

Zürich, 8. April 2016

Wohneigentumspreise im 1. Quartal 2016: Objekte im unteren Segment werden teurer

Medienmitteilung ohne Sperrfrist

In Kürze:

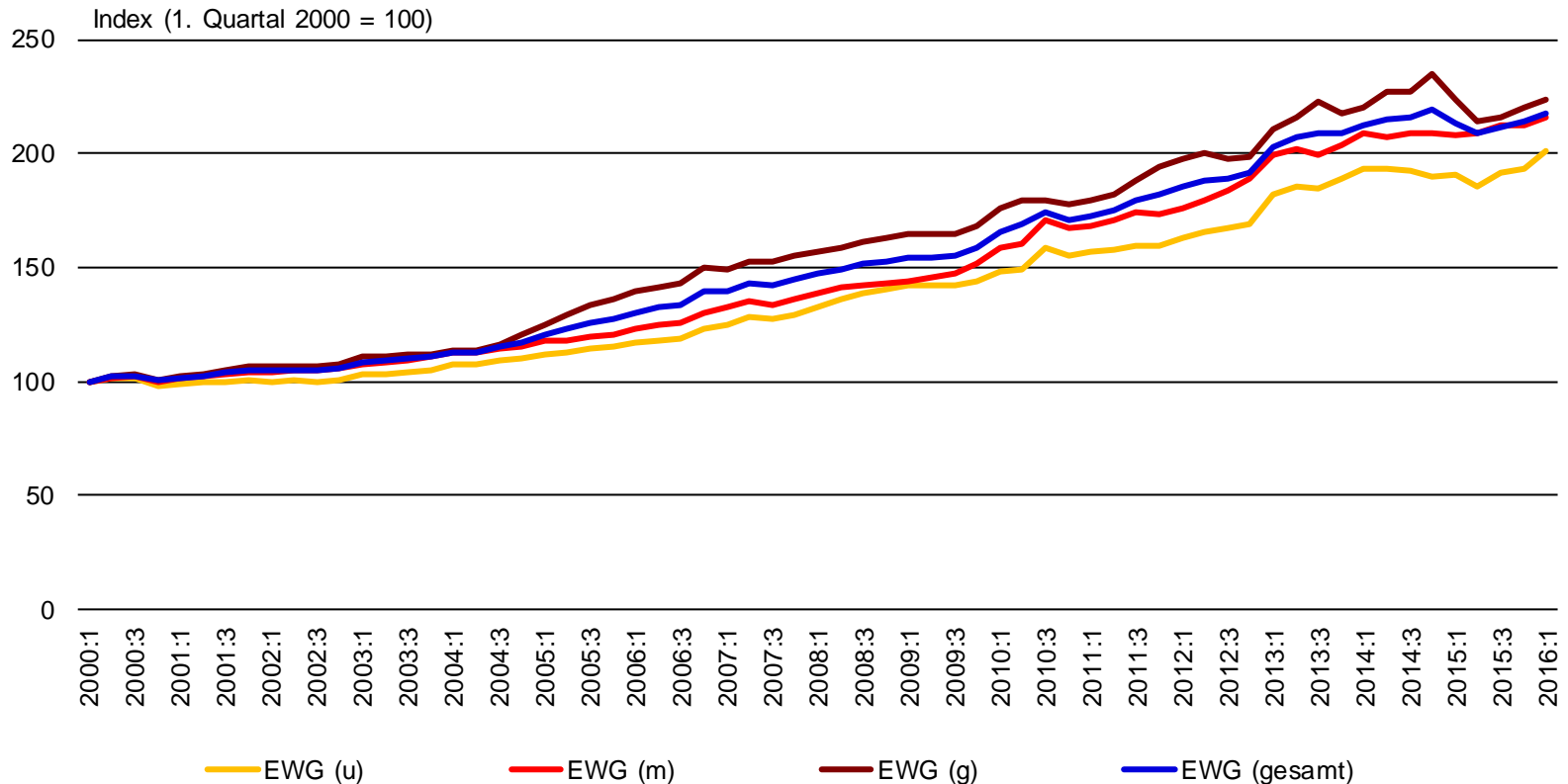
Wohneigentum im unteren Segment wird teurer. Die Preisanstiege im ersten Quartal 2016 sind mit 4.3% (EWG) und 2.3% (EFH) sehr deutlich.

Die Excel-Datei mit den vollständigen Indexreihen können Sie hier downloaden:

http://www.fpre.ch/de/06_immoi/2016_1Q_TPI_Wohneigentum_FPRE.xlsx

Fokus: starker Preisanstieg im unteren Segment

Eigentumswohnungen werden teurer. Seit drei Quartalen entwickelt sich das untere Segment am stärksten.



