CHF 10'000 verlangt wurden. Ein typisches 6-Zimmer-EFH mit 180m² wurde in den suburbanen Gemeinden der Region Espace für CHF 0.85 Mio. angeboten, in der Region Genf wurde mit CHF 1.6 Mio. fast das Doppelte für das gleiche Haus verlangt.

In den Zentren des Espace Mittelland werden Objekte durchschnittlich für CHF 5'000 pro m² ausgeschrieben. Die zentralen Gemeinden der Region Genf stellen mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von CHF 10'500 die teuersten Einfamilienhäuser. Trotz des deutlichen Nachfrageüberhangs in der Region Zürich liegen die Preise in den urbanen Zentren mit CHF 8'100 noch deutlich unter der CHF 10'000 Grenze.

Kurze Insertionszeiten für EFH unter 5.5 Zimmern im mittleren bis tiefen Preissegment

Allgemein lässt sich festhalten, dass im Schweizer EFH-Markt 2016 mit 92 Tagen deutlich kürzere Insertionszeiten für Objekte mit weniger als 5.5 Zimmern und einem Angebotspreis unter CHF 1 Mio. auszumachen sind, als für grössere und teurere Einfamilienhäuser (123 Tage). Teurere und grössere Objekte mussten im Schnitt somit mehr als 7 Wochen länger ausgeschrieben werden.

In den suburbanen Gemeinden der Schweiz ist die Nachfrage nach solchen Objekten mit durchschnittlich 59 Tagen deutlich unter dem Schweizer Schnitt. Mit lediglich 29 Tagen sind suburbane Gemeinden in den Regionen Genf und Innerschweiz die Spitzenreiter.

Gründe für die stabile und teilweise steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich identifiziert zwei Ursachen für die stabile und teilweise steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Vergleich zu der eher sinkenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen (vgl. OHMA Studie vom November 2016):

1. «Als Besitzer eines Einfamilienhauses ist man, im Unterschied zu Eigentumswohnungen, nicht nur Teil einer Eigentümergemeinschaft, sondern Alleineigentümer des Objektes. Zudem hat man meist etwas mehr räumliche

Distanz zu den Nachbarn. Dies gibt mehr Freiheit und weniger Konflikte.»

2. «Die Geburtenziffer in der Schweiz steigt seit dem Jahr 2001 kontinuierlich an. Sie ist in den letzten 15 Jahren um über 10 Prozent von 1.38 auf 1.54 gestiegen. Gleichzeitig zeigt die Anzahl Eheschliessungen in den letzten 10 Jahren eine leicht steigende Tendenz, während die Anzahl Scheidungen deutlich zurückgehen. Das Leben traditioneller Familienmodelle beflügelt naturgemäss die Nachfrage nach Einfamilienhäusern.»

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage für EFH im tiefen und mittleren Preissegment mit bis zu 5.5 Zimmern zeige, dass diese, insbesondere in suburbanen Gemeinden, eine solide Investition darstellen.

OHMA - Online Home Market Analyse

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

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

Alle Reports mit Erläuterungen und Grafiken auf <https://www.homegate.ch/kaufen/ohma/ohma2017-1>

Medienkontakt:

Homegate AG, Carina Schönenberger, Mediensprecherin
Tel. 044 711 86 80, carina.schoenenberger@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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100010892/100800763> abgerufen werden.