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Preisanstiege im unteren Segment und in der Peripherie

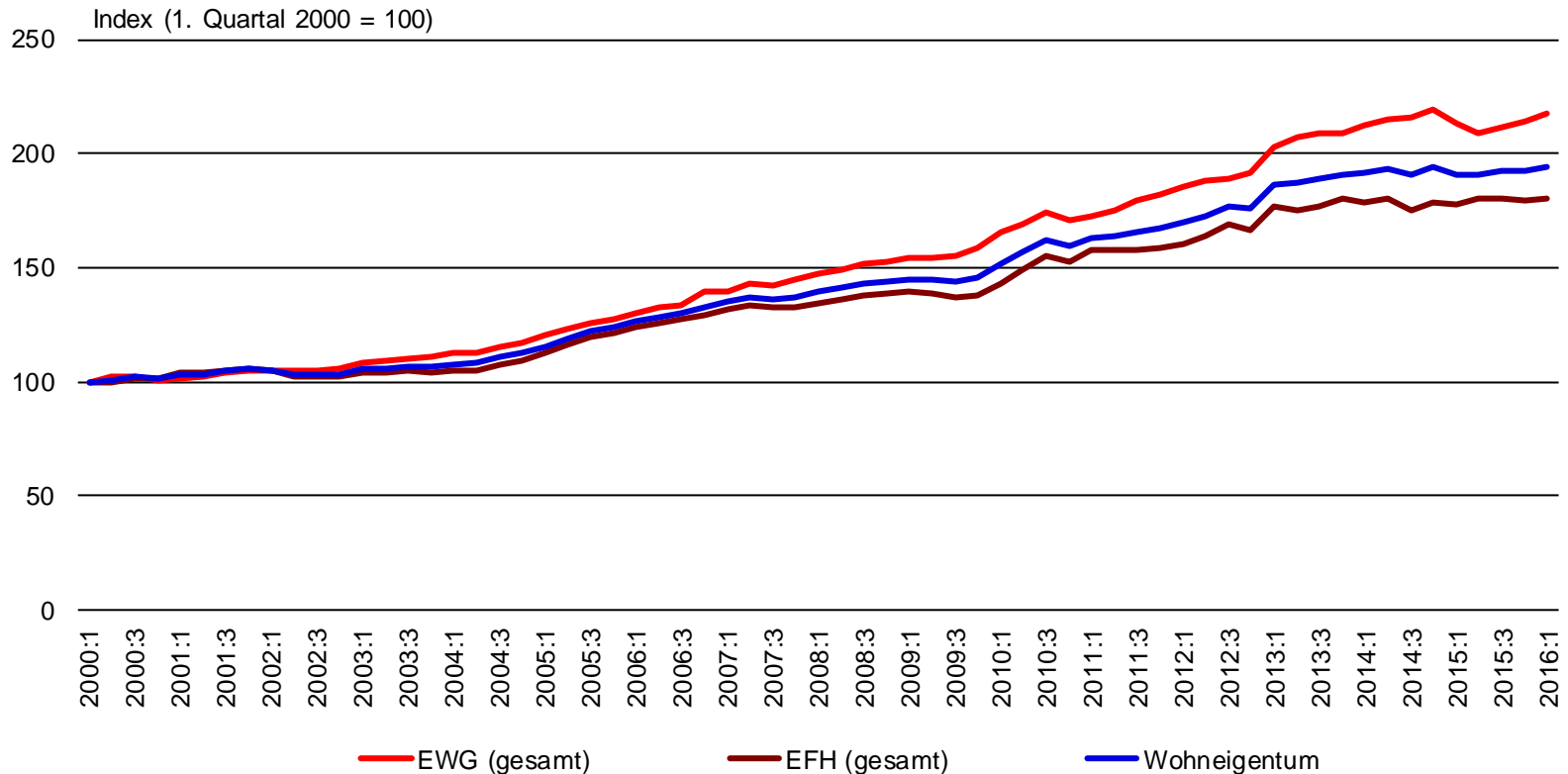
Landesweit bewegen sich die Wohneigentumspreise nun seit zweieinhalb Jahren seitwärts (vgl. Folie 3, blaue Linie). Es bestehen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Regionen und innerhalb der Segmente.

Bei Eigentumswohnungen (EWG) haben sich die Preise im mittleren Segment seit 2014 konstant erhöht. Auch im gehobenen Segment hat sich nach dem starken Rückgang im ersten Halbjahr 2015 wieder ein Preiswachstum eingestellt. Aktuell steigen die Preise im unteren EWG-Segment am deutlichsten. Die verschiedentlich geäußerte Vermutung, dass sich die Wohneigentums-Nachfrage nun an weniger attraktive Standorte verlagert, scheint sich zu bestätigen. Angesichts des sehr hohen Preisniveaus im mittleren und gehobenen Segment ist dies auch nicht verwunderlich. Beahlt man für eine mittlere EWG aktuell durchschnittlich 915'000 Franken, bekommt man eine EWG im unteren Segment für knapp 520'000 Franken. Regional verlaufen die Unterschiede primär entlang der Grenzen zwischen Grosszentren und Agglomerationen. In den Hotspots Zürich und Genf werden schon seit 2 bis 3 Jahren stagnierende Preise festgestellt, während die Preise in den gut erreichbaren Agglomerationen weiterhin ansteigen.

Ähnliches wie bei den EWG ist auch bei den Einfamilienhäuser (EFH) zu beobachten, wobei das Preiswachstum schon seit einigen Quartalen schwächer ausfällt als bei den EWG. Im aktuellen Quartal tendieren die Preise landesweit seitwärts, wobei am Genfersee und in Basel deutliche Preisrückgänge zu verzeichnen sind. In der Ostschweiz hingegen steigen die EFH-Preise erneut an. Diese Region wird zunehmend zum «Überlaufbecken» der Region Zürich, wo die Preise für viele Haushalte nicht mehr bezahlbar sind. Heute muss man für ein mittleres Neubau-EFH in der Region Wil rund 950'000 Franken bezahlen. Ein identisches Haus im Zürcher Limmattal kostet rund 1'650'000 Franken.

Landesweite Entwicklung der Preise für Wohneigentum

Während die landesweiten Preise für Einfamilienhäuser weiterhin seitwärts tendieren, steigt der Gesamtindex bei den Eigentumswohnungen zum zweiten Mal in Folge deutlich an.



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Regionale Indexveränderungen im mittleren Segment

- Die Preise für mittlere Einfamilienhäuser entwickeln sich landesweit stabil. Am Genfersee und in der Region Basel lässt sich ein leichter Preisrückgang feststellen.
- Das mittlere Segment bei den Eigentumswohnungen legt im 1. Quartal 2016 leicht zu, am deutlichsten in der Südschweiz und in der Region Zürich.

	Eigentumswohnungen (mittl. Seg.)		Einfamilienhäuser (mittl. Seg.)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.5%	1.8%	-0.1%	-1.1%
Jura	1.4%	-0.6%	0.0%	-0.7%
Mittelland	3.2%	0.6%	2.6%	-0.4%
Basel	2.6%	1.2%	-0.6%	-1.4%
Zürich	3.2%	2.7%	1.4%	0.0%
Ostschweiz	4.5%	1.1%	1.8%	0.9%
Alpenraum	5.3%	1.1%	3.0%	1.7%
Südschweiz	6.4%	3.1%	0.2%	0.1%
Schweiz	3.7%	1.7%	1.2%	-0.2%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

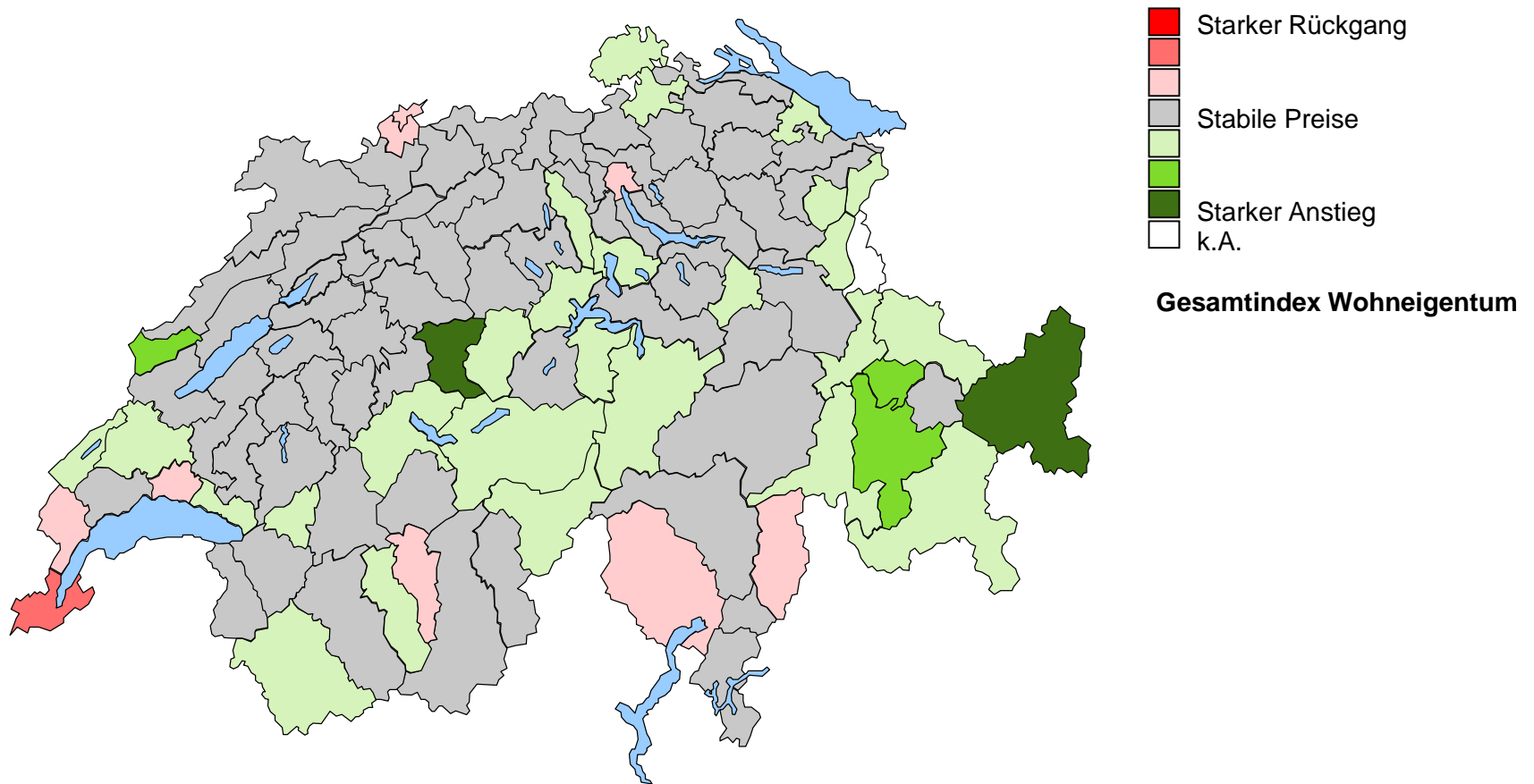
Landesweite Indexveränderungen nach Segmenten

- Im ersten Quartal 2016 haben die Preise in den unteren Segmenten deutlich zugelegt. Insbesondere bei den Einfamilienhäuser fällt die Preissteigerung mit 4,3 Prozent sehr deutlich aus.

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	5.7%	4.3%	4.5%	2.3%
Mittleres Segment	3.7%	1.7%	1.2%	-0.2%
Gehobenes Segment	0.0%	1.4%	1.2%	0.9%
Gesamtindex	2.0%	1.8%	1.8%	0.8%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

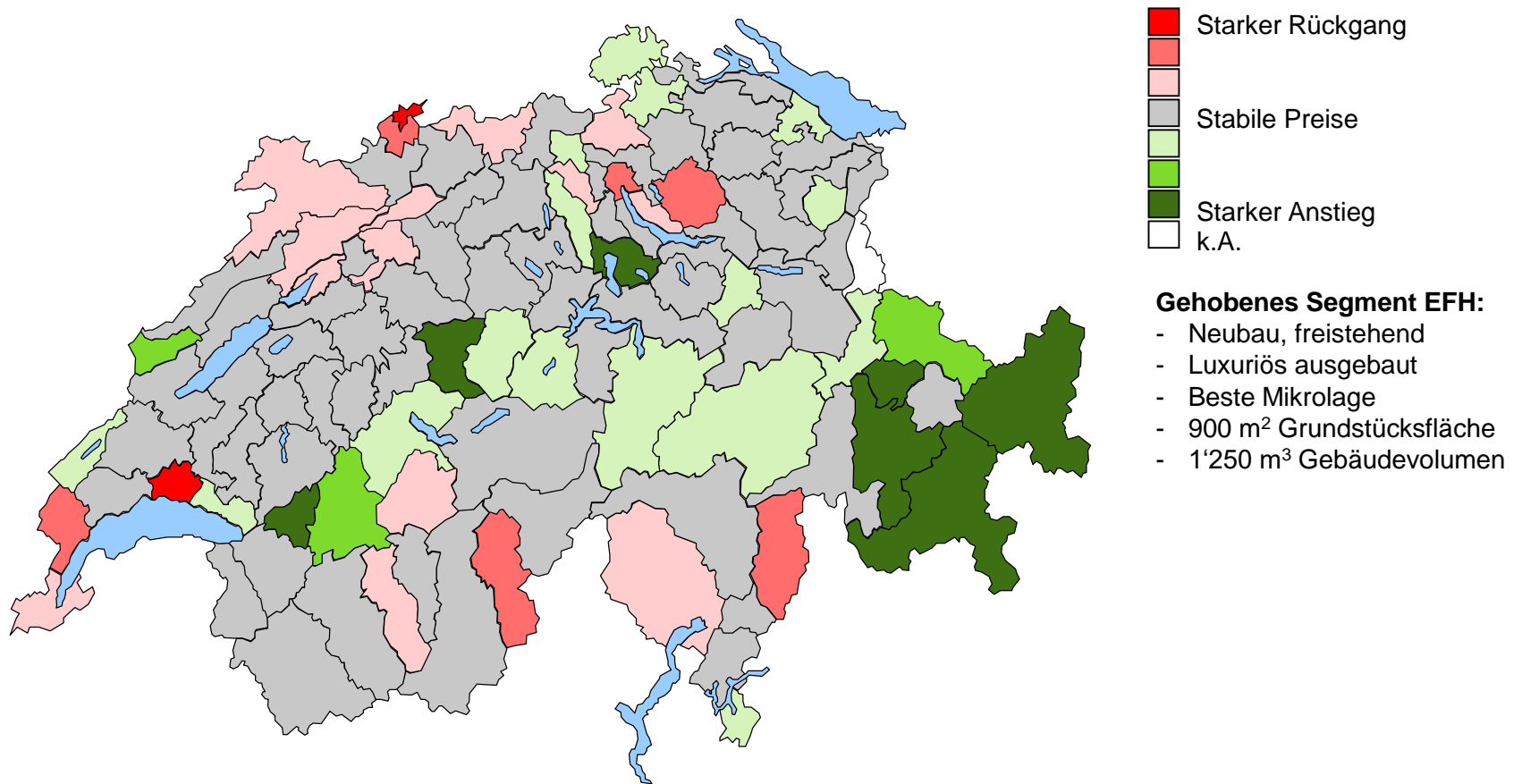
Preisentwicklung Wohneigentum (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

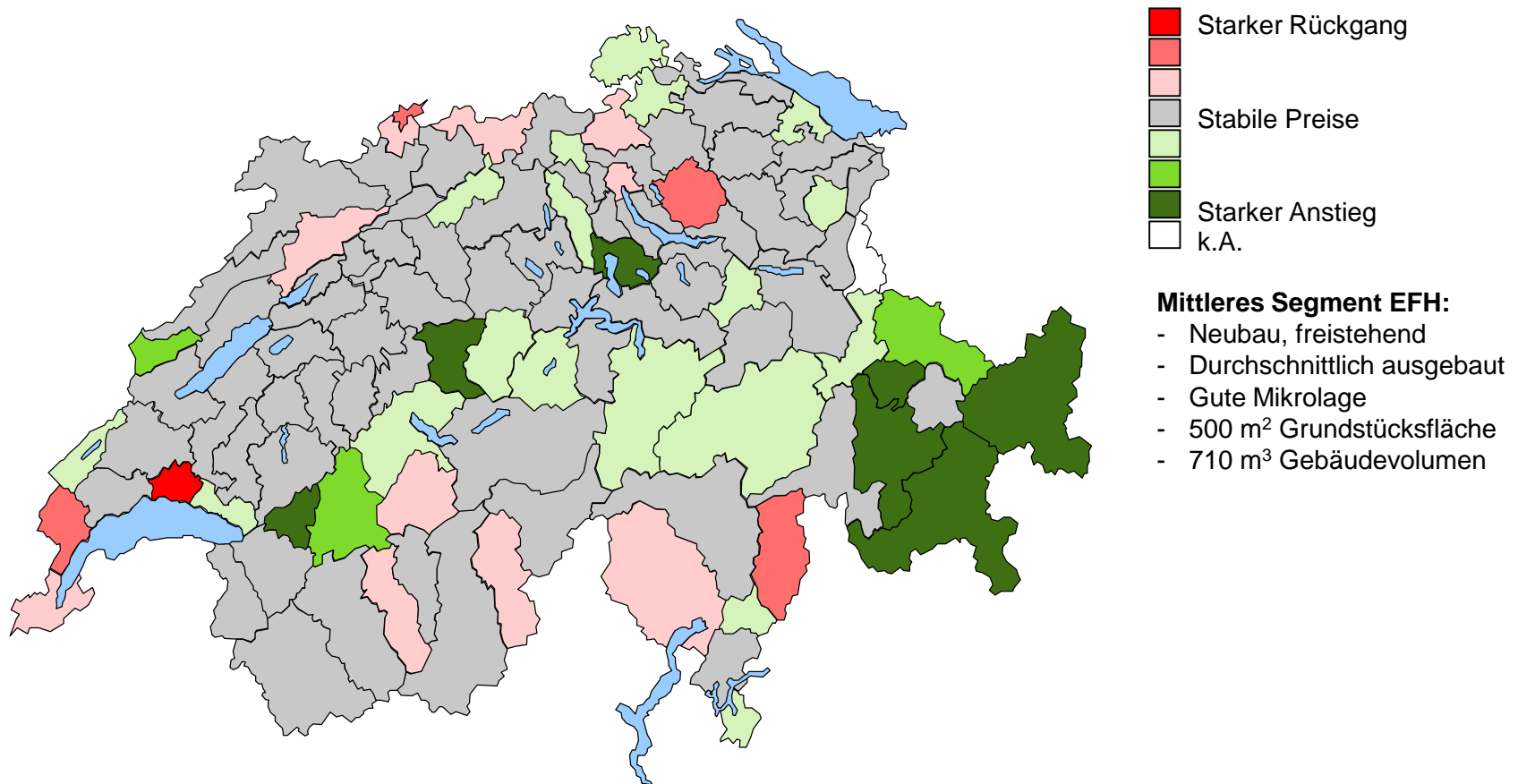
Preisentwicklung gehobene EFH (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.

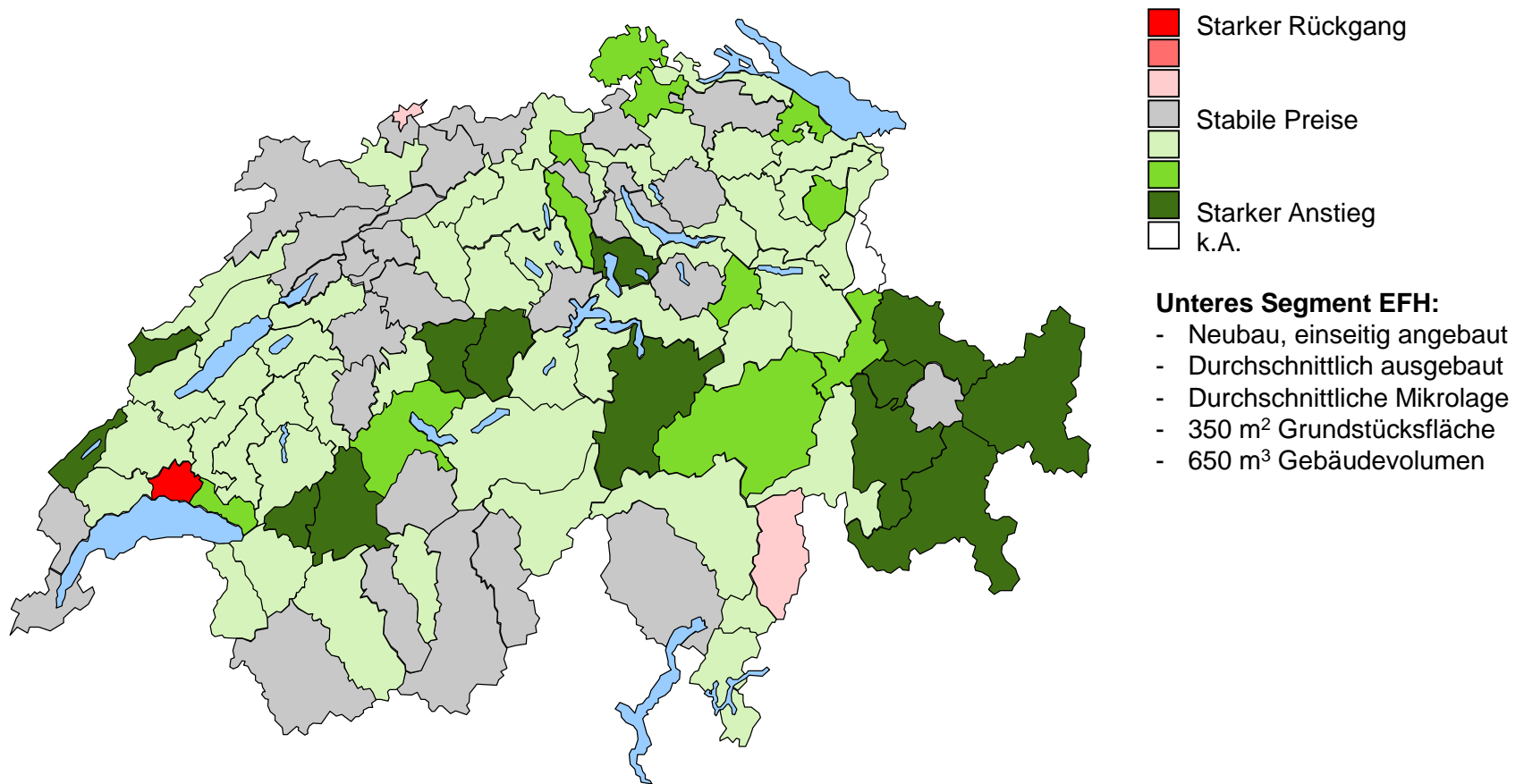
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Preisentwicklung mittlere EFH (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

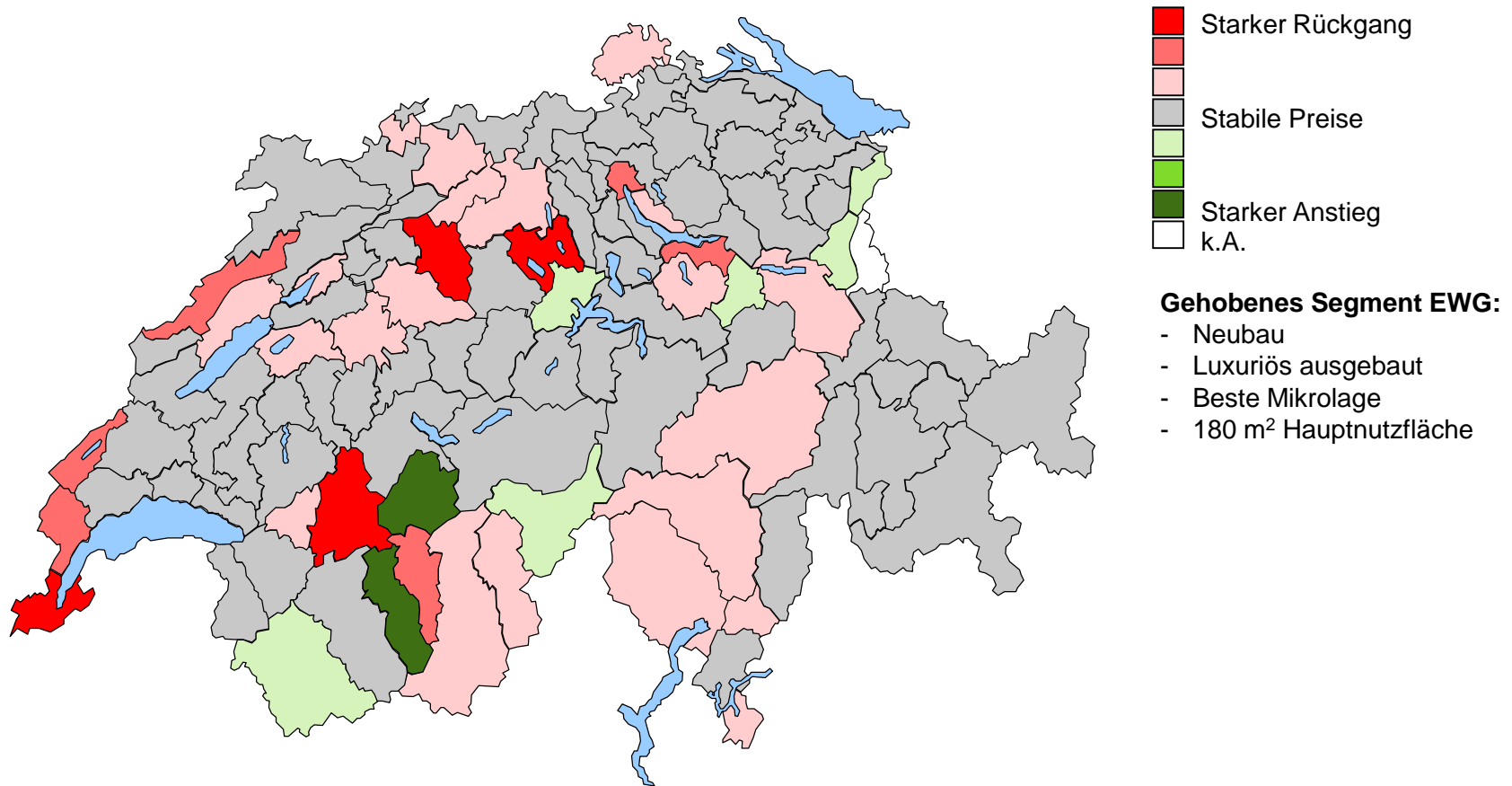
Preisentwicklung untere EFH (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

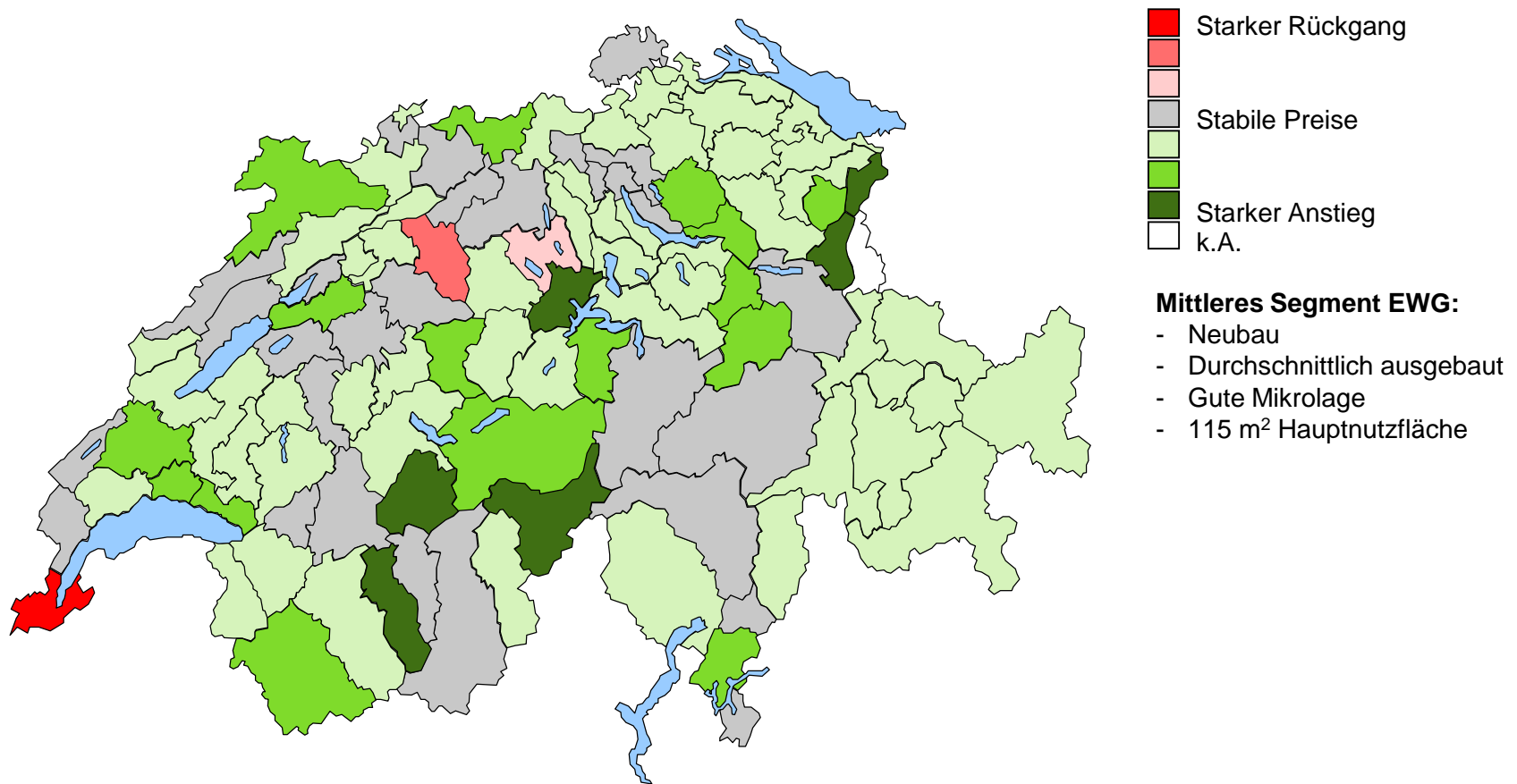
Preisentwicklung gehobene EWG (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.

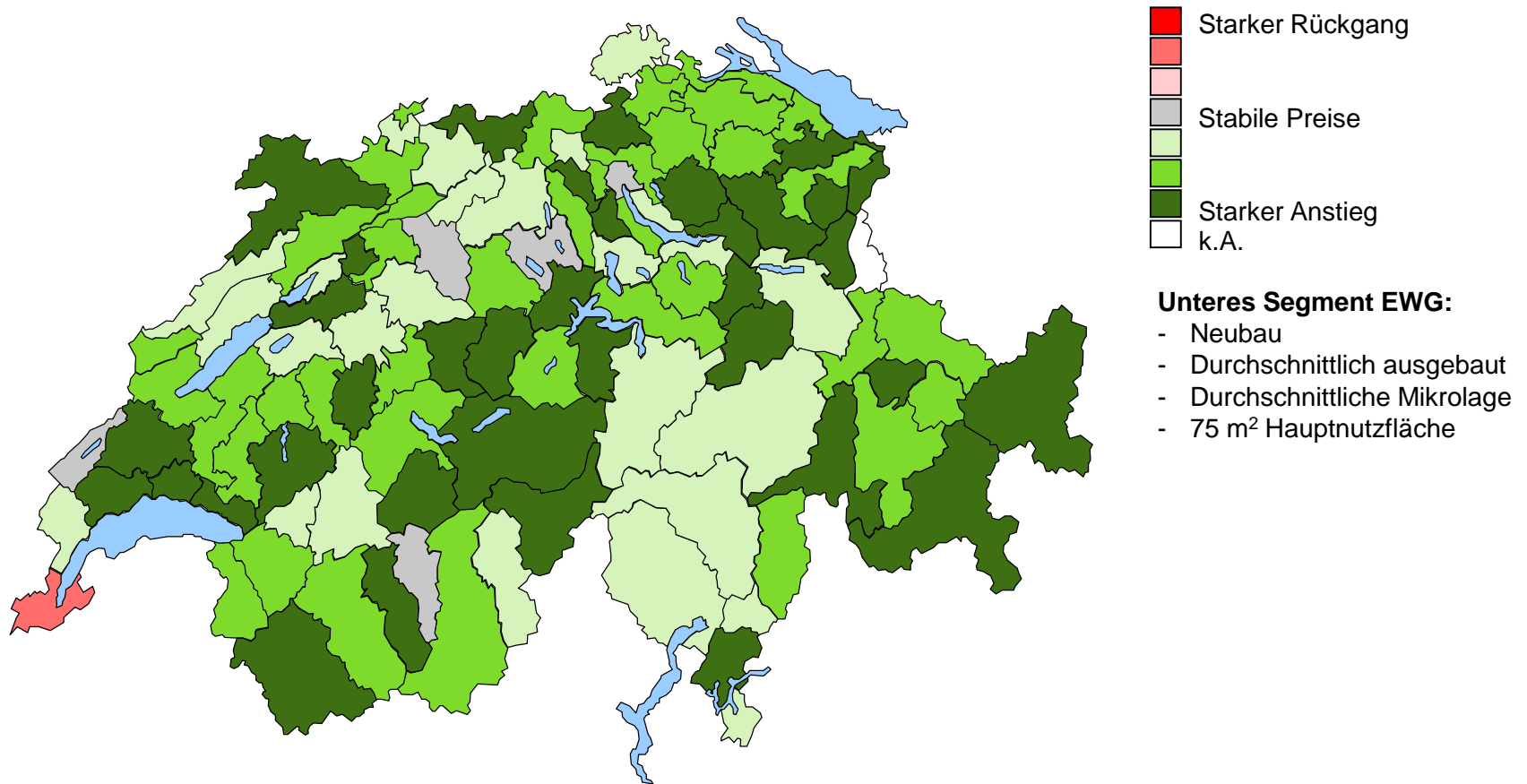
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Preisentwicklung mittlere EWG (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Preisentwicklung untere EWG (ggü. Vorjahresquartal)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Glossar

Fahrländer Partner berechnet quartalsweise hedonische (qualitätsbereinigte) Transaktionspreisindizes für neu erstellte EFH und EWG (unteres, mittleres und gehobenes Segment sowie Gesamtindizes) auf landesweiter Ebene, für die acht FPRE-Regionen, für die Kantone sowie für die 106 MS-Regionen.

Methode:

http://www.fpre.ch/de/06_immoi/fpre_Indizes_Immo_Methodenpapier.pdf

Indexreihen:

http://www.fpre.ch/de/06_immoi/2016_1Q_TPI_Wohneigentum_FPRE.xlsx

Für Rückfragen:

Dr. Stefan Fahrländer, sf@fpre.ch

Manuel Lehner, ml@fpre.ch

+41 44 466 70 00